



Cycle Territoires et mobilités 2026 - « Mobilités : qui va payer ? »

Session 1 : Des mobilités financièrement (in)soutenables

Pas de côté : qui doit payer le trottoir ?

Vendredi 20 mars 2026, printemps

Isabelle Baraud-Serfaty
www.ibicity.fr

De quand datent les trottoirs ?

« A Pompéi, il pousse des jacinthes sur le trottoir »



Jean-Claude Golvin

1607



1666

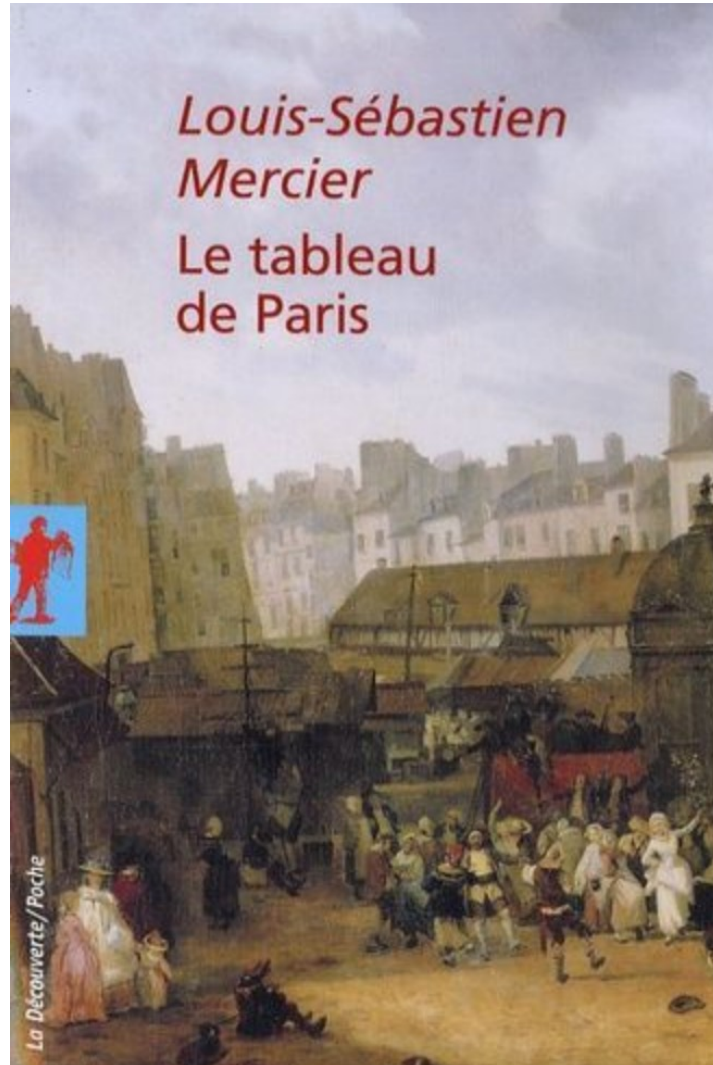


The Great Fire of London from The Mansell Collection. Archaeological excavations suggest that temperatures reached more than 1,200C

TIME LIFE PICTURES/CHRIS J RATCLIFFE/GETTY IMAGES

1781 : « Pourquoi n'avoir pas de trottoirs comme à Londres ? »

Premiers trottoirs rue de l'Odéon à Paris



1845 : loi sur le financement des trottoirs / coïncidence avec réseaux

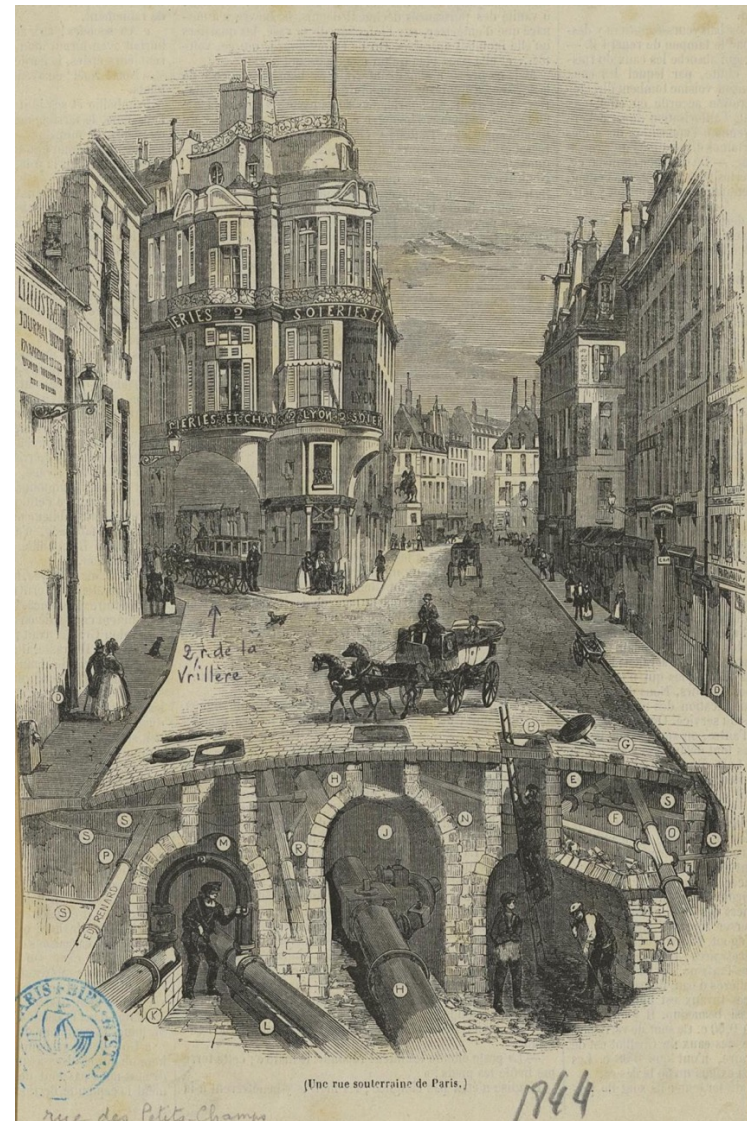
7 juin 1845 (9^e série, n° 12022). — Loi concernant la répartition des frais de construction des trottoirs.

ART. 1^{er}. Dans les rues et places dont les plans d'alignement ont été arrêtés par ordonnances royales, et où, sur la demande des conseils municipaux, l'établissement de trottoirs sera reconnu d'utilité publique, la dépense de construction des trottoirs sera répartie entre les communes et les propriétaires riverains, dans les proportions et après l'accomplissement des formalités déterminées par les articles suivants.

2. La délibération du conseil municipal qui provoquera la déclaration d'utilité publique désignera en même temps les rues et places où les trottoirs seront établis, arrêtera le devis des travaux, selon les matériaux entre lesquels les propriétaires auront été autorisés à faire un choix, et répartira la dépense entre la commune et les propriétaires. La portion à la charge de la commune ne pourra être inférieure à la moitié de la dépense totale. — Il sera procédé à une enquête *de commodo et incommodo*. — Une ordonnance du Roi statuera définitivement, tant sur l'utilité publique que sur les autres objets compris dans la délibération du conseil municipal.

