

CLUB VILLE AMÉNAGEMENT

PUCA



Longtemps, l'administration du ministère chargé de l'équipement a été présente activement dans le Club Ville Aménagement. Aujourd'hui, les statuts ont été adaptés conformément aux rapports que l'Etat doit entretenir avec les associations et l'administration garde une simple présence dans ce Club. Cependant, le Plan Urbanisme Construction Architecture y joue un rôle particulier : d'une part, pour l'avoir accueilli dès sa naissance en 1993 et en avoir assuré le secrétariat général pendant de longues années et, d'autre part, en apportant un soutien aux groupes de travail. En effet, par principe, chacun de ces groupes est assisté par un chercheur universitaire ou issu d'un bureau d'études et le PUCA cofinance cette assistance. Ainsi, les apports du Club en matière de connaissance des processus d'aménagement urbain et de leurs effets sont considérables. Pour la recherche urbaine, cela nous permet de confronter des regards différents sur les modes de fabrication de l'espace urbain par les analyses des expériences des sociétés d'aménagement : par exemple, la notion d'un métier d'ensemblier a été mise en forme grâce aux travaux du Club ou encore les formalisations des savoir-faire en matière de sécurité, de qualité de l'environnement, de bilan global d'opérations et de durée de ces opérations, de coopération public-privé, de prise en compte de grands territoires contribuent largement aux questionnements du PUCA sur l'évolution de la société urbaine et de la maîtrise de son fonctionnement.

Jean-Paul Blais

Qu'est ce que le Club Ville Aménagement ?

Créé en 1993, à l'initiative de Jean-Paul Baïetto et de Jean Frébault, le Club Ville Aménagement, association 1901, regroupe des aménageurs responsables de grandes opérations urbaines françaises aux côtés de l'administration du ministère chargé de l'équipement. Le Club est une association de personnes morales représentées par leurs dirigeants. Parmi ces aménageurs, on trouve des établissements publics (EPA), des sociétés d'économie mixte (SEM), des offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) et des services techniques de collectivités. Il accueille en tant que partenaires de droit des représentants de l'État (Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages, Plan Urbanisme Construction Architecture, Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable) ainsi que, sous forme de membres associés, des représentants de fédérations professionnelles et d'organismes privés partenaires des aménageurs (voir p.11).

Lieu d'échange

Le Club est un lieu d'échange permanent pour le milieu des professionnels de l'aménagement. Ses contributions nourrissent les réflexions de l'État et des collectivités confrontés à l'aménagement et au réaménagement des cités dans un contexte marqué par l'avancée continue de la décentralisation en France, de l'intégration des politiques et réglementations européennes et de la montée des exigences du développement durable.

Groupes de travail

Le Club Ville Aménagement fonctionne en réunissant des groupes de travail sur différents thèmes qui concernent directement les métiers des aménageurs. Pour ce faire, il s'associe à des experts et des universitaires afin d'apporter aux débats des regards critiques et prospectifs qui enrichissent les réflexions. Ainsi, à la suite des travaux de ces groupes, tous les deux ou trois ans, le Club organise les « Entretiens de l'aménagement ».

Les activités du Club

Les **Entretiens de l'Aménagement** sont des colloques, ouverts aux élus, aux maîtres d'ouvrage, aux maîtres d'œuvre et à tous ceux qui sont concernés par l'évolution de l'aménagement urbain, qui font le bilan des réflexions du Club Ville Aménagement. Les 5^{èmes} Entretiens se sont tenus, en 2007 à Marseille, sur le thème « Fabriquer la ville : nouvelles attentes, nouvelles cultures ». Les 6^{èmes} auront lieu à Bordeaux en février 2010.

Les « 5 à 7 » sont des séances de débats sur des questions d'actualité ouvertes à tous. Il s'agit d'examiner comment la société interpelle les aménageurs. Le dernier « 5 à 7 » a eu lieu le 9 octobre 2008, à la Grande Arche de la Défense, en présence de Marcel Smets, architecte et urbaniste belge, sur le thème « Les Flandres en mouvement, pour une maîtrise d'ouvrage éclairée ».

Les **échanges internationaux** entre professionnels de l'aménagement. Régulièrement, les membres du Club participent à des réunions internationales, invitent des délégations étrangères et organisent des voyages d'études. Les villes ou régions en relation avec le Club sont : Amsterdam, Bâle, Barcelone, Berlin, Bilbao, Copenhague, Glasgow, Helsinki, Manchester, Naples, Pékin, la Ruhr, Seattle, Shanghai, Vancouver, Vienne, Zurich, Le dernier voyage d'études a eu lieu à Helsinki (voir page 10).

Les publications

Le Club publie les actes des Entretiens de l'Aménagement et des ouvrages. Le Club Ville Aménagement et Le Moniteur ont créé la collection « Ville-Aménagement », qui a édité les ouvrages « Un urbanisme des modes de vie » sous la direction d'Ariella Masbouni (octobre 2004), « La maîtrise d'ouvrage urbaine » sous la direction de Jean Frébault (janvier 2006), « Construire un projet de ville : Saint-Etienne « in progress » sous la direction d'Ariella Masbouni et de Frédérique de Gravelaine (janvier 2007), « Renouveler la ville : les nouveaux défis des professionnels de l'aménagement » Jean Frébault (octobre 2008). Un autre livre est programmé pour le 1^{er} trimestre 2009 « Aménager les grands territoires ».

