

## Urbanisme de projet partenarial : état des lieux

PUCA

Avec l'appel d'offre lancé en juillet 2011 sur l'« urbanisme de projet en chantier », l'idée était de mettre sous observation un certain nombre d'opérations d'urbanisme en cours à caractère innovant pour en comprendre les ressorts et le fonctionnement, notamment partenarial, la réalité des « jeux d'acteurs » et leurs outils.

Bien sûr, cet appel d'offre s'inscrivait dans les préoccupations du moment et dans le débat sur l'antagonisme supposé entre règles et normes d'un côté, projet de l'autre. Ce débat semble avoir été dépassé aujourd'hui, tant en raison des évolutions et des assouplissements apportés aux procédures qui régissent la règle locale, que des initiatives prises pour faire progresser les modèles de gouvernance du projet, enrichir la méthode, faire évoluer les outils. De façon sous-jacente, la controverse sur la règle et le projet portait certes sur la question du « quoi » et du « comment » faire du projet mais également sur celle du « qui » fait le projet. C'est la question des partenariats autour de la collectivité. Quel projet aujourd'hui et avec quels partenaires ? Comment est-il élaboré, c'est-à-dire négocié, dans ses différentes dimensions sociétale et politique, spatiale et économique.

On retrouve ici, appliqué à la méthode de projet d'urbanisme et d'aménagement, des questions posées par le PUCA sur les différents champs disciplinaires qu'il a couverts ces dernières années.

C'est ce que montre le travail d'investigation qui a été mené dans le cadre de cette démarche d'observation commanditée par le PUCA à 6 équipes de recherche, sur une vingtaine de cas de projet. En investiguant presque à toutes les échelles et dans tous les contextes de projet, le travail des chercheurs fait apparaître des récurrences, les logiques d'acteurs partenaires de la collectivité et leurs interactions.



## L'APPEL À PROPOSITION D'ÉTUDES « L'URBANISME DE PROJET EN CHANTIER »

En 2011, des réflexions autour d'un « urbanisme de projet » sont en cours au sein du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement afin de renouveler la manière d'aborder le projet urbain. Dépassant le droit et les pratiques habituelles, cette démarche, qui met en avant la conception et la concertation autour du projet, souhaite faciliter la réalisation de projets complexes et ambitieux par le croisement des stratégies d'acteurs publics et d'opérateurs privés.

Elle doit donner lieu à de nouveaux modes de partenariat entre les acteurs. Elle doit également faire émerger des processus alternatifs de programmation et de définition des projets mobilisant des outils contractuels et réglementaires innovants. Temporalités et échelles traditionnelles du projet devraient s'en trouver alors modifiées.

De telles modifications sont déjà ponctuellement observables sur certains des projets urbains innovants en France ou dans d'autres pays européens. Fort de ce constat, le PUCA souhaitait constituer un panel d'observation et d'analyse des évolutions qu'engendrent de telles opérations. L'objectif est de contribuer à l'analyse des facteurs et conditions de réussite de projets urbains relevant d'un urbanisme partenarial où l'initiative privée croise la volonté publique et l'intérêt général.

L'appel à proposition d'études s'adressait à des consultants ou bureaux d'étude en socio-économie, en urbanisme, à des programmistes, à des laboratoires d'enseignement supérieur.

Il s'agissait d'analyser sous forme de monographies des projets d'aménagement faisant déjà état de modification des pratiques allant dans le sens de l'urbanisme de projet.

Les études avaient pour objectif de mettre en regard les objectifs portés par chacun des acteurs, les moyens mis en place pour les atteindre et le cas échéant les résultats produits. Elles devaient décrire les montages, les processus, les négociations, les jeux de contraintes et les leviers d'innovation qui avaient permis une co-production du projet urbain.

Des descriptions précises et des approfondissements thématiques étaient attendus : outre une description précise du contexte réglementaire, stratégique et économique de l'opération étudiée, de la manière dont ont été co-élaborés les objectifs de l'opération, du pilotage des phases de planification, de programmation et de conception et des résultats de la réalisation, les équipes devaient choisir et approfondir un ou plusieurs des thèmes suivants :

- Les acteurs du projet
- Les objectifs programmatiques
- La phase de programmation
- La conception urbaine et architecturale
- L'approche économique
- Les outils et leur usage

Chaque équipe devait proposer un ou plusieurs projets urbains en cours de montage ou récemment réalisés. Elles devaient proposer des projets suffisamment avancés pour constituer des terrains d'observation aptes à délivrer des enseignements et suffisamment récents pour pouvoir en analyser le processus, d'échelles variées. Une approche de type comparative pouvait être proposée et, dans ce cas, des exemples européens pouvaient être étudiés.

# Urbanisme de projet partenarial : un « état de l'art »

Marc Jaouen, chargé de mission, PUCA

## Une démarche orientée sur la gouvernance urbaine

Le programme Urbanisme de Projet en Chantier (UPEC), lancé par le PUCA en 2011, procède d'une démarche inductive : les 6 équipes de recherche, en charge d'une vingtaine d'opérations d'urbanisme « en train de se faire », devaient constituer un corpus de récits (monographies) factuels devant permettre un travail d'ordonnement scientifique et de formulation de problématiques.

Pour éviter toutefois une trop grande dispersion de l'attention, les équipes devaient proposer de restreindre leur champ aux thèmes d'observation suivants : les acteurs, le contenu programmatique du projet et le processus de son élaboration, le type de conception urbaine et architecturale, l'approche économique, l'outillage... Finalement, les équipes ont été essentiellement absorbées par le « jeu d'acteur », et dans une moindre mesure par l'approche économique et la question des outils. De fait, il a été plus difficile d'investir la question du contenu programmatique et de la forme urbaine en soi. Ces aspects sont restés dans les monographies un « donné » de l'observation en tant qu'enjeu identifié et géré par les acteurs. Il a été par contre loisible d'observer ou de reconstruire les processus de cette programmation et du jeu de ses acteurs. Il ressort une concentration du travail des équipes sur la gouvernance du projet urbain : le processus, les acteurs, l'outillage de la gouvernance. Le lecteur trouvera dans les pages qui suivent un résumé synthétique de ces travaux. Nous pointons ici quelques enseignements d'ensemble de ce programme.