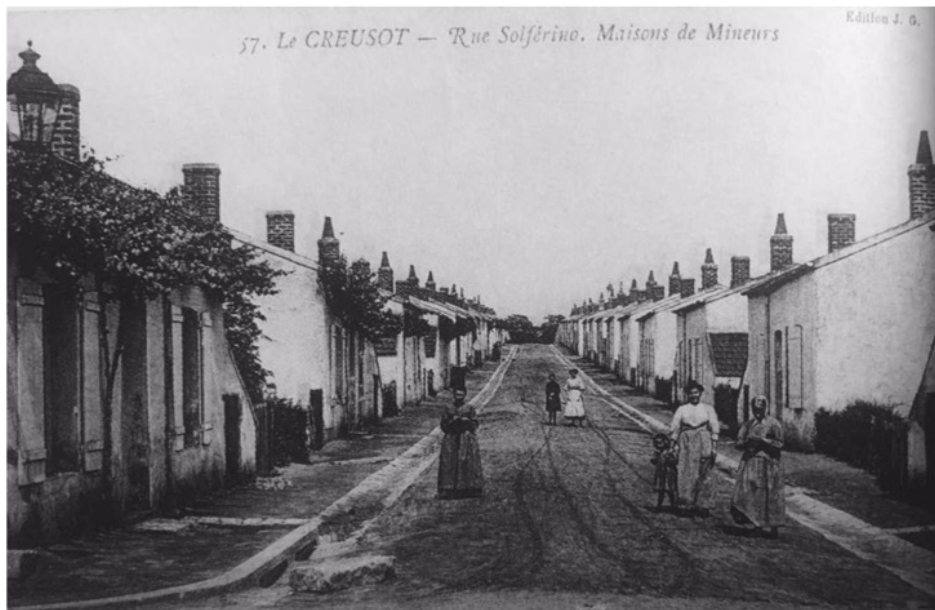
3. La portion de la dépense à la charge des propriétaires sera recouvrée dans la forme déterminée par l'article 28 de la loi de finances du 25 juin 1841 (2).

4. Il n'est pas dérogé aux usages en vertu desquels les frais de construction des trottoirs seraient à la charge des propriétaires riverains, soit en totalité, soit dans une proportion supérieure à la moitié de la dépense totale.



Développement progressif des trottoirs

Trottoirs au Creusot (Saône-et-Loire) en 1865
« Cité-modèle » de la Villedieu



Trottoir à Ébreuil (Allier) vers 1910
Devant une épicerie



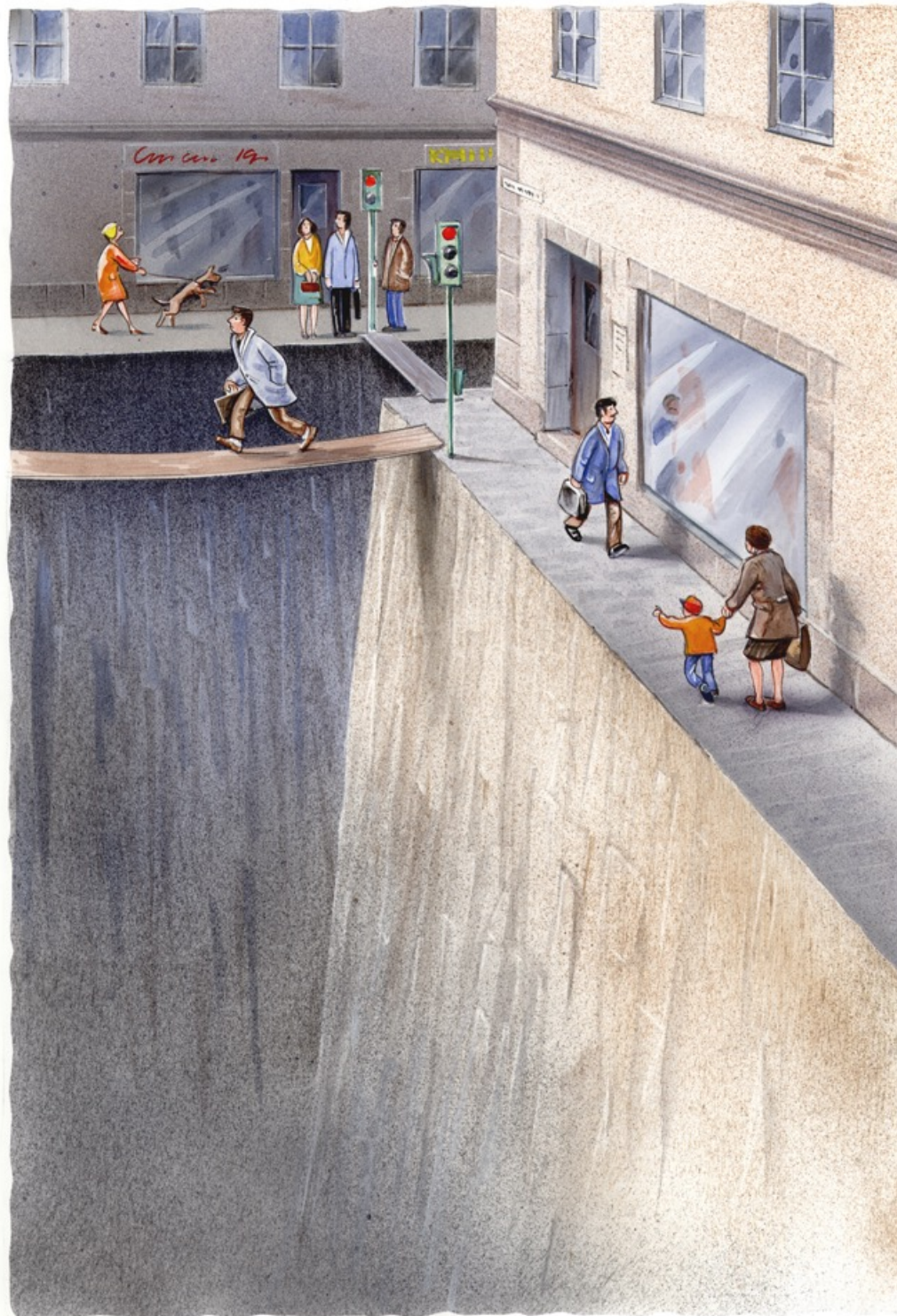
Faut-il faire payer le trottoir ?

Péage piéton

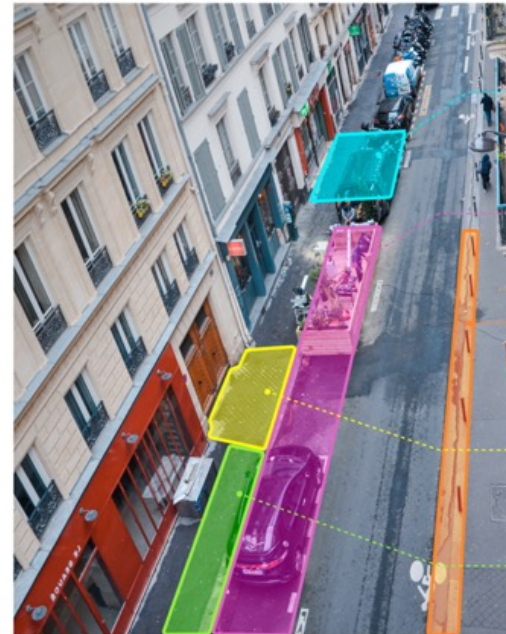


Nicolas Nova

Piéton ?



Marchant / marchand ?



TROTTOIR (ET BANDE STATIONNEMENT) = RESSOURCE-CLEF

Espace devant commerces

Fonction : Etals / click&collect

Ressource-clef pour : Commerçants ...

Bande de stationnement

Fonction : Stationnement (voitures, vélos), terrasses, parklets...

Ressource-clef pour : Restaurateurs, opérateurs multiples ...

Limite chaussée / trottoir

Fonction : Dépose colis ou passager

Ressource-clef pour : Logisticiens, VTC, opérateurs mobilité...

Espace devant entrées immeubles

Fonction : accès livreurs

Ressource-clef pour : Logisticiens ...