Les aménageurs agissent en faveur du développement durable

Dans le cadre de la table ronde n°1 du Grenelle de l'Environnement « lutter contre le changement climatique », un groupe de travail s'est penché sur le thème « urbanisme et gouvernance territoriale ». Le Club Ville Aménagement lui a bien entendu fait part de ses réflexions autour des démarches de développement urbain durable. La loi Grenelle 1 du 21 octobre 2008 a validé les propositions en faveur d'un urbanisme plus efficace et plus équitable, du groupe de travail.

Les positions du Club Ville Aménagement sont les suivantes :

Stratégies conduisant à des projets aux diverses échelles territoriales

Quelle que soit l'échelle territoriale concernée, il convient d'affirmer le caractère préalable d'une pensée de la stratégie qui guidera toute action urbaine. La stratégie assigne des buts essentiels à un projet de développement durable dans l'ensemble de ses dimensions : urbaines, culturelles, économiques et sociales. Il s'agit de définir, pour chaque territoire pertinent, comment gérer une croissance raisonnée. Le rapport stratégie/projet est à la base de la philosophie de l'action pour un développement durable, de manière itérative entre le particulier et le général. Il est la condition dans laquelle peuvent ensuite se nouer les jeux d'acteurs, du politique aux citoyens, des acteurs publics aux acteurs privés, et se redéfinir le rôle des aménageurs. Et c'est dans ce cadre que les outils de la planification et de la règle urbaine peuvent trouver leur juste dimension.

Territoire-clé de l'aménagement : l'agglomération

L'échelle des agglomérations serait à constituer comme le territoire pertinent de l'action urbaine, en la dotant d'une plus grande capacité de maîtrise de son espace urbain. L'agglomération est l'échelle du territoire déjà urbanisé et partagé par ses habitants, dans l'ensemble des fonctions de la vie urbaine. Elle est nécessairement l'échelle de base de la définition d'une stratégie qui guiderait la combinaison des politiques publiques. Son accession au rang d'une collectivité issue du suffrage universel, légitimerait son niveau de décision et la soumettrait au débat citoyen, ce qui est une condition majeure du développement durable du territoire. Une politique urbaine ne peut être garantie tant

que l'échelon communal reste un arbitre aussi présent dans l'affectation des sols comme dans les politiques de l'habitat. Aussi peut-on souhaiter, à défaut de l'accession rapide des communautés au rang de collectivités locales, que les compétences d'urbanisme opérationnel leur soient transférées par la loi. Dans cette attente, pourraient être créées des opérations d'intérêt métropolitain (OIM).

Des projets structurants pour la ville contemporaine

Le Club Ville Aménagement dit « non » à l'étalement urbain et « oui » à la croissance raisonnée ! Les urbanisations périphériques doivent répondre à des critères qui génèreraient des espaces urbains respectueux des modes de vie, des capacités économiques des ménages et de l'écologie des territoires. L'urbanisation doit être couplée au développement des transports collectifs les plus divers, en s'adaptant à l'éventail des situations urbaines. Des « contrats d'axes » entre les Autorités Organisatrices de Transport et les collectivités concernées doivent décliner ce couplage et contractualiser les apports financiers respectifs et les développements urbains correspondants, par exemple dans le cadre d'opérations d'intérêt métropolitain (OIM).

Eco-quartiers et principes de la ville durable

Les éco-quartiers constituent une expression innovante de la prise en compte de l'environnement dans les tissus urbains à constituer. Leur caractère expérimental mérite amplement d'être soutenu, mais sans les confiner dans une définition normative qui leur ferait perdre leur rôle d'expérimentation. Plutôt que de les banaliser sous la forme de produits labellisés, il paraît opportun de les considérer comme des recherches énonçant leurs objectifs particuliers. En aucun cas, ils ne peuvent devenir la façade étiquetée d'un développement durable qui s'en contenterait. L'éco-quartier doit avoir un esprit pionnier annonçant un futur meilleur par ses effets d'entraînement et non être l'exception emblématique qui justifie le laisser faire hors quartier défini comme écologique. La promotion des éco-quartiers doit s'inscrire dans une démarche globale visant à agir pour la « ville durable » dans son ensemble. Cela pose le problème de l'empreinte écologique des opérations d'urbanisme.