## Construire un langage pour décrire et comprendre la complexité du projet urbain

Un premier enseignement d'ordre général intéresse directement la recherche, c'est qu'il manque un langage descriptif du projet urbain permettant d'articuler clairement ses différents niveaux. En ouvrant le programme d'observation très largement, on est en effet à la tête d'un corpus de description portant sur des opérations de taille, de durée, de portée très différentes. À la taille et la durée, il faut ajouter le système d'acteurs, variant catégoriquement selon qu'on

s'intéresse au processus de production d'une opération de 200 logements à Grenoble (Bobroff) ou au devenir de l'Île de Nantes (Morelli). Evidemment, les situations décrites à Nantes et Grenoble ne sont pas étrangères l'une à l'autre. *In fine*, un projet urbain comme celui de Nantes sera réalisé par une succession d'opérations telles que celle de Grenoble. C'est donc la question des échelles et de leur emboîtement qui est posée, pas seulement de façon spatiale mais aussi temporelle et actorielle. Cette question des échelles a des implications multiples, notamment dans la définition de « l'intérêt général », fondamentale pour la gouvernance du projet. Si elle fait l'objet d'une formalisation dans le monde des infrastructures et de la voirie (qui distingue réseau primaire, secondaire et tertiaire, selon les enjeux de transit/desserte locale/microlocale), il semble aussi fondamental de la poser à l'échelon des autres et multiples enjeux programmatiques des projets urbains, enjeux économiques et sociaux, enjeux d'image, enjeux environnementaux. On touche alors ici l'évidence des complémentarités entre les démarches de planification et celle du projet urbain : loin d'être l'empêcheur, le document d'urbanisme synthétise les enjeux de « rang supérieur », encadre et protège le projet. C'est lorsqu'il est muet ou absent sur une thématique sectorielle (comme la biodiversité, GERU) que l'opération d'urbanisme peut être mise en danger par défaut d'anticipation.

## Comprendre les logiques partenariales

Une fois évoquée ces questions du niveau et de l'articulation des enjeux de la maîtrise d'ouvrage, c'est la question des logiques partenariales qui est posée. Pour Thierry Vilmin et Marie Llorente (CSTB/Logiville), la logique des partenaires opérationnels situés à l'aval de la chaîne de production, en particulier les promoteurs/constructeurs et leur filiale d'aménagement, est une logique économique d'optimisation des coûts de transaction. L'élaboration partenariale avec la personne publique du projet d'aménagement s'inscrit, pour le secteur de la promotion/construction, dans une démarche rationnelle qui consiste à se rapprocher des lieux décisionnaires de l'aménagement, en influencer les choix, peser sur les facteurs décisifs dans la formation des coûts. Réciproquement, le partenaire public retire des



avantages de ce type d'association : en termes cognitif et programmatique en comprenant mieux le marché, mais aussi par certains transferts de charges aux agents économiques (coûts d'études), voire par le transfert de la négociation foncière jusqu'à et y compris celui de l'aménagement (CEREMA, GERU). Le processus séquentiel classique fait alors place à une démarche « intégrée » qui ne demande pas moins d'attention et de suivi de la part des acteurs publics. Elle n'est en effet pas sans présenter certains risques de perte de contrôle (CEREMA, Bobroff).

Ces logiques économiques ne sont toutefois pas seules à générer une attente partenariale. Les « régimes urbains » peuvent aussi chercher l'adhésion du « public » et des usagers finaux. De ce point de vue, un certain nombre d'opérations étudiées témoignent de formes partenariales dépassant le strict intérêt marchand pour intéresser des acteurs de l'usage des lieux. Le CEREMA et le Politecnico ont plus particulièrement été attentifs à ce phénomène participatif en essayant d'en comprendre les ressorts et les apports.

On peut distinguer dans ces démarches les « usagers professionnels » (CEREMA) qui cherchent à optimiser les retombées d'image d'une opération urbaine sur leur propre activité et investissent le projet urbain dans une logique certes intéressée mais non directement marchande. Chez les usagers habitants, c'est souvent la résistance à un projet mal initié qui provoque la contre-proposition comme dans le cas de Bologne (Morelli, Politecnico) ou la recherche d'une offre alternative de logement (CEREMA). Sur le thème de la concertation, le GERU revient pour sa part sur certains paradoxes vécus de la démocratie représentative.

### Quelle articulation de l'opérationnel et du réglementaire ?

On voit donc se dessiner une demande des acteurs de « l'aval » pour participer à la décision urbaine. Sur les grandes opérations d'extension ou de restructuration s'installe un modèle de gouvernance à double niveau de légitimité décisionnelle, l'un public et politique (celui de la maîtrise d'ouvrage urbaine), au niveau de l'organisation et des équilibres généraux (habitat/emploi/services/environ-

nement/énergie) aux différentes échelles territoriales, et de la trame spatiale publique (viaire, de desserte, de mobilité, de cohérence architecturale, paysagère, environnementale), l'autre technique et économique (promoteurs/constructeurs) au niveau des îlots ou des groupes d'îlots dessinés par la trame sur lesquels une négociation est recherchée. Une des missions stratégiques du premier niveau est de produire la « vision », répondre aux attentes de production du « symbolique », favorisant celle du « sens » par les interventions répétées (art urbain, manifestations culturelles, événements) sur les espaces publics et le patrimoine, construisant peu à peu « un récit de projet » (Morelli) tirant partie des aménités et de l'histoire du site, favorisant l'implantation d'équipements structurants, préparant ainsi le terrain pour le deuxième niveau, celui des opérateurs économiques de la construction. Pour faire partie des « insiders » du partenariat, les acteurs du deuxième niveau devront en contrepartie s'accorder avec le « récit » du premier niveau. Cette mise en cohérence est pilotée par le premier niveau et sa « maîtrise d'œuvre urbaine » et s'appuie sur des outils souples et contractuels (ateliers participatifs, plan-guide, PUP, etc.) dans le cadre d'un processus limité dans le temps.

À l'issue du processus, la règle d'urbanisme stabilisera les droits des parties, la règle découlant bien, dans ce cas, du projet, et non l'inverse.

Quelle généralisation ? Les opérations d'urbanisme occupent une place visible mais minoritaire dans le renouvellement urbain. Pour une large part, la ville « ordinaire » est modelée ou remodelée « au fil de l'eau » par le cadre légal (Logiville/CSTB, cas des PLU incitatifs). Il est donc probable que les outils quotidiens de l'urbanisme aussi sont l'expression d'un projet, même implicite, même de long terme. Une poursuite de ce programme devrait essayer de prendre en charge cet aspect, question supplémentaire dans le jeu de celles déjà esquissées de l'articulation des niveaux de gouvernance et de l'intérêt des processus partenariaux, tant à l'échelon politique et spatial des enjeux et programmes où s'esquisse de plus en plus précisément la problématique de l'implication citoyenne qu'au niveau opérationnel et économique de la production du projet.

