

**MIXITÉ DE L'HABITAT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE :
DES COLLECTIVITÉS LOCALES S'ENGAGENT**



Les deux jours du PUCA :
Actes de la table ronde 3 du 22 novembre 2004

Plan Urbanisme Construction Architecture
Innover Ensemble – janvier 2005
Directrice de Publication : Michèle TILMONT
Directeur de rédaction : Hervé TRANCART

Grande Arche de La Défense
92055 Paris La Défense Cedex 04

AVERTISSEMENT

La recherche en urbanisme, construction et architecture, conduite par le PUCA traite, à l'aide des sciences sociales et de l'expérimentation technique, des problématiques rencontrées par tous les acteurs qui vivent et qui font la ville.

Comment la recherche se saisit-elle des questions qui leur sont posées ?

Quel impact les résultats de la recherche ont-ils sur leurs prises de décision ?

Cette double question, au cœur de la recherche finalisée, a été déclinée lors des « Deux jours du PUCA » des 22 et 23 novembre 2004 en huit tables rondes rassemblant élus, professionnels, chercheurs et chargés de projet.

Ce document constitue la synthèse de la table ronde intitulée : « Mixité de l'habitat et développement durable : des collectivités locales s'engagent. » Cette table ronde avait pour objectifs :

- ❑ d'analyser le montage de projets « Villa Urbaine Durable » en insistant sur le thème mis en avant dans ces 2 jours : la place des collectivités locales et de leur nécessaire engagement pour aider à la réalisation des projets ;
- ❑ de faire témoigner professionnels et collectivités locales de leur expérience à partir de projets alliant mixité et développement durable.

MIXITE DE L'HABITAT ET DEVELOPPEMENT DURABLE : DES COLLECTIVITES LOCALES S'ENGAGENT

HERVÉ TRANCART, chargé de projet au PUCA

Pourquoi intituler cet atelier « Mixité de l'habitat et développement durable : des collectivités locales s'engagent » ?

Parce que le cahier des charges du programme « Villa Urbaine Durable » (VUD) pointait les thèmes « mixité et développement durable » et « articulation entre formes architecturales et insertion urbaine » comme des enjeux majeurs auxquels allaient être confrontées les collectivités locales. De fait, on a observé à travers l'élaboration des opérations labellisées VUD que ces thèmes ont bien rencontré les attentes d'un certain nombre de collectivités en concrétisant la problématique du développement urbain de leur ville. Ce croisement entre mixité et développement durable d'une part, forme architecturale et choix de développement urbain d'autre part, s'est fait très aisément dans le montage des opérations VUD.

Jacotte BOBROFF, qui a assuré un suivi transversal des opérations « Villa Urbaine Durable » depuis leur origine, exposera comment ces thèmes sont apparus et ont été traités dans le cadre du programme VUD. Afin de bien apprécier le contexte français, elle évoquera les pratiques d'autres pays européens ayant une expérience plus ancienne sur les questions environnementales et de mixité.

Dans un second temps, deux équipes ayant œuvré sur ces problématiques détailleront leur expérience :

- ❑ Pierre MENGUY, adjoint à l'urbanisme de la Ville de Rouen, Franck COHEN-SOLAL de LogiSeine et Harry ANDRIATSLIVO de CIR-Promotion, qui sont donc deux maîtres d'ouvrage lauréats de l'opération VUD « Villas Pélissier », évoqueront la restructuration du quartier de la caserne Pélissier qui fait l'objet d'un investissement important de la Ville de Rouen. Nous verrons comment ces maîtres d'ouvrage ont travaillé avec la Ville et comment les objectifs urbains se sont traduits en décisions effectives, concrètes, avec l'élaboration d'outils idoines.
- ❑ Pierre KERMEN, adjoint à l'urbanisme et à l'environnement de la Ville de Grenoble et Patrick MARTIN, qui dirige le bureau d'études BETREC, exposeront le cas de la caserne de Bonne, un quartier qui fait l'objet d'une restructuration importante. Ils préciseront la façon dont les choix de la Ville se sont traduits dans des cahiers des charges afin de rendre opérationnelle la démarche.

Marie-Christine GANGNEUX, architecte-conseil auprès du PUCA, posera quelques questions à propos de ces deux expériences urbaines.

JACOTTE BOBROFF, consultante

Mon intervention s'attachera à quelques thèmes principaux mis en avant par le programme VUD en insistant sur le thème mis en avant dans ces 2 jours : la place des collectivités locales et de leur nécessaire engagement pour aider à la réalisation des projets.

L'appel à propositions Villa urbaine durable, lancé en 2001, visait à promouvoir « un habitat ayant les qualités de l'habitat individuel, s'inscrivant dans les perspectives du développement durable, dans le cadre d'opérations mixtes d'habitat locatif et en accession ». Il y eut quatorze projets lauréats et sept projets mentionnés. Parmi ces quatorze projets lauréats, deux ont été abandonnés; parmi les projets mentionnés, seuls deux ou trois seront poursuivis.

Les partenaires de tous ces projets se sont efforcés de répondre aux objectifs du programme, bien que cela ne fut pas toujours aisé comme l'ont montré les remaniements successifs qui ont accompagné les montages de ces opérations.

L'année 2005 verra la concrétisation de ces efforts : à ce jour six permis de construire sont accordés ; les autres le seront dans le trimestre qui vient. Les appels d'offres sont en cours, dont plusieurs nouvelles consultations après des résultats infructueux. Un long et important travail des maîtres d'œuvre et des maîtres d'ouvrage portant sur la faisabilité économique et technique des projets va permettre leur sortie prochainement.

Il s'est avéré très difficile, aussi bien pour des raisons économiques que politiques, de satisfaire les multiples demandes inhérentes à ces types de projet : sociale, urbaine, architecturale et environnementale. L'addition des exigences de mixité, de qualité architecturale et le coût des prescriptions environnementales ne permettent pas à l'heure actuelle de sortir ces opérations dans des conditions de financement courantes. Au-delà de l'engagement des partenaires, les réalisations VUD ne sont rendues possibles que par une très forte implication et une aide conjointe de la collectivité locale et des services de l'Etat, voire un financement européen, non négligeable pour aider à équilibrer ces opérations. En tout état de cause, l'implication en amont de la collectivité locale et une très forte collaboration avec les maîtres d'ouvrage sont indispensables pour assurer la sortie de l'opération. Notre travail s'efforce donc d'analyser les difficultés et les conditions de réussite des opérations VUD, au regard des politiques urbaines des collectivités locales et de la façon dont ces dernières affirment leurs enjeux sociaux et environnementaux.