Quai des Antilles, Nantes



Atelier et galerie des machines, Nantes

Les grands territoires

Les grands territoires doivent ouvrir un champ nouveau à une urbanisation plus soucieuse de durabilité. En effet, les grands territoires sont des zones urbanisées le plus souvent nées de l'extension non maîtrisée des agglomérations. Cette ville contemporaine dépasse très largement l'échelle de la ville constituée et comporte des densités relativement faibles. Il s'agit à présent, d'organiser ces territoires pour leur conférer des qualités urbaines et de mode de vie, auxquels leurs habitants ont droit. Aborder l'échelle des grands territoires contraint à abandonner toute vision rigide et tout souhait d'uniformiser des outils de planification et de gouvernance institutionnelle, car ils sont d'abord marqués par leur hétérogénéité. Les grands territoires sont fortement sollicités pour recevoir les externalités de la ville, consommatrices d'espace et souvent génératrices de nuisances : grande logistique, activités industrielles ou commerciales, infrastructures de transport (aéroports, autoroutes, voies ferrées), traitement des ordures ménagères, etc. L'implantation de ces services obéit trop souvent à une logique "au coup par coup" défavorable au développement durable. Une démarche de projet organisée et cohérente devrait conduire à une économie d'espace, une rationalisation des flux et un aménagement maîtrisant au mieux les nuisances. Pour progresser dans cette voie, il est indispensable de promouvoir une démarche de projet à cette échelle.

Des démarches expérimentales devraient être encouragées par les pouvoirs publics ce qui suppose :

- l'acceptation d'un « hors normes » pour la conduite de tels projets car l'expérimentation exige une liberté d'action qui ne peut s'assortir d'un carcan normatif a priori dans un domaine à ce jour peu exploré.
- la définition d'un appui méthodologique et financier à leur développement, tout comme la mobilisation d'une ingénierie adaptée.
- l'élargissement par une ouverture aux règles et pratiques exemplaires d'autres pays.
- la création d'un label "projet de territoire du développement durable" dont l'octroi serait soumis à une évaluation par un comité d'experts national, condition pour que soit acceptée la dérogation à telle ou telle norme, nécessaire à la réalisation du projet.

Interdiction de l'Etat en cas d'échec des politiques incitatives

Pour le Club Ville Aménagement, il n'est pas acceptable de laisser se perpétuer la situation actuelle où l'étalement urbain se manifeste désormais, le plus souvent, en dehors des aires de planification et dans les interstices des divers dispositifs existants. La seule mesure véritablement efficace serait alors de suppléer à l'absence de projet par une limitation stricte de la constructibilité des terrains, qui ne peut relever que d'un règlement national. Il convient donc d'étudier la mise en place d'un régime général qui, tout en sachant prendre en compte les cas particuliers où les constructions se justifient, instaurerait le principe de non-constructibilité par défaut dans les zones menacées par l'extension du mitage et des lotissements spontanés, hors démarche de projet urbain.

Concernant ce rôle de l'Etat dans la prise en compte du développement durable dans le développement suburbain, le Club suggère de :

- renforcer l'interdit par la loi que ce soit globalement via le règlement national d'urbanisme (modèle allemand) ou de manière plus sectorielle dans le domaine du développement commercial (exemple anglais), plutôt que de multiplier les procédures contraignantes pour limiter l'étalement urbain.
- conditionner les aides de l'Etat à des obligations de résultats, pour les collectivités concernées, en matière de consommation foncière, de développement des transports collectifs, de mixité sociale et d'économies d'énergie, et y soumettre la contractualisation entre l'Etat et les collectivités.
- évaluer l'impact des mesures gouvernementales relevant d'autres volets que l'aménagement, quant à leurs effets sur l'aménagement du territoire et de l'espace et la durabilité souhaitée en la matière.

Le Club Ville Aménagement souhaite intégrer la dimension environnementale dans l'exigence plus grande du développement urbain durable en lui couplant les critères sociaux et économiques, ainsi que la promotion d'une élaboration démocratique des projets. Les aménageurs ont, quant à eux, à réaliser leur propre mutation, remettant en cause certains de leurs modes de faire, afin de mieux répondre aux enjeux du développement durable, notamment à l'échelle des grands territoires. Ils affirment leur engagement au service de cette grande cause.

Le rôle de l'aménageur dans la mise en œuvre d'une politique de logement

Groupe de travail piloté par Jean-Luc Poidevin, Olivier Piron, Nicolas Binet et Christophe Vénien

Objectif du groupe de travail

Ce groupe de travail s'est donné comme objectif d'étudier la question du logement que les élus locaux posent désormais en priorité avec celle de l'emploi.

Les aménageurs ont vocation à structurer une réponse au niveau de l'agglomération et ensuite à réfléchir à la place que le logement peut prendre dans leur programmation, en tenant compte des exigences de diversités fonctionnelle comme sociale. Les conditions qui font que l'implantation prévue de logements sera, ou non, un succès, doivent être de même étudiées à l'avance : la dimension du programme, sa localisation, les équipements publics existants ou à créer... , ainsi que les questions de densité. Divers choix sont également à effectuer sur la forme même des logements, ces opérations d'aménagement étant potentiellement des lieux d'innovations techniques, architecturales ou sociétales.

Principaux thèmes abordés

Les deux principaux thèmes étudiés ont été, d'une part, l'impact des aides à l'accession sur l'étalement urbain et les formes urbaines et, d'autre part, la diversité des mécanismes propres à solvabiliser les ménages accédants à la propriété.