# Les résultats des travaux des 6 équipes de recherche

## Analyse socio-économique de projets urbains complexes : facteurs et conditions de réussite

Thierry Vilmin, Marie Llorente - CSTB – Logiville

Le travail de recherche du groupement CSTB – Logiville a porté sur trois études de cas<sup>1</sup> d'urbanisme négocié qui s'insèrent dans un chantier (Bordeaux, La Riche, Joinville) plus vaste mobilisant les concepts de la Nouvelle Economie Institutionnelle (NEI) appliqués à l'aménagement urbain. Il s'agit de répondre à une question souvent posée par les collectivités locales : dans une situation donnée, la collectivité doit-elle conduire elle-même l'aménagement en prenant le risque économique (aménagement par une organisation publique verticalement intégrée), ou a-t-elle meilleur compte de le confier au libre jeu du marché, c'est-à-dire de laisser les propriétaires et les opérateurs privés ajuster librement leurs transactions dans un cadre réglementaire qu'elle aura précisé (droit des sols, contributions aux équipements, mixité sociale, performances énergétiques) ?

Entre ces deux méthodes classiques (l'urbanisme opérationnel et l'urbanisme réglementaire) existe une troisième voie, l'aménagement négocié, basée sur une coopération public-privé et sur des conventions de longue durée de type concession de ZAC, projet urbain partenarial, ou protocoles d'accords informels. En s'appuyant sur les catégories de la NEI et en examinant notamment les caractéristiques (ou « attributs ») des transactions, il est possible d'orienter le choix de la forme organisationnelle la plus adaptée : la « hiérarchie » dans le cas de l'aménagement public, le marché pour l'urbanisme réglementaire, la forme dite « hybride » pour l'aménagement négocié.

Les attributs des transactions sont de trois sortes. Ils font l'objet d'une analyse systématique dans les études de cas et ce socle méthodologique permet de lire les opérations dans la durée et d'en comprendre les évolutions.

### La spécificité des actifs

En aménagement, on peut distinguer trois familles d'actifs clés : le foncier, les travaux d'aménagement et d'équipement, et le programme immobilier. Plus la spécificité des actifs est forte, plus on cherchera à sécuriser les investissements associés, soit par la rédaction d'un contrat, soit par l'intégration.



© ANMA

Les Bassins à flots à Bordeaux font partie des 3 cas étudiés.

- Un foncier peut être considéré comme spécifique s'il n'est pas utilisable en l'état pour l'urbanisation pour diverses raisons : morcellement, pollution du sol, occupations illégales, propriétaires attentistes, prix de référence élevés, rareté. L'actif foncier ressort comme étant le plus discriminant dans le choix de la forme organisationnelle.
- La spécificité des travaux d'aménagement est liée à l'état de la trame viaire existante. Si celle-ci existe et est maintenue, les travaux de VRD restent assez classiques. En revanche, si la trame ou de nouveaux espaces publics sont à créer, le phasage technique est plus délicat et il doit être coordonné avec celui des acquisitions foncières. Les équipements de superstructure sont généralement assez spécifiques dans la mesure où ils sont conçus pour un usage particulier et sont plus difficilement reconvertis pour un usage alternatif.
- La spécificité du programme immobilier dépend des ambitions qualitatives affichées par la collectivité et du niveau de mixité recherché (en termes de produits immobiliers).

### L'incertitude

Les sources d'incertitude en aménagement sont nombreuses et peuvent provenir de l'environnement institutionnel (changement de réglementation, exemple des PPRI), de la conjoncture immobilière (retournement de cycle), de changements de politiques, de l'exposition

<sup>1</sup> Décrites dans le « 4 Pages » du PUCA n°8 - avril 2013.

au risque juridique, des évolutions techniques, etc. Le niveau d'incertitude s'accroît bien sûr avec la durée des opérations et pèse sur la réalisation efficace des transactions. Dans la mesure où il est impossible, dans un monde complexe, de prévoir et de décrire tous les événements susceptibles d'intervenir, cela implique de rédiger des contrats incitatifs, assortis de clauses de révision. En cas d'incertitude élevée, il faut soit prévoir la mise en place de systèmes de surveillance et de contrôle ex post entre les cocontractants, ainsi que la mise en place de procédures de résolution de conflits, soit la réduire par l'intégration.

### La fréquence

En aménagement, la fréquence des transactions, c'est-à-dire l'opportunité pour un même opérateur de réaliser plusieurs opérations sur un territoire donné est variable selon la taille des collectivités, la nature du développement urbain et les habitudes locales susceptibles de générer des relations de confiance. Ainsi une fréquence faible expose au risque d'opportunisme (« faire un coup » sans espérance de revenir). Toutefois, les effets de réputation peuvent contrebalancer ce risque. Plus les

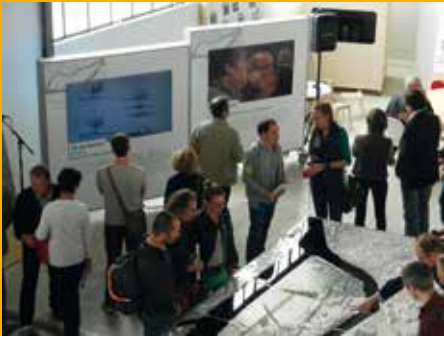
biens produits sont standards (maisons individuelles sur catalogue par exemple), c'est-à-dire ayant un très faible niveau de spécificité des actifs et d'incertitude interne, plus les transactions sont fréquentes, plus le marché sera le mode de gouvernance choisi. La fréquence n'est toutefois pas l'attribut le plus discriminant dans le choix d'un mode de gouvernance.

L'analyse conjointe de ces trois attributs des transactions nous aide dans chaque filière à déterminer la forme organisationnelle la plus adaptée, du marché jusqu'à l'intégration verticale, en passant par les formes hybrides des contrats formels et informels. Lorsque les attributs analysés sont en phase avec la forme organisationnelle retenue, on parle d'alignement des transactions. Les analyses de cas par le groupement tendent à montrer que lorsque l'alignement entre caractéristiques des transactions et forme organisationnelle est réalisé, l'aménagement se déroule sans trop de heurts. En revanche, lorsque l'alignement n'est pas réalisé au départ, l'opération subit des blocages et des retards jusqu'à ce que la forme organisationnelle finisse par s'aligner sur les caractéristiques des transactions.



© Roberta Morelli

L'Île de Nantes.



