



4ÈME ÉDITION DES ENTRETIENS DU CADRE DE VILLE



Mardi 15 Octobre 2019
CCI Paris Île-de-France,
27, avenue de Friedland, 75008 Paris
avec le soutien de ADEME

S'adapter au changement : quelles pratiques aujourd'hui pour la ville de demain ?



Cadre de Ville / 160, rue Montmartre 75002 Paris / Tél.: 01 40 26 14 66 / E-mail : entretiens@cadredeville.com / contact@cadredeville.com



TABLE RONDE

Quelle est le nouvelle donne de l'aménagement de la ville de demain ? 5

FOCUS N°1

Ça déménage dans l'aménagement ! 10

1/ L'évolution du rôle de l'aménagement vers la maîtrise d'usage : l'exemple 12

des Rives de Saône à Lyon Confluence

2/ Bordeaux Saint-Jean : acteur privé et aménageur « main dans la main » pour développer un quartier 13

3/ Les Fabriques à Marseille : comment l'innovation méthodologique permet des avancées communes 14

entre aménageur et opérateur urbain ?

FOCUS N°2

Logement abordable : le foncier au carrefour des nouvelles chaînes de valeur 16

1/ La Flexipropriété : le concept de la propriété à vie 18

2/ Création d'une foncière pour améliorer la synergie des usages et garder la maîtrise du foncier 19

3/ Le point sur le premier OFS, celui de Lille, retour d'expérience 2 ans après sa création 21

FOCUS N°3

La ville résiliente : comment optimiser rafraîchissement, gestion de l'air et de l'eau ? 23

1/ Gestion du risque inondation sur les Ardoines à Vitry-sur-Seine 25

2/ Écoquartier Coeur de Ville de la Possession à la Réunion 26

3/ ZAC « entrée en ville » à Bussy Saint Georges: agir pour la qualité de l'air dès la programmation 27

FOCUS N°4

Nouvelle gouvernance et gestion partagée des opérations 28

1/ Urbanisme transitoire sur le site SNCF de Rouen Saint-Sever 30

2/ Projet d'auto-consommation collective à Lyon Confluence 31

3/ Le Projet Partenarial d'Aménagement de Strasbourg : ré-inventer les paysages autour des voies rapides 32

métropolitaines strasbourgeoises

FOCUS N°5

Foncier invisible : quand le foncier devient multi-support d'usages mutualisés 33

1/ L'ancienne gare de Lunel : occuper pour révéler les usages 35

2/ Ré-inventer les sous-sols à Paris ou comment développer de nouveaux usages sur un foncier inédit? 36

3/ Bruneseau, un quartier en mutation: ré-inventer la ville dans un espace 37

délaisé (sur le périphérique entre Paris et Ivry)

FOCUS N°6

Urbanisme agricole, urbanisme agro-écologique : intégrer la fonction alimentaire **38**

- 1/ Ferme des possibles à Stains 40
- 2/ Les Jardins Perchés : habitat social et maraîchage urbain à Tours 41
- 3/ Ferme aquaponique urbaine aux portes de Paris 42

FOCUS N°7

Nouveaux usages numériques urbains et ruraux **43**

- 1/ L'intelligence artificielle appliquée à l'aménagement urbain : anticiper les flux et les conséquences des opérations menées 45
- 2/ Utiliser les données de consommation pour des usages plus vertueux de l'énergie et de l'eau 46
- 3/ Parc régional du Morvan : des luminaires connectés pour amener services, technologies et mobilité électrique en zones rurales 48

FOCUS N°8

Foncier économique : les stratégies de reconquête se mettent en place **49**

- 1/ Ode à la mer 51
- 2/ Ré-inventer le parc d'activités: des vecteurs de la transition écologique 53
- 3/ Pont de Bondy : un nouveau quartier en bord de canal par mutation des fonciers industriels et commerciaux 54

FOCUS N°9

La ville existante comme ressource : de l'énergie aux matériaux **55**

- 1/ Pôle économique, culturel et énergétique Yvon Morandat à Gardanne, 1er parc d'activités écoquartier en France 57
- 2/ Sevran Cycle Terre: une fabrique de matériaux en terre crue au coeur de la ville 58
- 3/ Le ré-emploi de matériaux à la Caserne Mellinet de Nantes 59

FOCUS N°10

Réussir la suture de territoires à reconnecter **60**

- 1/ Angoulême-Bordeaux : consultation conjointe d'opérateurs 62
- 2/ Relier les bourgs de Pérignat-ès-Allier et Billom : une utopie rurale réalisable 63
- 3/ Pôle d'échanges multimodal à Saint-Brieuc : reconnecter les centralités et la ville au littoral 64

FOCUS N°11

Aux petits soins pour la ville sensible **65**

- 1/ Sant Cugat, province de Barcelone : concilier vie nocturne et sérénité des riverains grâce à la lumière 67

2/ Le quartier du pont d'Issy : quand la hauteur rencontre les 5 sens	68
3/ L'art, le compagnon de la transformation urbaine : le cas d'Arles	69
FOCUS N°12	
Genrée, intergénérationnelle, solidaire : réussir la ville inclusive	70
1/ L'ÉcoCité solidaire « La Ferme du Rail »	72
2/ L'initiative de Villiers-Le-Bel pour des logements et des espaces publics égalitaires	73
3/ Le cours des arts, un projet de résidence intergénérationnelle à Nantes	74
KEYNOTES N°1	
Quel biomimétisme pour la ville de demain ?	76
KEYNOTES N°2	
Économie circulaire : quelles bonnes pratiques pour relever le défi de l'aménagement durable ?	78
KEYNOTES N°3	
Comment les ÉcoCités oeuvrent-elles pour la ville de demain ?	80
CLÔTURE DES ENTRETIENS	
Et après-demain ?	82
REVUE DE PRESSE	
Didier KLING , Président de la CCI Paris Île-de-France	86
Daniela SANNA , Cheffe du Service Organisations Urbaines de l'ADEME	88
Benoit QUIGNON , Directeur général de SnCF Immobilier	91
Stéphane KEÏTA , Président Directeur Général de la SCET	93
Jean-Baptiste BUTLEN , Sous-Directeur de la DGALN / DHUP	97
Jean-Pierre FREMONT , Directeur d'EDF Collectivités	100
Denis DESSUS , Président du Conseil National de l'Ordre des Architectes	103
Brigitte BARIOL , Déléguée générale de la FNAU	105
Anne-Sophie PERRISSIN-FABERT , Directrice de l'Alliance HQE-GBC	107
Joël BAUD-GRASSET , Président de la FNCAUE	109
Pascal BERTEAUD , Directeur général du Cerema	112



TABLE RONDE

Quelle est le nouvelle donne de l'aménagement de la ville de demain ?

Ce sujet d'actualité, retenu pour la 4ème édition des Entretiens du Cadre de Ville a rassemblé autour de 12 focus, et 3 keynotes, plus de 500 participants à la Chambre de Commerce de Paris. Après quelques mots d'accueil exprimés par le président de la CCI, Didier KLING qui souligna l'adhésion de l'Institution au devenir de nos villes, l'ouverture des débats se fit autour d'une Table ronde animée par Rémi CAMBAU, rédacteur en chef du Cadre de Ville sur un questionnement : «Quelle est la nouvelle donne de l'aménagement de la ville de demain ?», auquel Alexandra FRANÇOIS-CUXAC, présidente de AFC Promotion et présidente de la FPI, Stéphane KEÏTA, Président directeur général de la SCET, Benoît QUIGNON, directeur général de la Sncf Immobilier et Ariane BOULEAU-SAIDE, directrice de la SEM-PARISEINE, ont tenté de répondre. Face à l'évolution rapide du numérique, des problématiques liées à l'environnement, nous assistons à un bouleversement dans tous les secteurs d'activité et celui de la construction n'est pas épargné. Les acteurs se rapprochent pour mieux échanger, innover, dans l'objectif de construire ensemble un nouveau projet.

LES ENTRETIENS DE **CADRE DE VILLE**



TABLE RONDE

Alexandra FRANÇOIS-CUXAC

Présidente de AFC Promotion et Présidente de la FPI

Ariane BOULEAU-SAIDE

Directrice de SEM PARISIENNE

Benoît QUIGNON

Directeur Général de SnCF Immobilier

Stéphane KEÏTA

Président Directeur Général de la SCET



Aménageur / promoteur : Opérateur urbain global

Alexandra FRANÇOIS-CUXAC, Présidente de AFC Promotion et Présidente de la FPI
Ariane BOULEAU-SAIDE, Directrice de SEM PARISIENNE



Force est de constater que depuis cinq ans, la frontière entre les métiers de promoteur et aménageur s'estompe. Et il était temps ! assure Ariane Bouleau-Saïde. On parle aujourd'hui d'opérateurs urbains globaux. Par ailleurs, la scission public-privé se réduit. On sort de cette vision manichéenne où le privé se saisit des opérations lucratives pour laisser au public la tristesse des opérations déficitaires. Pour Alexandra François-Cuxac le promoteur est l'acteur de la transformation urbaine. Nécessité

donc d'anticiper, de concevoir des projets dans une élasticité absolue. Et d'insister sur le partage des risques. Les risques engagés ne sont pas toujours assurés par ceux - mêmes qui les engagent, souligne-t-elle. Le promoteur reste celui qui assure le risque économique d'un projet. Même constat pour Stéphane Keïta qui estime que les périmètres d'aménagement, de plus en plus restreints ont obligé promoteurs et aménageurs à se rapprocher.

Vers un urbanisme transitoire

Benoît QUIGNON, Directeur Général de Sncf Immobilier

Les friches urbaines ne sont plus vouées à l'abandon. Elles s'animent en attendant qu'un projet se dessine. La SNCF avec la création il y a cinq ans, de Sncf Immobilier, est devenue un acteur incontournable de l'aménagement. C'est un changement de posture souligne Benoît Quignon qui nous amène à être présents sur une trentaine de sites en France, avec des formes d'ouverture différentes, tel que l'urbanisme transitoire. Mais aussi évolution dans le domaine de l'habitat. Nous disposons d'un patrimoine de plus de 100 000 logements que nous retravaillons depuis plusieurs années : vente, rachat, transformation, multiplicité de services pour rendre les logements plus attractifs pour créer du vivre ensemble.



L'environnement, un paramètre incontournable

L'environnement est un facteur qui impacte nos entreprises, les transports et nos projets urbains insiste le directeur de Sncf Immobilier. Pour la FPI, l'équation reste difficile entre les besoins exprimés et l'aménagement. Mais chacun s'attache à ce que l'impact soit le plus vertueux possible.

Si hier, on construisait, on aménageait des territoires avec une vision lointaine, aujourd'hui force est de constater que l'immédiateté oblige au rapprochement des métiers, à une plus grande concertation avec les usagers, et à « l'élasticité » des bâtiments dans un contexte où le climat impose ses contraintes.

L'usager au coeur des réflexions

Stéphane KEÏTA, Président Directeur Général de la SCET

Hier, les projets urbains étaient dictés par l'économie de marché, et comme le rappelait Stéphane Keita : Nous étions des outilleurs de projets, nous devenons maintenant des concepteurs stratégiques de projets urbains et l'usager est au centre des préoccupations. On ne lance plus de projet sans analyser la demande des utilisateurs. Ecoute, feed back, sont les nouveaux outils mis en place pour la prise en compte de l'évolution sociétale. L'évolution est tellement rapide qu'un projet devient vite obsolète et il faut restructurer, détruire et reconstruire. D'où la tendance à produire des bâtiments réversibles liés aux phénomènes de mode, à l'évolution des usages. Nécessité donc d'anticiper, de concevoir des projets dans une absolue élasticité confirme la présidente de la FPI.



LES ENTRETIENS DE **CADRE DE VILLE**



FOCUS N°1

Ça déménage dans l'aménagement !

Pierre JOUTARD

Directeur Général, SPL Lyon Confluence

Stéphane CHEMTOB

Chef de projet communication et concertation de la SPL Lyon confluence

Maurice BANSAY

Président fondateur d'APSYS

Alexandre VILLATTE

Directeur Général adjoint du Pôle Aménagement Bordeaux Euratlantique

Anne VILLARD

Directrice du projet Les Fabriques, Linkcity

Paul COLOMBANI

DGA de L'EP Euroméditerranée



1/ L'évolution du rôle de l'aménagement vers la maîtrise d'usage : l'exemple des Rives de Saône à Lyon Confluence

(Pierre JOUTARD et Stéphane CHEMTOB)

2/ Bordeaux Saint-Jean : acteur privé et aménageur « main dans la main » pour développer un quartier

(Maurice BANSAY et Alexandre VILLATTE)

3/ Les Fabriques à Marseille : comment l'innovation méthodologique permet des avancées communes entre aménageur et opérateur urbain ? *(Anne VILLARD et Paul COLOMBANI)*



L'évolution du rôle de l'aménagement vers la maîtrise d'usage : l'exemple des Rives de Saône à Lyon Confluence

Pierre JOUTARD, Directeur Général, SPL Lyon Confluence

Stéphanie CHEMTOB, Chef de projet communication et concertation de la SPL Lyon confluence

Initié en 2003, Lyon Confluence (1 million m²) a engagé sa seconde phase après l'achèvement de la première (420 000 m²). Dans ce nouveau quartier où mixité, environnement, innovation architecturale, sont au cœur du projet, la qualité de vie est une priorité. Ce quartier sera-t-il un succès ou un échec ? Pour mieux connaître le ressenti des usagers, la SPL s'est rapprochée de ses usagers en lançant depuis 2011 une vaste évaluation qui devrait permettre de détecter des pistes d'amélioration, comprendre les aspirations, réadapter au besoin et améliorer la culture interne du quartier. 2100 citoyens, habitants, salariés visiteurs ont été enquêtés.

Pierre Joutard, directeur général et Stéphanie Chemtob, chef de projet communication et concertation de la SPL Lyon confluence se sont appuyés sur l'exemple des Rives de Saône-Port Rambaud (20 ha d'espaces publics). Ce secteur a été soumis à une enquête très structurée, effectuée

sous la responsabilité d'un sociologue. 450 piétons ont été interrogés. Ici, les usagers sont à 82% des métropolitains lyonnais, jeunes et un public familial. Il est ressorti de cette enquête beaucoup de satisfaction. Cet espace que les usagers comparent au Parc de la Tête d'Or, est bien perçu quant au mobilier, aux aires de jeu, à la biodiversité protégée, à la mobilité. Des attentes ont été satisfaites : l'ajout de bancs PMR, des arceaux trottinette, ou encore l'installation de toilettes publiques. En revanche, suite à des conflits piétons/ automobilistes sur le quai Rambaud, il est envisagé de réaménager un espace piéton.

Ce type d'évaluation approfondie, fait évoluer le métier d'aménageur. Il devient un acteur responsable dans la durée, qui n'hésite pas à se mettre en position de risque interne, à remettre en cause certains partis pris des concepteurs et opérateurs.



Bordeaux Saint-Jean : acteur privé et aménageur « main dans la main » pour développer un quartier

Maurice BANSAY, Président fondateur d'APSYS

Alexandre VILLATTE, Directeur Général adjoint du Pôle Aménagement Bordeaux Euratlantique

Pour Maurice Bansay, président d'APSYS, le contrat signé avec l'EPABE pour l'aménagement du quartier de Bordeaux-Saint Jean, est avant tout un contrat de confiance qui se renforce au fur et à mesure de la définition du projet. Alexandre Villatte, directeur-adjoint du Pôle opération de l'EPA Bordeaux-Euratlantique souligne d'ailleurs que ce projet est mené de gré à gré avec des engagements réciproques sur la forme urbaine, les choix architecturaux, la programmation et la qualité de construction. Situé entre la gare et la Garonne sur le territoire d'intérêt national, cet espace d'un million de m² nécessitait une totale mutation pour en faire un quartier ouvert. L'architecte lauréat du concours, Maison Edouard François a été retenu sur l'idée de créer un axe qui relie la gare à la Garonne grâce à l'aménagement d'une nouvelle voie piétonne, l'avenue Bordelaise. Maison Edouard François sera d'ailleurs le seul architecte désigné pour la réalisation des

70 000 m² où l'excellence architecturale est inscrite dans le projet : respect de l'architecture bordelaise, avec le maintien des façades patrimoniales. Par ailleurs, une grande attention sera portée aux espaces publics, vecteurs du « vivre ensemble » et l'espace bénéficiera d'une végétalisation massive. Il faut retrouver du bon sens insiste Maurice Bansay, en créant un urbanisme de rue, et reprendre les codes traditionnels de la ville, dont celui qui veut que tous grands axes aillent vers le fleuve.

Le futur quartier se définit déjà comme un quartier mixte et généreux bénéficiant d'une mixité fonctionnelle totale où restaurants logements, et hôtellerie se partageront le territoire de manière équilibrée.

La qualité du partenariat entre APSYS et l'EPABE a permis la création d'un idéal urbain, un quartier actif qui permettra à de nouveaux styles de vie et de culture de s'épanouir.



Les Fabriques à Marseille : place à l'innovation technologique

Anne VILLARD, Directrice du projet Les Fabriques, Linkcity

Paul COLOMBANI, DGA de L'EP Euroméditerranée



Le projet des Fabriques s'inscrit dans le cadre d'une opération majeure : l'Opération d'Intérêt National (OIN) portée par Euroméditerranée, qui vise à réhabiliter 480 hectares entre le port de commerce, le Vieux-Port et la gare TGV. Sur le site des Fabriques à Marseille, les opérateurs, publics, l'EPA Euroméditerranée et privé, Bouygues immobilier par le biais de sa filiale Linkcity, se sont associés pour concevoir ensemble un nouvel Eco-quartier durable méditerranéen sur 14 ha, développant 250 000 m². Situé dans les quartiers Nord Marseille, cette friche peu habitée, occupe une situation centrale entre la mer et le centre-ville. Faire de cette zone repoussoir un quartier attractif, tel est l'objectif de l'opération. Après une Convention d'objectifs qui fixait les engagements des parties pendant une année, c'est une Convention cadre qui a été signée en 2017 pour la réalisation des travaux. Il fallait sécuriser les recettes, ne pas se lancer dans l'improvisation, et répondre à la demande du marché, précise Paul Colombani,

directeur général adjoint de l'EPA Euroméditerranée. C'est pourquoi, ont été mis en place des organes et des outils de gouvernance pour une co-conception public-privé. Elle se traduit par des comités de pilotage trimestriel, réunissant les directions générales des parties, un comité de suivi mensuel, des ateliers thématiques sur le développement durable, les innovations, l'urbanisme transitoire, les aménagements public, la stratégie énergétique ou les mobilités. Le dialogue et la concertation avec les habitants constitue une étape importante pour Euroméditerranée qui souhaite en effet, instaurer une relation de confiance avec les acteurs locaux en les associant aux différentes étapes et échéances du projet. Faire de cette friche, un quartier mixte fonctionnel est une ambition affichée par les opérateurs, aussi sont prévus 170 000 m² de logements, 44 000 m² de tertiaire, 24 000 m² de commerces et 10 000 m² d'équipements. De nombreux services et lieux partagés sont envisagés. Le projet se veut particulièrement ambitieux et exemplaire sur



le plan environnemental insiste Anne Villard, directrice du projet pour Linkcity. On exploitera les caractéristiques méditerranéennes du site en optimisant les ressources naturelles. 70% des consommations seront issues de la production d'énergies renouvelables grâce notamment à la thalassothermie. Ce futur écoquartier expérimente la ville de demain en proposant un projet urbain inventif au service des habitants.



FOCUS N°2

Logement abordable : le foncier au carrefour des nouvelles chaînes de valeur

Marc BERTRAND

Président de La Française REM

Philippe VANSTEENKISTE

Directeur EPFL de la Haute-Savoie

Jean-Baptiste DEBRANDT

Responsable du service habitat, ville de Lille



1/ La Flexipropriété : le concept de la propriété à vie

(Marc BERTRAND)

2/ Création d'une foncière pour améliorer la synergie des usages et garder la maîtrise du foncier

(Philippe VANSTEENKISTE)

3/ Le point sur le premier OFS, celui de Lille, retour d'expérience 2 ans après sa création (Jean-Baptiste DEBRANDT)



La Flexipropriété : le concept de la propriété à vie

Marc BERTRAND, Président de La Française REM



La Flexipropriété est « L'équivalent du lease-hold à l'anglaise », résume Marc Bertrand, Président de La Française Real Estate Managers. Le gestionnaire d'actifs, ciblant un public sans épargne, mais au-dessus des plafonds du logement social, a développé son propre dispositif de dissociation foncier/bâti : la Flexipropriété. L'outil ambitionne de répondre à la facette la plus paradoxale de la crise du logement actuel : « malgré des taux d'intérêt historiquement bas, l'accession à la propriété a rarement été aussi bien abordable ». En cause, d'après le diagnostic de La Française, le rembourse-

ment du capital, en particulier lié au foncier. Pourtant, l'accession à la propriété reste le choix le plus rationnel à long-terme, d'un point de vue patrimonial.

Pour solvabiliser de nouvelles catégories de pouvoir d'achat, la Flexipropriété repose sur le principe d'une « propriété à vie » des murs, formalisé à travers un bail emphytéotique de 50 ans avec option de droit au viager cédée à l'euro symbolique.

Le dispositif revient, en somme, à renoncer à la propriété perpétuelle, c'est-à-dire à la succession. Le foncier, lui, reste propriété de La Française, qui offre par ailleurs une

garantie de revente du bien immobilier aux titulaires de ses baux : à tout moment, le titulaire peut revendre son logement à la foncière, en se référant à une courbe de décote fixée à la signature. Un dispositif qui fait du logement un bien plus liquide que jamais. Et si, effectivement, l'investissement immobilier perd nettement de sa valeur sur le long-terme, c'est avant tout car la Flexipropriété ouvre la possibilité de se créer une épargne immobilière réelle sur la base des usages réels : « la durée de résidence dans un logement est de 8-10 ans en moyenne ». En matière d'accessibilité, les chiffres sont probants. En neutralisant le foncier, le même bien, évalué à 380 000 euros, peut être confié en bail emphytéotique pour une valeur de 250 000 euros - soit des mensualités chutant de 1 850€/mois, à 1 150€/mois. Des valeurs proches du marché locatif. De nature complexe, le dispositif de Flexipropriété se « confronte à des habitudes tenaces en matière de logement », tant auprès des acquéreurs qui doivent se l'approprier, que des banquiers qui les financent.

Mais le succès des premières opérations commercialisées - une cinquantaine de logements dans la Métropole de Lille, une trentaine à Paris - ouvre des perspectives de développement certaines pour La Française, qui vise en particulier les coeurs de métropole et les marchés tendus, au premier rang desquels ceux de la région parisienne.