Et plus particulièrement :

- Comment mesurer l'impact des dispositions particulières au Pass-foncier sur la densité de la construction et l'étalement urbain ?
- Quel est l'impact de la nécessaire montée en qualité des logements du fait des exigences environnementales ?
- Quelles pourrait être les marges de manœuvre ouvertes par l'ingénierie financière en matière de solvabilisation des accédants ?

Les débats ont montré que la maison individuelle dense en proche périphérie, impliquant une production groupée, est un levier majeur de l'augmentation quantitative de la production. Le Pass-Foncier doit contribuer à relancer ce type de production. Optimiser le financement de ce type d'accession suppose une approche en coût global, pour une appréciation plus fine de la solvabilité des ménages, et un financement incitatif à l'acquisition dans le neuf de qualité.

Thèmes à approfondir

Nicolas Binet, de la SAMOA Nantes, propose cinq thèmes pour compléter l'approche du groupe de travail.

● **L'aménageur et les cycles immobiliers.** Comment mettre en œuvre une politique urbaine cohérente, en tirant parti des périodes de repli de la pression immobilière ? Ce qui pose la question du comportement des aménageurs urbains face aux fluctuations des conjonctures immobilières, de leur capacité à anticiper les retournements et de leur aptitude à construire une action contra-cyclique.

● **Quelle marge de manœuvre locale ?** On constate un grand écart entre un urbanisme, dont l'ancrage local ne peut que s'affirmer, et des logiques immobilières mondialisées. Cela pose deux questions : celle de la gestion par l'aménageur des conséquences des cycles immobiliers et celle de l'incidence des politiques locales sur le marché de l'habitat.

● **A la recherche des maillons manquants.** Certaines localités sont en suroffre pour la vente et la location, tandis que perdurent ailleurs des situations de pénurie. Le groupe de travail doit s'interroger davantage sur l'offre locative sociale et privée, gage de fluidité des marchés, de garantie pour la mobilité des ménages, et un facteur d'apaisement, face aux emballements spéculatifs des prix. C'est sur ce volet que l'action publique est indispensable, avec une responsabilité politique indéniable.

● **Produire moins cher.** Comment stimuler un réinvestissement technique – formes, systèmes constructifs, matériaux... - qui sache contenir les coûts du collectif dense en ville pour le maintenir à la portée des capacités des ménages ? Et ce en évitant autant que possible, une régression sur la qualité résidentielle, architecturale, et environnementale développée ces dernières années... .

● **Et le stock ?** Une réponse mieux adaptée au besoin d'habitat des ménages ne peut se construire sans une utilisation optimale du parc existant. Le stock est, sauf sur les grandes métropoles, le seul habitat abordable pour les ménages dont la capacité financière est limitée, tant à la location qu'à l'achat.

La rénovation urbaine dans les zones sensibles : quel rôle pour les aménageurs ?

Groupe de travail co-animé par Vincent Bourjaillat et Jean Haentjens

Objectif du groupe de travail

Le Club s'est saisi de la problématique de la place des aménageurs dans les opérations de renouvellement urbain. Etant donné l'importance grandissante des opérations de rénovation urbaine financées par l'ANRU, le Club a décidé de poursuivre cette réflexion et de l'approfondir en focalisant l'analyse sur ces opérations particulières. L'intervention des aménageurs peut être une solution efficace pour renforcer l'ingénierie opérationnelle, face à la difficulté à maîtriser l'ingénierie d'opérations complexes dans des délais courts.

Principaux thèmes abordés

- **Spécificités des opérations de rénovation urbaine dans les quartiers sensibles.** Le groupe de travail examine les différents dispositifs de management de projet mis en place sur différents sites significatifs, afin d'apprécier leur plus ou moins grande efficacité dans l'avancement des projets.
- **Adaptation des aménageurs.** Le groupe de travail cherche à identifier les impacts réels et concrets de ces opérations dans l'organisation interne des aménageurs, ainsi que les renforcements dont ils auraient besoin pour maîtriser ce type d'opération.
- **Adaptation des dispositifs.** L'ANRU doit davantage prendre en compte les règles d'intervention des aménageurs : frais financiers, rémunération, prise de risque, cession de charges foncières, contractualisation avec les collectivités locales, échelles de temps ...

Avancement des travaux

Le groupe de travail a bouclé un premier cycle de travail sur les quartiers dits de grands ensembles et va en « porter connaissance » auprès des principaux acteurs, dont bien évidemment l'ANRU. Les premiers enseignements à retenir sont, à ce stade, que l'ANRU a réussi à donner une forte ambition et à créer une dynamique nouvelle en matière de rénovation urbaine des quartiers d'habitat social

dégradés et que le principe d'un « interlocuteur unique » a permis de dépasser une logique d'actions sectorielles et de promouvoir une logique d'intervention transversale nettement plus adaptée. L'enjeu est d'organiser efficacement une chaîne d'acteurs et de décisions et les expériences vécues des aménageurs confirment que l'efficacité opérationnelle dépend en grande partie de la solidité de l'organisation de la maîtrise d'ouvrage. La différence d'approche, à l'origine, entre l'ANRU et les collectivités locales s'est progressivement réduite au cas par cas, l'ANRU a donc été capable de produire des correctifs aux imperfections initiales et aux spécificités des différents projets locaux. Les premiers résultats significatifs, parfois même spectaculaires, de transformation physique des quartiers démontrent ce qu'il est possible de faire et de réussir mais rappellent aussi l'ampleur de la tâche.