Un premier rapport de recherche publié en 2004 et intitulé « Jeu d'acteurs et montage d'opérations mixtes en logement social et accession¹ » décrypte et analyse les points de blocage et les conditions de réussite des opérations VUD. Un des volets de ce rapport décrit les pratiques publiques à l'œuvre dans d'autres pays européens et montre des situations beaucoup plus favorables aux enjeux liés aux opérations de type VUD à l'étranger.

Aux Pays-Bas, on observe une approche très intégrée de l'habitat à la politique de la ville et une tradition de maîtrise de la nature très respectueuse qui a permis, depuis une quinzaine d'années, une évolution des normes et des performances qui sont entrées dans les mœurs (il n'y a même pas besoin de les imposer). Des outils et démarches contractuelles traitant conjointement habitat, urbanisme et environnement ont été développés et les exigences des habitants en ce qui concerne la qualité de vie et le développement durable font l'objet d'un traitement à part entière. Cette demande citoyenne, très affirmée, n'en est qu'à un stade embryonnaire en France où, dans le meilleur des cas, on se trouve face à une offre de développement durable plutôt qu'à une véritable demande.

En Allemagne - je caricature à grands traits - les principes de développement économique et des questions environnementales sont traités au niveau fédéral par une approche et une gestion conjointes de la planification. Les études d'impact sur les conséquences de tout aménagement pour l'environnement sont obligatoires et peuvent donner lieu à une obligation de compensation écologique. Conformément à l'esprit allemand, il s'agit-là d'un cadre de référence dont l'application à l'échelle locale s'opère de façon fort différenciée par les différents Lands, très autonomes en la matière. Ici, comme aux Pays-Bas, les opérations intègrent la demande des habitants qui se généralise et s'affirme de plus en plus.

¹ Consultable sur le site <http://www.chantier.net/VUD/>

En Scandinavie, les exigences de qualité de vie et de haute qualité environnementale font partie de l'histoire, du rapport au politique et de la relation à la nature ; c'est inhérent à la culture. Ces exigences sont donc naturellement intégrées, revendiquées par les citoyens et fortement soutenues par l'Etat et les municipalités.

La situation française présente d'autres spécificités. La gestion des problèmes urbains et ceux de l'habitat s'opère dans le cadre de la politique de la ville : révision des PLU, établissement des PLH, recours aux contrats de ville. On utilise ces contrats pour définir un plan d'action aux diverses échelles de l'intercommunalité, de la commune et du quartier et afin d'inciter les partenaires locaux à prendre en charge à la fois les problèmes économiques et sociaux. Le dispositif d'action principal est le GPV ; c'est dans ce cadre que s'opère, souvent difficilement, l'intégration des questions économiques et sociales et que sont traités l'organisation du cadre de vie des habitants et les enjeux environnementaux. Contrairement aux pays évoqués précédemment, qui mènent en la matière des politiques continues, la France tend vers des politiques de solidarité qui sont des réponses à des situations d'urgence et à des rééquilibrages au coup par coup.

Plusieurs des opérations VUD se situent dans des communes faisant l'objet d'un GPV. J'insisterai sur la place importante de l'intercommunalité dans ce dispositif. A noter que le PUCA effectue le suivi de deux projets urbains très importants par leur taille et leur diversité : « Plaine commune » qui regroupe plusieurs villes du département de Seine Saint-Denis et l'aire métropolitaine de Grenoble où une place particulière est accordée aux questions environnementales.

La France se caractérise par le rôle très traditionnel de la commune et de son poids politique pour soutenir les projets ; ce fut le cas pour porter les opérations VUD dont les enjeux de mixité et de développement durable ne peuvent aboutir que s'ils sont fortement aidés par les collectivités locales. Pourquoi ? Parce que la maîtrise du foncier et de l'immobilier passe le contrôle de l'urbanisme et de la périurbanisation, la requalification de l'espace urbain et le développement de la mixité de l'habitat. A cet effet, la collectivité locale peut déroger aux critères de stricte rentabilité économique du marché par l'achat de terrains dans des zones dont elle définit la constructibilité et l'équipement. Ces terrains sont attribués à des conditions plus favorables aux opérateurs qui répondent à ces enjeux de développement urbain et de qualité environnementale.

La plupart des opérations VUD s'intègrent dans des projets qui cherchent à répondre à des objectifs d'urbanisme : contrôler le déroulement d'une ZAC ou accompagner des restructurations. Plusieurs permis de construire ont été différés parce qu'ils dépendaient de l'approbation des nouveaux PLU qui ont mis du temps à sortir, d'autant qu'ils devaient intégrer des exigences environnementales. A cette occasion, les collectivités locales se sont dotées d'outils, en particulier de gestion de l'environnement (chartes environnementales, agendas 21), et ont mis en place des démarches fondées sur des collaborations et des échanges entre partenaires externes publics et privés. Sachant que les services internes municipaux qui, jusque là, étaient assez peu habitués à collaborer et à travailler ensemble ont également été mobilisés.

Tout au long du processus, la place des élus est prépondérante parce que c'est à eux qu'il revient d'arbitrer les visions différentes qui émergent au sein du projet. Cette dimension d'arbitrage est fondamentale pour articuler visions à court terme et à long terme, mais aussi pour soutenir les enjeux environnementaux dont l'intérêt n'est souvent démontré que par des analyses transversales et en coût global, difficiles à intégrer sans appui politique.

Un point faible de la France réside dans la participation des habitants aux décisions urbaines qui reste encore très limitée. Dans la plupart des opérations VUD, la

concertation s'est au mieux limitée à une consultation, souvent sous la pression d'un voisinage inquiet, de manière faiblement organisée et plutôt sur un mode défensif. Les élus sont généralement assez peu disposés à organiser une véritable participation sociale, à la fois pour des raisons politiques et parce qu'ils n'y sont pas formés.

Je vais donner quelques exemples non exhaustifs de villes où les enjeux de la collectivité locale s'articulent aux enjeux urbains et environnementaux de l'opération VUD. Rappelons que les projets VUD ne se concrétisent que s'il y a aide et implication de la collectivité locale même si celle-ci en retour s'appuie sur l'opération et sur sa maîtrise d'ouvrage pour soutenir ses propres enjeux politiques urbains et environnementaux. Il sera intéressant de voir au travers des exposés suivants l'aller-retour qui peut s'opérer entre les deux.