Création d'une foncière pour améliorer la synergie des usages et garder la maîtrise du foncier

Philippe VANSTEENKISTE,
Directeur EPFL de la Haute-Savoie

Quelques 10 000 nouveaux habitants emménagent chaque année dans ce territoire contraint géographiquement par les lacs et les montagnes. Un petit quart de la population travaille de l'autre côté de la frontière, et multiplie par deux ou trois ses revenus. Ces quelques chiffres posent l'équation foncière de la Haute-Savoie : autour d'Annecy, le prix moyen au mètre carré s'établit entre 6 000 et 8 000 euros. Au stade de son 4ème PPI, l'EPF Haute-Savoie, fort de ses 140 millions d'euros de biens en portage, dresse un constat net. Pour endiguer la tension, « une stratégie de maîtrise foncière n'est pas suffisante », résume son directeur général Philippe Vansteenkiste. « Comment s'assurer de la pérennité dans le temps des moyens investis, tandis que la plupart des causes résolutives intégrées dans les actes en faveur du logement abordable



ne sont plus opérantes au bout de 10 ans, lorsque le ménage aidé vend son bien sur le marché libre ? » La solution avancée par l'EPF : constituer une Foncière ad hoc, existant à côté de l'EPF, et capable, en fonction des demandes des collectivités, très présentes dans la gouvernance de la nouvelle structure, d'activer des opérations en BRS ou sous d'autres formes de démembrement. La jeune structure a obtenu son arrêté préfectoral au printemps 2019, et son agrément OFS en septembre dernier. Parmi ses caractéristiques, la volonté de dépasser la seule question du logement, y compris pour porter des projets éco-nomiques, voire commerciaux, agricoles, ou pour des espaces naturels.

Philippe Vansteenkiste relève à ce titre que les fonciers à vocation économique bénéficient en moyenne de 30% de financements

publics - tout en présentant le même enjeu de non-pérennité des investissements. D'ores et déjà, la Foncière peut avancer des avancées encourageantes : l'ensemble des collectivités parties-prenantes ont délibéré pour ne plus céder les fonciers en zones d'activités. La puissante Fédération des Terrains Industriels du Genevois (FTI), qui détient 80% des fonciers économiques sur son territoire, a par ailleurs rejoint la démarche.

Autre spécificité : la gouvernance souple de cette structure. Amorcée par l'EPF, la Foncière a vocation à trouver sa pleine autonomie au long cours. Si EPF et Foncière s'accordent intelligemment au sein d'un GIP, le partage des tâches est clair : à l'un revient le portage foncier, à l'autre la gestion patrimoniale des biens à valoriser. Un comité de territoires mixte Foncière/collectivités permet en outre à chaque opération de trouver sa clé de financement propre - avec, toujours, une apport en fonds propres de la collectivité volontaire, et une individualisation des risques entre territoires. A ce stade, la Foncière 74 compte déjà une dizaine de projets en cours : des permis purgés et bientôt les premières commercialisations de logement en BRS. D'ores et déjà, plusieurs terrains d'expérimentation s'ouvrent à elle, notamment pour répondre à la question de l'hôtellerie familiale touristique, notamment en centres bourgs, ou encore celle de la reconversion d'immobiliers d'activités obsolètes. La Foncière se veut aussi, en effet, un outil au service de la lutte contre l'étalement urbain. La composition environnementale, d'ailleurs, représente également une piste intéressante pour ses activités à long-terme.

Le point sur le premier OFS, celui de Lille, retour d'expérience 2 ans après sa création

Jean-Baptiste DEBRANDT, Responsable du service habitat, ville de Lille

Comment recréer un prix dans l'immobilier en rapport avec les capacités des ménages ? C'est tout l'enjeu du marché lillois, marqué par sa croissance (+32% en dix ans), mais aussi par le départ des familles du centre-ville et, plus généralement, le décrochage des ménages modestes. Le marché lillois s'établit à ce jour autour de 3 150€/m². Or, « au-dessus de 3 000€/m², on ne touche plus les primo-accédants », résume Jean-Baptiste Debrandt, Responsable du service Habitat à la Ville de Lille. Or, les clauses antispéculatives ne suffisent pas. Si elles servent les premiers acquéreurs, elles ne restent que du « one shot ». De plus, il apparaît que les emphytéoses classiques ont du mal à se confronter à l'accession à la propriété, notamment quant au partage de la valeur. Premier OFS agréé après la loi ALUR, l'organisme lillois a fait le choix de réunir en son sein les acteurs du territoire engagés dans l'accession abordable : une association réunissant Ville et Métropole, mais aussi la FPI et la Fondation de Lille



en qualité de membres fondateurs, ainsi qu'Action Logement et l'Union Régionale pour l'Habitat. Optant pour le BRS pour ses qualités - l'outil est rechargeable, cessible, transmissible et saisissable - l'OFS lillois se donne également comme objectif de cristalliser, opération par opération, un maximum d'aides en faveur de l'accessibilité du logement : TVA à 5,5%, Prêt à taux zéro, voire abattement de la TFPB à la discrétion des collectivités locales. A ce jour, « la structure est totalement opérationnelle ». Pour entrer en vitesse de croisière, l'OFS cherche des fonds, des partenariats, et des opérations. Sa première opération, Cosmopole, sera livrée en mars 2020 : les 15 premiers acquéreurs, séduits sans trop de difficulté, ont pu signer leur bail fin 2018. Avec toutefois un effort particulier de pédagogie, au stade de la commercialisation avec l'ADIL, et au-delà, avec

la constitution d'un syndic provisoire chargé d'expliquer le fonctionnement de la future copropriété. Car Cosmopole est, en soi, la preuve que toutes les complexités peuvent être résolues. L'opération imbrique en effet logements en BRS, logements locatifs sociaux, logements en accession à prix maîtrisés, logements en accession libre, parkings, galerie d'art et hôtel. Lille peut donc se permettre de regarder plus loin.

En mélangeant opérations neuves et mises à la vente du parc social, l'OFS espère mettre sur le marché entre 100 et 150 logements annuels en BRS, en rythme de croisière. Un objectif qui confirme le succès du jeune dispositif quelques années après sa création, et qui corrobore les chiffres nationaux : 18 organismes ont déjà été agréés à l'échelle française, sans doute bientôt rejoints par un 19ème.





FOCUS N°3

La ville résiliente : comment optimiser rafraîchissement, gestion de l'air et de l'eau ?

Benoît QUESSARD

Directeur de projets EPA ORSA Grand Paris Aménagement

Jean Marc BICHAT

Architecte, Atelier JAM

Antoine PERRAU

Architecte, co-gérant du LEU Réunion

Simon DAVIES

Directeur AIA Environnement, Vice-président , Fondation AIA



1/ Gestion du risque inondation sur les Ardoines à Vitry-sur-Seine *(Benoît QUESSARD et Jean-Marc BICHAT)*

2/ Ecoquartier Coeur de Ville de la Possession à la Réunion *(Antoine PERRAU)*

3/ ZAC « entrée en ville » à Bussy Saint Georges : agir pour la qualité de l'air dès la programmation
(Simon DAVIES)



Gestion du risque inondation sur les Ardoines à Vitry-sur-Seine

Benoît QUESSARD, Directeur de projets EPA ORSA Grand Paris Aménagement

Jean Marc BICHAT, Architecte, Atelier JAM



Dans le cadre de l'OIN Orly-Rungis Seine-Amont, un projet urbain de près de 300 ha se développe actuellement en bord de Seine. Avec la ZAC Gare Ardoines (49 ha) et la ZAC Seine

Gare Vitry (37 ha), plus de 8000 logements et environ 20 000 emplois sont attendus à termes aux Ardoines. Or, le Val-de-Marne est le département d'Ile-de-France le plus exposé au risque inondation du fait de sa localisation au niveau du lit majeur de la Seine. *« Le secteur des Ardoines est inondable à 90% quand l'ensemble du département du Val-de-Marne l'est à hauteur de 20% »*, souligne Benoît Quessard, directeur du projet Les Ardoines à l'EPA ORSA / Grand Paris Aménagement. Rien que sur le périmètre d'Orly-Rungis Seine-Amont, 125 000 habitants pourraient être touchés par une crue. Il a donc fallu intégrer ces contraintes dès la conception et repenser le projet en fonction de la modélisation hydraulique. *« Le problème, c'est que le PPRI produit une ville de murs ou de pilotis »*, relève Jean-Marc

Bichat, architecte à l'Atelier germe&JAM. Pour permettre de déroger à certaines règles de construction, les maîtres d'ouvrage ont eu recours au permis d'innover qui vaut permis de construire. Il s'agit de montrer qu'on obtient « un résultat au moins aussi bon que si nous avons eu recours au PPRI » ajoute Benoît Quessard. Grâce à ce montage, l'avenue Allende a pu être mise à niveau pour être hors d'eau. Cette grande « voie de résilience » ouvre la voie à des rez-de-chaussée habités et non plus des rez-de-chaussée aveugles ou sur pilotis avec parking. En revanche, « il n'a pas été possible de réhausser partout tous les espaces publics, pour une raison évidente de coût », précise Benoît Quessard. Pour protéger les habitants et assurer la meilleure gestion de crise possible, il faut donc s'assurer de rendre visible et compréhensible le fleuve et le risque d'inondation. La double accessibilité à tous les logements en cas de crue a donc été imposée et des cheminements hors d'eau très lisibles par les usagers ont été pensés avec un guidage par les éclairages « comme dans les avions ». À ce jour, le projet est en phase de partir en approbation réglementaire.

Écoquartier Coeur de Ville de la Possession à la Réunion

Antoine PERRAU, Architecte, co-gérant du LEU Réunion



« *A la Réunion, tous les ans, on se demande si on va se prendre un cyclone dans le nez* », résume Antoine Perrau, architecte et co-gérant de LEU Réunion.

De plus, la Réunion est une île très montagneuse, avec de fortes précipitations et du ruissellement. « En une journée, il peut tomber ce qu'il tombe en une année à Paris », précise-t-il. Il semble donc difficile de construire un bâtiment en milieu tropical et cyclonique sans tenir compte de l'interaction avec son environnement. C'est pourquoi Antoine Perrau a tenté de concrétiser la « ville éolienne bioclimatique tropicale », à travers le projet d'ÉcoQuartier «

Coeur de Ville », une ZAC de 34 ha créée en 2006 et implantée sur un site peu ventilé

au nord-ouest de l'île. Parmi les axes forts de ce projet : la suppression de la climatisation artificielle au profit d'une ventilation naturelle favorisée par des bâtiments en U dans le sens des vents ; le développement d'une stratégie de plantation avec une résistance aux vents cycloniques ; ou encore la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la ZAC et à l'échelle de l'îlot. Pour Antoine Perrau, il est important que les concepts aérauliques soient intégrés dans les OAP et que l'étude aéraulique soit prise en compte dès les esquisses des architectes. Parodiant le Dalo, il plaide aujourd'hui pour un « droit à la ventilation naturelle opposable ». À ce jour, la première tranche de l'ÉcoQuartier a été réalisée. Il ne reste qu'à terminer la deuxième tranche, démarrée courant 2018.

ZAC « entrée en ville » à Bussy Saint Georges : agir pour la qualité de l'air dès la programmation

Simon DAVIES, Directeur AIA Environnement, Vice-président , Fondation AIA



Située sur une parcelle de 40 ha au sud de la commune de Bussy-Saint-Georges et portée par l'EPA MARNE, la ZAC « Entrée de ville » entend créer un nouveau quartier mixte composé de logements collectifs, d'un groupe scolaire,

d'équipement sportif, de commerces, de bureaux, et d'activités de loisirs. Mais sa proximité avec l'A4 et son franchissement semblent poser problème. De plus, à Bussy-St-Georges, l'espace public est le support privilégié de la pratique sportive, mais les diagnostics révèlent que « *90% des espaces en ville sont dévolus à la voiture* », explique Simon Davies, directeur d'AIA Environnement et vice-président de la Fondation AIA. Pour la Fondation AIA, c'est l'occasion de mettre en pratique un urbanisme favorable à la santé, autrement dit de « rendre la qualité de l'air à l'habitant et que ce soit visible ». En termes plus opérationnels, les points de vigilance portent notamment sur la

limitation de la propagation des polluants dans le périmètre d'étude grâce à la morphologie urbaine (bâti, végétation), la limitation de l'exposition des populations les plus vulnérables, comme les enfants ou les personnes âgées, ou encore la réduction des sources de polluants induites par le projet, comme le trafic routier additionnel lié au chantier. « On n'a pas regardé la pollution de l'air comme on le fait d'habitude. On n'a pas regardé les seuils réglementaires mais ceux de l'OMS, et ça change les deltas ! » souligne Simon Davies. Cependant, cette démarche ne se limite pas qu'à la pollution de l'air. « Nous ne devons pas avoir une vision mono-indicateur, avec juste la qualité de l'air mais il faut élargir à l'acoustique et à d'autres indicateurs d'ambiance, comme la vision », précise le vice-président de la Fondation AIA.

Certes, ces études complémentaires ont un coût mais considérant que 70% des déterminants de la santé sont liés à l'environnement et au mode de ville contre seulement 30% liés aux soins de santé et à la génétique, cela semble plus que jamais nécessaire. « *Quand on est aménageur ou promoteur, on est aussi le médecin de la ville* », conclut Simon Davies.



FOCUS N°4

Nouvelle gouvernance et gestion partagée des opérations

Christophe CHARTRAIN

Directeur territorial Sncf Immobilier Directeur de projets EPA ORSA Grand Paris Aménagement

Bertrand MASSON

Directeur Aménagement, Métropole Rouen Normandie

Florence JACQUEMART

Chef du département «nouveaux modèles d'affaires» EDF Collectivités

Magali LE COADIC

Directrice opérationnelle, OGIC

Cathy GEBHART-LEVY

Chargée de mission, Eurométropole de Strasbourg

Robert HERRMANN

Président de l'Eurométropole



**1/ Urbanisme transitoire sur le site SNCF
de Rouen Saint-Sever** *(Christophe CHARTRAIN et Bertrand MASSON)*

**2/ Projet d'auto-consommation collective
à Lyon Confluence** *(Florence JACQUEMART et Magali LE COADIC)*

**3/ Le Projet Partenarial d'Aménagement de Strasbourg :
ré-inventer les paysages autour des voies rapides
métropolitaines strasbourgeoises**
(Cathy GEBHART-LEVY et Robert HERRMANN)

Urbanisme transitoire sur le site SNCF de Rouen Saint-Sever

Christophe CHARTRAIN, Directeur territorial Sncf Immobilier

Bertrand MASSON, Directeur Aménagement, Métropole Rouen Normandie

Les friches industrielles sont légions et la SNCF peut en revendiquer un nombre important sur l'ensemble du territoire. Abandonnées, elles sont souvent le théâtre de diverses divagations. Sur ces friches, des projets d'urbanisme sont fréquemment envisagés. Hélas le temps des études et des enquêtes retarde le démarrage des projets. Que faire de ces milliers de m2 inoccupés ?

La SNCF a eu l'idée d'instituer sur ces emprises inutilisées, un urbanisme transitoire. C'est le moyen de faire vivre le site de manière éphémère, en réponse aux nouveaux usages et besoins, précise Christophe Chartrain, directeur territorial Immobilier Haut de France Normandie, Sncf Immobilier. Ces projets sont étroitement liés à l'identité, l'histoire, la géographie et le potentiel du site. Ils portent une certaine idée de la convivialité qui permet de mettre en oeuvre le mieux vivre ensemble.

Pour exemple : la friche Lucien à Rouen Saint Sever. Les 3 000 m2 d'une friche industrielle et ferroviaire de 15 ha en voie de mutation, se sont transformés en lieu alternatif et festif. Un laboratoire artistique où se déroulent expositions, conférences, food truck, live painting, concerts, théâtres



etc...ce fut un vrai succès, puisque depuis l'ouverture plus de 100 000 personnes se sont rendues sur ce lieu. Bertrand Masson, directeur aménagement et grands projets, à la Métropole de Rouen encourage ces initiatives qui permettent d'accompagner les transitions foncières et sociétales. Elle révèlent des lieux délaissés, des bâtiments sont réhabilités, réoccupés. Fort de ce succès les candidatures affluent. Pour veiller à ce que le projet soit en cohérence avec le lieu ou son devenir, les candidats doivent répondre à des consultations ou des appels à projets. Pour la friche Lucien, le succès fut total. Il a contribué à une nouvelle géographie urbaine, a participé à la redécouverte d'un site historique.

Projet d'auto-consommation collective à Lyon Confluence

Florence JACQUEMART, Chef du département «nouveaux modèles d'affaires» EDF Collectivités
Magali LE COADIC, Directrice opérationnelle, OGIC

C'est une expérience originale que le promoteur OGIC et EDF ont lancée sur Ydeal Confluence, un programme mixte de 12 500 m², répartis sur cinq bâtiments dont la livraison est prévue mi-2020. Dès le départ, le nouveau quartier de La Confluence s'est affirmé comme le laboratoire de toutes les innovations et des expériences en matière d'urbanisme. Il se construit dans un souci de durabilité, de mixité, du respect de l'environnement. C'est aujourd'hui un programme entier de cinq bâtiments, Ydeal, qui fait l'expérience de l'autoconsommation, une première en France qui sera sans doute dupliquée. Ydeal Confluence est un projet d'énergie solaire partagée précise Magali Le Coadic, directrice opérationnelle d'OGIC. *« Notre ambition est de réduire la facture d'électricité des habitants, maximiser le taux de couverture des besoins tout en bénéficiant d'une énergie verte pour satisfaire une clientèle qui souhaitait maîtriser son budget, produire et consommer sa propre énergie et surtout préserver l'environnement. »* Et Florence Jacquemart, responsable des nouveaux modèles d'expliquer son fonctionnement. Les panneaux solaires produisent de l'électricité qui est

injectée dans le réseau de l'îlot. Soit elle est consommée immédiatement, soit elle est stockée dans une batterie, soit elle est réinjectée dans le réseau. 532 panneaux solaires sur une surface de 1000 m² ont été installés sur 2 champs pour une production de 186 MWh/an. La batterie dispose d'une puissance de 50 kW et d'une capacité de 200kWh. L'organisation est simple. C'est un équipement de copropriété avec un usage partagé entre les occupants. Il est géré par une association « Soleil d'Ydeal Confluence » qui regroupe le producteur et le consommateur, personne morale organisatrice.

Fin 2018 après une première réunion d'information, l'engouement fut tel qu'à ce jour 75 % des propriétaires ont déjà signé l'adhésion à l'association.



Le Projet Partenarial d'Aménagement de Strasbourg : ré-inventer les paysages autour des voies rapides métropolitaines strasbourgeoises

Cathy GEBHART-LEVY, Chargée de mission, Eurométropole de Strasbourg

Robert HERRMANN, Président de l'Eurométropole

Strasbourg est l'une des villes les plus polluées de France. En cause les axes routiers qui traversent la métropole. L'axe Nord / Sud mais surtout l'axe Est / Ouest par l'A35, qui passe à 500 m de la cathédrale et dont la charge est passée de 100 000 à 160 000 véhicules /jour, précise Robert HERRMANN, président de l'Eurométropole. Une situation qui a convaincu la Métropole de s'emparer d'un nouvel outil : le contrat de projet partenarial d'aménagement, proposé par l'Etat par le biais de la loi ELAN. Ce PPA qui réunit l'Etat, le Conseil Régional, le Département, l'Eurométropole, la ville et les communes associées, permet une concrétisation rapide des opérations. Il a été signé le 3 juillet 2019. Un lauréat a été retenu à l'issue de la consultation : l'équipe composée de paysagistes, architectes, urbanistes et experts techniques, TER – ARCADIS – INDDIGO. Les objectifs du PPA sera de résoudre les problèmes d'encombrement, trouver des solutions pour réduire la pollution, certes, mais cela passe aussi par des évolutions en matière de mobilités, et la nécessité de concevoir un projet de territoire paysager. D'où la volonté de désigner le paysage comme vecteur de l'évolution territoriale



et de valoriser les voies rapides comme infrastructure verte. Ce sera aussi l'opportunité de promouvoir les mobilités nouvelles et alternatives. Ce projet d'envergure couvre un territoire important d'un diamètre de 20 km et 25 kms de long. Transformer l'autoroute en voie urbaine, favoriser les nouveaux modes de mobilité, engager la sortie du diesel, créer un parc urbain autour de l'A 35 grâce à la libération de 560 ha de foncier constituent un projet ambitieux d'où la volonté de consulter la population après les municipales et de l'associer au projet de modification.

La seconde étape dédiée aux études pré-opérationnelles : diagnostics foncier, études technique, conception urbaine et paysagère, montage opérationnel, sera lancée au printemps 2020.



FOCUS N°5

Foncier invisible : quand le foncier devient multi-support d'usages mutualisés

Simon LAISNEY

La Preuve par 7

Charlotte GIRERD

Directrice Projets Sncf Immobilier

Anne-Catherine OTTENVAERE

Directrice de mission, La SCET

Christelle VERINES

Chef de projets Réinventer Paris

Sandrine MOREY

Directrice Générale, SEMAPA



1/ L'ancienne gare de Lunel : occuper pour révéler les usages

(Simon LAISNEY et Charlotte GIRERD)

2/ Ré-inventer les sous-sols à Paris ou comment développer de nouveaux usages sur un foncier inédit ?

(Anne-Catherine OTTEVAERE et Christelle VERINES)

3/ Bruneseau, un quartier en mutation : ré-inventer la ville dans un espace délaissé, sur le périphérique entre Paris et Ivry (Sandrine MOREY)



L'ancienne gare de Lunel : occuper pour révéler les usages

Simon LAISNEY, La Preuve par 7

Charlotte GIRERD, Directrice Projets SCNF Immobilier



Ce bâtiment vacant improprement appelé « ancienne gare », vieillissait depuis 10 ans à l'abri d'un rideau d'arbres. C'est leur abattage, dans le cadre du renforcement de la gare TER, qui a rappelé son existence en le rendant particulièrement visible.

Parmi les 2 000 000 m² que SnCF Immobilier souhaite valoriser sur l'ensemble du territoire, il est représentatif des nombreux actifs qui, faute de marché, n'ont pas de réelle valeur foncière. Pour autant, « il est impossible de le laisser vide » précise d'emblée Charlotte Girerd, directrice de projets de SnCF Immobilier. D'abord pour ne pas envoyer aux territoires le signal d'une gestion à deux vitesses, réservant les investissements aux

zones tendues et abandonnant les autres à une obsolescence accélérée : « l'inconsidéré des villes surgit et on doit le traiter », affirme-t-elle. Ensuite parce que la ville de demain « se construira sur l'existant plutôt qu'en neuf, avec une transformation totale de nos métiers ». « Nous avons encore beaucoup à apprendre et nous sommes prêts, en tant que propriétaires, à bousculer notre chaîne de valeur. » Simon Laisney, directeur général de Plateau Urbain, est l'un des acteurs de la démarche La Preuve par 7, qui vise à inventer des futurs possibles pour des bâtiments désaffectés. L'ancienne gare de Lunel fait partie des terrains d'expérimentation.

Le projet est résolument frugal, « une approche très bien acceptée par les territoires ». Il s'agit, à partir des flux qui existent sur le site – la vraie gare est très fréquentée – d'accueillir des usages dans un « processus programmatique inspirant ». Cela commence par une permanence sur place pour « discuter avec les gens, comprendre l'histoire du lieu et faire le projet avec eux. La programmation est ouverte, on ne sait pas ce qui va se passer. L'occupation temporaire est un alibi pour réfléchir à la programmation de demain », explique-t-il.