Pour le groupe de travail, le « système » national de rénovation urbaine, dont l'ANRU est le pilier central, doit donc aujourd'hui être consolidé, en réaffirmant une volonté politique forte et durable sur cet enjeu, y compris sur le plan de la mobilisation des crédits publics et par une action plus décisive de l'ANRU sur trois volets :

- l'accompagnement technique visant à renforcer les maîtrises d'ouvrages locales, notamment auprès des moyennes et petites collectivités
- la clarification des rôles distincts que doivent jouer les différents acteurs impliqués dans ces projets, et notamment la plus grande prise en considération de la dimension d'aménagement des projets de rénovation urbaine
- la mise en perspective de la dynamique de transformation urbaine des quartiers d'habitat social dans les dynamiques plus larges de mutation des territoires auxquels ils appartiennent.

Le groupe de travail enclenche un second cycle qui sera centré sur la problématique des quartiers anciens, pour lesquels un programme spécifique de l'ANRU, appelé Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, va être mis en place et qui permettra de confronter les résultats du premier cycle à la spécificité des sites d'habitat ancien.

La valorisation des opportunités pour aménager les grands territoires

Groupe de travail piloté par Ariella Masboungi, Eric Berard et Alain Gares

Objectif du groupe de travail

Le groupe de travail explore les méthodes pour mettre en œuvre de véritables scénarios d'aménagement des grands territoires, en intégrant la démarche du développement durable et de l'approche environnementale. Ces scénarios d'aménagement s'appuient sur l'étude d'une série de thématiques parmi lesquelles les transports, les infrastructures, les centres commerciaux, les zones industrielles, l'habitat et notamment les lotissements, ainsi que les objets techniques, les parcs de loisir et l'agriculture.

Gouvernance à l'échelle de grands territoires

Un projet urbain suppose une volonté politique unique, sachant allier capacité de conception et capacité d'exécution. Cette configuration est rarement celle des grands territoires, où les acteurs sont multiples et variables. Tous les leviers d'actions ne prennent un sens que s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un niveau minimum de gouvernance. Sans débattre des formes de gouvernance institutionnelle à l'échelle de territoires qui n'entrent pas dans les découpages territoriaux actuels, il s'agit de rechercher des situations dans lesquelles des projets ont induit ou contribué à organiser des formes de gouvernance permettant d'agir de façon efficace à l'échelle des grands territoires urbains.

Thèmes étudiés

Pour donner davantage de cohérence à la ville-territoire, faite de produits (chaînes commerciales, zones industrielles, lotissements, etc), il faut la doter d'un projet. Plutôt que de condamner le processus à l'œuvre, il a été jugé plus judicieux d'utiliser la force et l'énergie des acteurs qui en sont responsables pour progresser. Tout projet doit s'appuyer sur une planification stratégique et nourrir celle-ci. Cette attitude se fonde sur le pragmatisme comme un art de saisir le moment opportun pour créer un levier pour l'action, en tenant compte des logiques professionnelles et financières à l'œuvre pour les faire jouer au profit du projet urbain.

Exemples de sujets à l'étude :

- **Le commerce.** Organiser la ville autour d'un centre commercial existant, comme le projet de Bernard Reichen « route de la mer » à Montpellier. Le centre commercial de périphérie est alors considéré comme pouvant être le noyau d'un quartier.
 - **La route.** Saisir les opportunités de projets routiers pour en faire un véritable projet urbain en termes de structuration du territoire, d'organisation paysagère, de repères, de lien, de desserte de centralités ou de polarités, d'articulation avec les transports et le stationnement, etc.
 - **Aller vers une architecture « qui tient la route ».** L'architecture de la ville territoire est souvent liée aux infrastructures, qui sont à penser comme une architecture. Celle-ci est souvent liée à la vitesse et se confronte aussi à l'espace ouvert par opposition à la ville. Elle appelle donc une approche et une esthétique autres. Elle pose aussi le problème de sa desserte, de son rôle par rapport à la route.
 - **L'habitat.** L'essentiel du développement urbain périphérique, hors mitage, se réalise sous forme de lotissements auxquels s'ajoutent des résidences spécialisées. Comment orienter les décisions des acteurs pour agir sur la localisation des opérations, leurs typologies, leur organisation urbaine, leur densité, leurs rapports aux centralités périphériques, aux transports, à la nature, aux limites, etc.
 - **Les transports.** Comment penser les transports de la périphérie ? Les liens route-transport-parking ? Le rôle du tramway ou des transports ferrés dans les grands territoires ? Les liens entre polarités périphériques ?
 - **Les monuments de la ville contemporaine.** Comment détourner l'objet fonctionnel en lui faisant jouer un rôle de repère, d'identification, voire de monument ? Comment lui donner une interprétation différente ?
 - **Les rapports ville-nature.** Il s'agit de penser l'espace ouvert, naturel ou artificiel, parcs ou agriculture, comme un plein, comme lieu vivant, lieu pratiqué, lieu d'usages, ...
- Autres thèmes :** programmes culturels et ludiques, artistiques, gestion des risques, penser l'organisation du territoire par la gestion de l'écoulement des eaux, ...