Chalon-sur-Saône : une sensibilisation de la municipalité aux questions environnementales depuis une quinzaine d'années et un engagement dans un programme européen sur la réduction des effets de serre, avec animation auprès des entreprises, des habitants et formation des services municipaux. L'opération VUD se situe dans un quartier périurbain à vocation HQE très affirmée ; elle répond aux prescriptions environnementales de la mairie et à ses enjeux urbains qui sont d'essayer de développer une première couronne d'urbanisation autour de la ville pour fixer de jeunes ménages avec enfants qui s'échappent à l'heure actuelle de la commune. Il s'agit-là d'un enjeu que l'on retrouve assez souvent et les opérations VUD situées en première couronne contribuent à y répondre.

Digne : un Plan Local de l'Habitat et de très lourdes études urbaine et paysagère ont été conduits par la municipalité pour densifier et rendre constructible une zone de dix hectares et impulser, là encore, un urbanisme de première couronne. L'opération VUD a joué un rôle de déclencheur pour l'aménagement de la ZAC. Des allers-retours fructueux entre la SAHLM et la Ville soutiennent largement le développement de ce quartier.

Ivry : dans le cadre de la révision du PLU, un appui à l'opération VUD pour mener une opération de micro insertion urbaine et créer une continuité entre un quartier de coteaux resté un peu en marge et le reste de la ville. La municipalité soutient fortement un traitement transversal des cibles HQE et de la mixité. Conformément à une tradition propre à Ivry, le projet mobilise fortement les associations de quartier.

Roubaix : une volonté politique affirmée de la municipalité et de la communauté urbaine qui cherchent à s'appuyer sur la mixité et le développement durable pour rééquilibrer un parc trop social et revaloriser un site en GPV. Là aussi, il existe une tradition de consultation des habitants.

Les exposés qui vont suivre ont trait à deux modes différents et très contrastés d'intervention et de décision urbaine sur les villes de Rouen et Grenoble. Dans les deux cas, il s'agit de restructurations de quartiers sur de vastes sites d'anciennes casernes, ce qui a permis à la Ville de racheter des terrains. Elles sont l'occasion d'un fort investissement et d'approches innovantes aussi bien sur un plan organisationnel que technique. Toutes deux recherchent une unification de la ville, une diversité des activités et des logements et misent sur la qualité des espaces publics par des moyens complètement différents.

A Rouen, c'est l'opération VUD, qui représente une centaine de logements locatifs et en accession, qui a déclenché lors de la révision du PLU un nouvel examen des prescriptions d'urbanisme et un engagement sur les principes HQE.

A Grenoble, c'est dans le cadre politique et volontariste d'une réflexion sur la ville que les élus ont formalisé des principes de développement durable et de mixité dans une charte

de haute qualité environnementale ; celle-ci s'appuie sur un cahier des charges extrêmement prescriptif pour organiser les interventions des divers partenaires publics et privés.

PIERRE MENGUY, adjoint à l'urbanisme de Rouen

En introduction, je voudrais apporter une précision : je suis adjoint à l'urbanisme et président de la Commission urbanisme et environnement de la ville. Le lien entre urbanisme et environnement est, je crois, dans toutes les villes maintenant indéfectible et perçu par tous.

Le projet VUD est parti de la demande des habitants qui est perceptible et n'est pas propre aux rouennais. Ils veulent habiter autrement leur ville et nous demandent de la construire autrement. Concrètement ce projet a pris corps lors de la réflexion autour du nouveau PLU. Nous avons considéré ces deux dimensions comme indissociables et avons appliqué un vieux principe de l'écologie qui est de penser globalement et d'agir localement. A notre sens, la pensée globale était notre plan d'urbanisme ; l'action locale était ce projet VUD qui s'inscrit dans la restructuration d'une friche militaire d'une dizaine d'hectares et dans laquelle la Ville s'est déjà impliquée en y implantant certains de ses services. Nous souhaitons voir s'y développer des fonctions mixtes de la ville : développement économique, équipements publics, logements et espaces publics.

Le projet urbain de Rouen s'est exprimé dans le PLU, après plus de deux ans de réflexion, d'élaboration et de nombreuses réunions de concertation avec les habitants. Lorsqu'on est adjoint à l'urbanisme d'une ville, quelle que soit sa taille, je crois qu'on est l' élu qui se rend le plus dans les conseils de quartier et qui est le plus en prise avec les habitants ; c'est en ce qui me concerne quelque chose de passionnant et qui fait progresser la ville.

Notre PLU s'est structuré autour de trois grands principes.

La solidarité : solidarité entre les quartiers, solidarité entre les deux rives de la Seine. Notre ville fait l'objet de deux grandes coupures : celle marquée par la Seine entre la rive droite et la rive gauche et qui est en train de se résorber ; celle entre la ville basse et la ville haute avec ses quartiers GPV, chantier qui avance mais qui est encore devant nous.

Le cadre de vie : les habitants sont très préoccupés par tout ce qui a trait à l'espace public, les déplacements, la protection des espaces verts et leur augmentation. Nous avons inscrit ce principe très clairement dans notre projet d'aménagement et de développement durable et dans notre PLU.

Le développement économique : le rayonnement de la ville, la volonté de voir Rouen, première métropole du Bassin parisien, jouer pleinement son rôle et assurer son développement en « tirant » avec elle son agglomération de 400 000 habitants. Rouen elle-même comporte 210 000 habitants et nous souhaitons voir le poids démographique de la ville augmenter.

Le projet VUD a enrichi notre réflexion autour du PLU ; plusieurs points d'équilibre que nous avons cherché à mettre en évidence dans le PLU se retrouvent dans le projet VUD.

L'utilisation du sol de la ville : le projet se développe sur une friche militaire. La volonté de la Ville est de trouver un équilibre entre densification et ménagement de l'espace, en privilégiant les opérations de renouvellement urbain à cause des nombreuses friches portuaires, ferroviaires et militaires.

La mixité des fonctions et la mixité sociale : nous avons mené le projet VUD avec deux maîtres d'ouvrage, un social et un privé. Le projet développe également une mixité dans les façons d'habiter puisqu'on y trouve quatre types d'habitat : maison individuelle, maison individuelle superposée, petit plot et petit collectif. Ce projet synthétise toute une

gamme de façons d'habiter la ville qu'il faudra suivre dans le temps pour en étudier et apprécier le fonctionnement et voir ce que les habitants en feront.

La prise en compte de l'environnement : le projet VUD fait appel à des mesures sur la construction, des mesures de Haute Qualité Environnementale, mais aussi sur la gestion de ces habitats avec des mesures concernant le chauffage, l'isolation, la récupération des eaux de pluie et tout ce qui va dans le sens de la protection de l'environnement.