Ré-inventer les sous-sols à Paris ou comment développer de nouveaux usages sur un foncier inédit?

Anne-Catherine OTTENVAERE, Directrice de mission, La SCET
Christelle VERINES, Chef de projets Réinventer Paris

L'appel à projets Réinventer Paris II proposait 33 sites à réinvestir, dont près des deux tiers souterrains (tunnels, parkings...). D'où des attentes spécifiques : révéler le potentiel de fonciers invisibles, à l'évidence, mais aussi imaginer des usages qui ne soient pas des services urbains, valoriser si possible des ressources (géothermie) et établir des connexions "dessus-dessous".

« Les sites étaient très hétérogènes, appelant des projets véritablement conçus à partir des lieux et intégrant un faisceau de contraintes de toutes natures.

La dimension exploratoire était particulièrement forte », explique Anne-Catherine Ottenvaere, directrice de mission à la SCET. La particularité des espaces conduisait à aborder les projets par les usages, ce qui explique la forte présence d'entrepreneurs parmi les candidats. Le panel des propositions comporte des commerces, restaurants, équipements culturels ou sportifs, et au total assez peu de projets jouant la carte under-

ground. Certains sont très originaux, comme l'immeuble inversé (espaces de réserve pour les professionnels et les particuliers) de Sogaris et le Mastersound Village de Fonsac Immobilier, un écosystème musical truffé d'innovations écologiques à la Main Jaune. Vingt-deux projets ont été retenus, dont cinq déjà présentés au Conseil de Paris. Les projets sont tellement atypiques qu'il a fallu « casser les murs et mobiliser de façon transverse les expertises de plusieurs directions de la ville. Et le profil des candidats exigera des moyens humains importants en phase de suivi : on ne s'arrête pas à la cession du foncier, nous allons suivre ces projets sur 10 à 15 ans » précise Christelle Verines, cheffe de projet Réinventer Paris.



Bruneseau, un quartier en mutation : ré-inventer la ville dans un espace délaissé, sur le périphérique entre Paris et Ivry

Sandrine MOREY, Directrice Générale, SEMAPA

Comme la plus grande partie de Paris Rive Gauche, le secteur de Bruneseau se développe sur un foncier largement occupé par les infrastructures. Il s'agit ici, en particulier de l'échangeur « très lâche » du périphérique, entre Paris et Ivry-sur Seine. Le projet reconfigure complètement les liaisons entre les deux villes et transforme la porte en une place qui polarise une forte intensité urbaine (500 000 m² de SDP), grâce notamment au déplafonnement des hauteurs dans le PLU. "Nous avons compris qu'il fallait commencer par retraiter l'échangeur pour valoriser le foncier. Le périphérique a été reconstruit en viaduc pour permettre le passage vers Ivry et libérer des emprises" explique Sandrine Morey, directrice générale de la SEMAPA. Presque tous les projets en cours (certains chantiers ont démarré) ont été lancés dans le cadre de Réinventer Paris. Une nouvelle phase sobrement intitulée Réinventer Bruneseau a mis 100 000 m² sur le marché. Pourquoi un tel volume ? « Parce que

construire dans ce secteur très contraint n'est techniquement pas simple, mais aussi parce que nous voulions confier les commerces à un gestionnaire unique pour réussir l'animation de l'axe Paris Ivry, et enfin pour mettre en place une boucle de chaleur à l'échelle du le choix s'est porté sur le projet Nouvel R (LNC/AGRE/Nexity/Icade) qui, dans une architecture séduisante par sa simplicité même, a su transformer les contraintes en avantages, intégrer "une mixité incroyable de logements" (dont des montages dissociés et de l'habitat participatif) et concevoir un projet évolutif, capable d'accueillir de nouveaux programmes en façade sur le périphérique quand celui-ci sera transformé en boulevard urbain. »



1/ Ferme des possibles à Stains

(Mohamed GNABALY et Christian RABIN)

2/ Les Jardins Perchés: habitat social et maraîchage urbain à Tours (Grégoire SIMON)

3/ Ferme aquaponique urbaine aux portes de Paris

(Olivier GUILLOUET et Marie DEHAENE)



Ferme des possibles à Stains

Mohamed GNABALY, Directeur Général, Novaedia Coopérative

Christian RABIN, Directeur Applications Spéciales et Innovation, Dalkia Froid Solutions

La Ferme des possibles est une ferme urbaine d'1,2 ha située sur la commune de Stains et pilotée par la coopérative Novaedia à travers un bail de 50 ans. L'objectif est d'en faire une ferme économiquement rentable, avec une « production maximisée et hautement qualitative », même sur une surface réduite.

Pour ce faire, elle entend concilier le low tech et le high tech. « Il faut voir la technologie comme un outil d'assistance à la nature. Il faut les mettre en complémentarité, pas en opposition », souligne Mohamed Gnabaly, directeur général de Novaedia qui porte cet investissement de 5 millions d'euros. Les porteurs du projet ont donc choisi de travailler sous serre et en aquaponie. Ils ont fait appel à une innovation développée par Dalkia, une filiale d'EDF : Greenlight®, un éclairage LED modulable pour chaque phase de la plante. « La technologie de la lumière peut apporter la meilleure lumière pour produire toute l'an-

née et donner du goût et des arômes au coeur de la ville », explique Christian Rabin, directeur Applications Spéciales et Innovation chez Dalkia Froid Solutions. En outre, la chaleur récupérée des groupes froid servira à chauffer la serre. Selon lui, tous ces procédés combinés permettront d'obtenir « des salades en 20 jours et des fraises en 7 semaines ».

« En définitive, on a un projet équitable, viable et vivable : on n'a pas de pertes car on s'adapte à la consommation, on produit au zéro kilomètre, on utilise zéro phyto, on a un chauffage gratuit de serre et on produit dix fois plus qu'une production normale » conclut Christian Rabin.

Et Mohamed Gnabaly d'ajouter :
« On aura un vrai supermarché du vivant ! ».
 L'idée est en effet d'intégrer un espace de vente et un atelier traiteur à la chaîne de valeur pour améliorer l'efficacité économique du projet.

Les Jardins Perchés : habitat social et maraîchage urbain à Tours

Grégoire SIMON, Directeur Général Tours Habitat

« On gère une population fragile, qui consomme peu de légumes voire des légumes de mauvaise qualité », explique Grégoire Simon, directeur général de Tours Habitat, l'OPH de Tours Métropole Val de Loire. Partant de ce constat, la métropole de Tours a cherché à renouer le contact entre les habitants et le végétal mais aussi à réintroduire des maraîchers en ville pour viser à terme l'autosuffisance alimentaire. C'est ainsi qu'est né le projet d'habitat social et de maraîchage urbain « Les jardins perchés », implanté chemin de la Milletière, sur un site du Nord de Tours. Ce bâtiment de quatre niveaux doit accueillir 76 logements ainsi que 1200 m² de surfaces cultivées au sol et 996 m² de surfaces cultivées en toiture (dont 776 m² sous serres et 220 m² hors serres). Une réserve de 80 m³ permettra en outre de récupérer les eaux de pluie. Grégoire Simon attire l'attention sur le fait que l'ascenseur a été mutualisé de façon à ce que « l'habitant et le maraîcher se rencontrent pendant les 30 secondes de l'ascenseur ». Si les habitants ont immédiatement adhéré au projet,

en revanche, des réticences venant du milieu agricole se sont fait sentir. « Il a fallu leur expliquer que nous n'étions pas dans un mode concurrentiel mais complémentaire », insiste le directeur de l'OPH tourangeau. Sur le plan juridique, après avoir envisagé un bail commercial, le choix s'est finalement porté sur un commodat qui prévoit une mise à disposition gratuite au profit d'Agrocampus. Audrey Debonnel, cheffe de projet « J'habite mon Jardin » à Agrocampus Tours Fondettes, intervient : « On ne pourra pas faire de bio pour le hors sol mais dans le commodat signé, une ligne fixe l'impossibilité de traiter avec des produits de synthèse, pour les cultures mais aussi pour les habitants qui vivent à côté ». Concernant les odeurs de compost, elle assure que ce sujet sera travaillé avec les habitants. Les premiers emménagements et la livraison de l'espace maraîcher sont prévus dans le courant du mois de novembre 2019 et les premières récoltes sont annoncées pour 2020. Pour Grégoire Simon, « ce projet nous a permis de sortir de nos habitudes de bailleur social ».

Ferme aquaponique urbaine aux portes de Paris

Olivier GUILLOUET, Directeur de l'Aménagement, ICADE

Marie DEHAENE, Ingénieur agronome et consultante en agriculture urbaine, Sous les Fraises

Depuis fin 2017, la société « Sous les fraises » exploite une ferme urbaine implantée dans le Parc des Portes de Paris (Aubervilliers/Saint-Denis), dont Icade est propriétaire. « L'idée de départ était de rendre sa place au végétal dans une zone complètement minérale », explique Olivier Guillouet, directeur de l'aménagement chez Icade. La Farmhouse d'Aubervilliers fonctionne sur le mode de l'aquaponie, c'est-à-dire avec « le couplage entre la culture de végétaux et l'élevage de poissons », précise Marie Dehaene, consultante en agriculture urbaine chez « Sous les Fraises ».

« Sur cette parcelle de 1000 m², on compte aujourd'hui 10 000 plantes et 800 truites. On y pratique également la permaculture verticale avec de la laine de mouton, du chanvre et de la terre ainsi qu'une gestion automatisée des cultures ». Au total, 70% de la production alimentaire est utilisée pour l'épicerie de « Sous les fraises ». « L'objectif était de ne pas être trop fermé sur nous-

mêmes. On est sur un parc privé mais accessible 24h sur 24. On fait donc de la sensibilisation, des portes-ouvertes, de visites, des dégustations, des afterworks, du team building, des temps forts qui rythment les entreprises voisines et qui sont vecteurs de lien », raconte Marie Dahaene. Olivier Guillouet aime parler de « nature utile ». Il s'agit en effet d'apporter des végétaux comestibles mais aussi de créer du lien social entre les entreprises très différentes puisqu'en effet, sur le site, se côtoient des télévisions, des grossistes, des entreprises tertiaires, des data centers, des PME, des grands comptes etc. Indépendamment de la ferme urbaine, Icade travaille sur d'autres projets de végétalisation de son parc d'activités, comme du bocage urbain pour récupérer gratuitement les eaux pluviales, des pâturages urbains avec des moutons qui broutent l'herbe ou encore la création de la première forêt urbaine avec une clairière et 1300 arbres plantés.



LES ENTRETIENS DE **CADRE DE VILLE**



FOCUS N°7

Nouveaux usages numériques urbains et ruraux

Christophe BIZIÈRE

Directeur des Relations Institutionnelles et de l'Action Territoriale, TICE

Jérémie JEAN

Fondateur eGreen

Aurore PATRY-AUGÉ

Coordinatrice des projets pédagogiques et éducatifs de la Ville de Paris

Guy HOURCABIE

Président du SIEEN

Yannick HOARAU

Directeur des Travaux, SIEEEN



1/ L'intelligence artificielle appliquée à l'aménagement urbain : anticiper les flux et les conséquences des opérations menées

(Christophe BIZIÈRE)

2/ Utiliser les données de consommation pour des usages plus vertueux de l'énergie et de l'eau

(Jérémy JEAN et Aurore PATRY-AUGÉ)

3/ Parc régional du Morvan : des luminaires connectés pour amener services, technologies et mobilité électrique en zones rurales *(Guy HOURCABIE et Yannick HOARAU)*

L'intelligence artificielle appliquée à l'aménagement urbain : anticiper les flux et les conséquences des opérations menées

Christophe BIZIÈRE, Directeur des Relations Institutionnelles et de l'Action Territoriale, TICE



L'intelligence artificielle a envahi notre quotidien et dans tous les secteurs d'activité. C'est un outil, facilitateur de décisions, aujourd'hui indispensable et notamment en matière de déplacements urbains. Christophe Bizière, directeur des relations institutionnelles et de l'action territoriale (TICE), soulignait « qu'en matière de déplacement, malheureusement, l'individualité primait sur l'intérêt général ». Les changements de comportement évoluent lentement mais la prise de conscience s'accélère. Des décisions prises pour le bien de la Collectivité engendrent parfois des conséquences inattendues. Et Christophe Bizière de prendre pour exemple la fermeture des voies sur berges, à Paris et son impact sur la circulation périphérique avec un allongement de la durée de parcours de 8 minutes sur l'A86. Ce qui a provoqué la colère des usagers. Si ces évolutions sont nécessaires, l'important est de faire accepter ces décisions par le citoyen - contribuable final qui ne doit plus subir, mais être replacé au coeur de la

décision donc nécessité de repenser le processus décisionnel précise Christophe Bizière. C'est là qu'intervient l'intelligence artificielle. TICE a mis en place la solution MobiliSmart qui a d'ailleurs remporté le prix « coup de coeur » du jury dans le cadre de la DRIM'In Saclay. MobiliSmart s'adresse à la population, mais également aux décideurs du territoire. Il s'agit d'anticiper les évolutions de comportement de mobilité en regard des grands projets d'urbanisme et de sécuriser les décisions à prendre d'un point de vue budgétaire, sociétal ou environnemental.

TICE se penche aujourd'hui sur un nouveau projet, l'hippodrome de Ris-Orangis : 130 ha en milieu urbain où s'installe le Cluster Grand Paris Sport. Connecté à l'A6 et l'A 104, il sera desservi par le Tram T12 Express en 2021 pour une livraison 2021/2024.

Des obstacles à surmonter, tel que la remise en question des acteurs historiques qu'il faut aider à passer une nouvelle étape, mais des avancées positives telle que la vision partagée, la complémentarité des acteurs sans chevauchement, la proposition de valeur et le coût estimé à 20 cts/habitant.

Utiliser les données de consommation pour des usages plus vertueux de l'énergie et de l'eau

Jérémie JEAN, Fondateur eGreen

Aurore PATRY-AUGÉ, Coordinatrice des projets pédagogiques et éducatifs de la Ville de Paris

Pour réduire la dépense d'énergie, il faut changer avant tout le comportement des utilisateurs, les rendre responsables avant toute autre démarche. C'est ce qu'ont voulu prouver Aurore Patry-Augé, coordinatrice des projets pédagogiques et éducatifs à la Ville de Paris et Jérémie Jean, fondateur d'eGreen en s'appuyant sur les données de consommation et les sciences du comporte-

ment. Retour d'expérience avec un bâtiment de la direction de la jeunesse et des sports de la Ville de Paris, énergivore (200 kWh/m² et 1/3 des émissions CO₂). L'expérience a commencé par l'analyse : Suivi des consommations pendant un an avec des capteurs par étage et par zone, étude des pistes d'économie, mise en place d'ateliers participatifs et conception de Nudge, inspiré d'un



exemple venu d'Amsterdam. Il s'agit d'un visuel qui agit sur le comportement. Il s'agissait dans cet immeuble d'inciter les occupants à utiliser les escaliers, à éteindre leur ordinateur, à limiter l'aération des bureaux en hiver. En bas des escaliers, était placée une affichette incitative, le Nudge, qui expliquait de manière imagée, la correspondance en calories avec un exercice de tennis. Pour accélérer le changement de comportement, deux challenges ont été imaginés : Un challenge collectif et une compétition étage par étage. Les résultats

ont été probants puisque l'économie réalisée a atteint 12 % (dont 20% lors du premier challenge). 70% des occupants ont jugé la démarche utile. Suite à ce succès, cette initiative a été mise en place à la Mairie du 7ème. Cette démarche a été soutenue au sein de la ville de Paris par le secrétariat général - Mission ville intelligente.

La direction des constructions publiques et de l'architecture, DCPA, la direction de l'immobilier, logistique, et des transports, DILT, et le service de communication de la direction Jeunesse et sports, DJS.

Parc régional du Morvan : des luminaires connectés pour amener services, technologies et mobilité électrique en zones rurales

Guy HOURCABIE, Président du SIEEN

Yannick HOARAU, Directeur des Travaux, SIEEEN

Le Morvan est un territoire isolé où la couverture numérique reste encore incertaine où les communications sont difficiles, où la maintenance et les dépannages en matière d'éclairage public sont gourmands en temps et en kilomètres, donc coûteux. 293 communes sont concernées, elles regroupent 55 000 luminaires. Déployer un système d'éclairage connecté nous a semblé être une solution économique et écologique précise Yannick Hoarau, directeur des travaux au SIEEN, Syndicat intercommunal d'énergie, d'équipement et d'environnement de la Nièvre. Lors d'une consultation, les différents acteurs du territoire ont défini leurs attentes. La priorité des Collectivité est de toute évidence l'économie d'énergie, pour le Parc du Morvan, c'est une meilleure protection de la faune et de la flore, pour les résidents, c'est la gestion optimisée du temps d'éclairage et pour l'ANPCEN, association nationale pour la protection du ciel et de l'environnement, c'est évidemment la diminution du halo lumineux qui est en jeu. Le luminaire connecté en tout

point de département a permis une maîtrise et une optimisation des consommations par la maîtrise des horaires, les rapports de consommations. Avec la géolocalisation, la surveillance est accrue, les pannes rapidement détectées avec des délais d'intervention rapides. Les déplacements sont donc réduits, ce qui représente une économie de 40 000 kms/an. Les conditions de travail sont améliorées puisque les visites de nuit ne sont plus nécessaires.

Enfin, autre point fort c'est l'économie réalisée : 60 % et 910 000 kW, ainsi que la réduction de 103 945 de CO2. Aujourd'hui, ce sont déjà 6 500 points connectés sur 120 communes. Et 3 787 luminaires en abaissement. Déjà le SIENN envisage d'autres applications comme par exemple, la surveillance des insectes la nuit. Le département met en place d'autre part un schéma départemental pour le développement de la mobilité électrique IRVE (Infrastructure de recharge de véhicules électriques).





FOCUS N°8

Foncier économique : les stratégies de reconquête se mettent en place

Bernard REICHEN

Président de Reichen et Robert & Associés Architectes-urbanistes

Christophe PEREZ

Directeur Général, SERM

Michel CORBOEUF

Directeur technique de POUDREED

Jérôme VILLEMARD

Architecte, Agence Villemard & Associés

Rémi CAMBAU

Rédacteur en chef de Cadre de Ville



1/ Ode à la mer *(Bernard REICHEN et Christophe PEREZ)*

2/ Ré-inventer le parc d'activités : des vecteurs de la transition écologique

(Michel CORBOEUF et Jérôme VILLEMARD)

3/ Pont de Bondy : un nouveau quartier en bord de canal par mutation des fonciers industriels et commerciaux

(Rémi CAMBAU)



Ode à la mer

Bernard REICHEN, Président de Reichen et Robert & Associés Architectes-urbanistes
Christophe PEREZ, Directeur Général, SERM



Il y a 10 ans que Montpellier a engagé la mutation de la « route du meuble », cet axe structurant de l'extension urbaine vers la mer, avec ses 200 000 m² de commerces dont pas mal de boîtes à chaussures.

L'urbaniste du projet Bernard Reichen observe que le SCOT de 2005, où ce projet est apparu, était porteur de valeurs devenues absolument centrales aujourd'hui, comme

le fait de « considérer les espaces naturels et agricoles non pas comme des variables d'ajustement mais comme des partenaires ». C'est donc sans nouvelle artificialisation de sol que la Route de la Mer se transforme en quartier mixte sur 250 ha. La surface de commerce doit être la même au départ et à l'arrivée, mais la moitié aura été recrée autrement et 30 000 nouveaux habitants

y auront trouvé un logement. L'axe a déjà sa forêt urbaine – une pinède historique – et son tramway qui va presque jusqu'à la mer et dont les stations vont polariser de nouvelles centralités urbaines. La transformation du commerce se fait en partie toute seule sous l'effet du marché et des bouleversements numériques, et en partie sous l'impulsion de la collectivité, qui rachète les murs pour permettre aux commerçants de les libérer ou d'attendre leur réinstallation dans les futurs locaux à créer par la foncière Frey, partenaire de la SERM depuis 5 ans, comme l'explique

son directeur général Christophe Perez : **« Quand nous avons signé avec Frey il y a 5 ans pour créer 100 000 m² de nouvelles surfaces commerciales, c'était avec la contrainte de les commercialiser à hauteur de 70 % avec des commerçants déjà présents. »** Le projet a suscité pas mal d'oppositions, mais le « jeu de quilles » sera bientôt terminé et la route dégagée : « Dans un an, nous arriverons à la fin des recours que nous avons tous gagnés » se félicite-t-il.



Ré-inventer le parc d'activités : des vecteurs de la transition écologique

Michel CORBOEUF, Directeur technique de POUDREED

Jérôme VILLEMARD, Architecte, Agence Villemard & Associés

Proudreed possède 600 actifs représentant 2 millions de m² et 600 clients. Nous produisons 15 000 m² de nouveaux locaux chaque année et nous sommes conscients de la nécessité d'adapter nos parcs à la fois aux évolutions urbaines et aux besoins de nos clients, déclare Michel Corboeuf, directeur technique de la foncière. Proudreed a ainsi lancé une « énorme enquête clients », sollicité des écoles d'architecture et de design, organisé un concours d'agences sur un terrain type pour réinventer le parc d'activités. La hauteur, qui permet d'installer des restaurants ou des activités de loisirs au rez-de-chaussée, et des activités n'impliquant pas de logistique particulière en étage, est l'une des clés de cette réinvention. En réduisant l'emprise au sol, il devient possible de réserver jusqu'à 60 % des surfaces aux

espaces verts, voire pour partie agricoles, contre 1 % dans les ZA d'ancienne génération. "Nous croyons beaucoup à la superposition des usages. Les plus difficiles à convaincre de rompre avec les habitudes du passé, ajoute Michel Corboeuf, seront sans doute les brokers." L'architecte urbaniste Jérôme Villemard accompagne Proudreed dans sa réflexion, en groupement avec Franck Boutté, AEU et Fermes d'avenir. « Avec la fin de la logique du zonage, les zones d'activité retrouvent un potentiel puisqu'elles sont à la fois le lieu d'une possible reconnexion à la nature tout en étant généralement bien connectées. » Le travail va donc consister à "impliquer les zones d'activité dans la transition écologique des territoires d'accueil" ce qui veut dire les transformer mais aussi les rendre transformables.

Pont de Bondy : un nouveau quartier en bord de canal par mutation des fonciers industriels et commerciaux

Rémi CAMBAU, Rédacteur en chef de Cadre de Ville

L'histoire se déroule à Noisy-le-Sec (93), au lieu-dit du Pont-de-Bondy, tout près de la future gare du Grand Paris Express (prévue en 2030). Elle commence par un projet de piscine intercommunale de l'EPT Est Ensemble, qui convoite une partie du terrain occupé par l'un des plus grands magasins Decathlon d'Europe. Le propriétaire n'est pas vendeur, mais n'est pas hostile à la valorisation de son foncier. Finalement, la collectivité négocie avec Nodi, la foncière de l'enseigne, la réalisation d'un projet urbain comportant 200 logements, un hôtel, une résidence service, un mur d'escalade, un magasin Decathlon de taille plus modeste, et la piscine, vendue en VEFA à l'EPT.