Le tourisme urbain et le projet urbain

Groupe de travail piloté par Hervé Dupont, Bertrand Ousset et Jean-William Souffront

Définition du tourisme urbain

Par tourisme urbain, on entend toutes activités susceptibles d'attirer dans une ville, pour des séjours de courte durée, des populations extérieures à la ville. Les activités concernées peuvent être culturelles, patrimoniales, ludiques, sportives, religieuses, commerciales, économiques, professionnelles, médicales. Elles peuvent être permanentes, récurrentes, événementielles, exceptionnelles, avec un très fort effet de levier. En effet, depuis plusieurs décennies, le tourisme urbain apparaît comme un facteur majeur du développement urbain, qui intéresse non seulement quelques sites exceptionnels mais désormais toutes les villes. Il est susceptible d'influencer la plupart des projets urbains, même ceux qui n'ont pas un objectif directement touristique, et même de les générer.

Il existe de nombreux exemples anciens et récents : Barcelone avec l'exposition universelle et les jeux olympiques ; Las Vegas fondée sur le tourisme urbain ludique ; Valence multipliant les centres d'intérêt touristiques culturels, économiques ou sportifs ; le stade de France ; le Val d'Europe ; Bercy Village D'autres projets sont en cours : musée de la Méditerranée à Marseille, la Cité de l'air et de l'espace en Seine-Saint-Denis, les ateliers et hangars de l'île de Nantes

Objectif du groupe de travail

Plusieurs exemples de développements urbains majeurs, directement induits par des activités touristiques en France et en Europe sont analysés par le groupe de travail. Les objectifs de ces analyses comparatives visent à déterminer les modalités de développement des projets touristiques urbains (initiatives, pilotage, financement, partenariat...) et l'impact de ceux-ci en termes d'architecture et d'urbanisme, ainsi qu'en matière de développement économique et de conséquences sociales sur l'ensemble de la ville et de ses habitants.

Le groupe de travail analyse l'impact du tourisme urbain sur l'aménagement urbain au travers de cinq registres :

- les projets urbains sur trois aspects : la vision urbaine, le programme, la forme urbaine et la forme architecturale.
- l'impact sur la gestion urbaine : maintenance (sécurité,

entretien, ...) et animation urbaine (événementiel, culture).

- la sociologie de la ville et son image pour les investisseurs et pour les habitants : positionnement international dans une dimension sociale, afin d'attire des investisseurs (ex : Stade de France)
- la communication sur la ville et son image : compétitivité, positionnement, attractivité.
- l'impact économique et le développement économique de la ville : retombées en terme d'emploi et de services.

Thèmes étudiés

Une série de sept conférences thématiques sur le « projet urbain et le tourisme urbain » ont été programmées :

- Le rapport entre projet urbain et tourisme urbain dans une capitale régionale : Bordeaux, Lyon et Montpellier
- Les impacts urbains et touristiques des grands équipements : stade de France
- Périphéries urbaines et villes de banlieue : Val d'Europe
- Ville festive
- Réaménagement des friches industrielles et portuaires
- La ville des 24 heures
- Les projets urbains et le tourisme urbain dans les villes moyennes

Il peut y avoir des croisements entre les différentes thématiques : la même ville peut être abordée pour des questions concernant par exemple l'aménagement de ses fronts d'eau industrialo-portuaires, le rapport entre projet urbain et tourisme nocturne, ou encore en tant que ville représentative d'une échelle géographique (ville de banlieue ou métropole régionale, etc.).

Les analyses de cas se font selon trois axes de différenciation :

- nature des impacts : espace et temps (ex. : la ville de Barcelone)
- générateur de tourisme : l'événementiel, les équipements phares (ex : le Guggenheim), le patrimoine pré-existant, le site (mer, montagne etc..), le tourisme d'affaire
- nature du projet urbain : à l'échelle d'un quartier, à l'échelle d'une ville, à l'échelle d'une agglomération.