Ce projet enrichit notre réflexion sur le PLU ; il est en cohérence avec celui-ci et a permis une très large concertation avec les habitants qui se le sont appropriés. On a su créer dans ce quartier, au travers du Conseil de quartier, une certaine fierté à mener ce projet de développement durable. Ce projet nous a aussi permis de convaincre nos services techniques qui, initialement, avaient un peu de mal à y croire et avaient besoin de travailler dans ce sens.

Bien qu'ayant été confrontée à des problèmes - ce n'est pas une démarche simple, notamment sur le plan du financement - la Ville s'est fortement impliquée dans le projet avec la volonté de le voir réussir et a participé financièrement à sa concrétisation. Si la reproductibilité de ce type d'opération n'est pas évidente, c'est bien dans notre intention que d'y travailler et je souhaite, qu'au-delà de ces deux jours et de l'intérêt de partager ces expériences, il y ait un suivi de ces projets. La question qui se pose à nous aujourd'hui est de savoir quelle sera la bonne méthode pour permettre de reproduire ce type de projet dans nos villes. Les outils juridiques, à travers le PLU, existent maintenant ; il faudra rendre ce type de projet faisable par des aides techniques et financières car il entre dans le cadre des attentes des habitants.

HERVÉ TRANCART

Comment vous, maîtres d'ouvrage, avez-vous travaillé avec les municipalités ? Comment avez-vous pu absorber les éventuels surcoûts ou charges, sachant qu'effectivement la Ville vous a aidés pour le foncier ?

FRANCK COHEN SOLAL, Directeur Technique de LogiSeine

Cette opération, comme l'a rappelé Pierre Menguy, a été très difficile à monter. En tant que maître d'ouvrage social, je dirai que l'équilibre des opérations se fait à travers les mises en place des financements. Cette opération s'inscrivant dans un cadre de développement durable, nous avons essayé de mobiliser des financements européens, notamment les financements FEDER. De son côté, la Ville a apporté gratuitement le foncier pour l'opération locative, ce qui représente une aide considérable comprise entre 91000 et 106 000 euros.

En ce qui concerne le financement FEDER - qui a été très difficile à mobiliser et explique peut-être le retard de l'opération - nous avons exploré deux voies : la mesure 12 qui est de promouvoir une gestion urbaine et périurbaine innovante, notamment au niveau de l'action 3. Cette mesure a été étudiée en collaboration avec la DDE. L'autre voie de financement investie est la mesure 16 qui vise à maîtriser les risques et réduire les pollutions, notamment au niveau de l'action 5 : « lutter contre les effets de serre en favorisant les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables ».

Sur l'opération locative de 56 logements, nous avons mobilisé :

1. Pour 34 logements, du financement PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), nouveau sigle pour l'ancien PLA, afin accueillir des familles relevant du plafond HLM.
2. Pour 4 logements, du financement PLAI pour les familles dont les ressources sont un peu plus faibles et qui peuvent présenter une gestion plus délicate.
3. Pour 18 logements, du financement PLS (Prêt Locatif Social) qui permet d'accueillir des familles d'un niveau de revenus supérieur.

Sur ces trois types de financement, le coût de l'opération s'élève à peu près à 7,2 millions d'euros. Sur ces 7,2 millions, on a pu mobiliser à peu près 600 000 euros de financement FEDER, ce qui représente environ un total de 8% du financement de l'opération. Sans la participation de ce type de financement, l'opération n'aurait pas pu sortir. Des subventions ont été également recherchées auprès des collectivités territoriales : subventions du département, de l'agglomération rouennaise, de la Région au titre de l'AMO, de l'ADEME.

Outre sa participation au titre du foncier, la Ville de Rouen a aussi apporté une subvention d'équilibre à hauteur de 200 000 euros. En tant que maître d'ouvrage social, notre part de travail au niveau de l'ingénierie financière est aussi importante que l'optimisation des coûts dans la conception du bâti.

HARRY ANDRIATSLIVO, CIR-Promotion

Pour ce qui nous concerne, nous n'avons pas la possibilité d'obtenir des subventions. Nous sommes dans le secteur purement privé ; notre prix de vente est celui du secteur, ce qui pour nous est une contrainte. Nous avons résolu ce problème en collaborant avec l'équipe constituée par la Ville, les maîtres d'œuvre et les maîtres d'ouvrage.

Nous avons pu acheter à la Ville le terrain à un prix de 30 à 40 % inférieur à celui pratiqué sur le secteur. Nous avons eu également l'autorisation de densifier le projet que nous avons initialement envisagé. Le fait de travailler avec l'équipe de maîtrise d'œuvre - et l'entreprise qui avait déjà été intégrée à l'opération – a permis de faire progresser le projet pour parvenir à un coût acceptable par le marché. Notre objectif étant de parvenir à une opération qui puisse être reproductible, nous avons dû revoir plusieurs options, notamment au niveau architectural, pour parvenir à l'équilibre financier.

En résumé, c'est la collaboration au sein d'une équipe pluridisciplinaire et la cohésion de cette équipe qui nous ont permis de surmonter le problème financier.

MARIE-CHRISTINE GANGNEUX, architecte-conseil auprès du PUCA

La synergie de savoir-faire au sein d'une équipe pluridisciplinaire a-t-elle généré des transferts mutuels de compétences ? Le fait de travailler ensemble a-t-il permis de résoudre les problèmes observés sur les opérations courantes en raison de la segmentation des différentes dimensions du projet et du cloisonnement des métiers ?

Franck COHEN SOLAL

La collaboration évoquée par monsieur Andriatslivo n'est pas pour nous une première puisque notre organisme a l'habitude de répondre à des concours lancés par le PUCA ; le précédent portait sur LQCM et nous avons répondu à d'autres concours régionaux. Notre organisme a une culture de l'innovation qui génère des habitudes de travail, notamment avec l'entreprise générale qui a travaillé avec nous sur ce projet. Au-delà des modes et des relations de maître d'ouvrage à entreprise un peu cloisonnées, nous avons acquis des réflexes et des habitudes de travail qui nous permettent, dans notre production au quotidien, de nous enrichir mutuellement, d'aller plus loin et, surtout, beaucoup plus vite. Notre collaboration avec différents opérateurs, promoteur privé ou maître d'ouvrage social, est, elle, plus récente.

Il y a deux ans, LogiSeine a signé une convention de partenariat avec CIR Promotion, par laquelle nous nous engageons à intervenir ensemble lorsque des problématiques communes se posent. L'opération VUD est la seconde sur laquelle nous travaillons en partenariat avec le CIR de Rouen ; la précédente se situait sur une petite commune de l'agglomération rouennaise où nous avons travaillé conjointement sur deux petits immeubles, un en accession et un en locatif, qui ont la même forme urbaine et offrent quasiment les mêmes prestations dans les logements.