Bande de service du trottoir

Fonction : Mobilier urbain, stations...

Ressource-clef pour : Opérateurs mobiliers urbains...

ibicity

Matrice de modèle économique de : amazon

Collectivité
locale

Partenaires clefs	Activités clefs	Proposition de valeur	Relations clients	Segments de clientèles
	Ressources clés TROTTOIR (y compris bande de stationnement)		Canaux	
Sources de coûts			Sources de revenus	



Expanding Transportation Options

2010



2020



Expanding Transport Options San Francisco (SFMTA, 2020)

<https://urbanized.eu/exploring-the-interaction-between-urban-freight-and-land-use/>

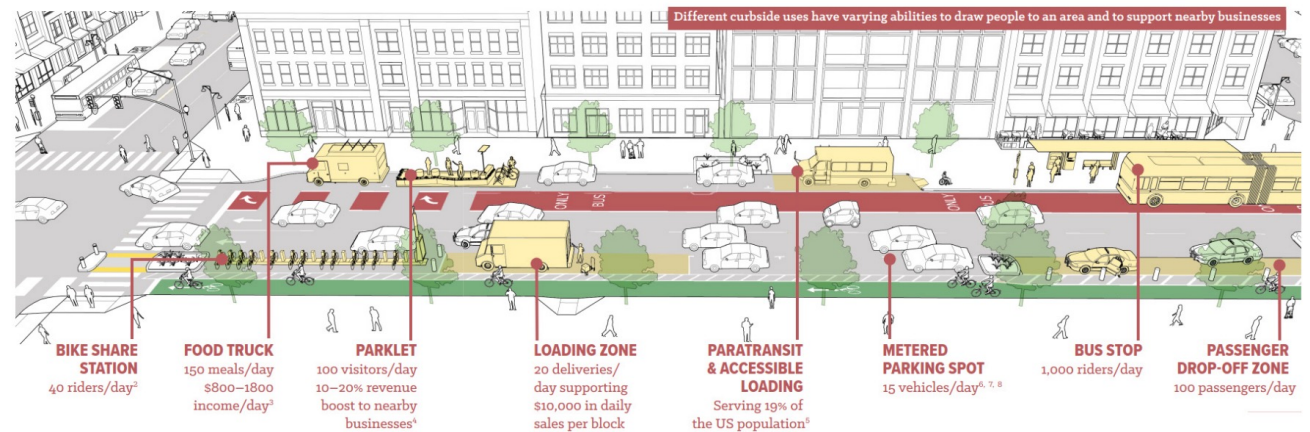
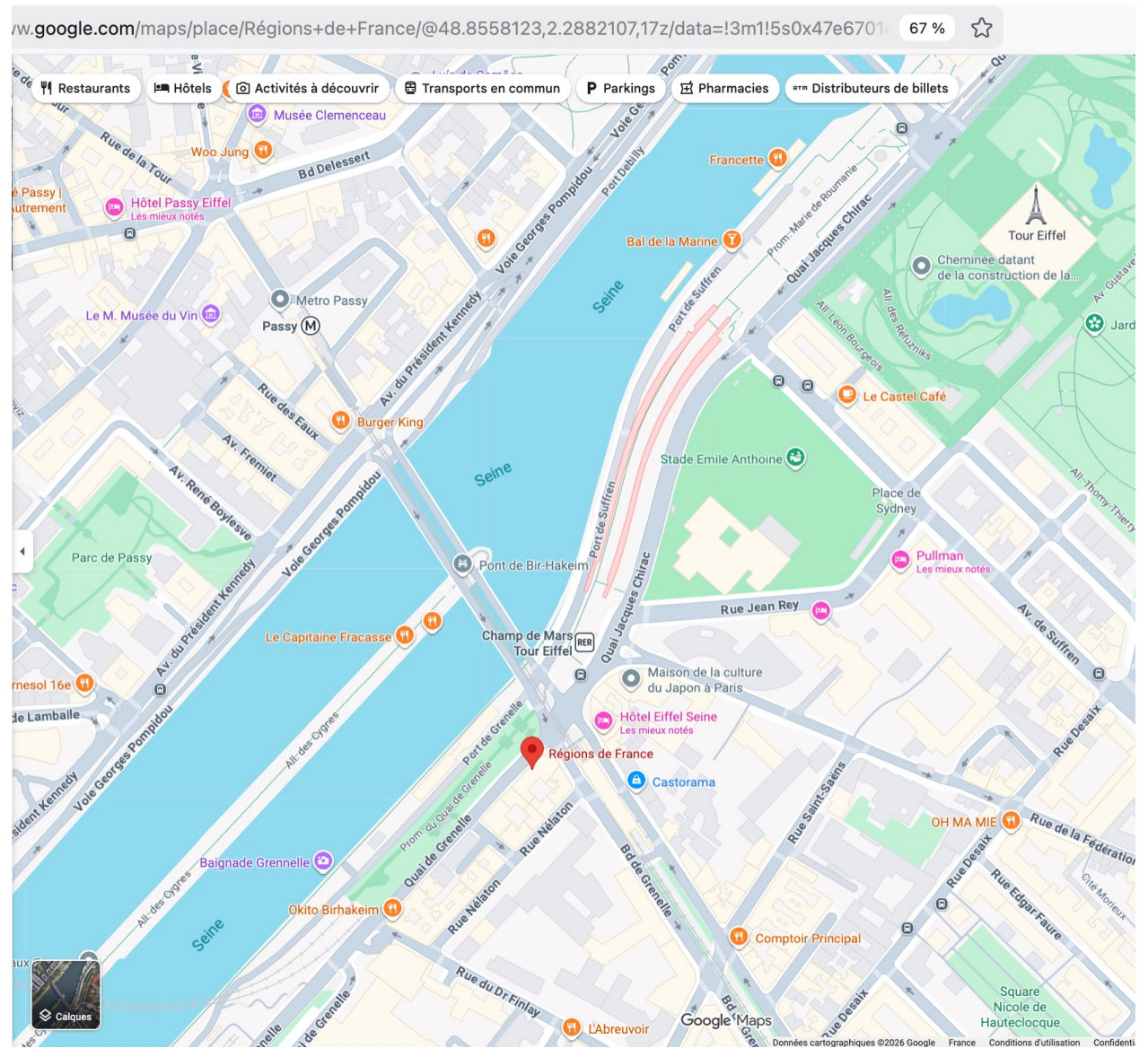
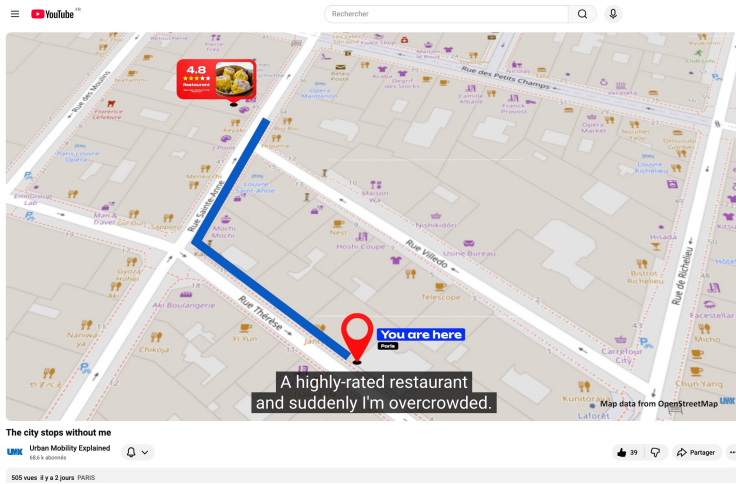