Concertation à l'Île de Nantes.

## Urbanisme de Projet : acteurs et outils d'un processus en évolution

Roberta Morelli – Ecole nationale d'Architecture Paris-Val de Seine

Un nombre croissant de projets européens fait émerger des exigences de négociation et concertation qui témoignent de la rénovation des systèmes de gouvernance, des instruments de l'action publique et de planification urbaine et de la montée en puissance des formes partenariales. Au regard de ces changements, l'interaction des acteurs et l'évolution des outils du projet urbain constituent un facteur-clé de relecture des méthodologies de conception et opérationnelles courantes.

Notre projet visait à comprendre les causes et les mécanismes de cette évolution du projet d'urbanisme, en analysant l'interaction des systèmes de pouvoirs et de savoirs à l'œuvre. Notre intuition est que la mutation des modes de vie et des systèmes de production, les mutations institutionnelles et infrastructurelles, le développement durable, l'évolution des logiques foncières et financières, modifient le sens de l'urbanisation, mais aussi ses aspects juridiques, opérationnels, techniques et financiers qui conditionnent le portage, le montage et la mise en œuvre des opérations. Pour construire une réflexion ouverte à la pluralité de ces thèmes, l'étude est basée sur l'analyse critique de trois projets urbains assez comparables :

- le projet de transformation de « *EastSide* », à Birmingham (UK)
- le projet de transformation de l'« *Ile de Nantes* », à Nantes (F)
- le projet de transformation de l'ancien marché agricole « *Mercato Navile* », à Bologne (I)

Les trois cas, récemment distingués dans le panorama européen, se caractérisent par la complexité des processus amorcés et par l'innovation de certaines des procédures adoptées. L'intérêt de leur analyse porte sur la diversité des contextes opérationnels et sur la pluralité d'interrogations soulevées par rapport à la problématique envisagée : la pratique des partenariats public-privé au Royaume Uni, le rapport entre maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage urbaine en France et les mécanismes participatifs en Italie. L'objectif de cet approfondissement – basé sur l'analyse documentaire de données diversifiées (règlements, contrats, plans, images) et sur un nombre représentatif d'interviews concernant les acteurs des projets (élus, aménageurs, urbanistes, promoteurs immobiliers, habitants...) – n'est pas de mettre en évidence

les différences ou les spécificités de chacun des contextes opérationnels – exercice qui fait déjà l'objet de divers travaux de recherche – mais plutôt d'observer des pratiques diverses et d'en révéler les similitudes émergentes, en les encadrant dans une réflexion plus vaste qui dépasse chaque situation spécifique.

L'analyse comparative des études de cas restitue une vision globale des projets analysés, tout en donnant à voir ce qui, dans chacun d'entre eux, témoigne des enjeux décrits. La construction des grilles de lecture – constituant un cadre de lecture commun – vise à créer un modèle interprétatif qui puisse s'appliquer à différents contextes et puisse contribuer à évaluer les dynamiques qui qualifient les démarches de projet.

Ces grilles permettent de lire le projet en le décrivant par le système d'acteurs et les outils déployés à chaque étape logique (et non chronologique) du processus (qui va de la formation de la vision à la réception, en passant par la programmation et la conception).

Sans prétendre pouvoir résumer les tendances de l'urbanisme contemporain avec l'analyse des trois études de cas, la réflexion transversale issue de cet approfondissement permet de mettre l'accent sur certains des aspects caractérisant l'évolution de la notion de projet urbain, marquée par la transformation des systèmes d'acteurs impliqués et la rénovation des outils correspondants.

Deux aspects ressortent particulièrement de notre démarche d'investigation qui ont un certain rendement sur la qualité et la cohérence des opérations. D'une part, la formation de la vision commune du projet est essentielle et s'appuie sur sa « mise en récit », plus ou moins à l'œuvre dans ces opérations, par exemple à travers des outils comme le plan-guide. D'autre part, l'évaluation *in itinere* des opérations semble mettre à profit l'inscription du projet dans un tissu d'acteurs plus riche, resserré et diversifié (qu'il soit de nature coopératif, paritaire ou hiérarchique) et dans un processus et une logique du projet marqués par « l'incrémentalité » des démarches, en d'autres termes la progressivité qui autorise l'innovation.



# Des projets négociés, entre stratégie publique et intérêts privés

Denis Crozier, Cyril Pouvesle, Milène Adolf, Sidonie Kohler, Isabelle Leroy-Duttilleul, CEREMA (ex CETE de l'Est, Nord-Picardie, Ile-de-France, Sud-Ouest, Lyon)

Les cas observés :

- Strasbourg, les opérations d'appui à l'autopromotion
- Les Temps Durables à Limeil-Brevannes
- Le projet Darwin à Bordeaux
- L'opération de transformation des entrepôts Macdonald Paris XIX<sup>e</sup>
- Walbach
- Maubeuge, quartier de l'Épinette

## L'urbanisme négocié, des formes d'innovations indispensables à l'évolution de la ville

L'urbanisme de projet négocié a pour condition l'acculturation réciproque des acteurs privés et publics de l'aménagement. Nécessitées par la complexité, l'ambition ou l'innovation des projets, des alliances sont conclues entre acteurs du projet. L'urbanisme produit semble s'enrichir alors fortement des compétences, des pratiques et des leviers de négociation de chacun. Le pari de l'urbanisme négocié est de permettre une convergence de la stratégie publique et des intérêts privés. Nous avons étudié 6 projets très différents qui se rejoignent dans la recherche de solutions gagnant-gagnant entre acteurs privés et publics. Dans une approche inductive, nous avons cherché à mettre en lumière les mécanismes des jeux de négociation et à interroger ce que l'initiative privée peut apporter à l'action publique. Les résultats encourageants mais aussi les désillusions rencontrées incitent à comprendre les conditions et les limites de ces entreprises partenariales. La reconversion complexe de l'entrepôt MacDonald à Paris (75) témoigne de la réactivité et de la souplesse du privé, mais elle réaffirme aussi le rôle moteur de la collectivité publique. Le projet de lotissement à Walbach (68) questionne le rôle et la place des documents d'urbanisme dans la construction de la ville négociée. Les Temps Durables à Limeil-Brévannes (94) ou l'auto-promotion à Strasbourg (67) proposent eux de repenser, pour plus d'efficacité, la séquentialité du projet et sa communication. L'investissement d'un bailleur social dans un projet de développement économique d'un quartier dans le cadre

du projet (ANRU) de l'Épinette à Maubeuge (59) ou le portage du pôle d'activités Darwin à Bordeaux (33), par un entrepreneur spécialisé dans le conseil en développement durable, offrent un aperçu de l'intérêt à agir de certains acteurs de l'aval et de leur inventivité mais aussi de la prise de risque que cela implique.