Jean-Louis IZARD, Ecole d'architecture de Marseille

Dans vos démarches de recherche de financements, avez-vous eu l'occasion de raisonner en coût global (construction, exploitation, maintenance) ?

Franck COHEN SOLAL

Il s'agit d'une question difficile, tant une expérimentation comporte des paramètres inédits dont la projection est difficile à réaliser. Bien que LogiSeine soit équipée d'une petite GPAO qui réalise des prévisions d'entretien pluriannuelles, certains aspects de ce projet, notamment la gestion de l'eau et la maîtrise de l'électricité, n'ont pas obtenu de réponses exhaustives. En tout état de cause, nous essayons aujourd'hui d'intégrer cette problématique de coût global dans notre production courante.

Hervé TRANCART

Cette question reste encore à explorer ; cela fait longtemps qu'on parle de coût global mais on n'arrive pas très bien à savoir ce qu'on mesure.

Franck COHEN SOLAL

D'autant plus que dans le logement social, une partie des coûts n'est pas maîtrisée en raison de phénomènes tels que le vandalisme dans les banlieues des grandes agglomérations. Etablir des modèles de coût global en sachant que, même au sein de notre propre patrimoine, nous n'avons pas forcément une homogénéité des coûts de gestion, est parfois difficile. On crée des modèles, mais ce qu'il en adviendra est toujours incertain.

SALLE

Quel est le surcoût de ce type de programme par rapport aux programmes traditionnels ?

Franck COHEN SOLAL

Il est de l'ordre de 15 à 20 %.

Jacotte BOBROFF

Patrick Martin peut apporter quelques éléments intéressants car il a travaillé sur cette question des surcoûts. On avance toujours entre 15 et 20 %, mais on ne sait pas bien ce que ça recouvre.

Patrick MARTIN

En matière de surcoût HQE, tout dépend où l'on place le curseur. Si j'applique ce curseur à une opération bien intégrée sur le plan urbanistique et bien traitée sur le plan de l'architecture, le surcoût HQE en tant que tel est inférieur à 10%. Si maintenant j'intègre de l'architecture bioclimatique et une approche fine, par exemple de gestion des apports solaires, d'isolation extérieure, etc., le surcoût se situe effectivement autour de 15%.

Si je parle de HQE politiquement correct, celle que tout le monde fait un peu contraint, c'est-à-dire les économies sur l'eau, sur l'électricité et le chauffage - ce que les maîtres d'ouvrage sociaux font depuis longtemps parce qu'ils ne veulent pas couvrir de charges leurs locataires - ce surcoût est de 1000 euros par logement, ce qui correspond à peu près à 1m² de logement. Dans ce cas de figure, l'opération est souvent baptisée HQE. Si l'on travaille sur les qualités de l'enveloppe, sur l'architecture bioclimatique, etc., ça peut aller beaucoup plus loin.

A mon sens, la HQE politiquement correct commence à être rangée dans des cases courantes ; on en fait partout et on ne l'évoque presque plus en tant que HQE. Donc on évolue bien vers des surcoûts, selon les projets, de 10 à 15 %.

Hervé TRANCART

Le PUCA va essayer de mettre en place, avec les CETE, le CSTB, le CERTU..., un réseau de suivi et d'évaluation d'opérations se réclamant de la démarche HQE. L'objectif sera d'apporter des éléments d'appréciation plus précis, notamment en matière de surcoût et de coût global.

Pascal VICTOR, Atelier des Deux Anges, architecte de l'opération VUD de Rouen

Dans la recherche de financements complémentaires sur l'opération VUD de Rouen, nous avons été confrontés à cette interrogation : quel surcoût représente la HQE ?

Or ce projet reprend toute une série de données issues de la consultation du PUCA : travail sur la densité en ville, logements individuels ou individuels superposés avec entrée indépendante, etc. Le projet propose des bâtiments qui sont à la fois des immeubles urbains et quasiment des logements individuels ; c'est un premier point qui, par rapport au surcoût, est extrêmement important. Il y a aussi toute la liaison avec la voiture, l'éclairage naturel, etc., ainsi qu'une réflexion sur le logement, telle que la conception de chambres d'enfants plus petites (6 à 7m²) pour redonner de la surface à des espaces de jeux. Ainsi chaque logement fait l'objet d'une approche qui n'est pas révolutionnaire, puisque basée sur des usages, mais qui marque une progression par rapport aux habitudes et apporte une réponse à des demandes qu'on ne traite que très peu.

Nous avons fourni un travail important sur les thèmes HQE, mais au service d'une intégration dans un quartier : travail lié à la pente (récupération des eaux pluviales en couverture) mais également sur un socle végétal. Pour vous donner un ordre d'idée, ce projet ne comporte que 12 à 13% d'espaces minéraux. Le surplus d'eau qui sert à l'arrosage est évacué par de petits fossés qui marquent aussi la différence entre les espaces extérieurs et le projet lui-même. Travail également sur la santé avec des recherches sur les matériaux, l'isolation par l'extérieur, etc. Donc, on ne peut répondre à la question du surcoût HQE en disant simplement que c'est x %.

Lorsque nous avons constitué notre dossier auprès de l'ADEME et du FEDER, nous avons pu développer cet ensemble d'arguments sur l'usage, l'intégration dans le site, le logement, etc. C'est cet ensemble qui a représenté un surcoût par rapport à une opération normale. Dernier point : l'intérêt de ce type d'opération est de fournir des données déclinables à des projets plus courants. C'est ce que nous sommes en train de faire sur d'autres opérations à Rouen et je crois que c'est le sens de l'histoire.

Marc DAUBER, architecte de l'opération VUD de Chalon-sur-Saône

La charge de travail sur les opérations VUD est sans commune mesure avec ce qu'on fait habituellement, y compris pour les maîtres d'ouvrage puisque, comme l'indiquait Franck COHEN-SOLAL, il leur faut monter une ingénierie financière. Un des premiers enseignements de ce programme est, me semble-t-il, qu'il fait émerger de nouvelles façons de travailler qui font que rien n'est fixe.