Rappelons que depuis un décret de 2016, les pouvoirs adjudicateurs sont autorisés à recourir à la VEFA sous quatre conditions qui se trouvent ici réunies :

- L'équipement doit être minoritaire dans le programme immobilier
- Il doit être indissociable du reste
- Il ne doit pas exister de solution alternative dans le périmètre de la collectivité
- Et enfin, le projet ne doit pas être « manipulé » de manière à ce qu'un seul opérateur soit capable de le réaliser. Ce montage forcément assez rare a ici permis à la collectivité une économie de 44,5 M€ par rapport à ce que lui aurait coûté le projet si elle avait dû acquérir le foncier comme prévu initialement.





FOCUS N°9

La ville existante comme ressource : de l'énergie aux matériaux

Nicolas FORTUIT

Energie Solidaire et Directeur général

Nadège TISSIER

Directeur développement EDF

Silvia DEVESCOVI

Chef de projet Cycle Terre, ville de Sevrans

Pierre-Emmanuel LOIRET

Architecte chez JoLy & Loiret

Arthur POIRET

Architecte-Urbaniste

Mathieu DELORME

Ingénieur paysagiste associé, Atelier Georges



1/ Pôle économique, culturel et énergétique Yvon Morandat à Gardanne, 1er parc d'activités écoquartier en France

(Nicolas FORTUIT et Nadège TISSIER)

2/ Sevrans Cycle Terre : une fabrique de matériaux en terre crue au coeur de la ville

(Silvia DEVESCOVI et Pierre-Emmanuel LOIRET)

3/ Le ré-emploi de matériaux à la Caserne Mellinet de Nantes *(Arthur POIRET et Mathieu DELORME)*



Pôle économique, culturel et énergétique Yvon Morandat à Gardanne, 1er parc d'activités écoquartier en France

Nicolas FORTUIT, Energie Solidaire et Directeur général
Nadège TISSIER, Directeur développement EDF

Après 16 ans d'exploitation, le puits de Gardanne, situé entre Marseille et Aix-en-Provence, a fermé en 2003. L'idée est alors venue de transformer cette friche en pôle économique, énergétique et culturel, à l'instar de l'IBA d'Emscherpark dans la vallée de la Ruhr en Allemagne. Le programme, suivi et financé par la BPI à hauteur de 6 millions d'euros d'investissement, comprend des entreprises industrielles innovantes, des bureaux et des services, un centre de culture scientifique baptisé « Le Puits de science », une crèche interentreprise, un hébergement hôtelier, un restaurant panoramique et un office du tourisme dédié au tourisme industriel. L'objectif est de créer « autant d'emplois que d'ouvriers mineurs par le passé », fait remarquer Nicolas Fortuit, PDG d'Energie Solidaire et directeur général de la SEMAG. Le projet se veut également très ambitieux sur le plan énergétique avec 100% des bâtiments producteurs d'énergies renouvelables avec des panneaux photovoltaïques

et un réseau de chaleur en boucle tempérée.

« On va avoir 80 000 m² d'activités à rafraîchir. On va devoir gérer des smart grids thermiques et des smart grids électriques. On a créé beaucoup de stockage pour gérer au mieux cette ressource », annonce Nadège Tissier, directrice du développement territorial chez EDF, avant que Nicolas Fortuit ajoute : « Sous nos pieds, les galeries minières ont créé des m³ de vide. On a donc une réserve de 30 à 35 millions de m³ d'eau ! ». La spécificité du projet tient aussi à son montage juridique, avec la mise en place d'un nouvel acteur: la SAS Energie Solidaire. « La Semag est l'actionnaire majoritaire de l'opérateur énergétique créé car la collectivité et voulait en garder la maîtrise. EDF est le co-actionnaire minoritaire et opérateur de service à 24%. « Sur ce dossier, on ne voulait pas être juste une boîte aux lettres mais avoir un vrai portage dans la gouvernance », conclut Nicolas Fortuit. A ce jour, 40% de surfaces sont commercialisées.



Sevrans Cycle Terre : une fabrique de matériaux en terre crue au coeur de la ville

Silvia DEVESCOVI, Chef de projet Cycle Terre, ville de Sevrans

Pierre-Emmanuel LOIRET, Architecte chez JoLy & Loiret



« Les déblais, c'est le point de départ de ce projet » lance Silvia Devescovi, cheffe de projets Cycle de Terre à la ville de Sevrans. D'après les estimations, d'ici 2030, les constructions liées au Grand Paris doivent générer 400 à 500 millions de

tonnes de déblais, sans compter les 45 millions de tonnes issues du chantier du Grand Paris Express. Alors qu'en Ile-de-France, on a l'habitude d'importer des matériaux, la ville de Sevrans s'est saisie de cette opportunité pour réutiliser les terres excavées, jusque-là considérées comme des déchets. « *La terre crue est une technique ancestrale, traditionnelle et pourtant elle est aujourd'hui considérée comme un matériau novateur, notamment par les organismes de certification* » fait remarquer Silvia Devescovi. Alors que près de 40 % de la production de carbone mondiale est issue de la construction, construire en terre et terre-fibre génère au contraire des gains énergétiques

et une baisse des émissions de gaz à effet de serre. La terre crue présente en effet de nombreux avantages: elle permet de construire sain et éthique, de réguler l'humidité et de créer une ambiance thermique agréable. Le projet Cycle Terre promet de récupérer cette terre localement, auprès de la Société du Grand Paris notamment et de la transformer localement en matériaux via une fabrique de matériaux en terre crue implantée à Sevrans. « Notre ambition est de faire de la terre le matériau de l'architecture écologique urbaine contemporaine », souligne Silvia Devescovi. Lauréat des DIVD, le projet Cycle Terre est financé par l'Union européenne à hauteur de 4,9 millions d'euros. « *Nous avons la chance d'avoir une impulsion financière mais le calendrier est très serré, nous avons 3 ans pour réussir, d'ici février 2021* », ajoute-elle. Autre difficulté: la rareté du foncier. L'unité de fabrication sera petite mais le stockage de la terre crue pour sécher la terre au sol demande de l'espace. En attendant, une dizaine de personnes d'origine étrangère et au RSA sont parties en formation. « Il faut que l'on se serve du Cycle Terre comme d'un vecteur de développement d'emplois et de formations » conclut Silvia Devescovi.

Le ré-emploi de matériaux à la Caserne Mellinet de Nantes

Arthur POIRET, Architecte-Urbaniste

Mathieu DELORME, Ingénieur paysagisten associé, Atelier Georges

« La caserne Mellinet de Nantes a été le premier grand chantier de l'Atelier Georges ! », se souvient Mathieu Delorme, ingénieur-paysagiste associé à l'Atelier Georges. Cette ancienne friche militaire, située à 10 minutes de la gare TGV dans un tissu résidentiel peu dense, devait être détruite à 70% pour laisser place à un programme de 1700 logements. A l'origine, l'Atelier Georges s'occupait de la concertation. « Quand nous sommes arrivés, il y avait une forte tension. C'était en pleine négociation de cession foncière avec l'État et les riverains étaient inquiets par l'annonce de la densité, alors que le quartier est composé de maisons en meulière bourgeoises », raconte Mathieu Delorme. « Le réemploi ne faisait pas partie du cahier des charges. C'est venu des habitants. Ils ont compris qu'on allait démolir mais réutiliser les pierres est devenue une façon de préserver la mémoire du site », précise Arthur Poiret,

architecte-urbaniste à l'Atelier Georges. L'Atelier Georges a donc sollicité le collectif Bellastock pour déployer une approche par filière (brique, ardoise, pierre de taille et bois) avant de se focaliser sur la pierre de taille. Un espace de chantier a été créé sur la place d'armes avec un stock de matériaux composé de 120 000 pavés et 24 éléments de mobilier. Arthur Poiret détaille leur méthode de travail : *« Ce n'était pas un va-et-vient de camions, mais un endroit où l'on pouvait expliquer les différents matériaux aux gens, comment on va faire, cette pierre vient de là et elle se retrouvera ici dans le projet une fois fini »*. Les matériaux issus du réemploi seront réservés aux espaces publics. « C'est plus fort symboliquement et en termes de normes, c'était plus simple » souligne Arthur Poiret. « On va commencer à aller piocher dans le stock pour les intégrer dans les espaces publics qui seront livrés prochainement ».



FOCUS N°10

Réussir la saturation de territoires à reconnecter

Karine LÉON-GAUTIER

Directrice Générale adjointe Pôle Attractivité et développement territorial, Angoulême

Jean-Pierre BUCHE

Maire de Pérignat-ès-Allier

Albert HASSAN

Architecte la Preuve par 7 - Palabres

Cyprien RICHER

Chargé de recherches département DATHa, CEREMA

Mael CAILLEBOT

Chef de projet Saint Brieuc Armor Agglomération



1/ Angoulême-Bordeaux :
consultation conjointe d'opérateurs *(Karine LÉON-GAUTIER)*

2/ Relier les bourgs de Pérignat-ès-Allier et Billom :
une utopie rurale réalisable
(Jean-Pierre BUCHE et Albert HASSAN)

3/ Pôle d'échanges multimodal à Saint-Brieuc :
reconnecter les centralités et la ville au littoral
(Cyprien RICHER et Mael CAILLEBOT)



Angoulême-Bordeaux : consultation conjointe d'opérateurs

Karine LÉON-GAUTIER,

Directrice Générale adjointe Pôle Attractivité et développement territorial, Angoulême

C'est une initiative inédite que mènent les deux établissements publics : L'Etablissement Public d'aménagement Bordeaux-Euratlantique et l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Nouvelle-Aquitaine. Ils se sont associés dans le cadre d'un appel à projet commun explique Karine LÉON-GAUTIER, directrice générale adjointe Pôle attractivités et développement territorial à la Ville d'Angoulême. L'objectif de cette consultation est la cession de deux emprises foncières situées l'une à Bordeaux et l'autre à Angoulême permettant le développement de programmes immobiliers innovants. Cette consultation traduit la volonté des collectivités de mettre en place un partenariat fort et durable, dans une logique d'attractivité complémentaire et de renforcement de leur rayonnement. C'est le Groupe DUVAL qui a été désigné lauréat de la consultation. L'îlot du Port à Angoulême est un espace urbain de 6 800 m², déprécié mais à fort potentiel détaille Karine Léon-Gautier. C'est une zone en pleine mutation située entre la gare LGV et le quartier de l'Image. Il jouit d'un emplacement unique en front de Charente et en pied de plateau. L'enjeu est de valoriser le quartier



par des continuités urbaines et une complémentarité des usages. La volonté de reconquérir le centre ville d'Angoulême ne date pas d'hier. Initiée en 2004, elle s'est inscrite dans le schéma de cohérence et de programmation urbaine (2012/2014) pour connaître une accélération de la phase opérationnelle qui s'est traduite par cet appel à projet commun. Un accord de partenariat avait déjà été signé en 2016 entre les élus des deux collectivités dans une logique d'attractivité complémentaire et de renforcement de leur rayonnement. Les premiers permis de construire devraient être déposés en 2020. Cette démarche conjointe a reçu le Prix Territoria d'or 2018 dans la catégorie Innovation.

Relier les bourgs de Pérignat-ès-Allier et Billom : une utopie rurale réalisable

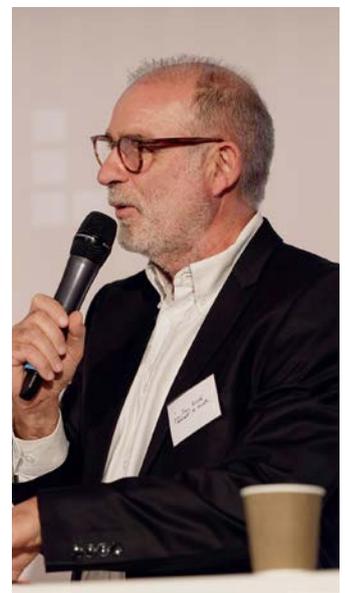
Jean-Pierre BUCHE, Maire de Pérignat-ès-Allier
Albert HASSAN, Architecte la Preuve par 7 - Palabres

Face au phénomène de désertification des communes rurales, des initiatives originales s'opèrent. Perillat-es-Allier, une petite commune de 1 500 habitants située dans le Puy de Dôme, n'a pas échappé à la règle. Élu depuis trois mandats, le maire de la commune Jean-Pierre BUCHE a pris les choses en mains pour attirer de nouveaux habitants. Je me suis lancé dans une opération inventive avec l'appui d'un cabinet, la Preuve par 7, porté par Patrick Bouchain, architecte engagé pour une haute qualité humaine.. Un atelier d'architecte s'est d'ailleurs installé dans le village au contact des habitants pour mieux penser la ville ensemble. L'objectif est de promouvoir les approches inédites, précise Laura Petibon, coordinatrice du dispositif La Preuve par 7, de dessiner de nouvelles manières de construire la ville collectivement, et revendiquer un droit à l'expérimentation. La commune de Pérignat-ès-Allier est partie à la reconquête de son centre-bourg avec la ferme intention de rendre les habitants acteurs de cette opération. La commune a déjà procédé à la majeure

partie des acquisitions foncières et a établi un partenariat avec l'OPHIS (bailleur social) pour l'élaboration d'un projet de rénovation.

Les maisons ainsi acquises par l'Établissement Public Foncier sont mises en vente sur le site internet le Bon Coin. Trois permis de construire ont été déposés, un projet de réhabilitation est en gestation confié le maire. Les ambitions de départ se sont étendues aux villages voisins de la Communauté de communes, Mur-es-Allier puis à celle de Billom où 7000 m² d'une collège jésuite, fermé depuis vingt cinq ans ont été remis en état.

Reconquérir le réseau des bourgs dans leur complémentarité est notre objectif, conclut le maire.



Pôle d'échanges multimodal à Saint-Brieuc : reconnecter les centralités et la ville au littoral

Cyprien RICHER, Chargé de recherches département DATHa, CEREMA

Mael CAILLEBOT, Chef de projet Saint Brieuc Armor Agglomération

La création de la LGV Bretagne-Pays de Loire en 2017 qui a mis Paris à 2 H 10 de Saint Brieuc, a sans aucun doute été l'élément déclencheur du réaménagement du quartier gare et du Pôle d'échanges multimodal. Une opportunité pour la ville centre qui s'est vidée au profit de la périphérie. En 1999 la population centre représentait 38 % de l'aire urbaine, 26 % en 2006 et cela continue engendrant une vacance commerciale inquiétante : 6ème ville française et la 1ère bretonne la plus impactée par le phénomène de vacance. Transformer la ville, explique Maël Caillebot, chef de projet à la direction de l'aménagement et du déplacement à l'Agglomération de St Brieuc Armor, est une nécessité qui a été confortée, par la LGV, mais aussi le projet TEO (Transport Est-Ouest) et la requalification du centre ville. Au coeur du projet : la restructuration du Pôle multimodal d'échanges. Il nécessite une réorganisation

globale de l'inter-modalité et une concentration des mobilités à toutes les échelles avec une nouvelle qualité architecturale et la création de nouveaux équipements et d'espaces publics. « Il faut redéfinir la place occupée par la voiture ... qui avait tendance à la prendre toute », se réjouit Cyprien Richer, Chargé de recherches, géographie, urbanisme et mobilités au CEREMA. On envisage d'abord de reconnecter la gare avec le centre ville grâce à la Passerelle, qui se définit comme un lien inter-quartier « une rue aérienne » comme un lien inter modes sur le principe d'une « galerie des modes ». En 2017, la nouvelle agglomération est passée de 13 à 32 communes, ce qui vient confirmer la nécessité de cette mutation et la recherche d'un équilibre terre-mer-ville. Ce projet pensé dans sa globalité, a renforcé les relations partenariales entre la SBBA (Saint Brieuc Agglomération) et le CEREMA.



FOCUS N°11

Aux petits soins pour la ville sensible

Carmen MUNOZ-DORMOY

Directrice Générale Citelum

Françoise RAYNAUD

Architecte-fondatrice, Loci Anima

Charlotte GIRERD

Directrice de projet Sncf Immobilier



1/ Sant Cugat, province de Barcelone :
concilier vie nocturne et sérénité des riverains
grâce à la lumière *(Carmen MUNOZ-DORMOY)*

2/ Le quartier du pont d'Issy :
quand la hauteur rencontre les 5 sens *(Françoise RAYNAUD)*

3/ L'art, le compagnon de la transformation urbaine :
le cas d'Arl *(Charlotte GIRERD)*

Sant Cugat, province de Barcelone : concilier vie nocturne et sérénité des riverains grâce à la lumière

Carmen MUNOZ-DORMOY,
Directrice Générale Citelum

Dans cette ville de 90 000 habitants située dans la banlieue de Barcelone, la municipalité a dû faire face à un conflit d'usage assez classique mais pas forcément facile à régler pour autant. Le bruit nocturne des terrasses de cafés et restaurants devenait une vraie nuisance pour les riverains. Sant Cugat a été une ville smart avant l'heure. Dès les années 2000, sous l'impulsion d'élus technophiles, elle a mis en place une gestion numérique centralisée du trafic, de l'éclairage et de la sécurité. Pour autant, un traitement purement technologique de ce nouveau problème de bruit n'était clairement pas la solution. Barcelone l'a démontré à ses dépens, fournissant le parfait contre-exemple de la démarche à suivre : dans une situation analogue, elle avait cru bien faire en installant des panneaux à affichage digital indiquant le volume sonore en temps réel. Résultat, ces panneaux sont devenus

une attraction courue : c'était à qui crierait le plus fort pour faire monter la barre des décibels, un selfie faisant foi. « Nous avons travaillé avec la Ville pour trouver une solution astucieuse qui évite ce type d'erreur », explique Carmen Munoz-Dormoy, directrice générale de Citelum. Elle consiste à recourir au nudge, c'est-à-dire à une incitation bienveillante à changer de comportement, un message gentil adressé aux usagers des terrasses, et elle se déploie sur les infrastructures existantes. **À partir d'un certain niveau sonore enregistré par des capteurs de bruit, les luminaires d'éclairage public se mettent à clignoter.** Le dispositif s'est accompagné d'une campagne de communication bien relayée par les restaurateurs qui ont bien compris l'intérêt d'éviter par là une fermeture administrative. Il fonctionne avec succès depuis un an et devrait être répliqué sur trois autres places.

Le quartier du pont d'Issy : quand la hauteur rencontre les 5 sens

Françoise RAYNAUD,
Architecte-fondatrice, Loci Anima



Françoise Raynaud, architecte fondatrice de l'agence Loci Anima (l'âme des lieux) revendique une conception animiste de l'architecture, qui ne relève pas de la croyance magique, mais simplement de l'idée que l'architecture doit permettre à l'homme d'entretenir un lien sensible et respectueux avec la nature : limiter l'empreinte au sol, ouvrir des vues sur le ciel. « Mon travail d'architecte, dit-elle, est presque un travail de botaniste. » Ses projets « poussent vers le ciel » Dans un

clin d'oeil poétique, elle confesse rêver d'un cahier des charges se résumant à l'idée que les habitants puissent « regarder les étoiles depuis le balcon. » Quelques images des tours qu'elle a créées sur l'Île Saint-Germain permettent de comprendre cette inspiration. Une empreinte au sol très faible pour « restituer le sol à la ville ». Une tour faite de maisons empilées, où les terrasses sont disposées de telle sorte que chacune offre une vue sur la Seine. Une autre dont la géométrie évoque un « chaos maîtrisé », où tout est fait pour capter la lumière du soleil, cadrer les vues. Les sous-faces nacrées des balcons apportent une touche féérique. Des tours siamoises collées jusqu'au 7e étage, l'une d'elles abritant des logements très sociaux, « pour être sûr que la qualité sera la même ». *« Tout ce travail sensible vise à requalifier la VIE dans les immeubles de grande hauteur »*, conclut l'architecte.

L'art, le compagnon de la transformation urbaine : le cas d'Arles

Charlotte GIRERD, Directrice de projet Sncf Immobilier



Depuis 20 ans, dans cette ville qui abrita les plus grands ateliers PLM de France, le gigantesque patrimoine bâti de la SNCF fait l'objet de cessions et de mises en valeur progressives au service de l'art et de la culture. Au sein de ces 11 hectares de foncier ferroviaire désaffecté en 1984 sont nés de hauts lieux des Rencontres internationales de la photographie : les ateliers LUMA (ex-PLM,

avec Franck Ghery), la Halle Ground Control et dernièrement, en 2019, l'École nationale supérieure de la photographie (Marc Barani). « Il y a 20 ans, quand les premiers lieux ont été ouverts, les gens disaient : c'est loin. Ça ne l'était pas, cela voulait juste dire qu'ils n'y étaient jamais allés. Aujourd'hui, plus personne ne trouve cela loin », se réjouit Charlotte Girerd, directrice de projets de Sncf immobilier. « Le rôle de l'art est essentiel pour engager le visiteur dans une relation sensible aux sites », poursuit-elle. Un jardin à l'abandon révélé par "l'effet saisissant" d'une exposition de Mario del Curto, et un pavillon mobile de bambou, conçu par l'architecte colombien Simon Velez abritant des photos de Matthieu Ricard ont ainsi été parmi les sites les plus fréquentés des dernières Rencontres. « Ce travail n'est pas du tout superficiel », plaide Charlotte Girerd. Il dirige l'attention vers des lieux ignorés, les fait apparaître sur des itinéraires urbains, parfois en faisant fi de barrières réputées infranchissables : déjà, sur le site improbable de Trinquetaille, « de l'autre côté du Rhône autant dire très loin », le pavillon de bambou a planté la graine d'un embryon de projet urbain.



FOCUS N°12

Genrée, intergénérationnelle, solidaire : réussir la ville inclusive

Frédéric LAUPRETRE

Gérant de Réhabail, Président de Bail pour Tous

Clara SIMAY

Architecte et co-gérante de Grand Huit architectes

Léa DELMAS

Responsable de la Mission de Renouvellement Urbain, Villiers-le-Bel

Lucie JAGUT

Directrice adjointe de la Maîtrise d'ouvrage, Val d'Oise Habitat

Maxime LE TRIONNAIRE

Cogérant de l'agence a/LTA

Sandra LEBLOND

Responsable du pôle habitats pluriels de Neotoa



1/ L'ÉcoCité solidaire « La Ferme du Rail »

(Frédéric LAUPRETRE et Clara SIMAY)

2/ L'initiative de Villiers-Le-Bel pour des logements et des espaces publics égalitaires

(Léa DELMAS et Lucile JAGUT)

3/ Le cours des arts, un projet de résidence intergénérationnelle à Nantes

(Maxime LE TRIONNAIRE et Sandra LEBLOND)



L'ÉcoCité solidaire « La Ferme du Rail »

Frédéric LAUPRÊTRE, Gérant de Réhabail, Président de Bail pour Tous
Clara SIMAY, Architecte et co-gérante de Grand Huit architectes

Figurant parmi les projets lauréats de « Réinventer Paris 1 » lancé en 2014 par la Mairie de Paris, la Ferme du Rail se situe sur une parcelle libre en bordure de la petite ceinture, dans le 19^e arrondissement de Paris. Pour Frédéric Lauprêtre, président de Bail pour Tous, « c'est un projet social, d'inclusion par le logement ». Il prévoit en effet la construction d'un centre d'hébergement qui pourra accueillir 15 personnes repérées dans la rue par des éducateurs. A cela s'ajouteront 5 logements pour les étudiants de l'école Du Breuil, l'école d'horticulture de Paris. « L'idée est de rapprocher les personnes » ajoute-t-il. À la Ferme du Rail, on trouvera aussi de l'activité économique dans le domaine de l'agriculture urbaine. Il s'agira là encore d'accompagner des personnes en très grandes difficultés dans un parcours d'insertion à travers des formations en production maraîchère et dans l'entretien d'espaces verts. « Il n'y aura pas de segmentation » prévient Clara Simay, architecte et co-gérante de Grand Huit archi-

tectes. La Ferme du Rail se veut avant tout un espace permettant de mêler les populations du quartier, les gens de passage et les personnes en parcours d'inclusion, à travers notamment le restaurant géré par Marmites volantes. « C'est une proposition globale et ouverte sur son territoire, une espèce de délégation d'intérêt général portée certes par des acteurs de l'ESS mais par des acteurs qui restent privés » précise-t-elle. Mais la vocation sociale du projet ne se limite pas aux usages à venir. **Le chantier portait lui-même une forte intensité sociale avec l'accueil des riverains en amont du projet pour en faire le récit, 30% des entreprises de travaux en insertion et l'utilisation de matériaux bio-sourcés et de réemploi pour replacer l'humain au centre du processus.** « On est en phase de quasi livraison » annonce Clara Simay. La Ferme du Rail doit accueillir ses premiers résidents début novembre 2019, tandis que les jardins productifs seront quant à eux prêts d'ici le printemps 2020.