## Contracter la chaîne d'acteurs, pour gagner en efficacité

Dans les projets analysés, on observe une contraction ou un regroupement des acteurs du projet à « l'amont ». La manifestation la plus flagrante du phénomène s'observe dans notre panel sur l'opération des Temps Durables à Limeil-Brevannes où l'échelon de la promotion-construction occupe l'espace laissé par l'aménageur, assure les études de conception de l'aménagement urbain, mettant à profit sa connaissance du marché, en assure la concertation et la communication publique pour *in fine* négocier l'achat du foncier et réaliser l'aménagement. Ce regroupement des acteurs à l'amont s'accompagne d'une redistribution, avec dans certains cas des disparitions ou des fusions de rôles. L'auto-promotion, à Strasbourg, interroge par exemple la place de l'habitant dans la construction de la ville. Les futurs habitants, réunis en maîtrise d'ouvrage collective, soutenus par la collectivité ou une structure associative, expérimentent l'immobilier sans promoteur. Les projets étudiés voient aussi apparaître de nouveaux acteurs et de nouvelles missions pour compenser une perte de compétence liée à la suppression de certains maillons ou gérer les interactions liées à l'augmentation du nombre d'intervenants mobilisés simultanément. Dans le cas de Limeil-Brevannes, un « syndicateur » représentant le consortium de promoteurs endosse également des missions propres à l'aménageur et accompagne la maîtrise d'ouvrage urbaine dans ses missions, notamment celle très sensible et très politique de concertation.

## Réviser le PLU, l'argument pour négocier

Dans cette dynamique de redistribution de l'ordonnancement des acteurs, des rôles et compétences,





Les Temps durables à Limeil-Brevannes.



Ecologis à Strasbourg.

© PUCA

DR

la démarche planificatrice devient partie intégrante du processus de production du projet qu'elle accompagne et entérine plus qu'elle ne préfigure. Dans le cas de Walbach, comme celui de la ville de Paris, la prérogative de la collectivité de procéder à la révision de son document d'urbanisme lui permet de contrôler la faisabilité administrative du projet et de conserver un volant de négociation vis-à-vis des acteurs privés.

En contrepartie, les opérateurs gagnent en souplesse de négociation en fonction des impératifs du projet, notamment économiques. Le partage du projet entre les partenaires publics et privés offre en particulier la possibilité de mobiliser et négocier le foncier qu'une fois le projet connu et validé, comme à Limeil-Brevannes où la négociation foncière s'est poursuivie jusqu'au butoir ultime du dépôt de permis de construire par les constructeurs.

### Concilier flexibilité et sécurité, la difficile équation

La diversification des profils des différents intervenants est toutefois aussi source d'ambiguïté et donc d'insécurité car chacun reste mû par ses logiques et ses registres de fonctionnement. La réussite du renouvellement urbain à Maubeuge doit ainsi beaucoup à l'esprit militant du bailleur social mais s'est faite au risque juridique de son intervention dans le projet. Pour dépasser cette situation, il n'y a évidemment et heureusement pas d'outil prêt à l'emploi. La complexité du projet Mac Donald s'est traduite par une structure dédiée à ce projet original. Les exigences particulières de la communauté urbaine de Bordeaux pour

le promoteur du projet « Darwin » ont été répercutées sur ses locataires dans le cadre d'un « bail vert ». Au fond, quel que soit le projet, la personne publique doit mettre à profit les espaces de liberté contractuelle qui lui sont offerts *via* la création de structures *ad hoc* ou par des chaînes de contrats.

### Réaliser le projet négocié, une étape souvent sous-estimée

La mobilisation et l'évaluation du foncier sur la base d'un projet crédible et « marketé » (compte à rebours), la diminution des coûts de sortie (optimisation) et l'accélération des procédures d'aménagement sont autant d'incitations à développer un urbanisme de projet négocié. Le master plan ou le plan guide, première représentation d'un futur souhaité, suscite alors la mobilisation des politiques, des structures de conseil, stimule la concertation et favorise la publicité. Cependant, le risque semble avérer d'un affaiblissement ou d'une rupture dans la dynamique partenariale, à l'issue de la phase de conception : les études d'exécution, la commercialisation, la mise en chantier tendent à s'inscrire dans une phase, résultante de la négociation, où chacun retourne à ses prérogatives. Or, en cas de difficultés, la stratégie de survie économique de l'opérateur prévaudra et conduira à reconsidérer le niveau d'exigence, par exemple sur la qualité des espaces publics remis à la collectivité ou les objectifs de mixité fonctionnelle. Le défi de l'urbanisme négocié consiste donc aussi à en faire, au-delà des phases initiales de programmation, une entreprise partenariale au long cours afin que la réalisation réponde *in fine* au mieux aux objectifs de chacun.

# Gouvernance de projets complexes : De la reconstruction de la ville sur elle-même à l'extension urbaine

Nicole Kerhuel, GERU

- Les opérations du Trapèze et de l'Île Seguin à Boulogne-Billancourt (92),
- Toulouse EuroSudOuest,
- Parc des expositions de Toulouse Métropole.

Les trois projets suivis sont d'envergure équivalente (près d'un million de m<sup>2</sup> constructibles à terme) et multidimensionnels : le renouvellement urbain des terrains Renault (Boulogne-Billancourt), la restructuration du quartier de la gare de Toulouse-Matabiau autour du projet de pôle d'échanges multimodal (PEM) dans le cadre de l'accueil de la LGV (Ligne à Grande Vitesse) à moyen terme (Toulouse EuroSudOuest) et l'extension de l'agglomération toulousaine autour du projet de Parc des expositions (PEX) à proximité de l'aéroport de Blagnac. Ces deux derniers projets sont pilotés par la communauté urbaine de Toulouse Métropole (CUTM). Ces trois cas posent tous la question de la gouvernance de projets complexes sur une longue durée.