L'aménagement créateur de valeur

Groupe de travail piloté par François Wellhoff, Liliane Sardais, Etienne de Saint-Sauveur, Bernard Millet et Bruno Mahieux

Objectif du groupe de travail

Le groupe de travail enquête sur la dynamique de l'action publique d'aménagement dans des villes ou quartiers en déclin en vue de leur conférer une nouvelle attractivité vis-à-vis des acteurs économiques. Il repère les leviers les plus efficaces pour faire remonter les valeurs foncières et les précautions à prendre. Le thème « aménagement créateur de valeur » s'inscrit dans les réflexions sur l'efficacité des actions publiques et doit permettre de mieux cibler et ordonnancer celles les plus susceptibles de produire des effets de levier pour les opérations d'aménagement. La valeur est d'abord abordée dans sa dimension économique (niveau des charges foncières) et sa création est alors examinée tant à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement qu'à l'extérieur, en termes d'économies externes. La création de valeur concerne également les aspects sociaux et environnementaux et par conséquent les opérations de renouvellement urbain qui sont confrontées à une spirale négative de valeur qu'il s'agit de stopper pour entrer dans un processus vertueux de valorisation.

Un des objectifs du groupe de travail est d'étudier comment il est possible de maximiser les effets directs et dans le temps des investissements publics pour obtenir le plus rapidement possible les effets escomptés, c'est-à-dire l'émergence puis la consolidation d'un marché « normal ». Celui-ci permet aux acteurs économiques d'intervenir naturellement sans un concours « extraordinaire » des pouvoirs publics : promoteurs immobiliers, investisseurs, commerce et services, entreprises et personnes. Il s'agit de développer des quartiers caractérisés par une logique de marché classique se substituant peu à peu à des quartiers de nature plus administrée.

Opérations d'extension et de friches urbaines

La création de la valeur ne se limite pas aux quartiers en difficulté. Le groupe de travail aborde aussi la question du contrôle de la valorisation dans les opérations de traitement de friches urbaines comme dans celles d'extension urbaine. Il analyse comment l'aménageur peut organiser le partage de la valeur créée grâce à un projet urbain et récupérer une partie des plus values qu'il a contribué à faire naître. Le groupe de travail

va revisiter certaines opérations d'aménagement avec la lunette particulière de la création du marché en renouvellement urbain. Des expériences étrangères, comme à Birmingham ou Bilbao, sont également examinées. Il étudie les premiers acteurs économiques qui sont intervenus et dans quelles conditions de valorisation du foncier puis les autres investisseurs et sur quelle valorisation du foncier et de l'immobilier.

Les thèmes approfondis

- les **moteurs de décision des acteurs économiques** pour engager un processus d'aménagement à long terme.
- les **acteurs de l'économie résidentielle**, commerces et services, essentielle pour les habitants et les investisseurs potentiels.
- les **stratégies foncières** menées dans les processus de création de valeur par des opérateurs privés (foncières, promoteurs), des Etablissements Publics Fonciers ou Etablissements Publics d'Aménagement. Examen des politiques de réserves foncières, d'affichage de valeurs de référence, du rôle joué par les domaines et des politiques de protection contre la spéculation.
- le **paradoxe des transports collectifs et des pôles de transport** : faut-il densifier autour des pôles de transport ou faut-il développer des transports et des pôles, puis densifier autour ? Mise en question de l'**anticipation** par les collectivités publiques et des mesures devant être prises en amont afin de créer une visibilité et susciter un intérêt pour les investisseurs potentiels.
- la politique menée en termes d'**équipements publics** en termes de « tempo de réalisation » et de politique de communication. Exemples mettant en oeuvre des grands équipements emblématiques (Stade de France) et des équipements plus classiques (écoles, commissariats de police, poste, etc...).
- les leçons à tirer de récentes **crises immobilières**, afin d'essayer d'anticiper ce type de mouvement de balancier particulièrement sensible sur certains segments de l'immobilier comme les bureaux. Mieux répartir le risque entre les acteurs publics et privés au regard de la création de valeur escomptée sur une période pouvant dépasser un cycle immobilier.

Voyage d'études à Helsinki



© Jacques Pernelle

Eco-quartier à Viikki

Parmi les activités régulières du Club Ville Aménagement, un voyage d'études à l'étranger est organisé tous les ans. En 2008, les membres du Club se sont rendus en Finlande à Helsinki (ensemble de 14 communes qui regroupent plus de 1 300 000 habitants dont 570 000 pour Helsinki même). Il s'agissait d'abord de s'imprégner d'une autre forme de ville : un espace urbain caractérisé par le mélange de la nature et de l'urbain, par la présence de l'eau et de la forêt dans le cœur même de la ville.

Une ville déjà avancée dans la prise en compte du développement durable : nombreux centres secondaires qui structurent l'ensemble de l'agglomération, réseau de chauffage urbain sur toute la ville (90 % des bâtiments sont desservis), héritage préservé de cité jardins dans la forêt (Tapiola, quartier d'employés et de fonctionnaires commencé dès les années 1955 devenu socialement mixte), éco-quartiers exemplaires (dont Viikki : organisation en doigts verts, fermes préservées, technoparc et université, écoconstructions, 15000 habitants à terme, mixité

culturelle et générationnelle, participation des habitants au projet...), récupérations de friches portuaires ou industrielles en prenant en compte la mixité des occupations, la qualité écologiques des bâtiments, l'accessibilité par les transports (les prolongations du métro sont en cours, le plan directeur des déplacements prévoit, pour 2030, une part modale des transports publics de l'ordre de 37 %), même lorsque ces projets s'étalent sur un temps très long (les premiers aménagements à Ruoholathi et à Jätkäsaari commencent dans les années 90)... Mais aussi des expériences comparables dans leurs montages à la rénovation urbaine française (hormis l'intégration de la nature dans la ville) comme à Vuosaari qui accueille une grande proportion d'immigrés et qui est le quartier, à l'Est de la ville, où le nouveau port ultramoderne dimensionné pour des grands porte-conteneurs est transféré...