L'initiative de Villiers-Le-Bel pour des logements et des espaces publics égalitaires

Léa DELMAS, Responsable de la Mission de Renouvellement Urbain, Villiers-le-Bel
Lucie JAGUT, Directrice adjointe de la Maitrise d'ouvrage, Val d'Oise Habitat



Trois quartiers de Villiers-le-Bel sont actuellement en transformation complète du fait du programme de rénovation urbaine. Pour Léa Delmas, responsable de la mission Renouvellement Urbain à la Ville de Villiers-le-Bel,

« le NPRU est un levier intéressant pour travailler sur l'égalité femmes-hommes ». « Il faut sortir de l'illusion de l'universel. On pense que quand on aménage, on aménage pour tout le monde, on croit que c'est technique et objectif », remarque-t-elle. Pourtant, sur le terrain, quand on élabore un diagnostic sensible au genre, les disparités semblent évidentes : précarité résidentielle des femmes, sentiment d'insécurité, exposition aux violences, éducation différenciée. Et tous ces facteurs ont un impact sur l'accès

au logement et sur la mobilité des femmes. **« Typiquement, il faut arrêter de faire des city stades dès qu'on a un espace public en bas d'un immeuble car ça ne profite qu'aux hommes »**, ajoute Léa Delmas. Grâce au Programme d'investissement d'avenir, la ville de Villiers-le-Bel a donc entamé une démarche innovante sur l'égalité de genre en ville, déclinée sur 4 volets : une AMO égalitaire, la construction de logements égalitaires, l'aménagement d'espaces publics pour tous et toutes et le déploiement de services mutualisés. Le bailleur social Val d'Oise Habitat se chargera de mettre en oeuvre une résidence égalitaire sur un terrain appartenant à l'OPH et situé dans le quartier de la Ceriseraie. « Un concours d'architecture sera lancé en 2020 », annonce Lucie Jagut, directrice adjointe de la Maîtrise d'Ouvrage à Val d'Oise Habitat. Du côté des espaces publics, trois sites seront en expérimentation et un premier espace devrait être livré dès mars 2020.

Le cours des arts, un projet de résidence intergénérationnelle à Nantes

Maxime LE TRIONNAIRE, Cogérant de l'agence a/LTA

Sandra LEBLOND, Responsable du pôle habitats pluriels de Neotoa



S'inscrivant dans la démarche « **Rennes, ville amie des aînés** », le projet Cours des arts a vocation à créer du lien social, et notamment intergénérationnel, autour d'espaces partagés. Il s'agit aussi d'animer le quartier de Beauregard où s'est installé dès 2012 le nouveau bâtiment du Fonds Régional pour l'Art Contemporain (FRAC) dessiné par Odile Decq. Ainsi, le Cours des arts est une résidence mixte composée de 119 logements dont 34 logements locatifs sociaux et 85 logements en accession. Parmi eux, on compte 41 logements adaptés aux seniors et 6 ateliers-logements d'artistes pour conforter la dimension artistique et culturelle du quartier. A cela s'ajoutent des jardins partagés, un espace de convivialité et des laveries collectives, ainsi que des cellules commerciales en rez-de-chaussée. Pour Sandra Leblond, responsable du pôle Habitats Pluriels chez NEOTOA, l'OPH d'Ille-et-Vilaine, « le fait qu'il y ait eu un seul opérateur a permis que les marges d'un opérateur classique soient réutilisées dans

les espaces publics ». « L'opération visait à rompre l'isolement des plus anciens. Il fallait donc apporter des dégagements pour avoir plus de luminosité », explique Maxime Le Trionnaire, architecte et co-gérant de l'agence a/ LTA. Ainsi, 100% des logements ont un espace extérieur et 82% des logements ont au moins une double orientation. La particularité de ces logements tient aussi au fait qu'entre chaque T4 et T2, une salle commune est prévue pour que les familles

et les seniors se retrouvent. **« Ce qui nous importait aussi, c'était la notion de hall traversant. Il fallait que les gens puissent se croiser, donc nous n'avons pas mis de clôtures »**. L'opération a fini d'être livrée en mars 2019 et pour Sandra Leblond, le pari est réussi : « C'est une vraie résidence intergénérationnelle. C'est encore différent d'une résidence senior au milieu d'un projet urbain ».

LES ENTRETIENS DE
**CADRE
DE VILLE**



KEYNOTE N°1

Quel biomimétisme pour la ville de demain ?

Kalina RASKIN

Directrice Générale, CEEBIOS



Quel biomimétisme pour la ville de demain ?

Kalina RASKIN, Directrice Générale, CEEBIOS

Le biomimétisme, rappelle Kalina Raskin, directrice générale de CEEBIOS, désigne un processus d'innovation et une ingénierie. Il s'inspire des formes, matières, propriétés, processus et fonctions du vivant. C'est une convergence entre les grandes politiques industrielles et la nature. **Le biomimétisme associe innovation et responsabilité sociétale puisqu'il repose sur l'étude des systèmes naturels pour créer de nouveaux produits, services et modèles d'organisation durables.** S'inspirer du vivant, le prendre comme modèle, l'utiliser ne devrait pas être considéré comme une initiative nouvelle quand on sait que le vivant remonte à quatre milliards d'années et l'apparitions des différentes espèces est estimée à plus d'un million d'années, rappelle Kalina Raskin. Dans un contexte où la nature, sa préservation, caracolent en tête de nos préoccupations, le biomimétisme fait une entrée en force dans différents domaines de la vie. Que ce soit dans les secteurs de l'énergie, (l'éner-

gie solaire en est un bon exemple), les matériaux, la chimie douce, l'information, le transport, les cosmétiques l'alimentation le transport, l'aéronautique, l'agriculture et bien d'autres encore. Dans le bâti, le biomimétisme est utilisé en thermo régulation : les enveloppes bio inspirées, les termites, les puits canadiens, les tunnels.

Preuve en est du succès rencontré par cette nouvelle démarche, plus de 25 000 publications sont parues ces dix dernières années dans le monde. En Europe le pays leader reste bien entendu l'Allemagne. Le biomimétisme représente une opportunité inédite d'innovation responsable : s'inspirer du vivant et tirer parti des solutions et inventions qui y sont produites. En prenant les systèmes biologiques comme modèle, il devient possible de réconcilier les activités industrielles et le développement économique avec la préservation de l'environnement, des ressources et de la biodiversité.





KEYNOTE N°2

Économie circulaire : quelles bonnes pratiques pour relever le défi de l'aménagement durable ?

Daniela SANNA,

Chef du Service Organisations Urbaines de l'ADEME



© stlauro@gmail.com

Économie circulaire : quelles bonnes pratiques pour relever le défi de l'aménagement durable?

Daniela SANNA, Chef du Service Organisations Urbaines de l'ADEME

« Si vous ne devez retenir qu'une chose à propos de l'économie circulaire, la voici. Le paradigme de la gestion des déchets est obsolète. L'économie circulaire est un modèle opérationnel de développement durable », résume Daniela Sanna, cheffe du service Organisations urbaines de l'ADEME. Alors que l'économie classique transforme des ressources en produits et en déchets sans se soucier des limites physiques, l'économie circulaire travaille en boucle fermée et cherche à limiter la consommation de ressources. Les flux ne sont plus linéaires mais circulaires, envisagés à l'échelle du cycle de vie des produits, à l'instar d'un processus de métabolisation. La gestion des déchets n'est que l'un des trois domaines d'action, les deux autres relevant respectivement des comportements des acteurs économiques et des usagers ou consommateurs. Sept formes d'action (appelées piliers) permettent de modéliser l'économie circulaire. La fabrication et le fonctionne-

ment de la ville peuvent-ils être appréhendés selon ce modèle ? « Nous avons trouvé des déclinaisons pour les sept piliers », affirme Daniela Sanna, qui a piloté la création d'outils méthodologiques spécifiquement adaptés à l'urbain, à visée clairement opérationnelle. Ce travail a été conduit avec le concours de Scot, de communautés d'agglomérations, de villes et d'aménageurs, en tout neuf acteurs mobilisés durant quatre ans dans le cadre d'un appel à projets. Les résultats en sont disponibles sur ademe.fr, où l'on trouvera des clés de compréhension, des retours d'expérience, des grilles d'évaluation, des modèles de cahiers des charges de marchés publics, des ressources spécifiques pour les QPV, etc. Un module de formation a également été créé. Le sujet est d'une actualité certaine car, outre les nombreuses évolutions réglementaires récentes ou en cours, « tout ce dont il a été question ce matin relève de l'économie circulaire, même si le mot n'a pas été prononcé », s'amuse Daniela Sanna.





KEYNOTE N°3

Comment les ÉcoCités oeuvrent-elles pour la ville de demain ?

Jean-Baptiste BUTLEN,

Sous-Directeur de la DGALN / DHUP



Comment les ÉcoCités oeuvrent-elles pour la ville de demain ?

Jean-Baptiste BUTLEN, Sous-Directeur de la DGALN / DHUP

Jean-Baptiste Butlen, Sous-Directeur de l'Aménagement Durable, DGALN / DHUP, Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités territoriales, Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire. Pas plus tard que la veille des Entretiens 2019 de Cadre de ville, on célébrait les dix ans de la démarche ÉcoCité, l'occasion de dresser le bilan de ce réseau de 30 métropoles et agglomérations qui se sont fédérées autour de l'État pour penser la ville de demain. Dans l'ensemble, 450 actions innovantes ont été financées à travers le PIA Ville de demain coordonné par le Secrétariat général pour l'investissement (SGPI) et la Banque des territoires, à hauteur de 650 millions d'euros. A cela s'ajoutent la création du Lab' ÉcoCité, un laboratoire dédié aux solutions, outils et métiers de demain, mais aussi l'utilisation du standard international de management de la ville durable ISO 37101, « un cadre commun pour une centaine de villes dans le monde » a rappelé Jean-Baptiste Butlen, Sous-Directeur de l'aménagement durable à la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN).

Il est revenu sur six projets emblématiques de la démarche ÉcoCité :

- la médiathèque de Brest située au sein de l'ÉcoQuartier des Capucins, qui est devenue un lieu de participation citoyenne sur l'aménagement urbain
- le lieu culturel Soukmaschine à Pantin,

un lieu de synergies entre artistes et concepteurs, qui a considérablement animé le territoire

- le square Influence à Lyon, un îlot mixte conçu selon une architecture bioclimatique, qui a été l'une des premières expériences Bepos et HQE et un lieu d'expérimentation des compteurs communicants pour la prise en mains de la sobriété énergétique par les habitants

- les sites de Flaubert et Luciline à Rouen, qui sont devenus des quartiers à énergie positive, avec une collecte des déchets par des bornes enterrées

- le e-busway qui vient d'être inauguré à Nantes, un bus 100% électrique dont la ville devrait équiper toute sa flotte

- les Prairies de Saint-Martin à Rennes, un parc naturel de 30 ha sur un secteur inondable et qui a permis de créer des îlots de fraîcheur près de la future station de métro.

« **Nous entrons à présent dans la phase d'évaluation des ÉcoCités** » a précisé Jean-Baptiste Butlen. « Maintenant, il s'agit de capitaliser, de partager avec tous les territoires et de poursuivre l'animation du réseau » a-t-il ajouté, avant d'attirer l'attention sur la nécessaire fédération des ÉcoCités et des ÉcoQuartiers, « même si ce sont des projets à des échelles différentes ». Par ailleurs, des financements devraient encore s'échelonner pendant 5 ans.



LES ENTRETIENS DE **CADRE DE VILLE**



CLÔTURE DES ENTRETIENS

Et après-demain ?

Thierry LAJOIE

Président Directeur général du Grand Paris Aménagement

Rémi CAMBAU

Rédacteur en chef de Cadre de Ville



Et après-demain ?

Thierry LAJOIE, Président Directeur général du Grand Paris Aménagement

Rémi CAMBAU, Rédacteur en chef de Cadre de Ville



A travers les différentes présentations qui ont été faites, ces moments d'intense partage, ces échanges passionnants sur la ville de demain, j'observe conclue Thierry Lajoie que le fil rouge de cette journée fut la prise de conscience d'un basculement dans tous les domaines. Il faut s'adapter au changement, et cette journée en témoigne. Malgré un certain nombre de constantes,

on ne peut nier le basculement qui s'opère, avec, au coeur de nos préoccupations et de nos adaptations : le changement climatique. Nous sommes dans un mode de paradoxes saisis par l'urgence de se loger, créer des emplois et en même temps lutter contre le réchauffement climatique. Nous n'avons plus de réponses, ni de certitudes. C'est une position d'humilité nouvelle pour les opérateurs.



L'urbanisme des normes a basculé au profit d'un urbanisme de projet. Et de constater, un autre basculement, celui de la structure. Le zonage défini disparaît du fait de la mixité. Le principe de destination définitive s'éteint au profit de la réversibilité. L'usage prédomine désormais. La valeur n'est plus attachée au lieu mais à l'usage. On passe d'une économie physique à une économie immatérielle. La pierre, depuis toujours considérée comme une valeur refuge, le sera-t-elle de la même façon demain si la valeur est attachée à l'usage et non à l'emplacement ? La valeur n'est plus dans le sol mais dans l'usage du sol. Notre métier : c'est le « rendre possible », souligne Thierry Lajoie. Comment fabriquer la ville de demain ? S'interroge Thierry Lajoie, qui constate aussi un basculement dans ce nouveau contexte où les opérateurs sont obligés, aujourd'hui de se conformer à la demande alors qu'hier encore, ils s'appuyaient sur l'offre. C'est l'usager final qui décide. Et la demande est volatile, d'où la difficulté pour les concepteurs. Des questions restent en

suspens pour Thierry Lajoie ; Comment passer de l'éternel à l'éphémère ? Le transitoire peut-il se pérenniser ? Idem pour le bâtiment lui-même qui doit s'adapter à la demande.

Les architectes se penchent sur une autre façon de le concevoir. On voit apparaître des bâtiments sans destination propre, ils sont interchangeables, flexibles, élastiques. Aujourd'hui bureau, demain logement résidence senior, crèche ... Basculement aussi pour les professionnels, aménageur et promoteur dont les métiers se confondent. L'aménageur veut être promoteur, remarque Thierry Lajoie le promoteur aménageur et opérateur de services. Les frontières s'estompent pour glisser vers un partenariat. Et Thierry Lajoie, de conclure sur une note optimiste : **« Dans cette époque transitoire, comment peut-on préfigurer des usages ? Nous quittons un monde de certitude pour entrer dans un monde de questionnement dont nous n'avons pas encore les réponses. Peut-être est-ce une chance ? »**

LES ENTRETIENS DE **CADRE DE VILLE**



INTERVIEWS / REVUE DE PRESSE

Didier KLING

Président de la CCI Paris Île-de-France

Daniela SANNA

Cheffe du Service Organisations Urbaines de l'ADEME

Benoit QUIGNON

Directeur général de SnCF Immobilier

Stéphane KEÏTA

Président Directeur Général de la SCET

Jean-Baptiste BUTLEN

Sous-Directeur de la DGALN / DHUP

Jean-Pierre FREMONT

Directeur d'EDF Collectivités

Denis DESSUS

Président du Conseil National de l'Ordre des Architectes

Brigitte BARIOL

Déléguée générale de la FNAU

Anne-Sophie PERRISSIN-FABERT

Directrice de l'Alliance HQE-GBC

Joël BAUD-GRASSET

Président de la FNCAUE

Pascal BERTEAUD

Directeur général du Cerema





Didier KLING,

Président de la CCI Paris Île-de-France

« Dans le Grand Paris, les jeux Olympiques tirent la dynamique de changement. »

« Les entreprises se sont saisies des enjeux environnementaux », pour le président de la CCI Paris Île-de-France, qui voit l'adaptation au changement s'incarner particulièrement dans « l'un des projets moteurs de la région, qui offrira une vitrine au savoir-faire des entreprises innovantes », l'accueil des jeux Olympiques et Paralympiques en 2024.

Didier Kling ouvrira les 4e Entretiens du Cadre de Ville le 15 octobre.

CDV : Vous êtes partenaire des Entretiens du Cadre de Ville depuis quatre ans, et vous contribuez à l'élaboration du programme. Le thème choisi cette année est « Villes et territoires : nouveaux projets, nouvelles pratiques pour s'adapter au changement ». Pourquoi soutenez-vous cette initiative ?

Didier KLING : Cette année, la thématique interpelle particulièrement la qualité d'entrepreneur. Car l'adaptation au changement

fait partie du quotidien du chef d'entreprise. Le monde se réinvente en permanence, et l'environnement de l'entreprise est constitué d'éléments disruptifs auxquels il est essentiel de s'adapter afin de rester dans la course. Les entreprises doivent être connectées, être attentives aux évolutions, qu'elles soient technologiques ou sur leurs marchés, elles doivent apprendre, échanger, partager et s'appuyer sur leur capital humain pour nourrir leurs pratiques et pouvoir évoluer. C'est ce monde de contraintes qui fait jaillir de nouvelles idées et nécessite une forte capacité d'adaptation chez les entreprises. S'adapter, c'est « transformer les contraintes en opportunités ». Les interviews de nombreux chefs d'entreprises dans le cadre de nos travaux actuels sur l'énergie et plus particulièrement sur les smart grids nous l'ont confirmé. Les entreprises se sont saisies des enjeux environnementaux (ceux du changement climatique ou du recours aux énergies renouvelables) comme levier d'innovation, rendant possible la création d'opportunités, tout en y voyant un réel facteur de performance ou des économies. C'est particulièrement le cas de secteurs de l'immobilier, de la mobilité, de l'énergie ou du numérique. Les projets urbains exposés dans les tables-rondes nous éclaireront certainement sur ces tendances.

CDV : La CCI de région Paris Île-de-France est porte-parole des entreprises au comité scientifique des Entretiens. Comment contribue-t-elle à cette dynamique de changement ?

Didier KLING : Les entreprises, notamment les

TPE et PME, doivent être des parties-prenantes aux projets urbains et de développement économique. Les partenariats que nous nouons visent à ce que leur rôle d'acteurs incontournables des dynamiques d'économie territoriale et urbaine soit reconnu.

De manière pragmatique, nous les emmenons dans les projets moteurs pour la région, comme les JO. Ainsi, plusieurs projets de collaborations opérationnelles avec des acteurs importants du territoire sont en cours, pour aider les entreprises à tirer parti des Jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024. Les JO ont vocation à produire des retombées économiques importantes pour notre région, mais nécessitent que l'accueil des touristes dans les commerces, l'offre de services qui leur est destinée, ou encore les besoins de compétences et de formation des entreprises liés aux ouvrages à construire, soient améliorés. Nous sommes donc actifs sur ces différents volets. Notre accompagnement passe par des actions avec des partenaires comme le Comité régional du tourisme pour déployer les applications numériques au service des commerçants comme : « Do you speak touriste », « Yes I speak touriste ». Avec la FRTP Ile-de-France, la CCI constitue un pôle régional de formation aux métiers des travaux publics en lien avec l'Ecole des éco-activités (L'EA) sur le campus de Jouy-en-Josas. La CCIR PIDF a également signé un partenariat avec la Société de livraison des ouvrages olympiques (Solidéo). Notre expérience de la relation avec les maîtres d'ouvrage du Grand Paris est un atout qu'il nous a semblé naturel de partager avec les organisateurs et l'ensemble des acteurs de la plateforme entre-

prises 2024. Fort du succès de notre dispositif CCI Business Grand Paris, qui contribue à ce que les PME puissent accéder aux différents marchés de construction des ouvrages olympiques, nous nous mobiliserons en particulier afin d'aider les PME à comprendre les attentes des différents maîtres d'ouvrage, que ce soit par de l'information on line sur leur politique achat ou des rencontres, ou des ateliers dans les territoires, grâce à l'action de proximité de nos différentes CCI en Île-de-France. Nous sommes convaincus que les Jeux seront une vitrine des savoir-faire des entreprises innovantes, des startups franciliennes, des commerces et contribueront ainsi à l'attractivité régionale.

CDV : Vous évoquez le commerce comme un atout en termes d'attractivité. Il est en pleine mutation. Un des focus des Entretiens sera consacré à la mutation des fonciers commerciaux. Avec la constante progression de la vente en ligne (+13,4% en 2018 selon la FEVAD), comment le commerce de proximité peut-il rester attractif ?

Didier KLING : Les bonnes pratiques de l'activité commerciale n'a pas été un thème mis en avant lors des dernières éditions des Entretiens du Cadre de Ville. Le commerce est à la fois un acteur économique et un facteur de lien social et d'animation de la ville. Les commerces de détail, l'artisanat commercial, la restauration ou les services au citoyen, les commerces non sédentaires, sont essentiels à la vitalité d'un quartier, d'une ville et à son attractivité pour ses habitants, touristes ou entreprises. Pour accompagner les 144 000



commerçants franciliens dans l'évolution de leur métier, et les aider à relever les défis du numérique, nous avons créé une plateforme dédiée qui leur propose des produits et services, « une boîte à outils » directement opérationnelle avec des guides pratiques, un site d'information et une boutique connectée. Cette dernière est un pop-up store itinérant allant à la rencontre des commerçants et artisans afin de leur faire découvrir des solutions digitales pour développer leur clientèle, mieux faire connaître leurs produits, gérer leurs commandes... Ces actions résultent d'un large partenariat avec la CRMA Ile-de-France, la région Île-de-France, la Métropole du Grand Paris, la Ville de Paris, l'Amif, la préfecture de police, la Banque des territoires et des partenaires privés telles que les fédérations professionnelles et les associations de commerçants. Un autre aspect déterminant est le « management de centre-ville » : il a pour objectif de mettre en place un dispositif de gestion du centre-ville promouvant l'animation commerciale, l'accessibilité, la qualité de vie et l'habitat en incluant l'ensemble des acteurs concernés. Cette démarche s'inscrit dans un contexte où les pouvoirs publics renforcent leur mobilisation au bénéfice du commerce et de l'artisanat, avec le programme « Action Coeur de ville » porté par l'Etat, les actions lancées par la Ville de Paris, la démarche « centres-villes vivants » initiée par la Métropole, le Plan de développement du commerce et de l'artisanat de la région.