A titre d'exemple, pour l'ouverture prochaine des plis à Chalon-sur-Saône, nous avons élaboré un descriptif qui comprend beaucoup de variantes. Pourquoi ? Parce que le Conseil régional a changé au mois d'avril et qu'il a voté une subvention pour des capteurs solaires. Ce nouvel élément de budget fait que nous proposons dans l'appel d'offres des capteurs solaires en variante, capteurs qui seront sans doute retenus si nous réalisons des économies sur les fondations. Cela demande entre nous une méthodologie de travail radicalement différente de celle définie à l'origine.

Autre point : nous avons insisté pour que l'ensemble du projet fasse appel aux mêmes bureau de contrôle, coordonnateur SPS, bureau de béton et entreprises. Question à l'équipe de Rouen : les mêmes entreprises oeuvrent-elles sur l'ensemble du projet ? Parce

que nous nous sommes aussi demandé s'il fallait mener les deux opérations en même temps ou s'il fallait commencer par l'opération locative puis continuer par celle en accession. Si la même entreprise prend en charge les deux opérations, on aura évidemment de meilleurs prix. Nous sommes allés jusqu'à nous poser la question des usagers puisque le promoteur privé dispose d'une liste de gens qui ont des demandes spécifiques pour leur logement (individuel, dense, mixte, groupé) et qu'il y a par ailleurs une liste d'attente de locataires. Fallait-il tout de suite intégrer les demandes des locataires ou non ?

Lorsque je demande à l'équipe de Rouen si elle a reconduit des entreprises similaires sur l'ensemble du projet, c'est parce que nous-mêmes sommes en train d'essayer de trouver une solution pour y parvenir. Le développement durable pose des interrogations à tous les niveaux, en particulier quant à la manière d'intégrer de manière efficace les composantes élus, maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, entreprises et usagers dans le projet.

Franck COHEN SOLAL

Le problème de l'entreprise ne s'est pas posé à Rouen puisqu'elle fait partie intégrante de l'équipe du concours. Le cadre expérimental a rendu possible cette intégration sans passer par un appel d'offres.

Pierre MENGUY

Je voudrais souligner ce qui, à mon avis, représente les critères de la réussite d'un projet comme celui-là. J'en vois au moins trois. D'abord la volonté de réussir. Si les uns et les autres n'avions pas eu la volonté d'aller jusqu'au bout, il y aurait eu mille raisons d'arrêter ou de laisser les choses dériver. C'est parce qu'il y avait une volonté partagée, une vision commune que nous sommes allés jusqu'au bout. Deuxième point, qui a déjà été évoqué, le problème des financements. Ce type d'opération n'est pas reproductible à l'infini dans les conditions de ce projet, à savoir céder le terrain avec une moins-value sur la vente et donner des subventions d'équilibre. C'est un écueil à la reproductibilité et il faudra trouver des financements différents. Troisième critère de réussite : le travail d'équipe qui a d'emblée accompagné la volonté et dont l'impulsion a été donnée par les deux maîtres d'ouvrage qui ont eu l'intelligence de se rapprocher immédiatement, de choisir le même maître d'œuvre, d'organiser des réunions entre la Ville, le maître d'œuvre et les maîtres d'ouvrage.

Hervé TRANCART

La parole est à Pierre KERMEN, adjoint à l'urbanisme et à l'environnement de Grenoble

PIERRE KERMEN, adjoint à l'urbanisme et à l'environnement de Grenoble

Je crois être un élu pour agir. En même temps, je pense que l'élu n'est pas uniquement là pour décider et donner des orientations, mais aussi pour animer la décision publique. Et ce rôle d'animateur dans toutes les politiques publiques, qu'elles soient urbaines, environnementales, etc. est essentiel.

Je crois également que nous devons faire des choix sur certaines évolutions. La question du développement durable en fait partie ; je l'ai intégrée depuis longtemps puisque j'ai la chance de travailler avec des chercheurs dans des laboratoires scientifiques. J'ai été « élevé » dans cette préoccupation et lorsque je suis arrivé à Grenoble en 2001 en tant qu'adjoint à l'urbanisme et à l'environnement, c'était pour agir dans ce sens. Nous n'avons pas le choix ; nous devons nous engager dans la réduction des gaz à effet de serre. C'est une conviction forte qui repose sur des analyses scientifiques internationales, dont certaines analyses grenobloises.

Le second point, c'est la nécessité de travailler sur la mixité sociale et la mixité urbaine.

Dès mon arrivée, j'ai voulu être adjoint à l'urbanisme et à l'environnement afin de marquer les orientations que nous devons développer. A cet effet, nous avons monté des groupes de réflexion multiples et avons défini des axes prioritaires. Ces axes prioritaires sont la réduction des gaz à effet de serre, le confort thermique – à Grenoble les amplitudes thermiques sont extrêmement fortes entre les différentes époques de l'année et même au sein d'une même journée – et le développement des énergies renouvelables. Nous avons également intégré dans la question environnementale et urbaine la question de l'accessibilité et du déplacement.

Etant président d'une société d'économie mixte, je suis par conséquent aussi aménageur, ce qui me permet, une fois mené le travail de réflexion et d'orientation stratégique sur la ville, d'expérimenter ces différentes orientations. Ainsi, nous avons créé dans une partie sud de Grenoble une ZAC d'aménagement sur laquelle nous avons proposé à des promoteurs, en particulier privés, de travailler. Nous avons testé progressivement leur capacité à répondre aux orientations définies par la Ville en instituant des prescriptions de plus en plus fortes à chaque cession de terrain. Si bien que ce modèle, qui était presque un modèle de recherche-action, nous a servi pour l'opération de la caserne de Bonne.

La caserne de Bonne représente 8 hectares et demi au centre de Grenoble, juste dans l'extension du centre-ville qui va rejoindre les grands boulevards où une troisième ligne de tramway est en cours de réalisation. Le projet comprend une opération mixte de 850 logements, une zone avoisinant 30 000 m² d'activités, un espace commercial, une nouvelle école. Nous avons essayé d'intégrer une réelle dimension de mixité urbaine. Nous ne voulons pas un quartier ; nous voulons construire la ville dans son prolongement.

En même temps, nous visons un objectif spécifique qui est de retrouver des familles en centre-ville. La ville de Grenoble s'est construite après les années 50 avec de jeunes générations ; cette dimension est inhérente à la culture de la ville, voire même à sa constitution urbaine. Or, aujourd'hui, presque un ménage sur deux est un ménage seul et nous connaissons un vrai problème d'identité, à savoir que notre population n'est plus en harmonie avec ce que nous avons été. Il est par conséquent très important de donner la possibilité à des familles de venir se loger à Grenoble.

Autre axe : le logement social étant davantage concentré dans la partie sud de la ville, nous voulons un rééquilibrage par un accroissement de logements sociaux en centre-ville. C'est la raison pour laquelle la caserne de Bonne devrait accueillir 35 % de logements sociaux.