FIGURE 8-1: Curbside Uses

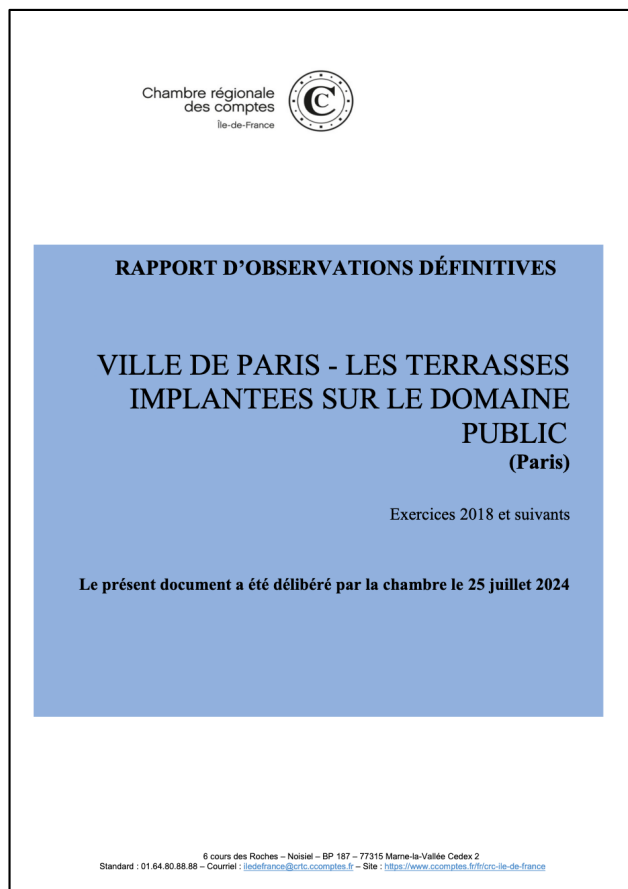
Source: National Association of City Transportation Officials (NACTO) Curb Appeal Resource Paper, 2017

Qui paye la couche informationnelle ?



Quel prix du trottoir demain ?

La valeur du soleil



1.3.2 Le réchauffement climatique rend les terrasses utilisables sur une période de plus en plus longue dans l'année

En moyenne, au cours de la période sous revue, entre 2017 et 2023, le nombre cumulé d'heures d'ensoleillement à Paris entre avril et octobre, période de fonctionnement des terrasses estivales, a été supérieur de 254,3 heures par an à la moyenne de longue durée sur les mêmes mois, entre 1991 et 2021 (1 525,3 heures d'ensoleillement contre une moyenne de longue période de 1 271 heures).

Les températures entre avril et octobre ont excédé en moyenne de 2,5° la moyenne de longue période 1991-2021 sur les mêmes mois (18,3° contre 15,8°). Enfin, les précipitations ont été légèrement inférieures entre avril et octobre, avec 379,6 millimètres (mms) cumulés de pluie, contre une moyenne de longue période de 424 mms pour les mêmes mois.

Tableau n° 3 : Écarts des principales données météorologiques à Paris-Montsouris pour la période des terrasses estivales (1^{er} avril-31 octobre) de 2018 à 2023 par rapport à la moyenne 1991-2021

Année	Écart d'ensoleillement cumulé d'avril à octobre par rapport à la moyenne 1991-2021 (en heures)	Écart des précipitations cumulées d'avril à octobre par rapport à la moyenne 1991-2021, en millimètres	Écart de la température moyenne d'avril à octobre par rapport à la moyenne 1991-2021, en degrés Celsius
2018	+ 369,5	- 93,1	+ 3,0°
2019	+ 275,1	- 58,8	+ 1,9
2020	+ 188,2	- 91,4	+ 2,2
2021	+ 31,3	+ 20,5	+ 0,5
2022	+ 434,2	- 96,9	+ 2,9
2023	+ 227,8	+ 53,4	+ 2,6
Moyenne 2017-2023	+ 254,3 heures	- 44,4 mms	+ 2,5°

Sources : <https://www.infoclimat.fr/climatologie/annee/2023/paris-montsouris/valeurs/07156.html>, pour les valeurs annuelles 2017 à 2023, et <https://fr.climate-data.org/europe/france/ile-de-france/paris-44/>, pour la moyenne 1991-2021

Ces évolutions climatiques sensibles confèrent une attractivité, donc une valeur commerciale, croissante aux terrasses extérieures implantées sur le domaine public durant la période estivale.

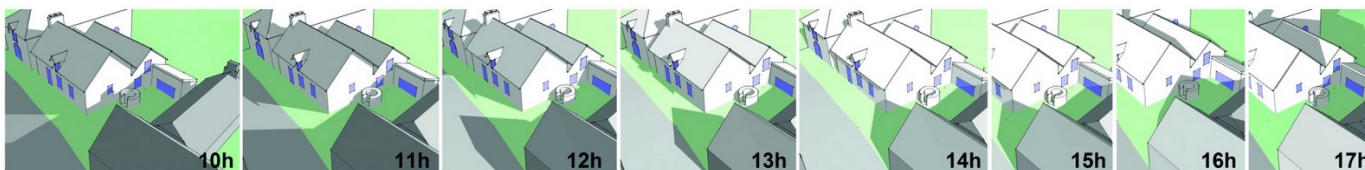
La non gratuité du domaine public est un principe bien établi

La possibilité d'utiliser une dépendance du domaine public de manière privative dépassant le droit d'usage consenti à tous constitue une dérogation (article L. 2122-1 du CG3P). Par conséquent, l'article L. 2125-1 du CG3P pose le principe selon lequel toute occupation ou utilisation privative du domaine public donne lieu au paiement d'une redevance. La loi encadre strictement les situations dans lesquelles une exonération peut être accordée, limitées à six cas où un intérêt public justifie la gratuité de l'occupation.

Le montant de la redevance doit tenir compte des avantages procurés au bénéficiaire

Le montant de la redevance due en contrepartie de l'occupation du domaine public est librement fixé par l'autorité délibérante de la collectivité. Elle doit, au terme de l'article L. 2125-3 du CG3P « tenir compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation ». En l'absence d'une rédaction plus précise, le législateur a certainement entendu accorder au gestionnaire du domaine public une latitude importante en la matière.

La valeur de l'ombre

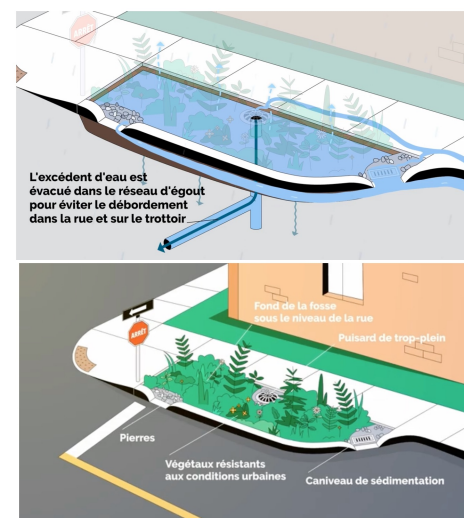
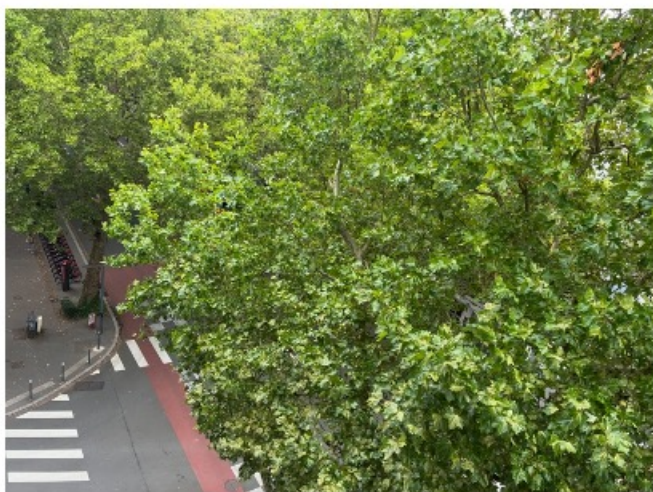