Pour les membres du Club, il ne s'agissait pas seulement, dans une atmosphère d'échange conviviale, de découvrir les œuvres d'Alvar Alto dans leur contexte, mais bien de s'imprégner d'une autre façon de penser l'espace urbain et les rapports des bâtiments avec les bois, les champs, et la mer.

Jean-Paul Blais



© Jacques Pernelle

Vuosaari, logements en accession

Les membres du Club Ville Aménagement



Quelques membres du Club

Président : Laurent Théry, directeur général de la SAMOA

Secrétaire général : Jacques Pernelle

Chargée de coordination : Laurence Cros,

28 membres actifs

AFTRP (agence foncière technique de la région parisienne),

CUB (Communauté Urbaine de Bordeaux),

DDRN - Délégation au Développement de la Région

Nazairienne (Ville de Saint-Nazaire),

EPAMARNE-EPAFRANCE (ville nouvelle
de Marne-la-Vallée),

EPA ORSA (Orly – Rungis - Seine Amont),

EPA Plaine de France,

EPA Saint-Etienne,

EPA Seine-Arche (Nanterre),

EPA Sénart,

EPAMSA (Mantois Seine Aval),

EPIDA (ville nouvelle de l'Isle d'Abeau),

EUROMEDITERRANEE (Marseille),

OPAC 94 (Val-de-Marne)

SAEM Euralille,

SAEM Val de Seine,

SAMOA (Ile de Nantes),

SEM Constellation (Blagnac),

SPLA Lyon-Confluence,

SEM Rennes-Territoires ,

SEM Rouen Seine Aménagement,

SEMAEST (ville de Paris),

SEMAPA (Paris Rive Gauche),

SEM Cergy-Pontoise Aménagement,

SEM Nantes Aménagement,

SERL(société d'équipement du Rhône et de Lyon),

SERM Montpellier (société d'équipement de la région
montpellieraine),

SERM 68 (société d'équipement de la région
de Mulhouse),

SERS (société d'équipement de la région de Strasbourg),

Le Club accueille aussi 9 membres d'honneur :

Robert Adjedj, ancien directeur général de la SERS

(Strasbourg) ; François Ascher, président du conseil

d'orientation de l'Institut de la Ville en Mouvement,
professeur à l'Institut Français d'Urbanisme ;

Thérèse Cornil, ex-directrice générale de la Régie

immobilière de la Ville de Paris (RIVP) ; Jean Frébault,

président du Conseil de développement du Grand

Lyon ; Jean-Michel Guénod, ex-directeur général

d'Euroméditerranée ; Olivier Piron, ex-secrétaire

permanent du PUCA ; Jean-Luc Poidevin, président

du pôle Villes et Projets, groupe Nexity ; Alain Rouillard,

ancien directeur général de l'EPA Plaine de France ;

Jean Eudes Roullier, ex-président du comité d'histoire

et d'évaluation des villes nouvelles.

14 organismes sont membres associés : ADEF (association

des études foncières) - Bouygues Immobilier - Caisse

des Dépôts - FNSEM (fédération nationale des EPL

d'économie mixte) - FNAU (fédération nationale

des agences d'urbanisme) - FPC (fédération

des promoteurs constructeurs) – INTERSEM – NEXITY -

Partenaires Développement – PROCOS – SODEARIF- EPF 92 -

EPF Yvelines - USH (Union Sociale pour l'Habitat)

Et des partenaires des Ministères chargés de l'urbanisme
et du logement

Le Club dialogue avec 4 représentants de la Direction

Générale de l'Aménagement, du Logement et

de la Nature, ainsi qu'avec des experts du Conseil Général

de l'Environnement et du Développement Durable,

de la Délégation à l'Action Foncière et Immobilière

et du CERTU.

Pour en savoir plus

Jacques Pernelle

jacques.pernelle@developpement-durable.gouv.fr

Jean-Paul Blais

jean-paul.blais@developpement-durable.gouv.fr

www.club-ville-amenagement.asso.fr

club-ville-amenagement@i-carre.net

Laurence Cros, tél. 01.40.81.24.56

laurence.cros@i-carre.net

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.

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 par des 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 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			
Le futur de l'habitat			
Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délai			
Concept qualité, habitat, énergie			
Observatoire des bâtiments durables			
Palmarès de l'innovation			
Évaluation énergétique du patrimoine existant (PREBAT)			
Bâtiments démonstrateurs (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)			