L'autre dimension, qui est plus nouvelle, est la question du développement durable. Nous nous sommes demandé comment le mettre en œuvre. Bien que nous ayons précédemment amorcé un travail dans ce sens, je sentais qu'il manquait encore une légitimité à ce processus. Il manquait un rythme, un pouls, un cœur qui donne de l'organisation à tout cela. Un programme européen, dit « Concerto », a permis de créer cet environnement favorable. Nous avons réuni une très grande diversité d'acteurs avec l'objectif de remporter ce programme. Il y eut ce moment où la capacité de création collective s'exprime pleinement, parce qu'on y croit, qu'on a envie d'y aller. En deux mois, nous avons bâti un dossier et gagné cet appel d'offres qui vise tous les objectifs que nous devons atteindre à moyen terme : diviser par quatre nos consommations d'énergie d'ici 2050 et réduire très fortement les gaz à effet de serre en utilisant des énergies renouvelables. Si bien qu'un opérateur à Grenoble, GEG, s'est engagé à assurer lui-même 1 000 m² de capteurs photovoltaïques qui pourront être dédiés, par exemple, au toit de l'espace commercial.

Je crois qu'il faut effectivement une volonté politique. J'ai l'ambition de croire que je l'ai et je suis là pour ça. Je ne suis ni un urbaniste, ni un professionnel. En revanche, je me suis

fixé des objectifs à atteindre devant les électeurs et j'essaie de faire ce que j'ai proposé. En même temps, au-delà de cette volonté politique, il faut s'appuyer sur des démarches d'acteurs. Je suis certain que si j'avais mis autour de la table un représentant de chaque institution, avec tous les problèmes de représentation corrélatifs, ça n'aurait pas fonctionné. Avoir dans un tel projet effacé l'ensemble des problèmes institutionnels, que nous retrouvons d'ailleurs maintenant - mais en phase aval - est une bonne méthode pour avancer.

Hervé TRANCART

Patrick Martin va nous préciser comment s'est construite cette démarche qui va se traduire dans des actions très concrètes. A cet effet, il faut des outils pour capitaliser la réflexion amont et les discussions entre les acteurs et que ces outils servent aussi au dialogue, à trouver de bonnes solutions communes.

Patrick MARTIN

Notre bureau d'études a d'abord travaillé comme assistant de la commune de Grenoble puis comme assistant de ce programme pour le maître d'ouvrage SEM SAGES. Son rôle dans le dispositif est d'être un rouage permettant de faire entrer les objectifs dans le domaine du réalisable. Ce réalisable va être appréhendé par les maîtres d'ouvrage puis par les équipes d'ingénierie. Le problème est de transformer cette matière volontaire en quelque chose qui deviendra un projet. Cette toute première transformation est antérieure au programme.

Notre démarche s'est construite progressivement à partir de l'existant, le HQE politiquement correct que j'évoquais précédemment et que les maîtres d'ouvrage privés de Grenoble ont adopté lorsqu'ils ont constaté que le Public y parvenait déjà à des coûts raisonnables. L'étape suivante, qui a consisté à équiper les logements en chauffage solaire, a également été suivie d'effet auprès du privé au regard du coût modéré d'investissement et des économies d'énergie générées. Depuis peu, nous sommes passés à des programmes plus ambitieux appliqués à l'isolation extérieure de l'enveloppe et à l'architecture bioclimatique.

La volonté politique est déterminante pour le succès d'une telle démarche. Par expérience, je sais qu'un travail de cet ordre finit la plupart du temps sur une étagère poussiéreuse. C'est la détermination de l'élu - qui est aussi celui qui attribue les permis de construire - qui donne une autorité, une légitimité très forte à ce travail de transcription et qui le rend opérationnel. Lorsqu'un président de SEM réunit ses confrères - le président de Grenoble Electricité et Gaz et celui de la compagnie de chauffage - alors qu'on ne dispose que d'un mois et demi pour monter le dossier Concerto, cela crée une synergie extraordinaire et débouche sur des solutions.

En tant que lauréats du concours Concerto, nous menons un projet très ambitieux sur les qualités énergétiques de l'enveloppe et sur le recours aux énergies renouvelables : solaire photovoltaïque ; solaire thermique ; chauffage et rafraîchissement sans recours aux pompes à chaleur. Comme Pierre Kermen veut objectiver chaque point, nous avons travaillé en coût global, c'est-à-dire sur les temps de retour. C'est dans cette tension très forte entre volonté politique, volonté d'afficher des éléments objectifs et programme qui doit se lire, qui doit être compréhensible par tout le monde, que nous oeuvrons.

Cette approche de fabrication d'un programme est totalement en symbiose avec ce que l'architecte en chef de la ZAC, en l'occurrence Christian Devillers, définit de son côté. On peut légitimement parler d'une co-écriture du cahier des charges qui articule l'architecture et l'urbanisme à la qualité environnementale et l'accessibilité. Il n'y a pas de césure entre architecture, urbanisme et HQE : l'un parle de l'autre et l'autre parle de l'un, y compris en matière d'accessibilité pour laquelle les élus grenoblois sont très exigeants et considèrent

que c'est la cible n° 1 de la qualité environnementale. L'accessibilité d'un quartier traduit la manière dont les gens vont y vivre au quotidien, avec leurs petits ou gros handicaps ; c'est vraiment une façon de percevoir l'environnement que de fixer comme préalable initial à l'opération que l'architecture et l'urbanisme ne créent pas d'obstacles.

Marie-Christine GANGNEUX

Pouvez-vous donner quelques exemples de l'impact de cette démarche sur les documents d'urbanisme : par exemple, quel est le contenu du PLU à Grenoble ?

Patrick MARTIN

Je vais évoquer essentiellement le cahier des charges de la ZAC. Nous avons travaillé avec Christian Devillers sur la définition des façades, de l'architecture bioclimatique, du rapport à la rue, de tous les rapports entre le bâtiment et ses espaces extérieurs et des rapports entre le quartier à urbaniser et la ville alentour.

Plus concrètement, lorsqu'on évoque la manière dont les entrées des immeubles vont être gérées, on l'aborde conjointement sous l'aspect du rapport à la rue, avec une définition des filtres successifs qui permettront de gérer l'environnement intime, depuis le logement jusqu'à la rue. Le traitement de ces filtres s'opère par la suite selon une double approche : Christian Devillers sur le plan architectural ; notre bureau d'études sur le plan de la qualité environnementale.

Il en va de même pour les façades et l'architecture bioclimatique où nous définissons ensemble les choix : excroissances, apports solaires, traitement des casquettes ou d'occultations variables pour filtrer la lumière, etc. Il y a une cohérence totale entre nos textes respectifs, cohérence que l'on retrouve dans un vocabulaire commun à nos deux écritures.

Notre souci est de nous positionner sur des lignes pratiques. Le problème posé par une pensée politique est de lui donner un cadre qui puisse l'incarner. D'où une approche directive dans les grandes lignes, bien qu'elle laisse des marges de créativité. Mais on passe par des points durs. Par exemple, on va à la fois décrire de manière exigeante la manière de réaliser des économies de chauffage et demander, compte tenu des phénomènes climatiques de Grenoble, de prévoir une isolation par l'extérieur pour gérer le confort d'été. Il s'agit-là de points de passage que l'on peut qualifier de « pratiques » et qui sont indispensables dans une visée de cohérence entre confort d'été et confort d'hiver. Sachant que nous traduirons conjointement ces exigences sur le plan de l'architecture afin que cette isolation extérieure ne soit pas une « tartouille » sur un mur.

Pierre KERMEN

La question du PLU est une vaste question à laquelle je ne répondrai ici que de manière générale. Le premier axe du PLU est de favoriser la compacité urbaine afin de limiter l'impact sur l'environnement. Il s'agit de favoriser la densité, mais pas n'importe laquelle : une densité organisée qui travaille sur la forme urbaine, sur les rues, etc. Un second élément que j'aurais voulu intégrer dans notre PLU concerne des prescriptions rendant obligatoire le solaire sur l'ensemble des nouveaux bâtiments. La loi ne le prévoit pas et je pense que le législateur devrait porter de manière plus volontaire ce type d'obligation ; on ne peut pas à la fois vouloir un plan climat et dans le même temps ne pas prévoir d'outils pour agir concrètement à l'échelle publique.

Nous avons donc assorti notre PLU de nombreuses recommandations environnementales, de manière à favoriser les énergies renouvelables. Nous menons également un travail de sensibilisation important auprès des promoteurs lors du dépôt des permis de construire pour aller dans ce sens. Il est important que nous partagions cette culture pour construire un imaginaire urbain écologique et social parce qu'en France l'écologie est dissociée de

l'urbain. Cette déconnexion est une erreur, les chiffres le démontrent : à Grenoble la consommation d'énergie par habitant est de 2,9 tonnes équivalent pétrole, alors qu'à l'extérieur de la Ville, dans un espace plus dilué, elle s'établit à 3,58 tonnes. La ville, la compacité, c'est écologique.

Eric HENRY, CRISTO, Grenoble

Ce qui me frappe, c'est l'écart entre les deux démarches présentées. Je trouve chez Pierre Kermen une volonté politique affirmée, prescriptive, qui par ailleurs est souvent critiquée par les professionnels qui considèrent que ce n'est pas son rôle de leur prescrire des solutions techniques. En même temps, à un moment donné, certaines opérations vont peut-être avoir un effet démonstratif et sont absolument nécessaires, surtout dans un contexte français totalement décalé par rapport aux exigences à venir. Y avait-il de la part des élus rouennais une démarche de ce type, une volonté aussi affirmée ?

Pierre MENGUY

Pour ce qui concerne la volonté de la ville, je crois quelle est très claire ; notre PLU est axé sur le développement durable, tant en ce qui concerne la ville actuelle que la ville à venir. Nous mettons moins en avant qu'à Grenoble le côté prescriptif de ce que nous souhaitons faire. Bien que nous partagions les mêmes objectifs de fond, j'ai la conviction que le développement durable est une démarche qu'il faut accompagner et encourager mais qu'il ne sert pas à grand-chose de vouloir brusquer les choses.

Pour vous donner d'autres exemples, au-delà de ce projet VUD, nous développons d'autres opérations HQE sur la ville, comme la construction d'une grande médiathèque qui va bien au-delà du HQE « politiquement correct ». A cet effet, nous avons mobilisé en interne les compétences pour créer cet équipement public, au sein d'un quartier GPV, pour là aussi donner du sens à notre action.

Marie-Christine GANGNEUX

Pour conclure, deux questions aux élus : quelles sont les conditions pour que ces expérimentations deviennent une pratique courante ? Pour reprendre la terminologie de Pierre KERMEN, quelles sont les conditions de « l'imaginaire écologique urbain » ?

Pierre KERMEN

C'est une véritable culture qui est à façonner. Par exemple, la plupart des habitants grenoblois que j'ai régulièrement rencontrés sur le site de la caserne de Bonne éprouvent des difficultés à imaginer ces nouveaux modes d'habiter. On a en face de nous des résidents qui n'en ont pas tellement envie. C'est un problème générationnel et il faut énormément plaider la cause de ceux qui attendent un logement. Maintenant, je pense que l'aspect démonstratif est très important. Est-ce que tout cela marche ? La question économique est fondamentale. Si j'ai choisi le BETREC c'est parce que ce cabinet est un économiste de la construction et je voulais qu'on aborde cette question essentielle.

Mais d'autres voies peuvent être explorées. Par exemple, nous avons ouvert, depuis un mois à peine, près de 500 m² d'espace, baptisé la Plateforme, pour promouvoir la culture urbaine. Cet espace, dédié aux questions d'urbanisme, d'architecture et d'environnement mobilise d'importants moyens. Différents outils sont nécessaires pour atteindre notre objectif ; il n'existe pas qu'une seule réponse. En même temps, je crois que la Ville, les élus, les services doivent avoir des axes prioritaires. Quand on sait où l'on va, cela permet de faire naître le débat public : c'est ainsi que l'on arrive à décupler nos forces.

Pierre MENGUY

Sur les conditions de la réussite, je me suis déjà exprimé. Je ne reviendrai pas sur la volonté, sur la nécessité d'une aide financière pour ces projets et le travail en équipe. Au-delà de ces aspects, Il s'agit aussi une question de culture urbaine, de culture des élus que

nous sommes. La question se pose plus franchement de savoir où l'on veut aller. Tout le monde a la même volonté d'aller, plus ou moins vite, vers cette nouvelle façon de construire la ville ; cela transcende la taille des villes et l'orientation politique d'une ville ou d'une autre.

L'une des idées que pourrait peut-être porter le PUCA serait d'organiser ou de favoriser des rencontres entre les élus, les maires, les adjoints à l'urbanisme de toutes les grandes villes de France afin de débattre, d'échanger et de communiquer sur ces nouvelles expériences urbaines.