Étude d'enseillement (héliodon). Source : © Archimède-ingénierie



Figure 15 : Parasol pour vache. Source : © PLM Magazine

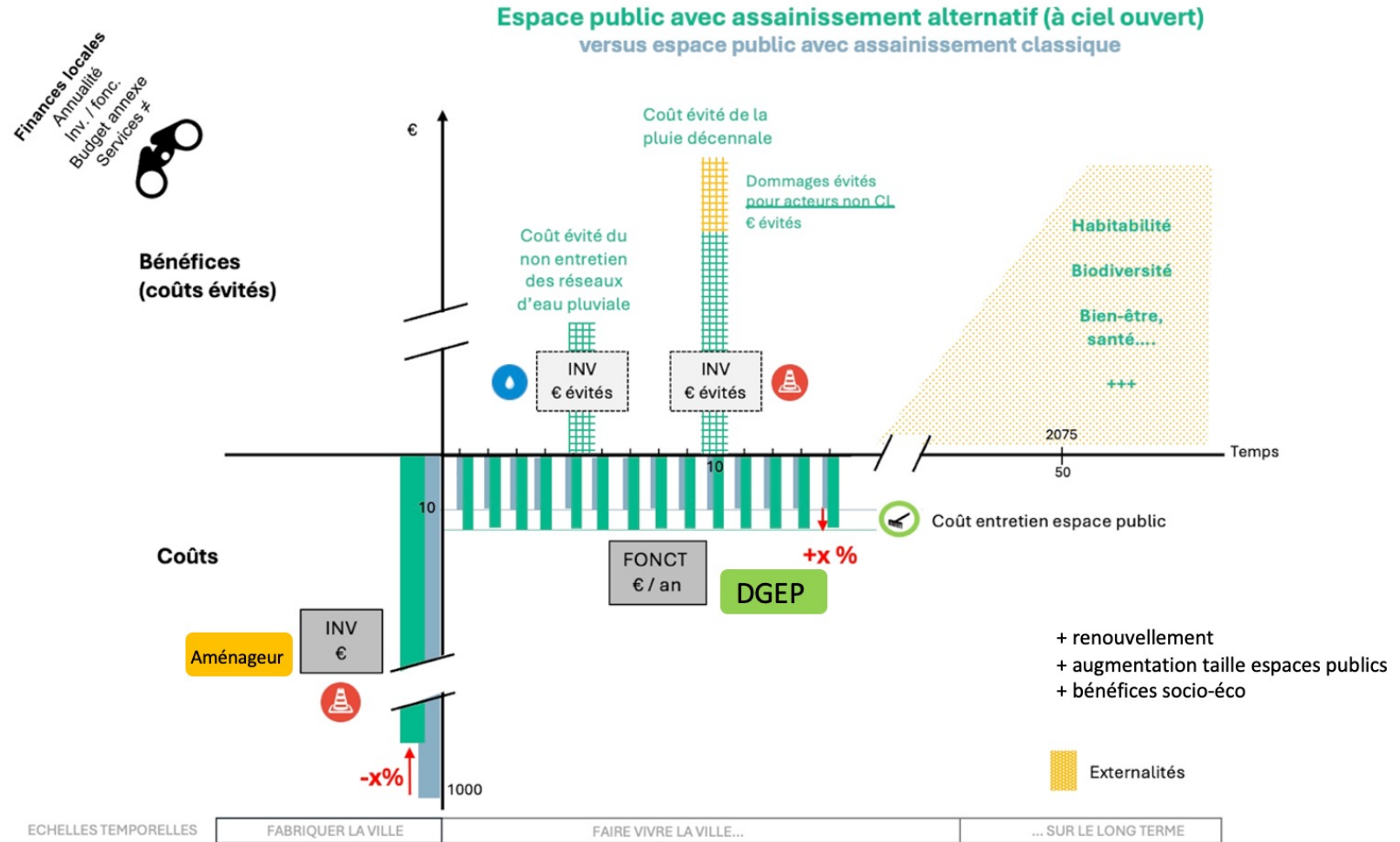
La valeur des trottoirs verts-bleus



<https://montreal.ca/articles/amenagements-eponges-et-resilients-dans-rosemont-la-petite-patrie-80103>

Valeur du plein ? ou valeur du vide ?

Ce schéma compare les coûts et bénéfices d'un espace public gris-vert-bleu avec un espace public traditionnel.
Schéma de principe – document de travail – ibicity avec Fab



!! Coûts unitaires hors augmentation des surfaces

Valeur du plein ? ou valeur du vide ?



"Il n'y aura pas de transformation de l'espace public s'il n'y a pas de modèle économique derrière ».

Alexandre Labasse, directeur général de l'APUR - 10 octobre 2024

passionné c'est la question du modèle économique

2:09:53 / 4:27:10

Plénière d'ouverture - 45ème Rencontre Nationale des Agences d'Urbanisme à Saint-Omer

L'Agence du Pays de Saint-Omer
56 abonnés

S'abonner

6

Partager

Clip

Enregistrer

...

<https://www.youtube.com/live/udWePOgQ8RA>

Quel partage public / privé ?

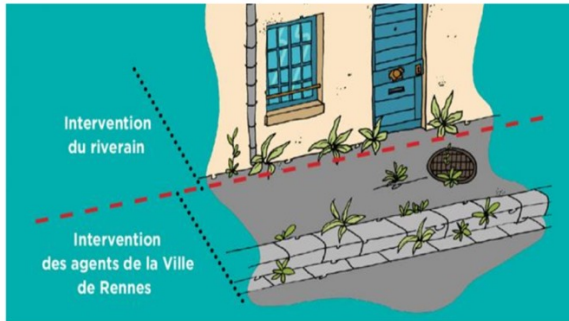
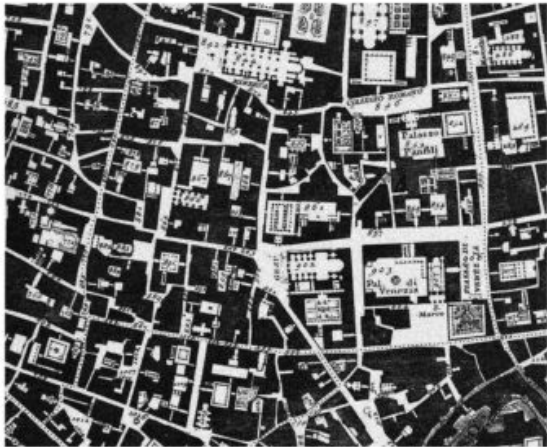


schéma qui déshérbe les trottoirs : ville ou riverains ?



Le droit au rez-de-ville

Entretien des... Dénéigement des....	À Montréal aujourd'hui	À Montréal demain ?	À New-York aujourd'hui
Chaussée des rues principales	Public (Ville)	Public (Ville)	Public (Ville)
Pistes cyclables	Public (Ville)	Public (Ville)	Public (Ville)
Trottoirs des rues principales	Public (Ville)	Public (Ville)	Privé (Riverains)
Trottoirs des rues secondaires	Public (Ville)	Public (Ville)	Privé (Riverains)
Ruelles asphaltées	Public (Ville)	Privé (Riverains)	sans objet
Ruelles autres	Privé (Riverains)	Privé (Riverains)	sans objet

*exemple : 1 trottoir sur 2. Ou délai d'intervention plus lent.

Comparaison du déneigement (entretien) des trottoirs. Source : © Schéma par ibicity

Légende

Public (Ville)	Privé (Riverains)
Public (Ville) Niveau de service moindre*	

Pour lire l'avenir des villes, regardez le trottoir !

Annexes

Lire dans les trottoirs les modes de fabrication et de gestion des villes !

DÉCRYPTAGE DES MODES DE FABRIQUE / DÉTENTION / GESTION / USAGE

		FONCTIONNEMENT			
		FABRIQUE	PROPRIÉTÉ	GESTION	ACCESSIBILITÉ
Rue Lafayette à Paris	Rue réalisée sous Napoléon III, dont les trottoirs ont été refaits depuis par la ville	PUBLIQUE - ville -	PUBLIQUE - ville -	PUBLIQUE - ville -	PUBLIQUE - ville -
Rue sur le Trapèze à Boulogne-Billancourt	Rue réalisée par l'aménageur public de la ville	PUBLIQUE - aménageur para-public -	PUBLIQUE - ville -	PUBLIQUE - ville -	PUBLIQUE - accessible à tous -
Ruelle à l'intérieur d'un macro-lot à Boulogne-Billancourt	Réalisée par un promoteur dans le cadre d'un macro-lot, la ruelle appartient désormais à l'ensemble des copropriétaires du lot	PRIVÉE - opérateur privé -	PRIVÉE - copropriété ou ASL -	PRIVÉE - copropriété ou ASL -	SEMI-PUBLIQUE - au départ ouverte mais désormais accessible aux seuls résidents -
Cour Saint-Émilion, Bercy Village, à Paris	Morceau de ville qui est de fait un centre commercial à ciel ouvert, développé et détenu par un promoteur-investisseur immobilier	PRIVÉE - opérateur privé -	PRIVÉE - opérateur privé -	PRIVÉE - opérateur privé -	SEMI-PUBLIQUE - accessible à tous mais avec contrôle du propriétaire privé -
Rue dans l'écoquartier Ginko à Bordeaux	Rue réalisée par un promoteur immobilier dans le cadre d'une concession d'aménagement, puis rétrocédée à la collectivité	PRIVÉE - opérateur privé -	PUBLIQUE - ville -	PUBLIQUE - ville -	PUBLIQUE - ville -
Rue de Oozell square à Birmingham	Opération de type Privately Owned Public Space, développée par un opérateur privé et détenue par un investisseur financier	PRIVÉE - opérateur privé -	PRIVÉE - opérateur privé -	PRIVÉE - opérateur privé -	SEMI-PUBLIQUE - accessible à tous mais avec contrôle du propriétaire privé -

INDICE SUR LES MODES DE GESTION: LE DÉNEIGEMENT DU TROTTOIR

La neige permet de voir que le déneigement à Montréal est municipal alors qu'à New York il est à la charge du riverain. Au Québec, avec le réchauffement qui transforme la neige en glace et des finances locales tendues, le déneigement devient un sujet politique: comment et quels trottoirs la collectivité doit-elle déneiger ?

Déneigement des...	À Montréal aujourd'hui	À Montréal demain ?	À New York aujourd'hui
Chaussées des rues principales	Public (Ville)	Public (Ville)	Public (Ville)
Pistes cyclables	Public (Ville)	Public (Ville)	Public (Ville)
Trottoirs des rues principales	Public (Ville)	Public (Ville)	Privé (Riverains)
Trottoirs des rues secondaires	Public (Ville)	Public (Ville)	Privé (Riverains)
Ruelles	Public (Ville)	Privé (Riverains)	sans objet

Légende
 Public (Ville)
 Public (Ville) : Niveau de qualité moindre
 Privé (Riverains)

La couleur plus claire indique un niveau de service moindre (par exemple, un trottoir sur deux. Ou un déclenchement plus rare, ou un délai d'intervention plus lent).



Un trottoir d'Oozell Square à Birmingham



Un trottoir (déneigé par la ville) à Montréal

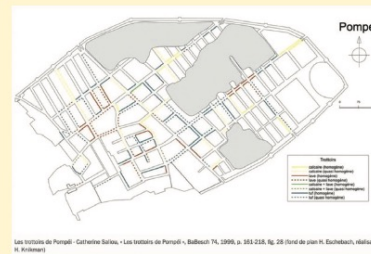


Un trottoir (déneigé par les riverains) à New York



Un trottoir (homogène) à Pompéi

INDICE SUR LES MODES DE FABRIQUE: LES MATÉRIAUX DU TROTTOIR



Cette carte des rues de Pompéi indique les matériaux des trottoirs dits « homogènes », c'est-à-dire identiques d'un bout à l'autre de la rue. 2000 ans après, l'historien en déduit si le trottoir a été réalisé par les riverains ou bien par une instance collective dans le cadre d'un programme d'ensemble.

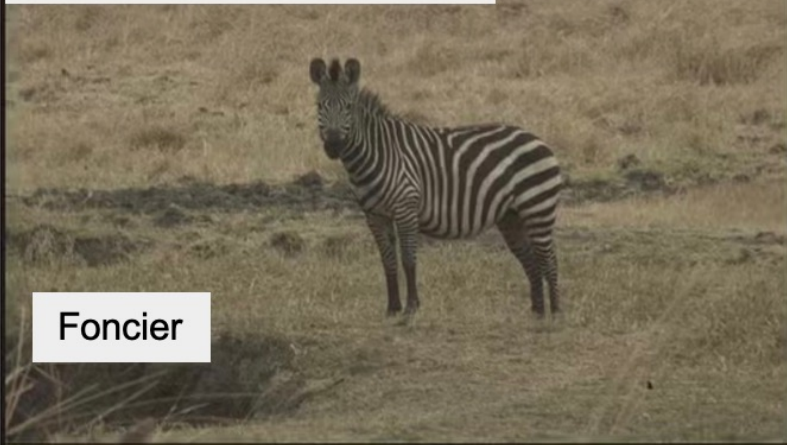


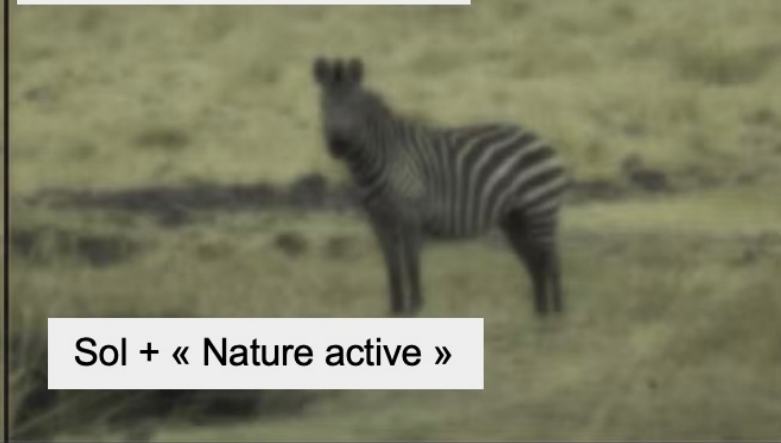
INDICE SUR LES MODES DE FABRIQUE: LE POINT DE VUE DU PIÉTON

Charles Baudelaire en 1868: « Ce n'est pas moi qui commettrai la sottise de ne pas voir un trottoir interrompu ».

Quelles lunettes pour appréhender l'économie de ces espaces ?

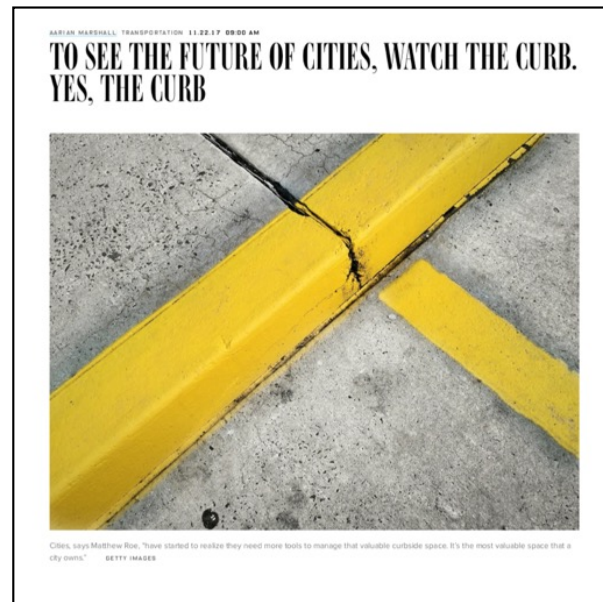
Qui voit la savane (les espaces publics) comment ?

ibicity

<p>Vision aménageur d'avant</p>  <p>Foncier</p>	<p>Vision investisseur immobilier*</p>  <p>Actif qui valorise l'immeuble (zèbre) Durée : 10-15 ans Loyers + valeur de revente Aménités urbaines (dont entretien) source de valeur</p>
<p>Vision investisseur infrastructure</p>  <p>Infrastructure rémunérée par son usage Durée: 25 ans Pas de revente à terme</p>	<p>Vision opérateur du vert</p>  <p>Sol + « Nature active »</p>

Pour lire l'avenir des villes, regardez le trottoir !!

**LE
TROTTOIR
EST RARE**



Quelle prochaine bataille du trottoir ?



1882



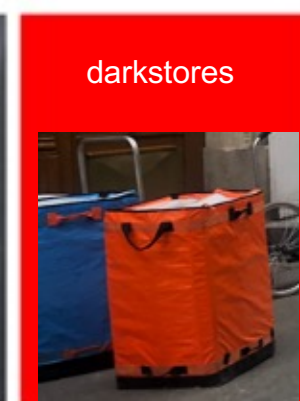
2011



2019



2021

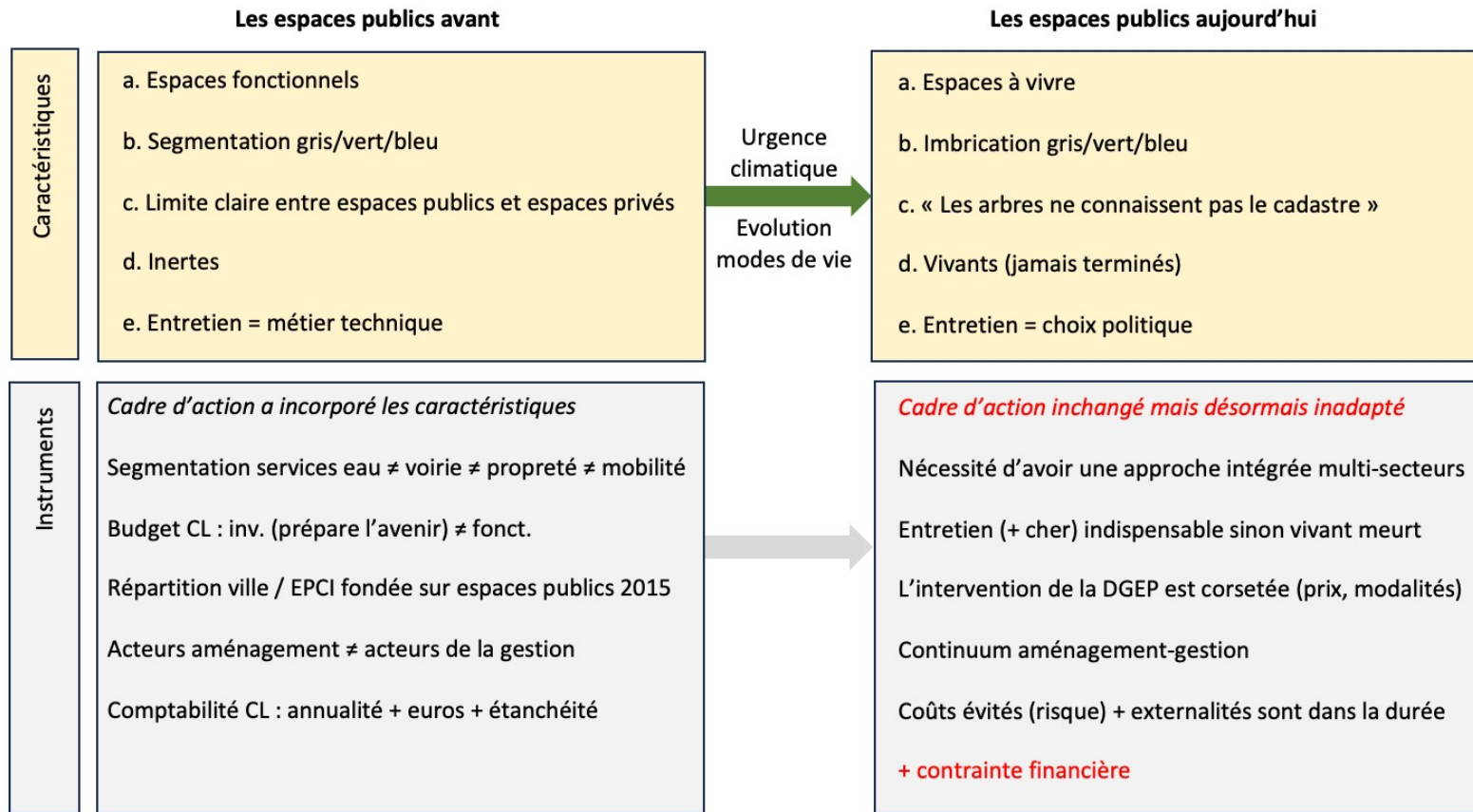


2022



2026 ?

Mutation des espaces publics et nouveaux défis



Faiblesses/menaces

Risque de perception de mauvais entretien par habitants
 Perte de sens au sein des équipes de la direction de la gestion des EP
 Pas les mêmes payeurs/bénéficiaires au sein de l'EPCI
 Nouvelles interdépendances (qui est responsable ?)

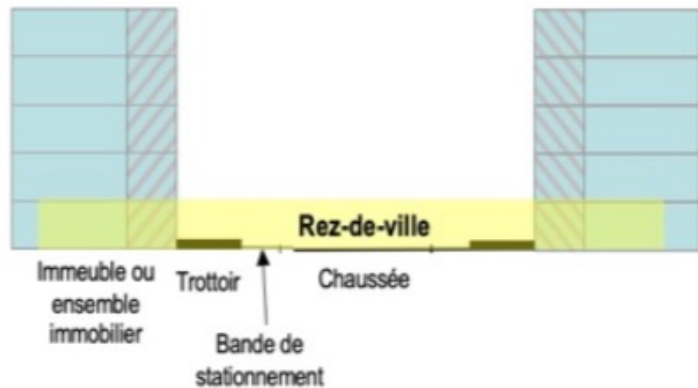
Forces/opportunités

Lien social
 Biodiversité, « milieux »
 Atténuation + adaptation



Rareté du trottoir : un espace physiquement en quantité limitée

Même si on peut étendre un peu le trottoir...



Ou supprimer des places de stationnement



>>> le trottoir devient rare !

Un bilan d'aménagement est une péréquation entre différents éléments de programme.

Une première péréquation a lieu entre les charges foncières des différents programmes.