## Une nécessaire vision globale à long terme

Chacun de ces projets majeurs repose sur une « vision » à long terme des décideurs publics (Ville, communauté urbaine Toulouse Métropole CUTM), au-delà d'une approche purement technique initiale (équipement d'accueil des expositions et grands événements pour le PEX, projet ferroviaire du PEM, simple opération de valorisation immobilière sur Seguin-Rives de Seine), pour faire de ces opérations d'urbanisme des éléments structurants de recomposition de leur environnement élargi. Ils impliquent l'adhésion préalable des différents acteurs concernés (économiques, administratifs, politiques, concepteurs, citoyens au-delà des seuls riverains) aux enjeux qui les sous-tendent avant même d'aborder les modalités pratiques de leur mise en œuvre. Aussi, ces projets reposent sur une ingénierie urbaine préalable approfondie destinée notamment à en assurer la faisabilité technique et financière : études de définition, programmation urbaine, charte paysagère, cahiers des charges de prescriptions urbanistiques, architecturales et environnementales, plan guide urbain, etc.

## L'amorce d'une coproduction public-privé ?

À Toulouse, ces projets au très long cours sont, pour l'instant, essentiellement portés par des acteurs publics (État, CUTM, département voire région) et parapublics (SNCF, RFF pour Toulouse EuroSudOuest) et pilotés par la SPLA Europolia, maître d'ouvrage délégué de la CUTM. L'ouverture aux acteurs privés interviendra ultérieurement, pour la réalisation des divers modules projetés par un plan guide urbain volontairement souple. Des scénarios de montages juridiques et financiers potentiels, associant de manière variable les acteurs publics et privés, sont envisagés dans l'objectif de canaliser la production de valeur foncière générée par le projet vers le financement des aménagements publics structurants (*via* des « sociétés de projet », avec Projet Urbain Partenarial (PUP) élargi).

Le processus de l'opération du Trapèze (partie de la ZAC Seguin-Rives de Seine réalisée par les promoteurs privés) est moins classique et séquentiel et d'emblée plus partenarial : la ville, n'ayant pas souhaité avoir la maîtrise foncière des terrains d'assiette, a dû encadrer son projet au moyen de deux outils complémentaires : un PLU « morphologique » traduisant sous une forme réglementaire la volonté publique issue des études urbaines (forme urbaine, hiérarchie des voies et des espaces, etc.) et des « conventions opérationnelles de mise en œuvre », négociées et adaptées préalablement à chaque tranche d'aménagement entre le propriétaire Renault, le groupement de promoteurs privés (DBS) et l'aménageur public, la SAEM Val-de-Seine aménagement. Renault a vendu séparément ses terrains à la ville (à l'euro symbolique) pour la réalisation des espaces publics et à DBS pour la construction du programme immobilier. C'est dans le cadre de ces cessions de terrain que la convention tripartite, contenant les obligations déterminantes pour la qualité urbaine et le respect du programme (processus de désignation de la maîtrise d'œuvre, forme urbaine, mixité), s'est imposée à DBS, permettant ainsi de sécuriser juridiquement le contenu et le déroulement de l'opération.



© GERU

Quartier du Trapèze, ZAC Seguin Rives de Seine, Boulogne-Billancourt

## Conjuguer projet local et règles supra locales

Parmi les obstacles rencontrés dans la mise en œuvre de projets innovants, l'application de la règle constitue un facteur de blocage quand il n'a pas pu être anticipé, ce qui peut être le cas pour les règles échappant à la maîtrise locale.

Sur le projet du PEX, le choix des caractéristiques des voies d'accès par leur maître d'ouvrage départemental, conforme à la doctrine routière, se fait au détriment des orientations du plan guide urbain qui préconisait clairement un boulevard urbain. Lorsqu'elles seront livrées en 2017, les caractéristiques des voiries d'accès au PEX seront sans doute déjà obsolètes, la doctrine nationale en la matière étant en cours de révision.

Dans un autre ordre d'idée, l'application des nouvelles doctrines en matière de protection de la biodiversité (doctrine ERC : éviter, réduire, compenser) conduisent à revoir en grand l'impact des projets. Le cas du PEX à Toulouse, en zone périurbaine, a mis en évidence les difficultés soulevées par le calibrage de mesures compensatoires. Mais au-delà du cas précis rencontré, (en l'occurrence, une espèce protégée dont il s'agissait de compenser la destruction de l'habitat), le mécanisme réglementaire des mesures compensatoires met en jeu une solidarité de fait entre territoires de projet et

territoires d'assiette de compensation, question impensée jusqu'alors, et qui pourrait tendre à redéfinir les territoires de projet à une échelle beaucoup plus élargie (métropolitaine, voire au-delà) ou inciter à certaines mutualisations entre différents grands projets urbains. Ici, des réponses ont été apportées dans l'urgence sous forme de « réserves foncières », posant la question de la compétence d'intervention de l'aménageur.

## Instabilité politique et adhésion des « usagers »

Un portage politique fort et stable de la vision du projet sur une durée longue et la persistance d'un consensus sur les orientations suivies conditionnent enfin sa mise en œuvre. Pour preuve, le changement radical d'orientation du projet d'urbanisation de l'île Seguin défini en 2004, par une nouvelle équipe municipale en 2008, est à l'origine de recours répétés d'associations contre différentes versions de révision du PLU. L'instrumentalisation des lenteurs des procédures peut paralyser la mise en œuvre d'un projet, et remettre en question sa faisabilité économique. Sur de tels projets de portée locale, mais sensibles et emblématiques, la construction d'un consensus apparaît comme une donnée qu'il est préférable de prendre en compte.



# Un partenariat public-privé sur une opération de logements à visée innovante

Jacotte Bobroff, consultante

À Grenoble, j'ai pu observer sur le long terme l'émergence d'un urbanisme de projet se voulant négocié et fondé sur un processus d'échange continu entre les instances municipales et les partenaires du secteur de l'aménagement et de la construction. Un mode de gouvernance urbaine caractérise en effet les opérations grenobloises (la ZAC de Bonne, Bobroff 2011). Une mise en débat qui se veut permanente est instaurée à partir d'une vision politique forte. À cet effet, la collectivité joue à la fois de l'information, de la concertation, de la motivation, de l'implication et de la négociation, tout en s'appuyant sur une réglementation stricte et volontariste, et sur la contractualisation. Un processus de coproduction et de gestion du projet urbain se constitue qu'on peut qualifier de « volontarisme municipal négocié » s'appuyant sur une méthodologie reproductible et largement diffusée à l'ensemble des acteurs sous forme de chartes, procédures, guides.