Propos recueillis par Rémi Cambau



Daniela SANNA,

Cheffe du Service Organisations Urbaines
de l'ADEME

« Trois grands leviers d'action pour changer l'empreinte carbone de nos villes. »

Pour la Cheffe du Service Organisations Urbaines, de l'ADEME, il faut se focaliser sur les actions réellement transformatrices et à bénéfices multiples. « Il est encore possible de limiter le réchauffement », mais « il convient de ne pas dissocier la mobilisation sur l'adaptation, de celle sur l'atténuation des effets du changement climatique ».

CDV : « L'enjeu climatique demande une adaptation des villes et de leur aménagement », vient de déclarer le ministre du Logement et de la Ville, Julien Denormandie. Pour l'ADEME, quelles sont les priorités ?

Daniela Sanna : Le récent rapport sur l'adaptation réalisé en mai dernier pour la dél-

gation sénatoriale à la prospective est clair : l'urgence est déclarée, l'avenir climatique de la France est en partie déjà écrit et on doit se préparer à faire face à une aggravation significative des divers impacts du réchauffement déjà observés : épisodes caniculaires plus fréquents, hausse du niveau de la mer et augmentation de la vulnérabilité de certains territoires. Face à ce constat, tous les territoires sont concernés, ville comme campagne, littoral comme montagne, et, pour l'ADEME, la priorité reste de ne pas dissocier la mobilisation sur l'adaptation de celle sur l'atténuation des effets du changement climatique. Il est encore possible de limiter le réchauffement à +1,5°C, mais cela implique des transformations radicales, immédiates et mondiales. Il faut se focaliser sur les actions réellement transformatrices et à bénéfices multiples. De ce point de vue, l'action sur l'aménagement des territoires doit évoluer, en limitant les approches en silo et en agissant de manière intégrée pour faire de nos territoires et de nos villes des espaces sobres et résilients. Cela implique par exemple de traiter de manière conjointe changement climatique, artificialisation des sols, perte de la biodiversité... En France, 80% de la population vit en zone urbaine. Pour l'ADEME, il est à la fois nécessaire et possible de changer radicalement l'empreinte carbone de nos villes, en agissant sur trois grands leviers d'action :

- Une plus grande sobriété du cadre bâti et des formes urbaines avec des modèles d'aménagement urbain plus circulaires, une meilleure efficacité des systèmes énergétiques tous vecteurs confondus et une mix énergétique intégrant une part prépondérante

d'énergies renouvelables.

- Une réintégration de la biodiversité et de la nature en ville (désartificialisation, renaturation, rétention de l'eau...) pour que nos villes soient plus résilientes, vivables, désirables et répondant à une demande sociale forte sur ce sujet comme le montrent tous les sondages.
- Une planification urbaine ambitieuse et articulée aux différentes échelles, du projet urbain aux documents réglementaires comme PLUi et SCoT et PCAET, qui demandent une plus forte coordination de l'action politique.

CDV : Quelles actions nouvelles l'ADEME va-t-elle mettre en oeuvre pour atteindre ces objectifs ?

Daniela Sanna : Je citerai trois actions, parmi beaucoup d'autres, car il s'agit pour l'ADEME de prendre en compte l'adaptation au changement climatique de manière interdisciplinaire et intersectorielle ; et au travers de ses différents modes opératoires : recherche et innovation, expertise, expérimentation, massification et territorialisation, et de passer à l'action directe avec nos différentes cibles, via notamment nos directions régionales. L'approche doit être double : d'une part, une approche par trajectoire, déduite des temporalités du changement climatique ; d'autre part, une approche spatialisée, portée aux différentes échelles de l'aménagement opérationnel, du projet urbain et de la planification territoriale. La spécificité de l'ADEME est de pouvoir traiter l'adaptation dans l'ensemble de ses domaines : urbanisme, agriculture, bâtiment, mobilité, mais aussi économie circulaire, énergie... dans une approche

territoriale intégrée qui couvre les territoires urbains, périurbains, ruraux, de l'amont à l'aval. Pour appuyer l'action sur la R&D, l'ADEME vient de choisir les 6 lauréats de la 4e édition de l'appel à projets de recherche MODVAL-URBA. Associant les collectivités, il comporte notamment un axe sur l'atténuation de la surchauffe urbaine par les solutions basées sur la nature, vers des villes résilientes. Les projets porteront, d'une part, sur les freins et leviers qu'ils soient d'ordre technique, urbanistique, économique, social et, d'autre part, sur les dispositifs de diagnostic, de modélisation, d'aide à la décision. Pour aider à la décision, l'ADEME a publié fin 2018, outre un cahier technique Energie-climat de l'AEU2, un ouvrage « Aménager avec la nature en ville », centré sur les effets de la nature en ville. Il apporte des éléments de compréhension documentés et étayés par des chiffres, notamment des concurrences et synergies entre phénomènes. Il s'organise en partant de 14 idées reçues sur la biodiversité, la qualité de l'air, la qualité des sols, l'ambiance sonore, la gestion de l'eau, le confort thermique, la concentration en gaz à effet de serre, l'alimentation, l'attractivité des espaces urbanisés et l'approche économique. Enfin, côté formation et montée en compétences des acteurs

de la fabrique de la ville, l'ADEME a mis en place le nouveau MOOC Villes et territoires durables, qui vient de clôturer sa première session, avec presque 6 000 inscrits et une large importance donnée à l'adaptation au changement climatique et à des sujets émergents sur l'innovation urbaine... Tout ceci sans oublier de renforcer les analyses prospectives, car on est dans le temps long, et les outils d'évaluation !

CDV : Le thème des Entretiens du Cadre de Ville 2019, que soutient l'ADEME est « s'adapter au changement : quelles pratiques pour la ville de demain ? » et ils seront couplés avec la rencontre nationale des ÉcoCités. Qu'en attendez-vous ?

Daniela Sanna : Les ÉcoCités sont un formidable vivier d'innovation en matière de ville durable. Ce couplage cette année devra permettre un essaimage réciproque permettant de montrer que des solutions existent et que, même s'il reste du chemin à parcourir, les acteurs de l'aménagement ont entamé une véritable appropriation de ces sujets dans leurs métiers et organisations.

Propos recueillis par Rémi Cambau





Benoit QUIGNON,

Directeur général de SnCF Immobilier

« Le métier qu'il faut apprendre, c'est la transformation de l'existant. »

Le directeur général de SnCF Immobilier, président d'Espaces Ferroviaires et d'ICF Habitat, ouvre le débat sur l'adaptation au changement des opérateurs urbains, sur fond d'urgence climatique - c'est le thème des 4e Entretiens du Cadre de Ville.

CDV : « L'enjeu climatique demande une adaptation des villes et de leur aménagement », vient de déclarer le ministre du Logement et de la Ville, Julien Denormandie. Pour SnCF Immo, quelles sont les priorités ?

Benoît QUIGNON : Une des questions qui devient prégnante est comment on va transformer la ville de façon accélérée. C'est une question de conviction, qui concerne au premier chef SnCF Immo, en charge de valoriser des éléments de patrimoine qu'on ne veut pas détruire. La question du ferroviaire revient aussi par le biais du climatique :

prendre le train plutôt que l'avion. Il y a donc une cohérence à travailler sur des constructions existantes en termes d'usages nouveaux, plutôt que de démolir. Là où sont les sites SNCF, il y a déjà de la ville. Nous nous demandons comment faire évoluer la coque physique, pour l'adapter à ce qui se révèle comme nouvelles attentes. Est-ce qu'on va pouvoir mettre autant de carbone dans la ville qu'avec le béton d'opérations urbaines comme Paris Rive Gauche ? Nous commençons à mettre en place des protocoles de déconstruction pour réutilisation. Espaces Ferroviaires développe des quartiers bas carbone, frais, végétalisés, perméables, producteurs d'énergie, des fermes solaires. Adapter, c'est aussi s'adapter aux attentes nouvelles, aux usages de demain tels qu'on peut les détecter. Un état d'esprit change assez vite. Nous devons nous projeter : quelle est l'attente de nos concitoyens ? Ils pourraient être en avance sur nous dans deux ou trois ans. L'utilisateur et le besoin de l'utilisateur sont des questions centrales. Nous réalisons combien poser la question des usages et des usages futurs oblige à changer. Nous l'avons vécu sur le site parisien d'Ordener et dans quelques sites d'Inventons la Métropole du Grand Paris : on n'avait jamais autant mis en avant les futurs exploitants et les utilisateurs. Ce sont des usages pas forcément extravagants, mais on arrive à voir comment le quartier va vivre demain. A contrario, on voit beaucoup de projets d'hier, où tous les éléments du puzzle d'un programme mixte sont posés les uns à côté des autres, mais où il ne se passe rien. J'en connais même dans une ville où j'ai exercé, Lyon.

CDV : Pour interroger cette question des usages futurs, vous venez de prendre l'exemple des appels à projets ou AMI, mais vous avez aussi systématiquement recours, sur vos fonciers en mutation, à de l'occupation urbaine transitoire. Est-ce que ce ne sont pas là deux réponses à la question posée par les Entretiens du Cadre de Ville cette année : comment s'adapter au changement pour la ville de demain ?

Benoît QUIGNON : L'activation d'un lieu s'est inscrit dans le paysage, c'est devenu une pratique avérée. L'urbanisme transitoire est un bon moyen de nous ré-entraîner à appréhender de multiples possibilités. C'est un processus exigeant : on est dans la seringue et on doit suivre, d'une certaine façon on est complice de notre propre évolution. Sur une opération, c'est bien le diable si 2 ou 3 occupants transitoires ne nous influencent pas. Avec des solutions plus sobres, et aussi des anticipations des futurs usages, nos opérations savent intégrer les futurs habitants, et pas seulement de l'activation provisoire de site par du divertissement. L'urbanisme transitoire, ça ne rapporte rien mais ça ne coûte rien. Ce sont des opérations équilibrées. A moindre frais, sur 18, 24, 36 mois, on peut redécouvrir, repenser, re-tester, tenter quelque chose. Le risque n'est pas grand, rien n'est définitif. Au passage, on donne une chance à ceux qui ne l'auraient pas eu dans un concours classique. C'est aussi une bonne réponse à la rigidification de nos systèmes. On redécouvre la simplification administrative. Ce n'est pas

toujours simple, notamment quand on va voir les services des villes pour se faire délivrer un permis temporaire...

CDV : Vous avez même initié des réflexions pour asseoir cette pratique. Où en êtes-vous ?

Benoît QUIGNON : Oui, nous réunissons des groupes de réflexion sur l'urbanisme transitoire. Ce qui est devant nous, c'est la transformation de l'existant. On va moins construire du neuf. Cela pose des questions juridiques par exemple, sur lesquelles l'étude Cheuvreux notaires travaille : encadrer le changement de destination est une question fondamentale. Le métier qu'il faut apprendre, c'est la transformation de l'existant. Il faut former les gens aux évolutions réglementaires, travailler les schémas de financement, soutenir les jeunes acteurs. Car de nouveaux profils d'acteurs apparaissent : des structures de conseil deviennent très fortes pour aider à décoder les composantes du projet. Ce n'est plus parce qu'un programme vient de la SNCF ou de l'Etat que ça marche. Et ce n'est pas seulement vrai dans les métropoles. Le programme Action Coeur de Ville ne pourrait-il pas profiter du partage de savoir-faire attesté à Paris, Rouen, Bordeaux ou Toulouse ? Notamment cette question d'anticiper les usages. Sncf Immo a 66 sites ferroviaires dans les 222 villes sélectionnées pour Action Coeur de Ville. On en travaille 15, et la question "comment on fait quelque chose ?" se pose de la même façon.

Propos recueillis par Rémi Cambau





Stéphane KEÏTA,

Président Directeur Général de la SCET

« *Nous entrons dans un nouveau cycle de l'aménagement.* »

Le P-DG de la Scet voit les acteurs publics demander plus d'anticipation et de projection, « au moment où les populations attendent de l'action, plus que des plans d'action... » Stéphane Keïta est intervenu le 15 octobre en ouverture des Entretiens du Cadre de Ville, dans une table-ronde sur la nouvelle donne de l'aménagement.

Enarque, Stéphane Keïta est un inspecteur des finances doublé d'un préfet. Atypique, l'homme ne mâche pas ses mots. Passé par les collectivités locales, par les cabinets ministériels, il entre en 2003 à la Caisse des Dépôts pour ne plus la quitter. Après y avoir été directeur régional, il est chargé du Grand Paris et de la Rénovation urbaine à la SNI, membre du directoire, de 2006 à 2012, avant de devenir le directeur de cabinet du directeur général, Jean-Pierre Jouyet, puis directeur du Développement territorial et du Réseau de la grande maison, avant de prendre en main la métamorphose de la Scet, Services Conseil Expertises Territoires, en février 2015.

CDV : Les Entretiens du Cadre de Ville se tiennent le 15 octobre sur le thème de « l'adaptation au changement » des acteurs de l'aménagement. Vous même intervenez dans la table-ronde d'ouverture. En quoi est-ce pour vous, aujourd'hui particulièrement, un défi dominant dans cet univers de l'urbain ?

Stéphane KEÏTA : Les sociétés humaines sont à un tournant, et l'adaptation au changement climatique impose des révisions radicales. A défaut de s'y engager, on ne fera que rêver un futur qui ne se réalisera jamais. Les faits sont têtus. Les experts du climat viennent d'alerter sur le risque d'une accélération de la dégradation. Nous avons sans doute à modifier une posture mentale et intellectuelle dans notre approche du changement climatique et de ses conséquences : ne faut-il pas en finir avec une approche cosmétique, entre ripolinage et version édulcorée du green washing ? C'est une question que je me suis posée dans différentes missions conduites cette année, notamment dans un outre-mer de plus en plus fragilisé, confronté aux tempêtes, aux typhons, aux mouvements démographiques, à la surconsommation des énergies fossiles, à une urbanisation galopante.

CDV : Voyez-vous changer les comportements des élus, des porteurs de projets ?

Stéphane KEÏTA : Oui. Pour simplifier, il y a encore une vingtaine d'années, en matière d'aménagements, d'immobilier, d'infrastructures, le primat était le volume et l'esthétique de la réalisation. « Est-ce que c'est grand,

est-ce que c'est beau, est-ce que c'est fort, est-ce bien le reflet de ma volonté politique ? » Depuis une dizaine d'années, et notamment la crise économique de 2008 et celle, accentuée, des finances publiques, le primat était dans l'optimisation de la dépense, et le meilleur rapport coût-efficacité dans la réalisation. Donc, moins démonstratif. Aujourd'hui, ce qui est de plus en plus attendu, c'est l'évaluation anticipée de l'impact des projets à mettre en œuvre : sur l'organisation de la cité et du territoire, sur l'empreinte écologique, sur la dimension socio-économique, sanitaire... On se projette beaucoup plus dans l'avenir, et on cherche à prendre des dispositions pour extrapoler les externalités et les usages futurs. Ainsi, deux exemples pris dans notre actualité récente. La Scet vient consécutivement, cet été, de se mettre au service de deux organismes de l'Etat très différents, pour les accompagner dans leur vision stratégique. Le ministère de la Justice nous a demandé de l'accompagner dans l'évaluation des impacts socio-économiques de sa stratégie patrimoniale. En résumé, si l'administration crée des immeubles, des emplois, des aménités, des infrastructures, tels des établissements pénitentiaires ou des tribunaux, quelles en seront les conséquences sur les territoires concernés ? L'Ademe, elle, nous a demandé de l'accompagner dans l'évaluation des externalités négatives et positives du tourisme à horizon 2030, afin de confronter tout ce que le tourisme génère comme pollution, empreinte carbone, trafic et, en regard, les emplois, le développement économique, l'ancrage territorial. C'est fondamental comme mise en perspective. *« Au moment où les populations*

ne veulent plus de plans d'action mais des actions immédiates et concrètes, les acteurs publics entament un nouveau cycle dans la projection et la modélisation de leurs projets, par définition plus abstrait. » Cette évolution transforme les problématiques politiques, en créant cependant une situation paradoxale : au moment où les populations ne veulent plus de plans d'action mais des actions immédiates et concrètes, les acteurs publics entament un nouveau cycle dans la projection et la modélisation de leurs projets, par définition plus abstrait. Cette situation paradoxale ne facilite pas la construction d'un consensus, surtout si la décision d'adaptation au changement climatique est amenée à comprendre une part de contraintes, voire de coercition. C'est à prendre en compte. Néanmoins cette contradiction peut être féconde : elle conduit l'opinion publique à prendre en compte la dimension temporelle des projets, et qu'on ne fait pas les choses en claquant des doigts. Elle oblige aussi les porteurs de projets à mieux intégrer les problématiques et les préoccupations liées aux pratiques et usages concrets consécutifs à la réalisation d'un projet, et à mieux partager le processus de conception et de décision. Certains objecteront, non sans raison, que ce dont souffre le développement territorial dans notre pays, c'est précisément que les choses ne vont pas assez vite, et que les mécanismes de recours, de contrôle, de concertation, les études d'impact sont des freins, et, en conséquence, que ce n'est pas en rajoutant de l'expertise à l'expertise que l'on va faire émerger des projets. Mais il ne faut pas confondre rapidité et anticipation. Donc on peut rêver que, dans



ce creuset sociétal, on assiste à un plus grand rapprochement entre l'intérêt du politique et l'intérêt général. On a vu cette année combien les maires ont exprimé leur rôle de piliers de la chose publique - c'est le sens du mot République. La lutte pour un avenir durable, et contre tous les dérèglements qui nous déstabilisent, peut être une bonne occasion de se retrouver sur des objectifs et méthodes communs.

CDV : Quel est l'impact de ce changement sur votre métier ?

Stéphane KEÏTA : Dans notre métier, nous sentons très bien cette évolution. On nous demandait essentiellement autrefois un appui opérationnel aux projets, puis on est passé à l'élaboration de projets de territoires plus complexes, pour accompagner des transitions écologiques, numériques, démographiques, économiques, sociales, techniques. Nous avons aidé les collectivités et l'Etat à concevoir de nombreux scénarios du développement territorial. Une nouvelle dimension du conseil fait irruption : l'évaluation de l'impact non financier des politiques publiques. Certes, dans le conseil jusqu'à présent, il y avait des services d'évaluation de cette nature. Mais nous pratiquons plus l'évaluation a posteriori, ex post, en mode bilan. Nous devons maintenant la développer ex ante. C'est une compétence que nous ajoutons aux autres, et qui appelle des expertises, une valeur ajoutée, des connaissances, une offre multiple qui, selon moi, profite de notre mise en réseaux : celui des EPL et OLS que nous animons ; celui des filiales ; celui des partenaires territoriaux.

CDV : Vous aviez dit au moment de la création

de la Banque des territoires, que la mutation d'entreprise de la Scet n'était pas liée à cette création. Vous donniez comme objectif « d'élever toujours plus le niveau d'expertise », notamment pour répondre « à des typologies de consultations plus complexes ». Où en est la Scet dans cette mutation ?

Stéphane KEÏTA : La mue est en train de s'achever. La Scet s'est presque complètement moulée dans sa nouvelle dimension de cabinet de conseil, avec les trois volets que j'évoquais tout-à-l'heure, afin d'accompagner des politiques publiques liées à la transition, qu'elle soit écologique, numérique, de la ville intelligente ou territoriale, comme Action Cœur de ville, Petites villes de demain ou Territoires d'industrie... Dans ce rôle, notre rapport à la Banque des territoires est structuré par notre très forte implication dans tous les grands programmes qu'elle soutient, et la recherche d'une plus grande congruence avec la dynamique d'innovation qu'elle impulse. La Banque des territoires, qui fait battre le cœur du temps long des projets dans les territoires, est aussi précisément porteuse de cette vision anticipatrice que j'évoquais à l'instant, et la Scet doit la seconder dans cette démarche. *« De nouvelles problématiques s'installent, comme l'urbanisme transitoire, l'urbanisme négocié, toutes les nouvelles formes de dialogue aménageur, nées de la complexité technique, sociale et politique du métier aujourd'hui. »* La Scet a pris acte de la très forte décélération d'activités traditionnelles liées à l'aménagement, comme les grandes infrastructures routières, ferroviaires, ou les méga-ZAC. Nous sommes dans une logique où l'aménagement est plus lié à la réparation



et au recouturage territorial, qu'à la conquête de nouveaux espaces vierges. Donc de nouvelles problématiques s'installent, comme l'urbanisme transitoire, l'urbanisme négocié, toutes les nouvelles formes de dialogue aménageur, nées de la complexité technique, sociale et politique du métier aujourd'hui.

CDV : Cette évolution de la décision politique est-elle seulement liée à des raisons sociétales, ou aussi au fait que les outils, notamment numériques, ont progressé, et qu'on a maintenant les moyens de réfléchir à des niveaux importants de complexité ?

Stéphane KEÏTA : On n'a pas encore basculé. Modéliser le futur, on n'y est pas complètement, mais on va y arriver. La Scet réfléchit beaucoup aux bouleversements induits par la digitalisation, le traitement de données, l'open et le big data, dans un premier temps au stade de la phase diagnostic du conseil. L'ensemble de la société civile a monté en compétence, a accès à des champs de données plus riches, et est capable de densifier le niveau de réflexion préalable à l'interrogation.

« Il est très probable que la réalité virtuelle interviendra à moyen terme comme un outil de résolution de certaines contradictions, notamment pour anticiper l'impact multiforme des projets et des politiques publiques. »

La deuxième phase sur laquelle s'interroge la Scet, c'est le sujet de l'intelligence artificielle,

l'IA. Quel apport au conseil ? Va-t-on vers un modèle où un élu pourrait dire à la machine : « fais-moi ma stratégie urbaine » ?

Notre rôle, comme organisme de conseil, est de bien identifier les segments de valeur ajoutée, sur lesquels on pense qu'il y aura toujours besoin d'un apport humain direct. Le P-DG de Cap Gemini Invent, Cyril Garcia, est venu tenir une fantastique Master class devant nos jeunes managers sur ce sujet en juillet. C'est pourquoi nous sommes attentifs à l'immersion de nos collaborateurs dans les problématiques de culture générale traitant du développement des sociétés, du développement urbain, de la géographie, du benchmark mondialisé, de tout ce qui concerne les sociétés et les rapports humains, notamment aux plans anthropologique et psychologique. C'est aussi sur ces sujets qu'on peut se différencier. Mais il est très probable que la réalité virtuelle interviendra à moyen terme comme un outil de résolution de certaines des contradictions évoquées plus avant dans mon propos, notamment pour anticiper l'impact multiforme des projets et des politiques publiques. Déjà on voit les promoteurs faire visionner à leurs clients l'état futur d'achèvement de leur acquisition, alors pourquoi pas sur des projets d'équipements publics ou d'aménagement ou des sujets plus complexes ? C'est là que le sujet de la nature de la gouvernance de la data prendra encore plus de sens. *Propos recueillis par Rémi Cambau*





Jean-Baptiste BUTLEN,

Sous-Directeur de la DGALN / DHUP

« *L'État engage une nouvelle phase d'action pour la ville de demain.* »

Jean-Baptiste Butlen, sous-directeur de l'aménagement durable à la DGALN / DHUP aux ministères de la Transition écologique et solidaire et ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales. « Trois enjeux sont prioritaires pour les politiques d'aménagement urbain : la résilience climatique, la sobriété dans la consommation des ressources, ainsi que l'urbanisme concerté, de la ville du quotidien. » Après dix ans d'expérimentation, le temps est à la généralisation, explique le directeur de l'aménagement durable au sein de la DGALN/DHUP, sous la double tutelle des ministères de la Transition écologique et solidaire et de la Cohésion des territoires. L'Etat veut pour cela s'appuyer sur la diversité des acteurs de la ville et leurs réseaux. Les 8e Rencontres EcoCités sont ainsi couplées avec les Entretiens du Cadre de ville, les 14 et 15 octobre. Jean-Baptiste Butlen parcourt le panorama des modes d'intervention de l'Etat, et présente ses attentes nouvelles.

CDV : Les épisodes caniculaires de l'été ont démontré, s'il en était besoin, la nécessité d'accélérer l'adaptation des villes au changement climatique. Quelles sont les pistes d'actions concrètes sur lesquelles travaille le ministère dans le domaine de la ville ?

Jean-Baptiste BUTLEN : La réalité du changement climatique ne fait pas débat. Ces dernières années, notre pays a été confronté à des crues exceptionnelles, à des ouragans dévastateurs, à des épisodes de canicule intense. La COP21 et l'accord de Paris ont marqué un tournant dans cette prise de conscience collective. La communauté internationale a rappelé que le temps n'est plus au diagnostic mais aux solutions concrètes. Dans cette mobilisation, l'engagement des villes est essentiel pour atténuer et s'adapter au dérèglement climatique. D'ici à 2050, la population des villes devrait représenter 70 % de la population mondiale, concentrant beaucoup des défis de la transition écologique. Vous m'interrogez sur l'adaptation des villes au changement climatique. Je n'aborderai donc pas les politiques d'atténuation, pourtant essentielles : les villes représentent en effet les deux tiers de la consommation mondiale d'énergie, et émettent 80% du CO2. Le défi de la sobriété énergétique est donc majeur. Les compétences d'aménagement et d'urbanisme sont aujourd'hui largement décentralisées : les collectivités sont donc en première ligne. Le rôle de l'État est de fédérer et d'animer les réseaux d'acteurs, d'accompagner les projets de territoires, mais aussi de créer un écosystème favorable à l'émergence de nouvelles solutions en réponse aux défis

de demain, au rang desquels l'adaptation au changement climatique.

CDV : Quels acteurs l'Etat fédère-t-il ?

Jean-Baptiste BUTLEN : L'Etat anime des communautés d'acteurs, très complémentaires du réseau "Cadre de Ville", le Réseau National des Aménageurs (RNA), le réseau des 30 ÉcoCités, et celui des quelque 600 ÉcoQuartiers. Ces communautés inventent de nouvelles façons de concevoir, fabriquer et gérer la ville de demain, et capitalisent leurs expériences sur des plateformes en ligne comme le portail France ville durable, l'explorateur ÉcoCités, ou la plateforme « ÉcoQuartier ».

CDV : Comment se traduit l'aide aux territoires ?

Jean-Baptiste BUTLEN : L'Etat accompagne prioritairement les territoires les plus fragiles, en particulier les territoires ruraux ou ultra-marins, mais également les secteurs les plus vulnérables. Ainsi, si tous les territoires sont concernés par le changement climatique, certains sont plus exposés que les autres, en particulier. La direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) a notamment déployé le programme des « Ateliers des territoires ». Avec les ateliers, l'Etat offre aux collectivités du « cousu-main », en mobilisant une équipe pluridisciplinaire pour aider à l'émergence de leurs projets de territoires. En 2019, parmi les lauréats, les sites de Sète agglomération Méditerranée, et de Perpignan Métropole ont, par exemple, proposé une candidature portant sur la recomposition

territoriale en réponse à l'érosion du trait de côte et aux risques de submersion. Le ministère a également répondu favorablement à la candidature de la collectivité de Saint-Martin, qui élabore son Plan d'Aménagement Durable visant notamment à conforter la résilience du territoire après le passage de l'ouragan Irma. Le préfet de l'Aude nous a également sollicités pour un atelier « à la carte » après les inondations...

CDV : Est-ce que des leviers peuvent être trouvés dans la réforme en cours des documents d'urbanisme ?

Jean-Baptiste BUTLEN : Trois ordonnances doivent en effet être prises en application de la loi ELAN portant une réforme des SCoT, la révision de la hiérarchie des normes ainsi que la modernisation des schémas d'aménagement régionaux, les SAR, en outre-mer. Les consultations sont en cours via la plateforme « planifions ensemble ».

CDV : La troisième dimension du rôle de l'Etat, dites-vous, est de stimuler l'innovation et de l'accompagner. Qu'entendez-vous par là ?

Jean-Baptiste BUTLEN : Innover, c'est expérimenter et déployer de nouvelles solutions en réponse aux défis de demain. Nous explorons tous les champs de l'innovation urbaine : des solutions techniques bien sûr, mais aussi des innovations organisationnelles, à travers, par exemple, de nouvelles formes de coopérations public-public ou public-privé, des innovations d'usage comme l'urbanisme temporaire, des innovations sociétales comme



le recours au nudge ou au gaming, voire l'innovation dans les montages financiers, comme les expérimentations de crowdfunding. Telle est l'approche du plan d'investissement d'avenir, et de son programme Ville de demain. Grâce à une enveloppe de 665 millions d'euros du PIA 1 et 2, le ministère a soutenu 450 actions innovantes. [Le bilan en sera tiré lors de la 8e Rencontre EcoCités le 14 octobre à la CCI de Paris Ile-de-France - NDLR]. L'Anru a également piloté le programme Ville durable et solidaire (VDS), puis Anru+ dans les quartiers prioritaires de la Ville. Enfin, le Premier ministre Edouard Philippe a annoncé vendredi 13 septembre 2019 le 24 lauréats du programme « territoires d'innovation », avec une enveloppe de 450 millions d'euros. La DHUP a été mobilisée pour l'instruction de ces dossiers aux côtés du SGPI et de la Banque des territoires, avec des candidatures intéressantes en faveur l'adaptation au changement climatique. « Innover, c'est expérimenter puis déployer de nouvelles solutions pour répondre aux défis de demain. Nous explorons tous les champs de l'innovation urbaine. » Prenons quelques exemples concrets. En réponse aux canicules, plusieurs expérimentations ont été développées pour lutter contre les « îlots de chaleurs urbains » par le développement de la végétalisation, la présence d'eau, la couleur des matériaux, voire la conception des bâtiments et des formes urbaines favorisant la circulation des masses d'air; etc. Des solutions techniques innovantes ont ainsi été testées : les pavés rafraîchissants à Toulouse, la conception bioclimatique des bâtiments avec le CSTB, des boucles de rafraîchissement par eau

de mer développées par l'établissement public d'aménagement Euromed à Marseille... S'agissant de la prévention des risques inondations et des submersions, nous suivons des expérimentations d'urbanisme temporaire en Occitanie, un « permis d'innover » sur le secteur inondable, ou la plateforme "Ville en alerte" développée par Montpellier pour améliorer la prévision des crues et l'alerte.

CDV : Cette 4ème édition des Entretiens du Cadre de Ville est organisée conjointement à la 8ème rencontre nationale des ÉcoCités. Quelle est pour vous la valeur ajoutée de la conjonction de ces deux événements ?

Jean-Baptiste BUTLEN : La démarche « Écocité » célèbre son dixième anniversaire cette année. Les solutions expérimentées gagnent aujourd'hui à être partagées et généralisées. L'ouverture à d'autres réseaux des acteurs de la Ville est donc une évidence ! L'intérêt de nous adosser à la locomotive des Entretiens du Cadre de Ville, c'est bien de démultiplier les échanges et la diffusion des solutions.

CDV : La 8e Rencontre ÉcoCités intervient dans le cadre des 10 ans du plan Ville durable. Quel sont les premiers éléments du bilan de ce plan lancé en 2009 dans le cadre du Grenelle de l'Environnement ? Quelles perspectives pour la suite ?

Jean-Baptiste BUTLEN : Le Plan Ville Durable, lancé dans le cadre du Grenelle de l'Environnement en 2009, a initié les démarche Écoquartier, mais aussi Nature en Ville, et



les appels à projets pour des transports collectifs en sites propres (TCSP). Au-delà des chiffres (près de 600 Ecoquartiers labellisés, 30 territoires d'Écocités, 450 actions innovantes financées etc), le ministère a souhaité lancer des évaluations en 2019 pour tirer les enseignements de 10 ans de politique publique. Une mission a été confiée à Alain Jund, adjoint au maire de Strasbourg et président de la commission nationale ÉcoQuartier, dont les conclusions sont attendues pour la fin de l'année. De même, le programme « Ville de Demain » du PIA est en cours d'évaluation sous l'égide du SGPI. Une consultation citoyenne en ligne a aussi été menée sur « les villes et territoires de demain » avec 1500 participants, 115 000 visites du site, et 30 propositions citoyennes. Une bande dessinée a même été élaborée avec quelques-unes des « utopies urbaines ». Tout au long du second semestre 2019, des événements permettent de célébrer cet anniversaire, et de partager les enjeux de la ville de demain. Les 14 et 15 octobre constituent l'un de ces temps forts, de même que les « rencontres des acteurs publics du foncier » le 23 septembre, la plénière du « Réseau National des Aménageurs » sur les questions de sobriété le 21 novembre, la remise des labels ÉcoQuartier les 11 et 12 décembre, et la remise du Grand Prix de l'urbanisme à Patrick Bouchain, le 17 décembre. Sans présager du résultat de ces concertations, le ministère identifie d'ores et déjà trois enjeux prioritaires pour les politiques d'aménagement urbain : la « résilience climatique », la « sobriété dans la consommation des ressources » avec notamment la prise en compte de l'objectif de « zéro artificialisation

nette » formulé dans le Plan Biodiversité du gouvernement, ainsi que le « vivre ensemble » avec des propositions en faveur de l'urbanisme concerté, de la « ville du quotidien » et de la ville « servicielle ».

Propos recueillis par Rémi Cambau



Jean-Pierre FREMONT,
Directeur d'EDF Collectivités

« La baisse des émissions de carbone est la boussole qui nous indique la bonne direction. »

Pour le directeur d'EDF Collectivités, le changement d'approche doit être radical dans les domaines du bâtiment et des transports. Selon lui, « l'énergie est une matière première à intégrer en amont », dans la conception des mutations de l'existant. Et les solutions sortiront de la mise en commun entre acteurs : « Nous ne nous en sortirons pas en restant dans nos couloirs respectifs. »

Les Entretiens du Cadre de Ville du 15 octobre vont en offrir une occasion, de même que la Rencontre nationale des EcoCités le 14 octobre. Deux journées organisées à la CCI Paris Ile-de-France - voir les programmes ci-dessous.



CDV : « L'enjeu climatique demande une adaptation des villes et de leur aménagement », vient de déclarer le ministre du Logement et de la Ville, Julien Denormandie. Partagez-vous ce point de vue ? Dans quelle direction doit-on avancer en priorité selon vous ?

J-P FREMONT : Adapter les villes, leurs projets et leur aménagement au réchauffement climatique est le grand défi du XXI^e siècle ! En un mot, la ville de demain devra trouver une capacité de rebond face à cette "mutation lente et délétaire", comme nous pourrions décrire le changement climatique. Pour relever ce défi, la baisse des émissions de carbone est la boussole qui nous indique la bonne direction. En France, dans nos villes, c'est le bâtiment qui est la première source de gaz à effet de serre, avec près de 27% des émissions, devant le transport (25%). Agir sur le secteur du bâtiment, public ou privé, existant ou neuf, est donc une première priorité.

CDV : Comment construire ou rénover, pour avoir un bâti susceptible de s'adapter, soit à l'augmentation de la température, soit aux crises – inondations, tempêtes ?

J-P FREMONT : Ces questions relèvent de la bioclimatique et des simulations de thermique dynamique : il n'y a pas une construction qui puisse désormais se réaliser sans cette approche. Une approche qui doit s'intégrer aux contraintes économiques de la construction. Il faut pouvoir commercialiser les bâtis construits. S'il y a la résilience au climat, permettez-moi de ne pas oublier la résilience

d'usage : il est important que les constructions réalisées aujourd'hui soient durables. Elles doivent être capables d'héberger des activités humaines dans la durée. Il faut penser les évolutions du bâti. « L'énergie n'est plus une simple question de raccordement du projet d'aménagement. Les diverses solutions de production locale doivent constituer des matières premières quand on conçoit la ville de demain. » Pour en venir plus précisément à la question énergétique, chaque projet doit permettre d'analyser les besoins en énergie et proposer une dimension « bas carbone ». Il est possible aujourd'hui d'identifier les sources d'énergies renouvelables localement mobilisables. Cela peut sembler du bon sens, mais les solutions – notamment en matière d'EnR – ne sont pas les mêmes à Marseille, à Lille ou dans l'est de la France. Pour faire simple, c'en est fini du projet d'aménagement qui considérerait l'aspect énergétique comme une simple question de raccordement. Solaire, stockage, réseaux de chaleur renouvelable, projets de biomasse et de géothermie, services d'efficacité énergétique, nouveaux services urbains, offres d'autoconsommation... l'énergie fait partie des matières premières à savoir modeler pour imaginer la ville du futur.

CDV : Et en matière de transport ? Cela représente, vous l'avez rappelé, un quart des émissions de CO2...

J-P FREMONT : Après le bâtiment, le transport est le second secteur sur lequel on peut agir pour réduire les émissions de CO2. Bien sûr, nous devons d'abord revoir nos modes de déplacement et privilégier les circulations

douces autant que possible. Mais le plus grand enjeu reste la voiture. Rappelons que près de 9 Français sur 10 utilisent leur automobile au moins une fois par semaine, et la majorité tous les jours (60%). Là aussi, la fée électricité doit pouvoir se pencher au-dessus du berceau de nos villes, pour les accompagner dans leur lutte contre le réchauffement climatique, et pour préserver la qualité de l'air. Je veux ici vous parler de la voiture électrique qui permet de se déplacer sans émission polluante, sans bruit, sans odeur... au bénéfice d'un espace public respirable et plus agréable. Des qualités pour les déplacements du quotidien, mais aussi pour les longs trajets pendulaires grâce aux nouvelles autonomies des véhicules. Cependant, le sujet de la voiture électrique ne peut être abordé sans une réflexion d'ensemble, intégrant les plans de transport des territoires dans une approche multi-modale, les mobilités pédestres, les nouveaux objets de mobilité urbaines (vélos électriques, trottinettes), les transports en commun peu carbonés (bus, train, ...), sans oublier le transport des marchandises et le dernier kilomètre. Sur les transports lourds, l'hydrogène est un nouveau vecteur énergétique, notamment lorsqu'il est produit localement pour limiter son transport, et à partir d'une électricité bas carbone. Je crois profondément à l'intérêt d'un maillage du territoire avec des infrastructures permettant l'essor de la mobilité électrique. De nombreux objets font leur apparition – du stationnement intelligent aux ombrières de parking photovoltaïques – qui rendront demain nos villes plus propres. Faire le choix de la mobilité électrique, c'est surtout faire la démonstration de la capacité d'innovation et de projection

dans le futur de son territoire. Et c'est bien comme acteur de cette transformation qu'EDF et ses filiales se proposent d'accompagner les territoires. « Chacun doit sortir de son couloir. Pour préparer un avenir soutenable, il va falloir associer, outre les collectivités, les architectes, les urbanistes, les promoteurs, les bailleurs sociaux, les industriels. »

CDV : Le thème des Entretiens du Cadre de Ville 2019, que soutient EDF, est « s'adapter au changement : quelles pratiques pour la ville de demain ? » et ils seront couplés avec la rencontre nationale des ÉcoCités. Qu'en attendez-vous ?

J-P FREMONT : Incontestablement, le thème des Entretiens correspond à l'ambition et la philosophie que nous portons. Vous l'aurez sûrement compris, parmi « les pratiques » à mettre en oeuvre pour répondre au changement climatique se trouvent les pratiques peu carbonées. Il convient à cet égard d'adapter les villes, les quartiers, les projets, la mobilité. C'est ainsi qu'il est envisageable de réduire les émissions de CO2 et de préparer un avenir soutenable. Dans ce nouveau paradigme, il faut privilégier un contexte favorable et ambitieux d'échanges, en associant, outre les collectivités, les architectes, les urbanistes, les promoteurs, les bailleurs sociaux, les industriels. Nous ne pouvons rester les uns et les autres dans nos « couloirs » respectifs... C'est notamment pour cette mise en relation d'acteurs, susceptibles de générer des dynamiques territoriales, que nous sommes heureux de participer aux Entretiens du Cadre de Ville. Le lien avec la rencontre nationale des



ÉcoCités est également une belle idée pour faire vivre et affirmer un esprit d'innovation. Je crois à l'innovation... partout, tout le temps ! Pour se maintenir à la pointe du progrès et garder un temps d'avance, nous devons

redéfinir sans cesse nos champs d'études dans tous les domaines d'avenir. C'est, je le crois, une ambition partagée par tous les amoureux de la ville qui se réuniront le 15 octobre.

Propos recueillis par qui Rémi CAMBAU



Denis DESSUS,

Président du Conseil National
de l'Ordre des Architectes

« Les architectes ont envie de donner une dimension beaucoup plus ambitieuse à leur engagement écologique. »

Pour le président du Conseil national de l'Ordre des architectes, les architectes « sont prêts à accompagner la société dans sa mutation écologique. Ils devraient néanmoins avoir davantage de place en amont des projets urbains, dans l'urbanisme réglementaire et dans l'assistance des maîtres d'ouvrage publics, notamment ».

CDV : Comment surmonter les défis de la ville de demain et notamment l'adaptation au changement climatique ?

Denis DESSUS : L'adaptation au changement climatique et la mise en place des solutions pour le freiner nécessitent une action globale et humaniste attentive aux multiples dimensions de nos manières d'habiter, de produire, de se déplacer, etc. L'urgence écologique est là, impérative, mais pour y répondre il n'y a pas une seule solution ou des solutions uniquement techniques. Le véritable enjeu consiste à prendre en compte les divers usages tout en réduisant au maximum la consommation d'énergies et de ressources, qui sont aujourd'hui gaspillées. L'étalement urbain offre un bon contre-exemple : le modèle pavillonnaire, qui a paru assouvir le désir d'avoir un « chez soi », a en réalité rendu les habitants dépendants du modèle du tout voiture, vidé et appauvri les centres-villes, empiété sur les terres arables, multiplié les consommations et les infrastructures, etc. Le modèle du zonage des activités urbaines se base sur une analyse extrêmement pauvre des usages et multiplie les externalités.

Les maîtres d'ouvrage et les concepteurs doivent avoir pour objectif que tout nouveau projet contribue à réparer la ville, à la rendre plus sobre, plus résiliente, mais aussi plus douce et plus inclusive. Pour certains, il s'agit d'une évidence, mais dans de nombreux territoires, les habitudes anciennes d'aménagement et de construction perdurent, et l'on constate un manque d'ingénierie et de formation, auquel il faut s'attaquer prioritairement.

CDV : En quoi les architectes peuvent-ils accompagner ce mouvement ? Dans quelle mesure et comment doivent-ils transformer leur organisation, leur métier pour cela ?

Denis DESSUS : L'architecture est l'art de la conception, d'une synthèse holistique de tous les paramètres. Elle est en permanence confrontée à la nécessité d'intégrer de multiples facteurs, fonctionnels, environnementaux, sociaux et politiques. L'architecture est donc à même d'avoir cette vision globale de la ville, tout en proposant des solutions techniques pertinentes. Les architectes ont été les initiateurs de la construction écologique, du green building au niveau international et, avec des ingénieurs éclairés, du mouvement de la qualité environnementale en France. Cela s'est traduit aujourd'hui par un corpus normatif et réglementaire, lequel a permis d'améliorer sensiblement la construction en France. Mais cela ne suffit pas. Aujourd'hui les architectes ont collectivement envie de donner une dimension beaucoup plus ambitieuse à leur engagement et à leurs pratiques écologiques. Le Conseil national de l'Ordre a organisé,

à l'occasion du grand débat national, au début de l'année, une large consultation de la profession qui a traduit un très grand appétit, je dirais même une énorme impatience, de concevoir dès aujourd'hui des villes, des quartiers et des bâtiments sains et sobres, avec le moins de déchets possibles, énergétiquement neutres ou positifs. L'Ordre constate un volontarisme, souvent militant, des architectes sur le terrain et la multiplication d'initiatives, par exemple pour la réutilisation des matériaux et la mise en place de circuits courts, l'accompagnement de l'habitat participatif et la concertation, la meilleure prise en compte de la santé des habitants, l'intégration du bâti, du végétal et de la biodiversité, etc. Les architectes sont formés et continuent de se former à ce nouvel enjeu. Aujourd'hui ils sont prêts à accompagner la société dans sa mutation écologique. Ils devraient néanmoins avoir davantage de place en amont des projets urbains, dans l'urbanisme réglementaire et dans l'assistance des maîtres d'ouvrage publics, notamment. Egalement, parfois leur action se heurte, et c'est normal, à la volonté de leur client pour lequel trop souvent le coût d'investissement prévaut sur le coût global. Nous devons toujours convaincre de l'intérêt d'une conception intégrant la vie du bâtiment, l'évolutivité des fonctions, l'évolution de l'environnement, etc. Nous oeuvrons pour que ce rôle moteur soit toujours plus efficace.

CDV : Pourquoi être partenaire des Entretiens du Cadre de Ville, quels thèmes de discussion retenus au programme vous interpellent particulièrement et pourquoi ?



Denis DESSUS : Le Conseil national de l'Ordre des architectes est sensible à l'accent mis par les Entretiens sur les logiques partenariales au coeur du processus de fabrication de la ville, ainsi que sur les innovations actuelles. Il a mis en place une plate-forme de l'innovation écologique qui doit permettre de capitaliser les bonnes pratiques, stimuler et recenser les innovations permettant de mieux concevoir une ville résiliente, adaptée aux évolutions sociologiques et environnementales. Les nom-

breux retours d'expérience sont essentiels, car c'est par l'expérimentation que les meilleures solutions émergent et par les exemples qu'elles se diffusent le mieux. Les enjeux écologiques vont prendre une place grandissante dans la gestion des villes ces prochaines années, il est donc nécessaire d'injecter et de partager le plus de « matière grise » possible pour s'y préparer et mettre en place les instruments d'une action plus efficace. *Propos recueillis par Lucie Romano*



Brigitte BARIOL,

Déléguée générale de la FNAU

« Nous sommes dans des systèmes territoriaux totalement intégrés, des coopérations qu'il faut renforcer. »

Pour surmonter les défis de la ville de demain, la directrice générale de la Fédération nationale des agences d'urbanisme est convaincue de la nécessité de mettre davantage en interrelations les différents types de collectivités et d'acteurs. Elle explique aussi que les agences intègrent de plus en plus de nouvelles compétences en leur sein pour pouvoir répondre de manière moins sectorielle et plus efficiente aux transitions à accompagner, parmi lesquelles l'adaptation au changement climatique, thème principal des Entretiens du Cadre de ville, qui auront lieu le 15 octobre prochain.

CDV : Comment surmonter les défis de la ville de demain et notamment l'adaptation au changement climatique, thème des prochains Entretiens du Cadre de ville, qui auront lieu le 15 octobre prochain ?

Brigitte BARIOL : Il faut penser les transitions

tant écologiques que démocratiques. Nous en faisons notre thème phare de la 40e rencontre nationale des agences d'urbanisme [du 6 au 8 novembre 2019 en Île-de-France]. Nous avons d'ailleurs appelé cette édition « Lost in transition - Comment re-liaison les territoires ». Nous sommes passés d'une période



de grandes politiques (“on fait plus grand”) à une approche plus territoriale, de plus grande proximité, au détriment parfois d’ailleurs de visions plus globales, intercommunales – ce mouvement se dessine au niveau gouvernemental. Pour réussir ces différentes transitions, il faut que tout le monde s’y mette et fasse sa part – comme dans la légende du colibri –. Cela veut dire mettre en oeuvre les projets à l’échelle territoriale et intégrer les habitants comme acteurs de ces changements : que cela ne se fasse pas contre eux, sans eux, mais avec eux. Il y a une adhésion sur ces principes, mais c’est plus difficile à mettre en oeuvre dans ses propres pratiques. Cela passe aussi par une alliance des territoires. A la Fnau et au sein des agences d’urbanisme, on s’inscrit fermement en faux face à une tentation forte dans l’opinion d’opposer les métropoles et les territoires ruraux. Nous sommes dans des systèmes territoriaux totalement intégrés, des coopérations qu’il faut renforcer, des réciprocity qu’il faut instaurer entre les différents types de territoires. Il y a beaucoup de sujets de coopération possibles et souhaitables entre territoires urbains et ruraux : économique, de mobilité, de transition énergétique, de production d’énergie, d’alimentation, etc. Nous travaillons beaucoup sur ces contrats de réciprocité.

CDV : Comment les agences d’urbanisme peuvent-elles amorcer de vrais changements d’approche en matière de changement climatique ?

Brigitte BARIOL : Notre point de vue est qu’il faut dépasser les politiques segmentées. Par exemple, une politique de résilience, d’adapta-

tion au changement climatique ne peut pas se faire dans une ville-centre toute seule mais dans un réseau d’interdépendances pour lequel il faut organiser une connaissance mutuelle, ensuite un dialogue, une capacité à faire projet ensemble, puis à contractualiser. Les systèmes de fonctionnement actuels, basés sur des périmètres administratifs, ne sont pas spontanément favorables. Les agences ont donc un rôle important à jouer dans le développement de cette dimension partenariale puisqu’elles sont des plateformes entre collectivités et autres parties prenantes de la fabrique de la ville – aménageurs, acteurs du logement, de la transition énergétique – : il faut qu’ils fassent projet ensemble pour passer ce cap du changement. Les agences accompagnent aussi le changement de manière de faire, en intégrant en leur sein de nouveaux acteurs.

CDV : Comment cela se traduit-il concrètement ?

Brigitte BARIOL : Par exemple, depuis 5 ou 6 ans, des énergéticiens, tout comme des sociologues, écologues, designers, sont entrés dans les agences d’urbanisme et intègrent les réflexions pour développer des projets plus innovants. Cela permet d’aller plus loin dans les sujets mais aussi de parler un langage commun, préalable indispensable avant de pouvoir travailler ensemble sur un projet. Toutes les agences d’urbanisme n’ont pas les mêmes caractéristiques, certaines sont pionnières sur tel ou tel sujet, mais toutes échangent sur leurs pratiques et diffusent des méthodes. Par exemple, celle de Dunker-



que a mené un travail sur un système de toile pour rendre visible aux acteurs leurs interrelations. Méthode qui a été développée ensuite dans d'autres agences, déclinée en toiles industrielles, énergétiques ou alimentaires. En matière de changement climatique, beaucoup d'agences d'urbanisme ont travaillé sur des démarches environnementales, sur les

transports, l'énergie, moins sur l'adaptation. Plusieurs ont aussi avancé sur les îlots de chaleur et sur la nature en ville, et l'agence de Toulouse participe à un travail de recherche-action mené avec Météofrance sur les représentations du changement climatique et les impacts dans la planification.

Propos recueillis par Lucie Romano



Anne-Sophie PERRISSIN-FABERT,
Directrice de l'Alliance HQE-GBC

« Il est important que l'adaptation au changement climatique prenne toute sa place dans les agendas des professionnels du cadre bâti. »

« Nous nous sommes fixés pour objectif de rendre possible une analyse du cycle de vie à l'échelle du quartier », explique la directrice de l'association reconnue d'utilité publique, Anne-Sophie Perrissin-Fabert. L'Alliance HQE-GBC mène notamment les travaux HQE Performance et possède et gère la Base INIES, qui met à disposition des professionnels et éditeurs de logiciel les déclarations environnementales et sanitaires des produits, équipements et services, qui viennent nourrir les ACV des bâtiments - et bientôt elle l'espère, des quartiers. L'Alliance estime que « la clé de voûte opérationnelle » est « le management de projet » - et sa certification HQE Aménagement entend répondre à cet objectif.

CDV : Comment surmonter les défis de la ville de demain et notamment l'adaptation au changement climatique ?

A-S P-FABERT : Surmonter les défis de la ville de demain, c'est réussir une cité neutre en carbone qui respecte l'environnement

et apporte la qualité de vie attendue par ses habitants. Mais il faut prendre conscience que cette ville où nous vivons demain, c'est aujourd'hui que nous la concevons. Dès lors, tous les projets doivent impérativement s'inscrire dès à présent dans une trajectoire 2°C pour respecter l'Accord de Paris. Dans ce défi,



le secteur du bâtiment est identifié comme stratégique : s'il représente une part importante de nos émissions, il a aussi la capacité de les réduire dans un délai relativement court par rapport aux secteurs de l'énergie et des transports. Tout en poursuivant les efforts pour atténuer les émissions de GES, il est également important que l'adaptation au changement climatique prenne toute sa place dans les agendas des professionnels du cadre bâti. Ce changement climatique n'est plus une idée, mais une réalité vécue par chacun d'entre nous : canicules, modification des traits de côte, stress hydrique, démultiplication des zones concernées par le retrait-gonflement des argiles... Cette adaptation, et plus largement la résilience des villes, est aussi un enjeu important d'atténuation.

En effet, chaque catastrophe (incendies, pics de consommation énergétique lié à une climatisation anarchique...) se traduit par un surplus d'émissions que nous ne pouvons plus nous permettre. C'est pourquoi nous militons pour des démarches globales et une approche systémique comme HQE. C'est la clé pour trouver les bonnes solutions. Ainsi, l'approche bioclimatique à l'échelle des plans-masses, l'ACV (analyse du cycle de vie) pour une éco-conception des projets, la végétalisation et l'optimisation de la pleine terre pour la biodiversité, l'albedo (le pouvoir réfléchissant d'une surface) ou encore l'intégration de préoccupations sociales sont autant d'objectifs à conjuguer afin de rendre les villes plus résilientes et durables.

CDV : En quoi l'Alliance HQE-GBC peut-elle accompagner ce mouvement ? Dans quelle mesure et comment devez-vous faire évoluer

votre organisation pour cela ?

A-S P-FABERT : L'Alliance HQE-GBC est une association reconnue d'utilité publique et accompagne les professionnels dans leur action en faveur d'un cadre de vie durable. Concrètement, nous agissons par la sensibilisation, le développement des bonnes pratiques à travers la démarche HQE et sa certification, et l'innovation collaborative. Dans nos métiers, la performance n'est pas un hasard et les solutions sont multiples. La clé de voûte opérationnelle, c'est selon nous, le management de projet. La certification HQE Aménagement répond à cet objectif. Il s'agit d'un outil pratique qui aide les collectivités et aménageurs à définir des projets d'aménagement durable. Cette démarche prend en compte le contexte, permet de structurer et de suivre le projet de façon optimale grâce à un cadre de gouvernance complet. Elle accorde une grande place à la concertation et à la co-construction avec les parties prenantes. Le management de projet permet aussi une réelle approche contextuelle quels que soit l'opération, son périmètre, sa taille ou sa procédure, favorisant ainsi la prise en compte de ses spécificités. Pour intensifier radicalement nos efforts, il est primordial de nous doter d'indicateurs et de valeurs de référence qui facilitent la lisibilité des performances atteintes et suscitent une émulation positive. A l'image de la dynamique actuelle de l'expérimentation E+C- sur les bâtiments qui préfigure la RE 2020, nous nous sommes fixés pour objectif de rendre possible une ACV à l'échelle quartier pour évaluer les émissions de GES et la consommation de



ressources. Nous avons une réelle expertise en la matière à travers les travaux HQE Performance et la Base INIES, dont nous sommes propriétaires-gestionnaires. Cette dernière met à disposition des professionnels et éditeurs de logiciel les déclarations environnementales et sanitaires des produits, équipements et services, qui viennent nourrir les ACV des bâtiments et, nous l'espérons, des quartiers, demain. Côté méthode, le projet de recherche Quartier E+C-, lauréat du concours « Vers des bâtiments responsables à l'horizon 2020 » de l'ADEME et dont l'Alliance HQE-GBC fait partie du consortium, devrait apporter des réponses. Sur les volets adaptation et qualité de vie, nous sommes également en train de construire une feuille de route pour soutenir le développement de la pratique d'outils de conception paramétrique et d'intelligence artificielle.

CDV : Pourquoi être partenaire des Entretiens du Cadre de Ville et quels thèmes retenus au programme vous interpellent ?

A-S P-FABERT : De nombreux sujets des Entretiens du Cadre de Ville font écho à nos propres travaux et réflexions : climat, carbone, adaptation, résilience, qualité de l'air, économie circulaire à travers les sujets de mutualisation, d'intensification des usages, ou de réemploi... Et nous partageons pleinement deux messages qui seront portés lors de ces Entretiens : la nécessaire remontée des préoccupations d'usages en conception, et le développement des usages numériques qui doit se faire en faveur de la ville durable.

Propos recueillis par Lucie Romano



Joël BAUD-GRASSET,
Président de la FNCAUE

« Il faut demeurer vigilant à l'égard des fausses bonnes idées et des actuelles limites. »

« Qu'il s'agisse d'agriculture urbaine, d'adaptation aux changements climatiques, de transition écologique au sens large, l'un des maîtres mots sera la sobriété », défend le président de la FNCAUE auprès de Cadre de Ville, le 3 septembre 2019. Egalement agriculteur, Joël Baud-Grasset estime qu'avec la pression foncière, « les difficultés rencontrées par certains élus locaux pour satisfaire les besoins en logements contraindront de fait les surfaces dédiées à l'agriculture ». « Et qui dit grandes installations agricoles - rurales ou urbaines - dit réseaux adaptés à la gestion des déchets produits ainsi que des ressources nécessaires », insiste-t-il.

CDV : Comment surmonter les défis de la ville de demain et notamment l'adaptation au changement climatique ?

J BAUD-GRASSET : La ville de demain et ses

capacités d'adaptation aux changements climatiques s'imaginent collectivement. Nombre de communes - petites et grandes -, aidées par des professionnels, s'y emploient depuis quelques années. Les phénomènes récents de canicule, d'inondation, de retrait accéléré du trait de côte... incitent chacun à aller plus vite, plus loin et plus fort. S'adapter aux changements climatiques demande de mettre en œuvre des actions souvent low-tech. Nul besoin d'investir systématiquement dans des technologies de type « smart city ». Pour lutter contre les îlots de chaleur urbain, nous savons que la nature en ville (et autour des villes) est notre meilleur rempart. La gestion alternative de l'eau est son corollaire. La désimperméabilisation et la renaturation des sols doit devenir l'un des supports. Cela implique bien plus un changement de culture de la ville que des investissements très lourds financièrement. La nature fait baisser la température, agit contre la pollution et les particules fines, peut contribuer à l'isolation thermique des bâtiments, améliore le cadre de vie et la santé des citoyens, favorise le retour de la biodiversité... En revanche, lui accorder davantage de place, et ce de manière significative, nécessite de repenser le paradigme de la densité. Nous sommes à l'heure des choix. S'adapter, c'est également construire et organiser la ville autrement. Au-delà de la lutte contre les passoires thermiques, il faut convoquer le bioclimatisme, l'utilisation de matériaux plus efficaces et plus sobres, de véritables politiques publiques de mobilités douces et actives. La voiture individuelle ne doit plus avoir la même place que par le passé. Ce n'est plus tenable. Enfin, la

ville ne peut pas se penser sans son territoire environnant, son hinterland. Faire davantage appel aux énergies renouvelables implique que urbain et rural coopèrent. Il en est de même pour les circuits courts, le développement de filières de production plus sobres, les politiques de déplacement, les systèmes de livraison. S'adapter, c'est travailler ensemble.

CDV : En quoi les CAUE peuvent-ils accompagner ce mouvement ? Dans quelle mesure et comment doivent-ils transformer leur organisation, leur métier pour cela ?

J BAUD-GRASSET : Le réseau des CAUE - composé de quelque 1 200 professionnels du cadre de vie - accompagne les élus locaux, les techniciens territoriaux, les services de l'État en les sensibilisant à ces enjeux territoriaux et sociétaux. Nous sommes quotidiennement sur le terrain. Le conseil CAUE intervient le plus en amont possible, que ce soit en matière d'urbanisme pré-opérationnel ou lors de l'élaboration de documents de planification (PLUI, Scot, PCAET, etc). Les CAUE les amènent à penser un projet territorial qui réponde à des objectifs de qualité architecturale, urbaine, paysagère. Les enjeux environnementaux au sens large : transition énergie, adaptation aux changements climatiques, gestion des risques, prise en compte de la biodiversité et de la trame verte et bleue... prennent une place de plus en plus importante dans nos métiers. Le réseau travaille et échange sur ces thèmes avec les bureaux d'études, les aménageurs, les bailleurs, les professionnels du BTP. Nous faisons en sorte par ailleurs que les professionnels des CAUE se forment de



plus en plus aux enjeux du changement climatique. Nous y travaillons avec différents partenaires, tels que l'Ademe et l'Agence française pour la biodiversité. Les CAUE sont en outre en contact direct avec les particuliers. Ils informent et sensibilisent le public. Ils conseillent les habitants et les usagers dans leurs projets de construction ou de rénovation. Cette double entrée - collectivités et particuliers - constitue une spécificité et une richesse unique dans le paysage institutionnel français.

CDV : Pourquoi être partenaire des Entretiens du Cadre de Ville ? Quels thèmes retenus au programme vous interpellent particulièrement et pourquoi ?

J BAUD-GRASSET : Il nous est apparu évident de devenir partenaire des Entretiens du Cadre de ville. C'est un lieu de rencontres et d'échanges entre les professionnels - ceux qui font la ville - et les décideurs - ceux qui définissent le projet politique et stratégique. L'urgence est là. Nous devons tous travailler dans le même sens. Plusieurs thématiques suscitent notre intérêt cette année encore, qu'il s'agisse de « La ville résiliente : comment optimiser rafraîchissement, gestion de l'air et de l'eau ? » ; « Foncier commercial : les stratégies de reconquête se mettent en place » ; ou encore « Urbanisme agricole, urbanisme agro-écologique : intégrer la fonction alimentaire ». En tant qu'agriculteur, je suis naturellement particulièrement sensible à cette dernière thématique. L'agriculture

revient au goût du jour en ville. Il y a une place pour les fonctions agricoles et alimentaires en ville. Des relations d'interdépendance se construisent entre villes et territoires périurbains et ruraux proches, via l'engouement suscité notamment par les circuits courts. Ce mouvement est passionnant. Pour autant, il faut demeurer vigilant à l'égard des fausses bonnes idées et des actuelles limites. La pression foncière est forte et les difficultés rencontrées par certains élus locaux pour satisfaire les besoins en logements contraindront de fait les surfaces dédiées à l'agriculture. La pollution de l'air (et de l'eau) condamne les fruits et légumes les plus fragiles des écosystèmes. Et qui dit grandes installations agricoles - rurales ou urbaines - dit réseaux adaptés à la gestion des déchets produits ainsi que des ressources nécessaires. Les bénéfices environnementaux des fermes urbaines peuvent être nombreux (îlots de fraîcheur, biodiversité urbaine, lutte contre l'érosion des sols, lutte contre les inondations, etc.), mais certains systèmes nous demandent de relever de nouveaux défis. Les systèmes d'hydroponie, ou d'aquaponie impliquent des besoins énergétiques importants. L'eau devient rare et la compétition d'usage avec l'eau potable est sensible. Qu'il s'agisse d'agriculture urbaine, d'adaptation aux changements climatiques, de transition écologique au sens large, l'un des maîtres mots sera la sobriété. L'eau, la terre, l'air, l'énergie... sont des biens rares et convoités. Il conviendra d'en faire un usage modéré et réfléchi. *Propos recueillis par Lucie ROMANO*





Pascal BERTEAUD,

Directeur général du Cerema

« On ne conçoit pas une ville pour l'éternité. »

« La ville doit être résiliente, mais capable de s'adapter », défend le directeur général du Cerema, qui participe aux 4e Entretiens du Cadre de Ville sur le thème "s'adapter au changement", mardi 15 octobre à la CCI Paris Ile-de-France. »

CDV : Le comité scientifique des Entretiens du Cadre de Ville a choisi cette année « S'adapter au changement » comme thème de la 4e édition. Cela vous semble-t-il la question prioritaire ?

Pascal BERTEAUD : Effectivement, le fil directeur du sujet de l'aménagement dans les années qui viennent, c'est un besoin criant d'adaptation, qui commence à être appréhendé. Lors de la canicule de 2003, j'étais directeur de l'eau. Un grand journal critiquait politiquement le gouvernement qui disait qu'il fallait s'attendre au retour de tels événements, en même temps que ses pages sciences donnaient la parole aux scientifiques qui donnaient l'alerte. Cette dichotomie

s'estompe. Le discours sur le climat va changer. Dire qu'il faut s'adapter était inaudible, c'est un sujet qui commence à pouvoir être discuté. Derrière cette question de l'adaptation, les sujets sont majeurs : les écarts de température, un sujet monstrueux, l'énergie, un sujet lié et très fort, la fourniture en quantité et en qualité de l'eau, et la qualité de l'air... On est progressivement en train d'appréhender que les conditions climatiques seront plus difficiles, même si on évite +2 degrés, et si on décarbone. Cela renvoie à des questions de conception. Concevoir des écoquartiers neufs, développer des ÉcoCités, apporter de la nature pour contrecarrer la chaleur, c'est plus facile que transformer la ville existante. D'autant que les enjeux ne concernent pas que les infrastructures, le « hard » : la ville a aussi des façons de fonctionner qui relèvent purement du soft et du fonctionnement. Les aménageurs se focalisent sur l'évolution de l'espace public, en apportant de l'eau ou du végétal. Mais si la clé c'est le fonctionnement de la ville, alors le moteur tient au comportement des usagers. Il faut aller beaucoup plus loin et inverser la méthode qui consiste à partir des bâtiments, l'espace public étant le vide qui résulte de la construction des pleins. A l'inverse, il faut partir de l'espace public et de ses usages : qui vient ? pour quoi faire ? quelles mobilités, quelles pratiques commerciales, quels services publics ? C'est presque concevoir la ville par les usages, et aller ensuite sur le hard. Et le faire sur la ville existante. Cette adaptation concerne toutes les formes de la vie sociale et économique. Le nombre de révolutions depuis 20 ans est incroyable. Le télétravail, par exemple, permet d'éviter les déplacements en péri-

ode de canicule. Les changements touchent tous les secteurs. Les modes de vie ont changé et la ville doit s'adapter. On ne conçoit pas une ville pour l'éternité. Elle doit être résiliente, mais capable de s'adapter.

CDV : Comment le Cerema s'adapte-t-il pour tenir compte de cette nouvelle donne ?

Pascal BERTEAUD : Le Cerema développe des compétences pointues en rapport avec ces enjeux, et notamment un focus sur les questions de foncier. On a besoin d'un système plus réactif et plus micro que ce qu'on a aujourd'hui. Il faut notamment plus de connaissances de ce qui se passe. Sur la mobilité, c'est fondamental. Derrière, il faut la capacité d'intégration de compétences croisées pointues pour construire un système global - comme dans les contrats de compétences écologiques, en balayant les champs de compétences, pour trouver des solutions disruptives. Tout le monde tourne autour de ça. Passer d'une logique ponctuelle à une logique plus intégrée, qui traite l'ensemble des thématiques. Le Cerema se positionne sur l'observation et la mise en place de centres de ressources - il y en aura bientôt un avec l'Ademe sur l'adaptation au changement climatique. Si je

résume notre nouvelle stratégie, validée avant l'été, nous allons proposer un trio recherche, observation, expérimentation, une capacité de diffusion, le tout associé à un niveau d'accompagnement sur le terrain - mais sans faire à la place de... Un des points essentiels est de rester sur l'expertise. Pour que le Cerema intervienne efficacement, il faut déjà un peu d'ingénierie locale. Ce n'est pas notre vocation de remplacer l'ingénierie, qu'elle émane des SEM ou des BET privés. Nous restons sur du conseil amont.

CDV : Qu'attendez-vous de cette 4e édition des Entretiens du Cadre de Ville qui va rassembler plusieurs centaines d'acteurs publics et privés ?

Pascal BERTEAUD : Pas mal de projets intéressants sont remontés [36 sur 12 thématiques, NDLR]. L'initiative est là, l'innovation, l'inventivité dans les méthodes, dans les programmes. Nous vivons une période dynamique. Aujourd'hui, la plupart des collectivités se sont saisies des enjeux et remontent des projets de qualité. Ce sont souvent les mêmes, et il faut élargir le cercle. Les Entretiens peuvent servir à cette diffusion.

Propos recueillis par Rémi Cambau



LES ENTRETIENS DE **CADRE DE VILLE**



CADRE DE VILLE

vous remercie de votre présence
aux Entretiens du Cadre de Ville.

Vous êtes 82% des 620 participants à estimer
que les Entretiens du Cadre de Ville vous
préparent bien à la production de la ville de demain.

Nous essaierons de continuer à vous être utiles
tous les jours dans *cadredeville.com*
et lors des prochains Entretiens du Cadre de Ville

le jeudi 8 Octobre 2020
à la CCI Paris Île-de-France.



Cadre de Ville / 160, rue Montmartre 75002 Paris / Tél.: 01 40 26 14 66 / E-mail : entretiens@cadredeville.com / contact@cadredeville.com