Dépenses	Quantité	Ratio	Montant K€ HT
Acquisitions foncières	200 000 m ²	500 € / m ² terrain	100 000 K€
Dépollution	200 000 m ²	90 € / m ² terrain	18 000 K€
Démolition	50 000 m ²	80 € / m ² bâti	4 000 K€
Etudes			2 000 K€
Travaux			20 000 K€
Part. équipements publics			5 000 K€
Honoraires et divers	10% toutes dépenses hors frai fi		14 900 K€
Frais financiers	6% postes précédents hors hono		8 940 K€
Total dépenses			172 840 K€

Recettes	Quantité	Ratio	Montant K€ HT
Charges foncières	400 000 m ²		173 000 K€
Logements libres	160 000 m ²	700 €/m ² SDP	112 000 K€
Logements sociaux	40 000 m ²	400 €/m ² SDP	16 000 K€
Bureaux	100 000 m ²	300 €/m ² SDP	30 000 K€
Activités	60 000 m ²	150 €/m ² SDP	9 000 K€
Equipements publics	30 000 m ²	150 €/m ² SDP	4 500 K€
Commerces`	10 000 m ²	150 €/m ² SDP	1 500 K€
Subventions publiques			0 K€
Total recettes			173 000 K€
Solde bilan (recettes - dépenses)			160 K€

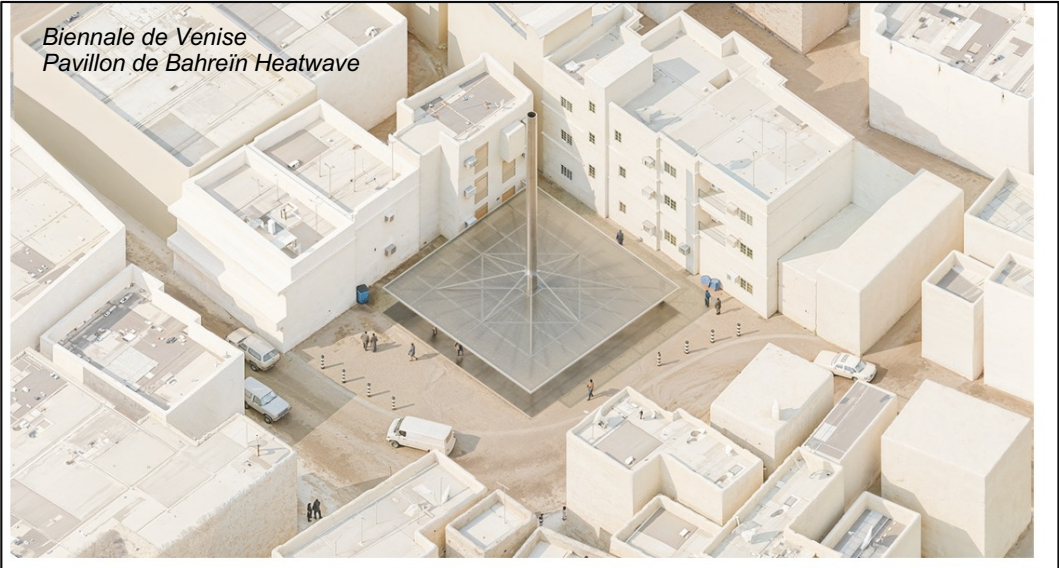
Projet urbain	Emprise au sol (m ² terrain)
Lots cédés à des promoteurs	150 000 m ²
Espaces publics	50 000 m ²
Surface totale de la ZAC	200 000 m²

Une troisième péréquation a lieu entre les programmes immobiliers (construits sur les lots cédés) et les espaces publics.

Une deuxième péréquation a lieu entre les recettes de cessions foncières (payées in fine par les acquéreurs de programmes neufs sur l'opération) et les subventions publiques (payées in fine par les contribuables locaux)

Et si la fourniture de l'ombre devenait un nouveau service public local ?

L'ombre comme équipement public extérieur



La distribution d'ombre façon eau ou déchets



L'ombre des rues financée façon trottoir



**7 juin
1845**

*Loi
concernant la
répartition des
frais de
construction
des trottoirs.*

Service public d'entretien de l'ombre, façon déneigement

Entretien des...		À Montréal aujourd'hui	À Montréal demain ?	À New-York aujourd'hui
Périmètre du service (périmètre géographique)	Déneigement des....			
	Chaussée des rues principales	Public (Ville)	Public (Ville)	Public (Ville)
	Pistes cyclables	Public (Ville)	Public (Ville)	Public (Ville)
	Trottoirs des rues principales	Public (Ville)	Public (Ville)	Privé (Riverains)
	Trottoirs des rues secondaires	Public (Ville)	Public (Ville)	Privé (Riverains)
	Ruelles asphaltées	Public (Ville)	Privé (Riverains)	sans objet
Ruelles autres	Privé (Riverains)	Privé (Riverains)	sans objet	

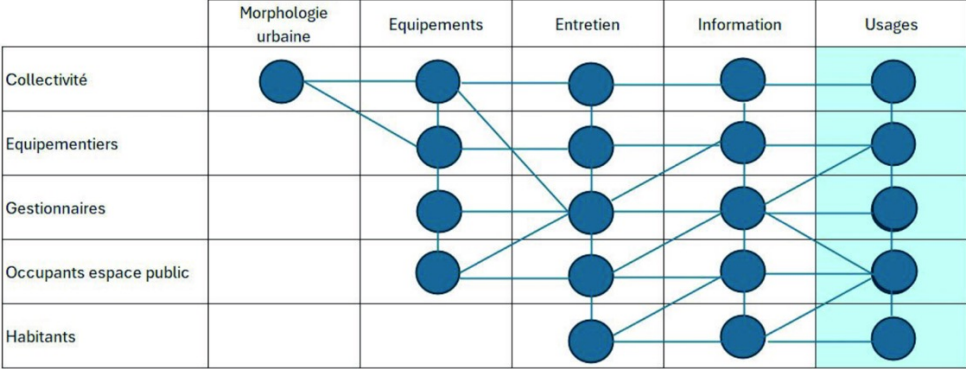
*exemple : 1 trottoir sur 2. Ou délai d'intervention plus lent.

Légende
Public (Ville)
Privé (Riverains)
Public (Ville) Niveau de service moindre*

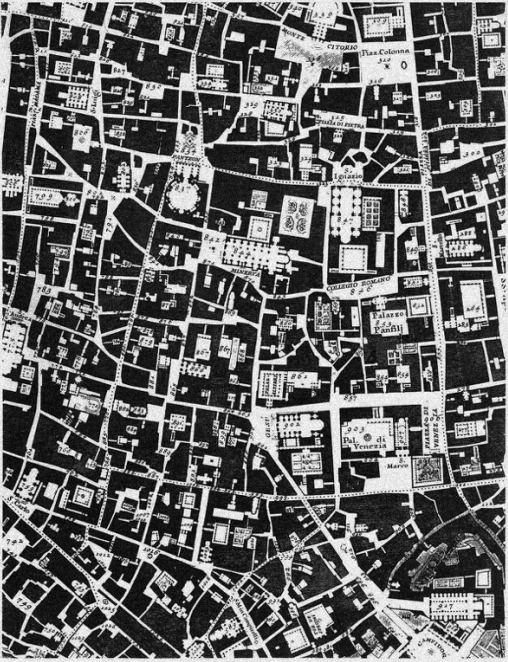
Comparaison du déneigement (entretien) des trottoirs. Source : © Schéma par ibicity

Et si la fourniture de l'ombre devenait un nouveau service public local ?

L'ombre traitée façon « mobility as-a-service »



L'ombre traitée façon rez-de-ville



L'ombre valorisée comme externalité



L'ombre : une externalité. Ferrare (Italie), 10 août 2025 à 17H58. Source : ©ibicity