La ZAC Blanche Monnier, beaucoup plus petite que la ZAC de Bonne, s'inscrit dans cette gouvernance municipale partenariale. Son programme est relativement modeste : 5,8 ha, 200 logements (densité exigée) 16 500 m<sup>2</sup> SHON, dans 8 opérations immobilières, zone d'activité de 4500m<sup>2</sup> SHON. Dans un objectif de mixité, deux immeubles ont été confiés à des maîtres d'ouvrage sociaux (Grenoble Habitat et ACTIS) locaux. Les terrains maîtrisés par la ville à un prix bas (de 150 à 200 € le m<sup>2</sup>) leur furent cédés ; d'autres ont été négociés très tôt par Bouygues-Immobilier auprès de petits propriétaires privés (autour de 700, 800 € le m<sup>2</sup>). Pour les autres lots, la collectivité ne voulant pas prendre de mesures radicales d'expropriation organisa dès le départ un partenariat avec la promotion immobilière privée, seule capable d'acheter ce foncier au coût élevé. Mais la collectivité s'efforça d'imposer un mode de négociation-concertation-contractualisation qui lui permettrait de satisfaire ses principaux enjeux.

## Une opération fortement « accompagnée »

À la demande de la Direction de l'Urbanisme, qui assurait l'aménagement pour la première fois en régie directe, un AMO-HQE « TEKHNE », connu pour son militantisme

écologique, proposa une démarche volontariste et très complète (forme urbaine, prescriptions foncières, urbaines, architecturales, paysagères, environnementales et énergétiques) afin de soutenir les échanges entre les partenaires. Il organisa une concertation principalement destinée aux professionnels du projet qu'il réunit en ateliers réguliers mais assez peu orientée vers la population du quartier (deux à trois réunions publiques, au tout début de la programmation). Une exposition fut organisée à La Plateforme, salle municipale située au centre de Grenoble.

## Les enjeux de l'opération

Certains objectifs forts sont décrétés intangibles et non négociables, d'autres ont davantage pu faire l'objet de négociations et d'arbitrages. Les objectifs intangibles portaient sur les coûts de construction, la mixité sociale (30% de logements sociaux dans chaque bâtiment privé), la performance thermique et la production d'énergie renouvelable (chauffage bois).

D'autres prescriptions étaient davantage négociables : des déplacements « doux » ont été prévus mais les arbitrages autour du traitement des eaux pluviales ont donné lieu à de longues discussions et négociations et la végétalisation en pleine terre tout comme la biodiversité ont été inégalement respectées. En outre, les partenaires sont incités à faire preuve de pratiques constructives innovantes et reproductibles autour du bois, et des façades légères.

## Peut-on parler de projet partagé et de transformation des pratiques de la filière ?

Le cadre méthodologique, assez lourd, a été observé, initiant un processus systématique de négociations, malgré une contractualisation assez limitée. Sur le plan du respect des enjeux, la volonté politique, moins affirmée dans la durée qu'au lancement de l'opération, explique sans doute que leur respect s'est limité aux priorités, condition pour continuer à construire dans l'agglomération.





© Grenoble, Direction de l'Urbanisme

### ZAC Blanche Monnier, plan de masse et aménagements paysagers

Issues de ce cadre, certaines innovations sont à signaler : création d'associations à visée collective, ASL des locataires, pour gérer la mixité des appartements dans les mêmes immeubles entre maîtres d'ouvrages sociaux et privés, auto-partage intégré, traitement des garages-vélos. Ces avancées innovantes seront-elles capitalisées et reproduites ? Donneront-elles lieu à un renouvellement durable des pratiques et des habitudes, par exemple dans la programmation de chaudières collectives bois, de façades légères et de systèmes constructifs-bois ? Par ailleurs, les débats peuvent-ils être qualifiés de vraiment partenariaux ? Certes, un certain management de l'environnement a été transmis aux intervenants qui ont apprécié l'aide méthodologique, surtout au début de l'opération ; mais on peut regretter que les enjeux économiques aient dominé les relations, et que l'argument du respect du coût d'objectif fixé ait toujours été avancé par le promoteur privé, obtenant ainsi gain de cause auprès de l'aménageur. De ce fait, l'insuffisante maîtrise foncière de la collectivité s'est avérée handicapante. Sur le plan des exigences techniques qui avaient été portées par les cahiers des charges, le promoteur privé, contrairement aux opérateurs publics du logement social, resta toujours prescripteur, cherchant à imposer ses

méthodes et modes de construire. Il internalisa toutes les tâches de coordination et de contrôle de la conception, accordant une mission insuffisante aux architectes, ce qui entraîna de nombreux et curieux écarts et non observances au permis de construire.



DR

# Projets urbains sous observation. La construction et la mise en place dans le contexte italien

Massimo Bricocoli et Paola Savoldi,  
Dipartimento di Architettura e Studi Urbani, Politecnico di Milano

## Trois expériences exemplaires

L'étude que nous avons conduite propose une analyse et une reconstruction critique de trois projets urbains italiens (en coopération avec une unité de recherche du Politecnico de Turin et avec Giovanni Hänninen, photographe). Les thèmes émergents et les contextes auxquels ils s'appliquent en font des expériences exemplaires dans le débat national et international.

À Milan, le cas de l'ancien asile psychiatrique Pini concerne l'espace fermé d'une institution totale, à l'écart de la ville, qui devient au fil de l'histoire (de la psychiatrie et de la ville) l'objet d'une transformation progressive qui en bouleverse le rôle et les usages. L'esprit d'initiative d'un acteur non marchand porte à concevoir de manière incrémentale un projet à échelle urbaine qui attire un public très vaste, malgré une action publique faible.

À Bologne, dans le cas de Mercato Navile, un processus participatif remet en cause le projet originaire et en définit une nouvelle articulation ; la municipalité légitime et diffuse l'approche à d'autres opérations urbaines et, avec un nouvel outil d'urbanisme, essaie de déplacer le projet Mercato Navile sur une échelle métropolitaine.

À Turin, le cas de Spina 3 représente l'un des projets les

plus importants pour la ville de Turin en phase de transition après le déclin de l'industrie. Spina 3 est conçu de manière contextuelle à partir d'un nouveau plan d'urbanisme par l'architecte Vittorio Gregotti qui met à l'épreuve l'idée d'un « progetto di piano ». Une fois achevé, le projet présente des éléments d'intérêt, moins en relation avec l'apport de Gregotti qu'avec les caractères des politiques urbaines successives et les astuces adaptatives des habitants.

## Une approche « matérielle » des politiques et projets urbains

L'approche de l'étude s'appuie sur l'observation et l'interprétation des effets tangibles sociaux et matériels des projets sélectionnés pour en investiguer, « à rebours », les dimensions plus spécifiquement liées aux outils par lesquels ils sont régulés, au montage de l'opération et à ses implications économiques, aux caractères de la régie sous laquelle les projets prennent corps, aux sujets impliqués, aux accords qui gouvernent les engagements de ces sujets, à l'impact sur les destinataires, sur la demande sociale et sur le cours du marché urbain.

Trois monographies reconstruisent les trois expériences

Bologne, le marché.



L'expérience participative de Pini à Milan, le restaurant.





© Giovanni Hänninen

Le site du Mercato Navile à Bologne.

sélectionnées. Elles rendent compte des spécificités caractérisant les cas, mais permettent aussi de discuter les thèmes émergents et transversaux. Nous ferons ici référence de façon synthétique à deux thèmes : la nature et les implications des outils qui ont marqué les projets ; le rôle et la prise en compte des (futurs) habitants et des usagers dans la formulation et la mise en place des projets.

### Deux variables : les outils et les usagers

L'expérimentation et la formalisation d'outils d'urbanisme visant à conjuguer la planification générale et les projets de transformation urbaine n'ont pas garanti des résultats efficaces. À Turin, la clairvoyance du plan général élaboré par Gregotti a dû composer avec de nouveaux dispositifs de financement de l'opération : une subversion des hiérarchies et des priorités en est la conséquence, qui produit une perte de sens. Dans le cas de Bologne, les changements subis par les projets successifs sur le site étudié correspondent de façon fidèle aux saisons politiques de la ville. La formulation finale, bien que consacrée par le nouveau plan d'urbanisme (piano strutturale comunale) et formulée suite à une approche participative rigoureuse, subit la rigidité d'une opération complexe. À l'opposé, un vrai document unitaire de projet n'a jamais été rédigé pour l'ancien asile psychiatrique Pini, à Milan. Les réemplois d'immeubles dans le cadre des projets qui la concernaient ont été mis au point peu à peu par une entreprise sociale (Olinda), avec l'aide de plusieurs programmes de financement successifs et

indépendants : financements nationaux (Caisse des dépôts et consignations), financements européens qui ont permis le déploiement de nouvelles initiatives et la promotion d'activités (Programme Equal, Fonds Social Européen). De cette logique incrémentale d'actions, successives et cumulatives, il ressort une philosophie de projet qui impacte l'espace et produit une nouvelle signification d'ensemble. Elle nous semble instructive et prometteuse. Le projet urbain « émerge » ici peu à peu non pas comme réalisation ultime, un produit finalisé et achevé, mais plutôt comme un processus de production collective, consolidé au fil du temps par des résultats pratiques mesurables. Autrement dit, ici, c'est le processus qui fait projet. L'implication des citoyens n'est pas un rituel de démocratie participative risquant de se briser sur des procédures administratives ou bien des aléas de conjonctures économiques, notamment immobilières. Il s'en dégage une sorte de rôle programmatique pour les usagers dont la présence et les actions se déploient dans les espaces du projet. Ils peuvent devenir des producteurs et des garants actifs des relations entre les différentes parties du projet tant sociales que matérielles. Cela dit, l'expérience de Pini s'appuie sur très peu d'outils et beaucoup de régie. Seul peut-être le recours au dispositif du « prêt à usage » de l'immobilier peut être signalé. Dès lors, la question à se poser est bien : comment et quoi transposer d'une telle expérience dans les projets urbains participatifs ?





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de  
l'Écologie, du  
Développement  
durable et  
de l'Énergie

Ministère  
du Logement,  
de l'Égalité  
des territoires  
et de la Ruralité

**PUCA**

plan  
urbanisme  
construction  
architecture

Direction générale de l'Aménagement,  
du Logement et de la Nature.

Le plan | urbanisme | construction | architecture | PUCA, depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentation et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Il est organisé selon quatre grands départements de capitalisation des connaissances : **Sociétés urbaines et habitat** traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; **Territoires et aménagement** s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; **Villes et architecture** répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; **Technologies et construction** couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment. Le PUCA développe une recherche incitative sur le **Futur des villes à l'impératif du développement durable**.

Ce plan 2007-2012 se décline selon huit programmes finalisés dont les objectifs de recherche répondent aux défis urbains de demain. Ces programmes sont accompagnés d'ateliers thématiques de bilan des connaissances et des savoir-faire, ainsi que par des programmes transversaux à l'échelle des territoires et des villes et à l'échelle européenne, avec la participation du PUCA à des réseaux européens de recherche.

Le PUCA, par ailleurs, assure le secrétariat permanent du programme de recherche sur l'énergie dans le bâtiment.

## plan urbanisme construction architecture

### ► Le gouvernement des villes et la fabrique du bien commun

Planification sociale de l'urbain et des services publics  
Citoyenneté et décision urbaine  
Intercommunalité et métropolisation  
Normes et fabrique du bien commun

### ► Le renouveau urbain

Rénovation urbaine et mixité sociale  
Renouvellement et recomposition des quartiers  
Créativité et attractivité des villes

### ► L'avenir des périphéries urbaines

Territoires urbains et sûreté  
Architecture de la grande échelle  
Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité  
Systèmes périurbains et coûts d'urbanisation  
Dynamiques et pratiques résidentielles

### ► Comportements résidentiels et défis démographiques

Vieillesse de la population et choix résidentiels  
Habitat et services aux personnes âgées  
Évolutions démographiques et inégalités territoriales

### ► Accès au logement

Trajectoires résidentielles  
Recompositions institutionnelles de l'offre de logement  
Modes et formes de l'hébergement  
Économie foncière et immobilière

### ► L'innovation dans l'architecture et la construction

Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délai  
Concept qualité, habitat, énergie  
Observatoire des bâtiments durables  
Logement Design pour tous  
Évaluation énergétique du patrimoine existant (PREBAT)  
Bâtiments démonstrateurs (PREBAT)  
REHA (PREBAT)

### ► Territoires et acteurs économiques

Espaces urbains et dynamiques économiques  
Lieux, flux, réseaux dans la ville des services  
Développement économique local et mondialisation  
Économie de l'aménagement  
Attractivité des territoires

### ► Vers des villes viables et acceptables

Politiques territoriales et développement durable  
Risques technologiques : enjeux économiques et territoriaux  
Villa urbaine durable  
Quartiers durables  
Aménagement et démarches HQE  
Collectivités locales et politiques énergétiques (PREBAT)  
Collectivités locales et défi climatique (PREBAT)

## PUCA - plan urbanisme construction architecture

Grande Arche de la Défense - Paroi Sud  
92055 La Défense Cedex  
tél. 01 40 81 24 72 - fax 01 40 81 63 78  
<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca>