



Plan Urbanisme Construction Architecture

JOURNÉE D'ÉTUDES
« VILLA URBAINE DURABLE »
MONTAGE DES OPÉRATIONS ET
PROJET URBAIN

21 OCTOBRE 2002
PUCA- ARCHE DE LA DÉFENSE

PLAN URBANISME
CONSTRUCTION ARCHITECTURE – Innover Ensemble
Directrice de publication
Michèle TILMONT
Directeur de rédaction
Hervé TRANCART

Arche de La Défense
92055 Paris La Défense Cédex 04
Mél. chantier-2000.puca@equipement.gouv.fr

Journée d'études "Villa Urbaine Durable"

21 Octobre 2002

MONTAGE DES OPÉRATIONS ET PROJET URBAIN

INTRODUCTION

JACOTTE BOBROFF, RESPONSABLE DE RECHERCHE, LATTS-ENPC	3
Enjeux affichés par les collectivités locales	3
Le traitement de la mixité au cœur du programme "Villa Urbaine Durable"	3
Favoriser l'accession sociale : autre challenge du programme "Villa Urbaine Durable"	4
Les collaborations et partenariats mis en œuvre	4
Diversité des structures de la maîtrise d'ouvrage	5
Des montages particuliers ont été développés pour se donner les moyens des partenariats	5

DES COOPÉRATIONS AUTOUR D'ENJEUX DE REQUALIFICATION URBAIN

Caen – Les Villas Beaulieu	7
Agnes Percereau : Présentation de la ZAC des Pépinières Beaulieu où s'inscrit le projet "Villa Urbaine Durable".	7
Didier Webre	7
M. Renaud	8
Châteauroux - " La villa cache son jardin "	8
Danièle Guillaume	8
Gilles Coatrieux	8
Cristina Conrad	9
Patrick Martin (BETREC)	10

TABLE RONDE

Olivier Piron	11
Denis Vanderbecq	11
Eric Spina	11
Antoine de Villiers	12
Claire Lanly	12
Denis Vanderbecq	13
Olivier Piron	13

DÉBAT

**DES COLLABORATIONS ET PARTENARIATS MAÎTRISE D'OUVRAGE -
COLLECTIVITÉ LOCALE -REPRÉSENTANTS DES HABITANTS
AUTOUR DE PROJETS URBAINS 16**

IVRY-SUR-SEINE – HABITER LE COTEAU 16

Alain Costes	16
Nadine Clément	17
Jacotte Bobroff	17
J.P. Coltat	17
Anne Damagnez, Direction de l'urbanisme, ville de Creil :	17
J.P. Coltat	17
Bruno Demay, responsable des zones opérationnelle, Ville d'Ivry	17
Alain Costes	17

CHALON-SUR-SAONE "SAINT JEAN DES JARDINS" 18

Jacqueline Tribillon	18
Cécile Vuillemin	18
Jacqueline Tribillon	19
Jacotte Bobroff	19
Cécile Vuillemin	19

ROUBAIX - " QUAI DE MARSEILLE " 20

Fanny Bullaert	20
Caroline Lucats	20
Denis Vanderberg	21
Dominique Montassut	21
Caroline Lucats	21
Fanny Bullaert	22

DÉBATS 23

CONCLUSION

Olivier Piron (Secrétaire permanent du PUCA)	27
--	----

Animation de la journée par Frédéric FELIX, journaliste

Au cours de la journée animée par Frédéric FELIX, journaliste, des études de cas illustrent les divers thèmes ; une table ronde et des débats tentent quelques avancées.

- *Au cours de la matinée, sont évoquées deux cas où les coopérations des acteurs se sont organisées autour d'enjeux de requalification urbaine : CAEN et CHATEAUROUX*
- *Puis, Olivier Piron, secrétaire permanent du PUCA et Claire LANLY, sous directrice des organismes constructeurs-DGUHC animent le débat, autour des montages technico-innovants.*
- *Au cours de l'après-midi, trois opérations, intégrées dans des projets urbains et mettant en œuvre des collaborations maîtrise d'ouvrage, collectivités locales, ainsi qu'une concertation avec les habitants, font l'objet d'interventions*

Ces quelques exposés ne constituent que des exemples parmi les opérations lauréates du programme qui, toutes méritent d'être citées : les équipes présentes sont priées d'enrichir les débats à partir de leur expérience.

MONTAGE DES OPÉRATIONS ET PROJET URBAIN

INTRODUCTION

Jacotte Bobroff, responsable de recherche, LATTs-ENPC

La première journée d'études du 30 septembre 2002 a abordé, avec les participants aux opérations "Villa Urbaine Durable", les thèmes : "Architecture - Habitat intermédiaire" et "Energies". La deuxième journée qui se tient aujourd'hui est consacrée

- à la place du projet urbain dans les opérations "Villa Urbaine Durable",
- au traitement de la mixité,
- et aux moyens que se sont données les équipes : partenariats et montages d'opérations développés à ces occasions

Les équipes qui interviendront aborderont ces questions, sans présenter les opérations dans le détail qui a déjà fait l'objet de plusieurs exposés et de fiches disponibles sur le site "Chantier.net".

Nous nous centrerons sur les enjeux des collectivités locales, sur les demandes qu'elles formulent aux maîtres d'ouvrage et sur les réponses souvent innovantes que leur apportent ces derniers. "Villa Urbaine Durable" a été l'occasion de développer des démarches et d'organiser des relations entre participants aux opérations qui étaient d'ailleurs déjà souvent engagées :

- collaborations diverses et partenariats entre collectivités locales, maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre, plus rarement avec les entreprises ;
- montages d'opérations souvent innovants, avec participation amont de l'ensemble des intervenants ;
- démarches globales intégrant investissement-maintenance-exploitation.

Plusieurs des thèmes de "Villa Urbaine Durable" traverseront les exposés de cette journée

Enjeux affichés par les collectivités locales

Quelles sont leurs demandes en terme de développement urbain, de logement, de développement durable ? Quelles réponses ont été apportées par les équipes pour les satisfaire ?

Les opérations "Villa Urbaine Durable" s'intègrent le plus souvent dans des projets urbains et répondent à des objectifs d'urbanisme, affichés par les collectivités locales (Schéma directeur, Plan local de l'habitat, Contrat de ville, Grand Projet de Ville, étude paysagère).

Les modes d'intervention sur la ville et les sites présentent une grande variété, mais peuvent se regrouper sous deux grands types :

- *d'extension sur la ville* : requalification urbaine (*Roubaix*), renouvellement d'un grand ensemble (*Châteauroux, Oissel*), petites opérations inscrites dans des plans plus larges et des politiques urbaines (*Ivry, Paris XII, Gyf s/Yvette*) ;
- *ou de zones à développer* : aménagement ou finition d'une ZAC (*Caen, Reims, Châlons en Champagne, Chalon sur Saône*), création de nouveaux quartiers (*Digne*) ou de liens entre quartiers (*Rouen*), continuation d'un grand projet (*Dunkerque*).

Le traitement de la mixité au cœur du programme "Villa Urbaine Durable"

Les exigences de mixité affichées au niveau national dans les discours de l'état et dans la SRU sont traduites au niveau local de l'agglomération, au niveau de la zone d'aménagement et au

niveau micro-local du quartier. Les collectivités locales soulignent les difficultés qu'elles rencontrent pour assurer la mixité et pour observer la règle des 20% de logements sociaux, qu'elles soient en dessous ou au-dessus de ce taux.

Les opérations "Villa Urbaine Durable" répondent toutes à l'enjeu de mixité en programmant, logements locatifs et en accession et en associant le plus souvent collectif et individuel. Elles font l'objet de propositions, d'initiatives et d'efforts notables pour y répondre de la façon la plus innovante, mais mettent également à jour des difficultés institutionnelles et juridiques rencontrées par les équipes.

Une question doit être posée à ce propos et fera l'objet du débat de la fin de matinée : comment instrumentaliser au mieux, dans le cadre du Code des Marchés Publics et du Code de la Construction, le process de programmation-conception-réalisation des opérations ? Comment mobiliser les moyens du process, seule façon d'enrichir le projet ?

Nous pouvons déjà souligner la difficulté pour les maîtres d'ouvrage sociaux à s'associer dans les appels d'offre et les marchés, afin de réaliser des économies d'échelles dans des petites opérations.

Favoriser l'accession sociale : autre challenge du programme "Villa Urbaine Durable"

Certains maîtres d'ouvrage sociaux considèrent que l'accession sociale n'est plus sociale aujourd'hui car économiquement désadaptée aux revenus des familles qui en ont besoin. Mais de nombreuses tentatives pour la mettre en place sont à signaler, en particulier destinées à de nouvelles couches de population : jeunes couples et primo accédants.

Des formules d'accession, fondées sur des montages complexes, associant prêts à faible taux, location-vente et surtout systèmes de sécurisation de l'achat sont expérimentés.

- *A Clermont Ferrand* : garantie de rachat à l'accédant, à un prix convenu à l'avance avec clause anti-spéculative et relogement si échec dans l'accession ;
- *à Roubaix* : un système proche, mais en location-accession, destiné à attirer des primo accédants, avec portage foncier par la collectivité locale jusqu'à la fin de l'emprunt de l'accédant ;
- *à Quimper* : une sécurisation des accédants assurée par la Fédération coopérative des HLM, avec garantie de rachat et relogement.

Ce sont là des voies nouvelles qui apparaissent comme un complément indispensable à la politique de mixité, surtout quand celle-ci se donne l'objectif d'attirer de nouvelles couches de populations et des jeunes dans un parcours résidentiel.

Les collaborations et partenariats mis en œuvre

Ils concernent principalement maîtrise d'ouvrage, collectivité locales et maîtrise d'œuvre

Ce sont en général des collaborations et partenariats qui se sont établis dans la durée. "Villa Urbaine Durable" a constitué, comme le programme LQCM, une opportunité pour les renforcer. Plusieurs des expérimentations "Villa Urbaine Durable" ont permis aux mêmes équipes de se retrouver et de continuer à réfléchir ensemble : Caen, Rouen, Roubaix, Reims.

La participation amont de la plupart des intervenants constitue un autre point commun à ces deux programmes. Mais ici, la maîtrise d'œuvre s'est particulièrement mobilisée autour des enjeux architecturaux, environnementaux et de développement durable. C'est là une chaîne qui favorise :

- l'association des compétences, le dialogue à tous les niveaux y compris avec les instances administratives ;
- des démarches et approches globales du projet, mobilisant l'ensemble des partenaires ; la démarche itérative en "work-shop" associant réflexion urbaine et architecturale à *Dunkerque* est exemplaire de ce type de partenariat ;
- des rapports étroits avec les collectivités locales, conduisant à des soutiens et échanges croisés : portage foncier d'organismes HLM pour aider au développement d'un quartier (*Digne*) ou terrains mis à disposition du maître d'ouvrage par la collectivité locale (*Quimper*).

Il faut néanmoins regretter les trop rares partenariats avec les entreprises de construction et les industriels qui disposent néanmoins d'importantes potentialités d'innovation mais qui ne peuvent compenser leur prise de risque en espérant un retour d'investissements.

Deux entreprises sont à l'origine de projets "Villa Urbaine Durable" : Quille à *Rouen et Caen*, Eiffage à *Oissel* ; elles demandent des marches négociés afin d'être présentes sur l'ensemble du process.

Quelles formes de marchés pourraient être pratiquées et développées dans le cadre des marchés publics pour mobiliser ces acteurs économiques, porteurs d'innovation et favoriser une reproductibilité et une continuité des expériences ?

Enfin la participation des habitants est à signaler, dans le cadre d'une concertation organisée où acceptée par la Ville : Roubaix, Ivry, Chalon sur Saône feront l'objet d'exposés sur ce thème.

Diversité des structures de la maîtrise d'ouvrage

Il est important dans le cadre de la problématique de projet, développée aujourd'hui, d'insister sur la diversité des structures de la maîtrise d'ouvrage, qui s'est organisée, souvent depuis longtemps, pour répondre à la variété des demandes, et se donner ainsi, les moyens de fonctionner, face à la reformulation et à la complexité de la commande des collectivités locales.

Une analyse systématique des opérations montre comment cette diversité a été mise en œuvre par les organismes sociaux qui se sont appuyés sur des GIE, des filiales, des coopératives, afin de favoriser une économie de moyens, tout en permettant une identification des coûts des divers types d'opérations :

- Des OPAC : OPAC du Puy de Dôme et du Massif Central, OPAC 94 via le GIE EXPANSIEL exposeront leurs modes de fonctionnement ;
- Des SAHLM : SEDP-Logis Transport, mandataire de trois opérations, L'Effort Rémois, La SAHLM 04 de Digne et La SAHLM 2036 de Châteauroux se sont largement diversifiées pour répondre aux demandes ;
- Des GROUPES sont également présents : le groupe coopératif Gambetta, le groupe Arcade et CILOVA, collecteur de 1%.

Les Organismes publics et les promoteurs privés ont développé des partenariats, souvent issus de relations établies dans la durée. A Caen, Rouen, Dunkerque, Ploermeur, Oissel, Fontaine sur Saone et Chalon sur Saône, SAHLM et promoteurs se partagent logements locatifs et en accession, avec souvent un cahier des charges commun.

Deux OPAC roubaisiens se partagent logements locatifs et en accession.

Enfin, le mouvement coopératif est largement présent parmi les opérations : à Quimper, Digne, Clermont Ferrand et Réze.

Des montages particuliers ont été développés pour se donner les moyens des partenariats

Plusieurs SCI ont été montées par les maîtres d'ouvrage, quelque soit leur structure, pour le seul temps de l'opération : à Ivry par Expansiel, à Réze dont le gérant est une coopérative du groupe Gambetta.

Enfin la VEFA (*Vente en état futur d'achèvement*) constitue une des voies nouvelles largement utilisée par les partenaires de "Villa Urbaine Durable". Dans la plupart des cas, excepté Dunkerque, le mandataire est un maître d'ouvrage social. Mais certains pensent que la VEFA doit rester limitée aux cas où la collectivité locale assure la régulation des prix du marché et ne pas trop se généraliser pour éviter une perte de métier. La SA 2036 de Châteauroux, quand elle l'utilise en interne, au sein de ses structures, demandent un rabais de 15%.

- La SEDP dit vouloir l'utiliser à *Paris XII, Gyf s/ Yvette* et céder ensuite les logements au bailleur social Logis Transport.
- A *Quimper* : la coopérative s'appuiera sur cette procédure pour céder les logements aux accédants-occupants et aux investisseurs Besson.
- A *Réze* le Groupe Gambetta, à travers une SCI, revend en VEFA les locatifs sociaux à la SAHLM "Foyer Moderne"

La VEFA, un des outils de la mixité, en unissant secteur privé et public, peut également favoriser des montages d'opérations plus conséquentes (autour de 60-80 logements) que celles de "Villa Urbaine Durable", et susciter ainsi un accroissement de la productivité, tout en autorisant des économies d'échelle et une insertion variée et discrète dans le tissu urbain. Ce changement d'échelle encouragerait sans doute des participations plus actives d'entreprises et d'industriels. Mais un développement de la VEFA conduit à de nouveaux positionnements dans la filière de construction du logement qui sont à examiner. Entre autres, les organismes sociaux, s'ils passent, dans ce cadre, des marchés aux promoteurs privés, pourraient mieux afficher leurs exigences de client.

A quelles transformations organisationnelles et juridiques la maîtrise d'ouvrage sera-t-elle confrontée et quels moyens devra-t-elle se donner pour passer d'une logique de financement par action à une logique de financement par projet ?

DES COOPÉRATIONS AUTOUR D'ENJEUX DE REQUALIFICATION URBAINE

Caen – Les Villas Beaulieu

Agnès Percereau : Direction de l'urbanisme – Ville de Caen

Monsieur Renaud : Société caennaise de construction

Didier Webre : promoteur, Investir Immobilier-Century 21

Agnès Percereau : Présentation de la ZAC des Pépinières Beaulieu où s'inscrit le projet "Villa Urbaine Durable"

La ville de Caen, par sa politique d'aménagement, cherche à maîtriser l'urbanisation, à partir de cinq ZAC, dont quatre en régie. Elle s'appuie dans son action foncière, sur l'Etablissement public de Basse Seine.

La ZAC où s'inscrivent les Villas Beaulieu a été créée en 1991 et confiée à l'architecte Robert Reichen. Aujourd'hui, la moitié de cette ZAC est réalisée ; elle couvre 78 ha et se situe sur des carrières dont le surcoût de constructibilité est pris en charge par la Ville. Le stade régional en est l'élément structurant et son intégration urbaine a fait l'objet d'une réflexion autour d'un système de stationnement original et d'un parvis, centre vital du quartier. Un espace tampon paysager, parc urbain, véritable coulée verte, en cours de réalisation organise la relation du stade au tissu pavillonnaire existant.

L'enjeu de mixité est cœur des préoccupations de la Ville.

- politique de mixité urbaine d'un quartier qui se veut multi-fonctionnel, par l'apport d'équipements scolaires, culturels et l'organisation des rez-de-chaussée d'immeubles favorable à un accueil des activités commerciales et tertiaires dont le coût foncier est minoré.
- politique de mixité sociale autour d'une diversité de l'habitat et d'un soutien des programmes sociaux. Une minoration de la charge foncière est accordée (coût du m² constructible : 31 € pour les PLA, 65 pour les PLI alors que la valeur de marché est de 125€). Ainsi le quartier comprend 26% de PLUS-PLA, 7% de PLI, 10% de prêts à taux zero, 3% de PAS et 52% de logements privés
- mixité des formes urbaines et architecturales : peu de distinction entre logements privés et publics et une déclinaison des formes urbaines à partir d'une grande artère, jusqu'au tissu pavillonnaire existant.

Une opération expérimentale LQCM (Logements à qualité et coûts maîtrisés) réalisée par Caen Habitat avait déjà intégré cette logique urbaine et sociale en misant sur la qualité architecturale, l'intégration au site et la mixité (PLA et PLI).

La démarche "Villa Urbaine Durable" ne fait que prolonger ces réflexions, en particulier par sa recherche de densité à partir d'immeubles-villas. Le projet " Beaulieu » propose ainsi des villas de 5 logements, densité intéressante à opposer à l'habitat individuel. C'est un îlot mixte ouvert, avec des hauteurs hiérarchisées, intégrant des espaces verts et le traitement paysager de la prison proche.

Didier Webre

Je ne recherche pas de financements spéciaux et dirige également une agence qui gère un parc immobilier. Notre tentative de montage d'une opération mixant les financements pourra-t-elle se prolonger dans l'instauration d'une gestion partagée entre opérateurs ? Gestionnaires publics et privés n'ont pas la même culture de la gestion et il y a là un véritable choc frontal à surmonter. Financer et construire ensemble, sur la courte durée du projet est possible, mais gérer ensemble sur le long terme est plus difficile. Les contraintes et fonctionnements ne sont pas les mêmes ; il faudrait y réfléchir, peut-être autour d'un nouvel appel à projets. En tant que prestataire privé, j'accepterais le défi de gérer un ensemble difficile comme La Guerinière, par exemple. Mais comment harmoniser nos demandes d'honoraires et de caution, indispensables à notre fonctionnement, aux possibilités des locataires du logement social. Pour assurer une vraie mixité, il faudrait inventer un passage entre le secteur social et l'économie de marché.

M. Renaud

La mixité de l'opération est abordée à deux niveaux qui vont donner lieu à deux réunions de travail ; l'une concerne plus particulièrement la ville et traitera de l'intégration du projet à la maison d'arrêt et l'autre réunira les maîtres d'ouvrage pour décider du nombre de logements par villa et de leur organisation en "plots". Aucune distinction architecturale entre le public et le privé ne sera faite. Trois plots seront pris en charge par le promoteur privé, mixant locatif et accession ; deux plots et un petit collectif seront réalisés par la SA HLM et destinés à des PLS, PLU, démolition-construction). Notre approche de la mixité passe par un traitement urbain et architectural de l'intégralité du site, de ses façades, de ses aménagements et espaces extérieurs.

Châteauroux - " La villa cache son jardin "

Danièle Guillaume : Service de l'urbanisme-DDE d'Indre et Loire

Gilles Coatrieux : Chef de projet, Contrat de Ville de la Communauté d'agglomération

Cristina Conrad : architecte, urbaniste

Danièle Guillaume

Cette opération a rassemblé un partenariat actif entre les services de l'Etat (DDE, Préfecture), le chef de projet du Contrat de ville de la communauté d'agglomération, et l'architecte, urbaniste de l'opération.

Châteauroux est une ville moyenne au sein d'une communauté d'agglomération de six communes, ayant d'importants problèmes de politique de la ville et de renouvellement urbain. Le département pilote dans les démarches de développement durable a rassemblé ses agents pour leur exposer, dans ce cadre, l'approche de la Ville en renouvellement urbain. Un Programme Local de l'Habitat a mis l'accent sur un rééquilibrage du logement social dans l'agglomération dont 40% est regroupé sur le centre alors que certaines communes limitrophes en sont dépourvus.

Un quartier très dense, voué à l'habitat social et présentant une forte vacance a fait l'objet de démolition partielle, sans reconstruction sur le site. L'opération de développement durable " Villa urbaine Durable ", en périphérie de ce quartier, se situe ainsi dans un processus plus général de rééquilibrage et de requalification urbaine.

Gilles Coatrieux

La création en 2000 de la communauté d'agglomération a permis de passer d'une logique opérationnelle de quartier à une logique stratégique à l'échelle de l'agglomération, le Plan Local

de l'Habitat étant le lieu de la concertation entre les communes. Le quartier Saint Jean, qui a fait l'objet de démolitions, est un exemple des dysfonctionnements : ayant bénéficié, au fil des années de toutes les procédures (DSQ, premiers contrats de ville) il a fait l'objet d'une concentration de la paupérisation et d'une désagrégation urbaine, encore accrue par les mécanismes ségrégatifs issus des dispositifs Perissol, des prêts à taux zero, des primes à la construction et même de la SRU qui ont accentué le départ des populations solvables. Il y a parfois des effets pervers à des volontés généreuses ! Mais 80% des habitants des 241 logements démolis, ont souhaité être relogés sur le quartier.

Le nouveau " Contrat de Ville " cherche à définir, sur le long terme, des objectifs communs à l'ensemble des acteurs concernés : ville, agglomération, département, région, bailleurs, associations et partenaires institutionnels. Les aspects " développement social et urbain " sont également abordés en profondeur, à partir d'études destinées à cadrer des actions concrètes. L'enjeu consiste à investir, de front et de façon durable, sur l'urbain et sur l'humain, en valorisant les potentialités des quartiers d'habitat social et en intervenant, en terme de citoyenneté avec participation aux décisions, auprès des populations fragilisées.

Mais, il est nécessaire de disposer également de logements sociaux, en diffus, pour apporter à certaines familles, une réponse la plus appropriée possible à leurs problèmes, tout en exercent un contrôle social délégué au bailleur.

Au lieu de tenter de répondre à des besoins généraux mal définis, ne vaudrait-il pas mieux étudier l'interdépendance des divers équipements, de quartier et centraux, afin d'en hiérarchiser l'usage . Pour la lecture publique, par exemple, les lecteurs doivent trouver des réponses à tous les niveaux, depuis la cage d'escalier autour de la bibliothèque de rue, à la ville en fréquentant la bibliothèque centrale. Cette logique est à étendre à tous les équipements publics et structurants jusqu'au commerce, dont la requalification doit permettre de proposer une offre nouvelle de services.

Enfin, une structure de type-régie de quartier, alliant Ville et bailleurs se met en place pour mieux gérer les espaces extérieurs et partager les services.

Le relogement des populations, dont les logements ont été démolis, fait l'objet d'une attention particulière. 80% d'entre elles ont montré leur attachement au quartier, en souhaitant un relogement sur place. Cependant, des logements PLA sont prévus en secteur diffus et destinés à des familles "très fragilisées" qui feront l'objet d'un contrôle social accru, financé au bailleur, par la Communauté d'agglomération. C'est là un nouveau type de gestion urbaine de proximité à partager entre les services de la Ville et les bailleurs, par exemple pour l'entretien des espaces "résidentialisés" en cours de réalisation.

Cristina Conrad

A Châteauroux, la problématique est très différente de celle de Caen puisque les questions de sécurité conduisent plutôt à fermer les îlots qu'à les ouvrir.

Un travail sur le renouvellement urbain de ce quartier de 3000 logements qui loge une famille sur quatre à Châteauroux est mené depuis trois ans. Ce quartier, présente d'importantes difficultés qui se caractérisent par une forte vacance et un rejet des jeunes ménages. L'ancienne municipalité avait très prudemment programmé une démolition de 200 logements ; la nouvelle a été élue sur un programme de démolition de 1000 logements. Fort bien situé par rapport au centre ville, doté de transports, d'espaces verts et d'équipements, le quartier St Jean ne présente néanmoins, aucune logique de composition urbaine ni de cohérence dans l'organisation des voiries. Ses habitants manquent de repères et de lien à l'espace public. En outre, les équipements sont le plus souvent entourés de clôtures qui constituent des barrières.

Tout cela contribue à créer des facteurs d'insécurité. Le projet urbain, face à ces problèmes, cherche à organiser un nouveau maillage, par des relations Nord-Sud et s'appuie sur un programme de démolition.

De nombreux partenaires se sont mobilisés dans un groupe de pilotage, d'où une évolution permanente du projet urbain. La parole des habitants des pavillons s'oppose à celle des locataires du parc social. Le projet " Villa urbaine durable " se situe dans ce contexte de complexité et sa situation s'est vue remise en cause par une demande de square. L'alternative proposée, consiste en un habitat individuel dense, en petites barrettes, formant un îlot fermé avec un positionnement original du jardin et du garage et une chambre évolutive et autonome en rem de chaussée. Cette réponse satisfait les enjeux de sécurisation et de " résidentialisation". Mais des difficultés foncières et financières subsistent dans le montage qui ne permet pas au maître d'ouvrage de proposer à des familles, qui veulent rester dans le quartier, un mode d'accession social de type location-accession.

Danièle Guillaume : réponse à la question de Gérard Marcellot (L'Effort Rémois) sur l'évolution de la population de Châteauroux :

Dans un contexte départemental très rural, perte de 2 à 3000 habitants. Des pertes répétées de population depuis 1982 à chaque recensement, en particulier jeune, s'accompagnant d'un phénomène de desserrement urbain ; d'où une place très importante accordée à l'automobile.

Patrick Martin (BETREC)

Une question importante concernant la mixité est à évoquer : comment pérenniser des actions conjointes de gestionnaires privés et publics afin d'associer dans une gestion commune syndics et maîtres d'ouvrage public ?

TABLE RONDE

DES ENJEUX DE MIXITÉ CONDUISANT LES MAÎTRES D'OUVRAGE A DES MONTAGES TECHNICO-JURIDIQUES INNOVANTS

Animé par Olivier PIRON, secrétaire permanent du PUCA, avec la participation de Claire LANLY, sous directrice des organismes constructeurs – DGUHC

- Eric SPINA : CLERMONT FERRAND -" Villas Escher " , Directeur Financier de l'OPAC du Puy de Dôme et du Massif Central ; Directeur général adjoint de CLERDOM-COOP
- Denis VANDERBERG : ROUBAIX - "Quai de Marseille », Responsable du service développement - Partenord Habitat
- Antoine de VILLIERS : IVRY SUR SEINE - " Habiter le coteau ", Responsable du développement - Expansiel.

Olivier Piron

Une table ronde afin d'évoquer les difficultés des maîtres d'ouvrage publics et privés à aborder la mixité. Parmi celles-ci, certaines peuvent être résolues par des montages astucieux, de bonnes pratiques professionnelles mais d'autres réclameraient des évolutions de la législation. Toutes les réponses ne seront pas apportées aujourd'hui, mais une évaluation finale du programme sera conduite par Madame Claire Lanly pour faire avancer ces questions.

Denis Vanderbecq

A la demande de la ville de Roubaix, aménageant les quais le long du canal et dans le cadre de l'appel à proposition " Villa Urbaine Durable ", trois maîtres d'ouvrage publics : Roubaix-Habitat, Partenord, Logicil ont apporté une réponse conjointe. Voulant se constituer en groupements d'offices publics d'aménagement et de construction, les organismes ont rencontré des difficultés de réglementation dues à l'incompatibilité de l'article 8 du Code des Marchés Publics qui accepte ce type de regroupement avec l'article 5 de la loi MOP qui précise que seul le maître d'ouvrage peut choisir les titulaires du contrat.

Un tel regroupement permettrait aux organismes de bénéficier d'économies d'échelles, grâce à des achats communs et autoriserait le mandataire à signer et exécuter le marché au nom des membres du groupement. Cette restriction concerne les organismes publics et tous les appels aux spécialistes juridiques sont restés sans réponse à ce jour.

L'enjeu, au-delà de l'expérimentation " Villa Urbaine Durable ", consiste à faire évoluer la réglementation, et à trouver des montages innovants qui puissent servir de référence à des demandes permettant de satisfaire des besoins communs d'aménagement et de favoriser le développement de la co-maîtrise d'ouvrage publique.

Eric Spina

La création d'une filiale coopérative a permis à l'OPAC du Puy de Dôme de se doter d'une structure affranchie de la lourdeur du Code des Marchés Publics et dont la gestion plus souple permet de créer des groupements d'entreprise. C'est là un moyen efficace pour obtenir des économies d'échelle et des réductions de prix. Cette structure existe depuis 1998, deux ans avant la loi SRU.

La Coopérative CLERDOM n'est pour l'instant qu'une coquille juridique qui n'a pas de moyens propres et qui signe des conventions d'assistance à la gestion avec l'OPAC (en référence à la loi du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales). C'est une convention de maîtrise

d'ouvrage déléguée, classique, à l'image de celles passées avec les collectivités locales et qui vise à assurer la transparence par une comptabilité analytique séparant bien les actions privées et publiques. Une lettre de commande est passée qui précise le programme, définit l'enveloppe prévisionnelle et les missions du mandataire ainsi que l'échéancier des paiements et des rémunérations. L'OPAC est majoritaire à 97% dans le capital de la coopérative et met à sa disposition la totalité de ses moyens pour réaliser des opérations mixant habitat locatif et en accession, équipements publics et commerces. Ce fonctionnement évite des découpages de marchés, favorise des négociations avec les entreprises et un suivi unique de la passation et de l'exécution des marchés. Il est à l'origine d'une réelle optimisation des coûts.

L'unicité de structures autorise également des modulations de la charge foncière entre les divers programmes. De tels apports croisés sont favorables aux deux organismes : l'OPAC apporte la sécurité, la coopérative satisfait les exigences de mixité sociale des collectivités locales cherchant à s'ouvrir au privé et ne voulant plus d'un opérateur unique.

Enfin, cette position de maîtrise d'ouvrage déléguée représente une révolution culturelle en interne puisqu'elle fait évoluer les relations entre la direction de la maîtrise d'ouvrage qui devient le fournisseur de son client, la direction du patrimoine.

Antoine de Villiers

Le GIE EXPANSIEL a été créé en 1992, sur l'initiative de l'OPAC du Val de Marne, dont les dirigeants étaient dans la mouvance du mouvement HLM. L'OPAC dédié à la production et à la gestion de logements locatifs dans le Val de Marne s'est ainsi associé, pour des raisons géographiques et politiques, à la société anonyme, SAREPA (Expansiel Habitat) construisant du locatif social hors du département et à la société coopérative La CHAUMIERE consacrée à l'accession à la propriété (Expansiel Promotion). Les fondateurs de ce GIE avaient compris l'intérêt, d'à la fois séparer les structures, tout en proposant aux communes, un interlocuteur unique. L'objectif de mixité était déjà au cœur de la réflexion et il y a dix ans, c'était un pari dans le contexte très tendu de la région parisienne.

Le président du GIE EXPANSIEL est le directeur général de l'OPAC du Val de Marne ; il est assisté de deux directeurs généraux adjoints, dont l'un a pour mission de développer l'accession à la propriété et l'aménagement et l'autre d'assurer le développement du secteur locatif. Aujourd'hui plus de la moitié des opérations se font en mixité, chacun des organismes se réservant, par ailleurs, le droit de n'intervenir que dans sa spécialité. Mais les trois entités restent maîtres d'ouvrage, chacun consultant pour son compte. Pour bénéficier des économies d'échelle, dans une opération mixte où ils sont tous présents, ils consultent en même temps. Des procédures établies à l'occasion d'une certification ISO organisent la conformité au code des marchés publics.

Se présenter en opérateur unique constitue un réel avantage pour répondre aux demandes de mixité des aménageurs et des collectivités locales. C'est également un atout gestionnaire qui permet de développer très en amont une logique de gestion conjointe des parties publique et privée de nos opérations. Une Association Syndicale de Locataires est créée afin de gérer les parties communes, puis un syndic chargé des logements en accession à la propriété. Si ce dernier prend ensuite le relais, il s'impliquera davantage dans la gestion des parties communes.

Claire Lanly

Il est tout à l'honneur des maîtres d'ouvrage de rechercher un maximum de conformité dans le montage de leurs opérations et d'avoir mis l'accent sur la contradiction entre le code des marchés et la loi MOP qui ne permet pas de déléguer à un mandataire certaines de tâches, dont

notamment le choix du maître d'œuvre et des entreprises. Nous ne pouvons que suggérer d'en référer à l'administration responsable, en l'occurrence, la direction des affaires juridiques du ministère de l'économie et des finances et à la commission d'appels d'offres de chacun des membres du groupement. Mais des réflexions sur la modification de la loi MOP sont en cours pour la rendre compatible au Code des Marchés.

Denis Vanderbecq

La DGCCRF a été consultée à ce sujet et des collaborations intéressantes permettent d'explorer des pistes. Cette journée peut être l'occasion d'en formuler quelques unes et de développer des arguments. En outre des autorisations de coopérations peuvent être accordées, dans le cadre exceptionnel de l'expérimentation, qui pourraient faire jurisprudence et aider à dégager des solutions pérennes.

Olivier Piron

Ce débat est très intéressant : les textes sont rédigés dans une optique de maîtrise d'ouvrage unique sans prendre en compte les co-maîtrises d'ouvrage. Il est souhaitable de trouver rapidement une solution de dépannage qui permette d'anticiper sur une solution plus générale.

Un autre point est à évoquer : c'est certes au maître d'ouvrage à fixer le programme, mais souvent la coopération avec l'architecte est positive, notamment dans les opérations très intégrées où on peut difficilement séparer le programme du résultat.

DÉBAT

Pascal Victor, architecte, Atelier des deux anges, Rouen – "Villas Pelissier"

L'opération "Villas Pelissier" à Rouen est intéressante pour alimenter ce propos et illustrer l'intérêt des coopérations-amont. Le programme s'y construit au fur et à mesure, dans une étroite coopération des différents partenaires. Des aller-retours se déroulent entre LOGISEINE, le promoteur privé CIR et la ville de Rouen. Il en résulte une démarche d'ouverture des uns vers les autres. En outre, il est tout aussi important d'y associer l'entreprise et si chacun se voit attribuer un rôle clair, ces coopérations amont sont tout à fait fructueuse pour le projet.

Olivier Piron

Le problème de l'intervention de l'entreprise est un thème moins pertinent pour "Villa Urbaine Durable". Il était au centre des débats lors du programme LQCM où les apports amont de l'entreprise sont apparus déterminants. L'entreprise ne peut être choisie qu'après mise en concurrence. Mais au PUCA, se termine un travail de réflexion sur les rapports entre ingénierie de conception et ingénierie de production qui est au cœur de ce débat. Peut-être pourra-t-il faire l'objet d'une réunion avec les partenaires du programme "Villa Urbaine Durable" ?

Jacotte Bobroff

Dans le cadre d'une démarche globale telle que l'exige "Villa Urbaine Durable", l'intégration très amont des entreprises comme celle des industriels ne peut être négligée, en particulier dans la réflexion qui se mène sur les matériaux.

Dominique Montassut, architecte, Roubaix- "Quai de Marseille"

Nous avons effectivement greffé sur le contrat de mission de base classique, une phase préalable de mise au point de programme qui représente une étape supplémentaire. Nous avons, en amont des études préliminaires, une petite mission de mise au point du programme, en partenariat avec le maître d'ouvrage et la ville de Roubaix, Certaines de nos intentions font ainsi l'objet d'études complémentaires, parmi lesquelles le groupement de commande.

Gérard Marcelot, maître d'ouvrage l'Effort Rémois, Reims- "Dauphinot"

Au nom de quelle morale les Sociétés HLM, se sont-elles vues retirer le droit de construire des programmes en accession, alors que les sociétés coopératives l'ont conservé ? Comment dans ces conditions, peut-on réaliser des opérations mixtes ?

Claire Lanly

Bien que n'occupant pas encore cette fonction au moment où la loi sur la SRU a été discutée, il semble qu'en attendant la mise en place du Fonds de garantie à l'accession à la propriété, des autorisations de construire seront accordées à des SA HLM.

Olivier Piron

Pour les opérations mixtes, le législateur a cherché à maintenir un certain cloisonnement des risques et à éviter des mélanges de financement entre les opérateurs. Le Syndicat national des promoteurs et constructeurs a également protesté afin qu'il n'y ait pas concurrence avec les sociétés obligées de rémunérer leurs capitaux. La lutte a été vive et le texte qui en est sorti pose des problèmes politiques qui se reportent aujourd'hui sur le décret d'application.

Anne Damagnez, Direction de l'urbanisme, ville de Creil

Les villes qui ont plus de 70% de logements sociaux ont de grosses difficultés ; la loi SRU n'est pas adaptée à leurs problèmes. Si les organismes HLM ne peuvent plus réaliser des programmes en accession, comment développer la mixité. Si aucune aide n'est accordée au secteur privé pour construire dans ces villes, on ne pourra résorber les ghettos.

Olivier Piron

C'est une excellente question, Il y a eu un amendement en ce sens il y a quelques années, " l'amendement Larcher ", sur l'équilibre du logement social et privé. Le véritable problème concerne la qualité de l'urbanisme, de l'offre foncière, de l'architecture. Personne n'investira sans une bonne situation urbaine. Aussi, comment aider ces communes à se développer et à mobiliser l'investissement privé ?

Une réflexion proche de ces questions est soutenue par le PUCA à Saint-Denis-Plaine-Commune. Ce regroupement de plusieurs communes voyant arriver le secteur tertiaire sur des territoires jusque là voués principalement au logement social a constitué un groupe de travail. L'enjeu est de soutenir la réalisation d'opérations de logements individuels contemporains, en accession, qui puisse satisfaire une grande variété d'usagers. Ces résultats intéressent également "Villa Urbaine Durable ".

Journée d'études "Villa Urbaine Durable" 21 octobre 2002

DES COLLABORATIONS ET PARTENARIATS MAÎTRISE D'OUVRAGE - COLLECTIVITÉ LOCALE - REPRÉSENTANTS DES HABITANTS

AUTOUR DE PROJETS URBAINS

IVRY SUR SEINE – Habiter le coteau

Alain Costes, élu d'Ivry, architecte

Nadine Clément, association des résidents "Sentier des Vignes"

J.P. Coltat, Expansiel

Alain Costes

A Ivry nous sommes dans la problématique urbaine d'une commune située aux portes de Paris, à forte identité ouvrière et ayant perdu 24.000 emplois.

Une réelle volonté de transformer la ville et de maîtriser le foncier, conduit à une politique de préemption et de mixité sociale.

Pour 50 000 habitants, Ivry dispose de 7 000 logements sociaux ; 4 000 logements sont programmés ; à quelle temporalité seront-ils construits et quels changements connaîtra la ville ?

Le quartier de l'opération est situé sur un coteau, proche du boulevard périphérique parisien, dans un tissu urbain très dense, constitué de petites maisons souvent insalubres, mais faisant l'objet d'un fort surinvestissement par ses habitants. La volonté de mixité sociale se traduit par une programmation mêlant logements locatifs et en accession. Réussir cette opération représente un enjeu fort pour la ville qui y voit un exemple reproductible sur d'autres quartiers.

Mais comment intervenir dans ce jeu à trois qui combine la maîtrise de l'ouvrage, la maîtrise de l'œuvre et la maîtrise de l'usage et dans la programmation qui en résultera ? Il est nécessaire d'élaborer une méthode de travail sur cette micro opération de 52 logements, qui s'inscrit dans une réflexion de plusieurs années et ambitionne une démocratisation participative par l'intermédiaire des délégués de quartiers.

Dans le quartier du Coteau, se manifeste une très forte sollicitation des habitants qui veulent s'approprier cette transformation, afin de réussir un projet de haute qualité environnementale, sans déstabiliser la vie sociale. La programmation de maisons de petites surfaces constitue une réponse à cette revendication car elle permet une accession économique à des locataires du parc social, désireux d'aborder un parcours résidentiel que l'Office HLM n'est pas en mesure de leur offrir. Sans avoir une vision angélique, nous chercherons une cohabitation entre logements PLA et en accession.

Le prix du foncier est encore difficile à fixer car le programme n'est pas bouclé et de nombreux éléments vont encore amender le projet ; par exemple la ventilation assistée contrôlée, constituera-t-elle un surcoût à la construction, même si elle représente un gain à l'exploitation ?

La limitation de la place de la voiture, dans cette opération, fait l'objet d'une réflexion avec la DDE et de discussions avec les habitants. Des responsables de comités de quartier diffusent l'information. L'idéal serait de constituer des collectifs de 5 à 8 personnes, investissant un sujet

et le restituant à des collectifs de 30,40 personnes qui travailleraient au niveau du quartier. Mais il n'y a pas de méthodes et en outre, elles ne sont pas reproductibles à chaque territoire, et pour chaque tissu social. C'est un travail très complexe et nous nous appuyerons sur des supports de vulgarisation pour le conduire, autour de thèmes tels que : qu'est ce qu'un PLU, une opération d'habitat ; la voiture dans un contexte urbain aujourd'hui et son coût dans une opération. L'enjeu est d'élaborer et de diffuser des méthodes et outils d'appréciation que les habitants s'approprient.

Nadine Clément

Le tissu urbain constituant le quartier est largement hors norme, avec de fortes contraintes techniques que les habitants acceptent. Il sera difficile de surmonter cet ensemble d'individualités dans un projet commun.

L'association de quartier du Coteau, "Sentier des Vignes" réunit une cinquantaine de foyers. 8 membres vont constituer un comité d'usage qui reportera auprès des habitants.

Jacotte Bobroff :

Comment vont se faire les arbitrages entre les enjeux de la ville s'efforçant de maintenir les prix de ventes des logements et les exigences du maître d'ouvrage ? Comment sera fixé le prix de vente des logements ?

J.P. Coltat :

Il n'est pas question de vendre au-dessus du prix de marché, mais peut-on être en dessous de ce prix ? L'opération prend du retard et le temps ne travaille pas pour nous. En outre, le coût de construction, dans un tissu urbain en dentelle et sur un coteau nécessitant des fondations coûteuses, constitue une véritable inconnue.

Anne Damagnez, Direction de l'urbanisme, ville de Creil :

Souvent les estimations des domaines, en cas de préemption sont très élevées. Cela devrait donner lieu à une réflexion commune ville-administration

J.P. Coltat :

Les Domaines ne nous posent pas de problèmes car l'OPAC du Val de Marne, membre du GIE Expansiel, est un de leur partenaire habituel. Sur le secteur, il n'y a pas eu de préemption ; même si nous avons une convention avec la Ville, nous préférons la négociation. Nous ne faisons qu'en brandir la menace pour régler les deux ou trois derniers cas. L'OPAC du Val de Marne est aménageur ; il réalise lui-même la partie locative et revend les terrains à sa filiale qui y développe l'accession.

Bruno Demay, responsable des zones opérationnelle, Ville d'Ivry

Une bonne partie des terrains de l'opération appartient déjà à la Ville ou à l'Office et certains des immeubles sont en péril et donc dépréciés. Les coûts de référence sur le quartier restent raisonnables, alors que les valeurs foncières flambent dans d'autres secteurs d'Ivry, comme à Ivry-Port. Mais quelle sera la part des espaces publics et de leur coût dans l'opération où la ville a une volonté de créer un cheminement qui traverse le secteur ?

L'opération ne fera pas l'objet d'un lotissement et constituera une seule unité foncière ; au pire des cas, il y aura un découpage entre partie privative et partie locative sociale.

Alain Costes

Cette opération ne constitue pas une ZAC ; une simple convention définit la participation des uns et des autres aux travaux d'aménagement. Mais il faut impliquer les acteurs dans un travail-amont.

On peut produire une ville de qualité sans procédure lourde-amont et c'est d'autant plus intéressant que le PLU est en cours de finalisation. Des séquences opérationnelles sont à trouver pour inscrire l'ensemble du quartier dans le PLU.

CHALON SUR SAÔNE "Saint Jean des jardins"

Jacqueline Tribillon, directrice du service d'urbanisme de la ville

Cécile Vuillemin, directrice des investissements, SCIC Habitat Bourgogne-Champagne

Jacqueline Tribillon

Le projet résulte d'un travail partenarial autour d'enjeux environnementaux ; des conditions favorables étaient réunies pour initier une telle collaboration : un terrain disponible dans un ancien secteur de maraîchers, devenus jardins ouvriers, un projet urbain et une volonté politique et technique de répondre à l'appel à propositions du PUCA qui a constitué l'élément déclencheur.

Les partenaires se connaissaient déjà et se sont réunis pour conduire une démarche de haute qualité environnementale. Le PLU, en modification, a intégré la ZAC, où se situe l'opération. Une telle procédure est sans doute un peu lourde mais sa prise en charge par la SEM rassurait les élus. Le projet leur fut présenté comme porteur d'une image d'attractivité de la ville ; mais peu à peu les élus se sont appropriés l'enjeu environnemental, jusqu'à passer une convention avec WWF, afin de limiter les effets de serre. Ensuite il a fallu persuader les services techniques, critiques de l'approche « idéologique » des services urbains et inquiets des effets d'une démarche HQE sur la réalisation des aménagements et des voiries. Une consultation a été lancée sur cette question auprès de bureaux d'études qui les a convaincus et qui a créé une cohésion technique rassurante pour tous.

Quant au montage de l'opération, la partie locative a été prise en charge par la SCIC Habitat Bourgogne-Champagne qui a recommandé un promoteur, pour la partie " accession ". Ainsi la mixité sociale et urbaine pouvait se réaliser autour d'un projet d'habitat individuel dense.

Les 45 logements (28-29 locatifs PLUS et PLS et 16 en accession) de " Saint Jean des jardins " ne constituent qu'une partie du projet de la ZAC du Plateau qui en comprendra 150

Cécile Vuillemin

Un partenariat s'est établi avec Mme Tribillon autour d'idées communes car la Caisse des Dépôts dont nous sommes filiales soutient les opérations de développement durable. L'enjeu aujourd'hui est de monter le projet dans des conditions économiques acceptables et d'obtenir une opération locative équilibrée. Un promoteur de Mâcon, émanation du Crédit Immobilier, nous a rejoint et a porté le projet avec nous ; il doit pouvoir vendre ses logements dans de bonnes conditions. Quant à la ville, elle doit surmonter des contraintes techniques difficiles. La situation sur un plateau oblige en effet, à retenir les eaux dans des réserves souterraines, afin de ne pas les rejeter dans la Saône et il est prévu de les utiliser pour arroser les jardins familiaux. Un mur ancien en pierre sera conservé dans les jardins, sur lequel s'appuiera le projet.

Une grande voie publique interne constituera un espace paysager où les enfants pourront jouer et servira également d'accès pompier. Cette réflexion se mène en partenariat avec les

différents acteurs et en particulier avec les architectes, très impliqués dans les procédures HQE. Ils nous ont d'ailleurs organisé un voyage à Fribourg en Allemagne plus avancée que la France sur ces questions.

Nous proposerons le programme à la DDE en 2003, en espérant que l'aspect expérimental HQE nous permettra de passer dans les prix, d'autant plus que Chalon-sur-Saône est classé en zone 3.

Jacqueline Tribillon

Au moment du lancement de l'opération aucun contact n'avait été établi avec la population, d'autant plus que ces terrains n'étaient pas construits. Mais une démarche de concertation s'est amorcée dans le cadre de la modification du PLU et une petite exposition a été organisée par la Mairie sur le projet et l'approche environnementale. Puis les riverains ont été invités à une réunion, qui a rassemblé autour de 200 personnes. Les réactions ont été favorables, car cette offre de logements correspond à un besoin non satisfait à Chalon où le choix se limite au secteur sauvegardé, valorisé ou au locatif collectif qui constitue la moitié du parc. En individuel, n'existent que des maisons ouvrières, très recherchées. Saint Jean des Jardins, avec ses maisons entourées d'un petit jardin représente une alternative très demandée. Nous avons voulu répondre à un programme basique éliminant le garage de la maison, et situant les parkings, au niveau des jardins familiaux et en partie Nord de l'opération.

Des débats sont encore en cours entre aménageur, ville et opérateurs sur leur positionnement et sur le difficile équilibre économique que constitue le maintien du plus grand nombre des jardins familiaux. Cette opération de 5 hectares sera reproduite sur les 15 autres hectares, car la Ville considère que les jardins familiaux contribuent à la mixité sociale et constituent un lien paysager et de qualité de cadre de vie pour l'ensemble du quartier. Nous tenterons de poursuivre l'offre d'habitat individuel dense par des réalisations de R+2, dont l'échelle reste compatible à un coût plus raisonnable.

En même temps, une politique de déplacement était initiée autour d'un PDU avec l'objectif d'améliorer la desserte du secteur par des transports en commun, et par la mise au point d'un Schéma directeur cyclable. De nombreux riverains ont été séduits par cette nouvelle approche environnementale, et se sont inscrits sur une liste d'attribution de ces logements, ce qui a conforté les élus dans leur projet. Il faut cependant signaler que certains riverains d'un lotissement proche, disposant de maisons sur de vastes parcelles, ont montré une forte hostilité, critiquant l'architecture contemporaine et les toits végétalisés. Monsieur le Maire a souhaité associer des riverains à l'élaboration du projet pour les conduire, par une démarche pédagogique et autour de visites d'opérations d'habitat individuel dense, à se sensibiliser à ce type d'architecture. L'enjeu est de faire évoluer l'image du locataire, caricaturé comme habitant des barres et des tours et de leur faire admettre que nombreux sont ceux dont le parcours résidentiel les oriente vers l'habitat individuel dense. Cette formation sera dispensée par des architectes locaux ou par des écoles d'architectures, avec lesquelles nous avons déjà établi des contacts.

Jacotte Bobroff

Comment se situent les maisons locatives et celles en accession et pourquoi avoir fait appel à un promoteur pour l'accession alors que la SCIC dispose, sans doute, de structures lui permettant d'intervenir directement ?

Cécile Vuillemin

Pour la localisation, nous souhaitons une mixité totale entre les deux programmes, mais aujourd'hui, nous pensons plutôt effectuer des regroupements : une partie des logements en accession d'un côté et l'autre partie de l'autre.

Quant à la SCIC elle réalise effectivement des logements en accession mais n'est pas présente dans toutes les villes, ce qui est dommage pour nous.

ROUBAIX - " Quai de Marseille "

Fanny Bullaert, adjointe au maire (aménagement et cadre de vie)

Caroline Lucats, Maison de l'Habitat -Roubaix

Denis Vanderberg, Partenord Habitat

Joseph Monteil, Roubaix Habitat

Dominique Montassut, Architecte

Fanny Bullaert

La politique d'habitat de Roubaix repose sur une philosophie dont l'objectif global s'efforce d'améliorer le cadre de vie des habitants et qui se décline dans la volonté de travailler sur le bâti existant, à travers une réhabilitation active du patrimoine privé et de plans de démolition/reconstruction de grandes opérations locatives. Mais des projets plus innovants sont engagés pour favoriser un retour de populations ayant une image négative de la ville et le parcours résidentiel d'habitants qui, aujourd'hui ne trouvent pas de réponses à leurs demandes. Les divers cas exposés cette après midi se situent dans la même problématique et montrent une volonté de développer la mixité sociale, autour d'un travail sur la haute qualité environnementale et architecturale.

Depuis une dizaine d'années, Roubaix affiche cette volonté en s'efforçant de valoriser son patrimoine. Exemple en est son musée d'art et d'industrie qui a acquis une véritable notoriété nationale.

Christian de Villers, depuis le début des années quatre vingt dix, a impulsé une politique d'aménagement et d'urbanisme sur la ville de Roubaix, s'articulant autour de trois éléments : le canal, où se situe l'opération " Villa Urbaine Durable ", la voirie urbaine et les espaces verts. Une trame verte structurante a été créée, réorganisant la place de la voiture en ville et réouvrant les jardins privatifs des courées réhabilitées ou démolies.

Le souci d'associer les habitants le plus en amont possible est à l'origine de la dynamique des comités de quartier roubaisiens. La communauté urbaine, qui n'a pas encore de compétence-habitat, travaille en partenaire avec nous, en particulier autour du Grand Projet de Ville. Les projets sont ainsi présentés aux micro-acteurs institutionnels : associations d'habitants, promoteurs, bailleurs, services de l'état et de la ville avec lesquels nous désirons réfléchir ensemble.

Caroline Lucats

Roubaix se situe dans un contexte de marché spécialisé : les logements anciens, privés, constituent 70% du parc ; la moitié du parc social date d'avant 1948. Le marché immobilier est peu attractif et le foncier rare. Depuis une dizaine d'années, 150 logements sont construits par an. Mais la construction neuve est portée par le secteur social. Le marché de l'ancien est actif, mais à bas prix et intéresse principalement les primo accédants issus d'un parc très social et les familles nombreuses. Une forte demande locative de qualité reste non satisfaite. L'habitat

roubaisien a ainsi besoin de se renouveler dans un marché immobilier peu attractif, où le coût du foncier est grevé par les frais de dépollution des friches industrielles.

"Quai de Marseille" représente une opération test pour répondre à cette demande et expérimenter de nouveaux modes de faire :

- optimiser l'utilisation du foncier et neutraliser son surcoût,
- fixer les exigences urbaines dans un document de programmation établi pour chaque site,
- développer de nouveaux produits d'accession dans une gamme moyenne qui favoriserait la mixité.

C'est Partenord-Habitat qui a répondu à cette demande de logements en accession, en proposant un système de sécurisation de l'achat pour les accédants.

Denis Vanderberg

Nous développons en effet un nouveau type de produit, sur lequel nous n'avons aucun recul. Dans un marché immobilier consacré à l'ancien, c'est un pari ; mais le projet est soutenu par la ville de Roubaix qui a accordé un bail emphytéotique à Partenord Habitat.

Un prix de vente de 89 000€ a été fixé, qui nécessite une implication de la ville pour "porter" le foncier. Quant à nous, nous offrons une garantie de rachat aux acquéreurs qui ne pourraient plus payer et leur garantissons un maintien dans les lieux. Les accédants ne régleront, qu'à la fin de l'emprunt, le foncier qui ne leur sera transféré devant notaire qu'à ce moment là. L'acquéreur ne lèvera sa promesse de vente, qu'au bout de 15 à 18 ans.

Dominique Montassut

Qu'est ce que la haute qualité environnementale ? Ses critères, sont-ils nationaux ? Sa définition doit-elle s'appliquer indifféremment à tout site ? Est-ce un gage suffisant de réussite face à l'ensemble des problèmes ?

Merci aux représentants de la Ville d'avoir rappeler le lien nécessaire entre Haute qualité environnementale et Haute qualité architecturale. L'un ne saurait aboutir sans l'autre. Mais cela renvoie à l'espace du projet. L'opération résulte d'un large processus mobilisant les différentes instances au premier rang desquels se positionne la gouvernance urbaine, représentée par la Ville- et la maîtrise d'ouvrage des deux offices rassemblés dans un groupement de commande. Le projet est en effet dans le process et dans le juste positionnement des acteurs qui y participent. Mais le lieu où se définit le projet n'est pas abstrait ; il est constitué d'un ensemble de problèmes analysés dans une concertation amont de l'intervention architecturale.

Le site, présente une qualité paysagère et urbaine particulière, dans une zone de friches d'industrie textile, autrefois très active et bénéficiant de l'activité fluviale. Ici l'eau est en point haut du paysage et on y accède par une succession de rues situées en contrebas.

La lumière du Nord nous semblait intéressante à prendre en compte, ainsi que l'habitat traditionnel roubaisien. Nous l'avons traduit par des façades plates créant la continuité et par une succession de découpes affirmant la présence individuelle de la maison. Au-delà de la Haute qualité environnementale, la Haute qualité architecturale doit entrer dans la contextualité du projet, c'est à dire dans la dimension sensible de l'espace : dimension paysagère et urbaine du renouvellement urbain, dimension humaine des habitants témoins des transformations. C'est là, le dessein du développement durable.

Nous entreprenons prochainement et dans l'enthousiasme les études préalables au dépôt de permis de construire pour le compte des deux bailleurs sociaux de l'opération.

Caroline Lucats

Un partenariat multiple autour de ce projet réunissant les promoteurs sociaux, déjà cités : Roubaix-Habitat et Partenord, mais aussi Logicil, qui compte tenu de la taille de l'opération, s'est contenté d'être présent dans la réponse à l'appel à propositions pour pouvoir développer la même démarche, sur des terrains connexes et bénéficier de la réflexion conduite sur le développement durable et la qualité paysagère. Les promoteurs privés ont également été associés à la démarche en amont, mais ils ne participent pas à la phase de réalisation parce qu'ils sont mobilisés sur une autre expérimentation innovante, autour de EUROPAN

Fanny Bullaert

Il y a quelques années le centre de Roubaix était peu attractif pour la promotion privée, qui se limitait à intervenir sur un quartier un peu à part, le parc Barbieux. Aujourd'hui, elle souhaite s'investir dans un autre îlot à proximité de l'hôtel de ville et du nouvel hyper-centre créé, en centre ville. C'est autour de cette redynamisation commerciale que s'organise un appel au retour au centre des habitants. Les promoteurs privés, autour de la FNPC (Fédération nationale des promoteurs constructeurs) s'investissent dans une "opération maison de ville" qui va se concrétiser dans le cadre de "Lille capitale européenne de la culture en 2004". Ils pourront nous rejoindre plus tard sur le "Quai de Marseille", où 200 logements sont programmés.

Quant aux habitants de l'opération "Villa Urbaine Durable", ils sont représentés dans l'association du quartier "ECO", dont Madame MERRY est présidente. Elle a été associée très en amont du projet, comme d'ailleurs les habitants et les bailleurs. L'association a participé à la commission d'appel d'offres et à la présentation des différentes esquisses. M. Montassut a été choisi à l'unanimité, parmi trois cabinets d'architecture. Les habitants se sont ainsi appropriés le projet et en suivent l'évolution autour d'une maquette représentant l'ensemble de l'îlot.

La politique de réfection des berges et de leur transformation en lieux ludiques et de loisirs contribue à lutter contre l'insécurité et à remettre le canal au cœur de la ville. Plusieurs des habitants du secteur souhaitent d'ailleurs acheter les maisons qui vont s'y construire.

Un voyage a été organisé l'année dernière en Hollande et en Belgique pour sensibiliser à l'innovation architecturale, à l'intérêt des maisons de ville et à l'utilisation de certains matériaux dans le logement. Un séminaire de sensibilisation à la démarche HQE a suivi. Il a réuni dans un bâtiment HQE le long du canal de la Deûle, la Région, les bailleurs, l'ADEME et l'ensemble des partenaires. Il a manifesté la volonté municipale d'imposer une amorce de dominante HQE dans toute opération, de la rendre suffisamment simple afin de pouvoir l'intégrer dans tous les programmes et de permettre aux locataires et acheteurs éventuels d'en utiliser facilement les outils. L'enjeu était d'aborder tous les problèmes, notamment de surcoût, pour prévoir les engagements financiers correspondants à moyen terme. La même dynamique qui se veut "qualifiante", est recherchée dans les réhabilitations du parc privé de certains quartiers identifiés. Une convention partenariale de lutte contre "l'habitat indigne" et le saturnisme infantile l'accompagne.

Ainsi l'image de l'habitat roubaisien est en train d'évoluer ; il était entièrement axé sur le logement ancien dégradé, dont les habitants refusent maintenant les conditions de mal-être. L'aménagement qui se fait autour du canal contribue à cette mutation.

DÉBATS

Frédéric Felix (journaliste) : Autour des exposés des trois équipes, s'interroger sur les thèmes évoqués : la concertation, les partenariats, le projet urbain.

La pédagogie passe-t-elle par l'organisation de voyages, comme à Roubaix est-ce un moyen d'instaurer la concertation ?

Jacqueline Tribillon (service d'urbanisme de la ville de Chalon sur Saône)

Il est prévu d'emmener les habitants de Chalon et les résidents opposés au projet dans un voyage qui leur montrera des opérations réalisées dans le même esprit que "Saint Jean des Jardins".

Alain Costes (élu d'Ivry)

A Ivry, rien de tel n'a été envisagé. Notre objectif est de faire de l'architecture, une culture partagée entre maîtres d'ouvrage et habitants. Mais à Ivry nous sommes confrontés à des réalités sociales avec des zones urbaines sensibles où il faut donner la parole aux habitants, les faire venir dans des comités de quartier, d'usagers, de les faire participer et d'éviter ainsi les tensions.

Architecte

Les habitants s'intéressent de plus en plus à leur cadre de vie, à l'environnement, à l'architecture. Ne pourrait-on dispenser un enseignement minimum sur ces questions ?

Je félicite les équipes qui osent aujourd'hui situer le stationnement automobile en dehors des espaces de voiries internes au projet ; mais à Chalon où ils occupent néanmoins, une place importante il faudrait réfléchir à leur qualité architecturale.

XXX

Avant j'étais à Belfort et je m'occupais des quartiers concentrant l'habitat social. Nous avons conçu des ensembles de garages extérieurs comme des lieux de vie, autour d'une placette avec un centre de vidange. C'était devenu un lieu de rencontre. Plus que la qualité architecturale, c'est la qualité d'usage qui est à rechercher. A Belfort il y avait de vrais conseils de quartier où les participants étaient volontaires. Mais si on veut que la concertation permette la formulation de contre projets, elle ne peut faire l'économie de la formation. Aussi, une année de formation a été proposée par la mairie aux habitants incluant économie, environnement, transports, urbanisme, architecture. De nombreuses personnes se sont inscrites et les conseils de quartier disposent de correspondants aptes à comprendre et à discuter les projets. Des budgets leur étaient alloués pour effectuer de petits travaux d'aménagement. C'était une très bonne expérience et j'espère qu'elle continue.

Frédéric Felix

Comment la question du stationnement a-t-elle été réglée à Roubaix ?

Fanny Bullaert (adjointe au maire-Roubaix)

A Roubaix, l'éducation populaire a longtemps été un fer de lance qu'il serait utile de réactiver sous des formes réactualisées. L'implication des habitants peut se mener à trois niveaux en

fonction des aménagements envisagés : information, concertation et coproduction. Au "Quai de Marseille" où les habitants sont associés à chaque phase décisionnelle, on est dans la concertation, la coproduction se limitant à quelques modalités d'adaptation de l'espace public (placette, voirie).

En ce qui concerne le stationnement, il a été appréhendé dans un contexte plus large que l'opération elle-même, au niveau de la ville. Dans une ville aussi dense que Roubaix, il est nécessaire, mais encore révolutionnaire, d'affirmer que la voiture n'est pas prioritaire. Des groupes de travail associant les usagers y ont réfléchi. Une telle approche passe par un réaménagement des trottoirs et voiries, par une différenciation claire des espaces et par la création de vraies pistes cyclables, afin d'assurer un confort piétonnier. C'est facile à affirmer, mais plus difficile à mettre en œuvre dans une ville où de nombreux emplois bénéficient à des personnes ne vivant pas en ville. Les migrations alternantes sont importantes ; il faudrait interpellier les grosses entreprises comme "La Redoute" et exiger des PDE.

Aujourd'hui, les habitants se soucient davantage de qualité environnementale et apprécient les plantations, un éclairage public et un mobilier urbain de qualité. Cependant, la question de la voiture reste posée et au-delà de ses effets sur le cadre de vie, elle induit un problème de sécurité publique. L'objet n'est certes pas de la supprimer en ville, mais d'essayer de mieux organiser son stationnement, en particulier dans les courées étroites et de développer des modes de transports alternatifs.

Caroline Lucats (Maison de l'habitat-Roubaix)

Nous essayons de diminuer la visibilité de la voiture et de définir une approche collective du stationnement résidentiel. Au "quai de Marseille", le stationnement semi-enterré des logements locatifs sera dissocié des logements et situé sous un jardin résidentiel.

Alain Coquet (Europain)

Le modèle de l'habitat individuel, même s'il est programmé en ville et postule la densité, se fonde sur la maison en périphérie avec la voiture située au pied de la maison. Le produit est ainsi défini préalablement, en particulier pour l'accession, et je voudrais savoir comment la maîtrise d'ouvrage se positionne face à cet enjeu ?

Denis Vanderberq (Partenord-Habitat)

Nous avons peu de recul sur le marché de logements neufs, en accession sociale ; le stationnement constitue un problème important. Tout le monde veut sa voiture au pied de son immeuble. Ici un cheminement piéton permet de reporter le garage à l'arrière du logement, et de l'intégrer à moitié sous le logement. Cette desserte arrière a été prévue, dès le plan d'aménagement de l'opération ; elle permet de dégager toute la façade qui devient une zone de liaison piétonne, sans pollution visuelle par des véhicules.

Eric Spina (OPAC du PUY de Dôme et CLERDOM)

Nous constatons que le garage est souvent utilisé à d'autres fins que le stationnement. Aussi, faut-il créer des surfaces annexes suffisamment grandes : cellier, rangements dans les chambres pour que le garage puisse y accueillir la voiture.

Denis Vanderberq (Partenord-Habitat)

Nous avons prévu effectivement, au "Quai de Marseille", d'importants rangements annexes.

Alain Costes (élu d'Ivry)

Quand on repense à l'expérience roubaisienne ancienne du quartier de l'Alma Gare, on s'interroge sur la durabilité des expérimentations et des moyens permettant d'en assurer la pérennité. Leur réussite ne dépend pas de leur qualité architecturale, ni même de l'intelligence du projet, mais des inégalités territoriales, qui n'ont pas grand chose à voir avec le projet. Les expériences sont mal jugées et les acteurs qui y ont participé en ressortent meurtris. Cela a été le cas à Grenoble, à Toulouse ...

Olivier Piron (PUCA)

Les maîtres d'ouvrage assurent l'ensemble de leurs risques. Le PUCA les soutient dans leurs expérimentations, puis se retire. La moitié de la production française de logements sociaux s'est faite sous des modes expérimentaux. Au Havre, par exemple, des logements métalliques ont été construits face à la mer ; s'ils avaient été entretenus régulièrement, il n'y aurait peut être pas eu de dégradations. Il est important d'évaluer la faisabilité du concept, mais au-delà, il est impossible de distinguer ce qui relève d'une conception erronée, d'une insuffisante gestion humaine ou d'une gestion technique aberrante. Nous ne pouvons qu'évaluer les expérimentations et espérer que les résultats dont nous ne sommes pas responsables, seront pris en considération.

Eric Spina (OPAC du PUY de Dôme et CLERDOM)

Je me demande si la concertation peut être durable avec des promoteurs opportunistes qui arrivent dans une ville puis en repartent. Comment peuvent-ils s'imprégner du milieu local, instaurer une collaboration durable avec les municipalités ?

Jacqueline Tribillon (service d'urbanisme de la ville de Chalon sur Saône)

A Chalon, ville moyenne, une politique de la ville a été affichée depuis deux ans à partir du constat de la chute démographique entre 90 et 99 et autour d'une redynamisation de l'habitat. La ville favorise le jeu du local et du dialogue et sait choisir les promoteurs ; mais elle fixe les règles, à partir d'un cahier des charges, de critères objectifs et d'exigences, en particulier de qualité architecturale, affichées dès la cession du terrain. Il est vrai que le promoteur choisi pour l'opération St Jean des Jardins est affilié au Crédit Immobilier, partenaire habitué à notre territoire.

Jean Pierre Coltat (Expansiel)

A travers Expansiel, nous avons cherché à offrir aux collectivités locales un outil pouvant intervenir sur le logement, du plus social, jusqu'à l'accession moyenne ; aussi, ne cherchons nous pas à "faire des coups" mais à établir des partenariats et notre action se situe sur le long terme ; c'est un gage de qualité.

Alain Costes (élu d'Ivry)

C'est en effet une opportunité pour la municipalité de contracter avec une maîtrise d'ouvrage qui interviendra sur notre territoire de façon permanente. Si le même aménageur réalise le locatif et l'accession c'est une garantie de permanence, d'autant plus qu'il est très lié à l'OPAC 94.

Cécile Vuillemin (SCIC Habitat Bourgogne-Champagne)

Je profite de notre présence au ministère pour signaler que nous sommes tous convaincus de l'intérêt des expérimentations et prêts à en assurer les risques, mais celles-ci nécessitent

davantage d'études et d'investissement en conception et nous voudrions savoir comment l'état peut nous aider.

Olivier Piron (PUCA)

Des difficultés budgétaires ont marqué cette année, mais nous essaierons l'an prochain de prendre en charge une partie des surcoûts d'étude pour les opérations qui se réaliseront. Mais les études ont montré que pour toute expérimentation, le maître d'ouvrage assurait en moyenne un surcoût de construction de 2%, avant même de choisir l'architecte. Le travail sur le programme, l'insertion urbaine de l'opération, la réflexion problématique représente des frais pour la maîtrise d'ouvrage, à estimer en regard de ce que peut rapporter, à terme, un tel investissement intellectuel-amont. Mais ces coûts sont difficiles à estimer avec précision car ils incluent des temps et une auto-formation de responsables administratifs et politiques de haut niveau : adjoints au maire, chargés d'urbanisme, directeurs généraux, directeurs de développement...

Fanny Bullaert (adjointe au maire de Roubaix)

Roubaix présente des particularités. L'opération s'inscrit dans le cadre d'un Grand Projet de Ville et j'ai expliqué comment la ville accompagnait l'aménagement de l'espace public. A ce titre, nous avons répondu à un appel à projets de EDF/GDF, proposant de mettre en scène, de façon innovante, l'éclairage public. En outre nous organisons la promotion de la ville auprès des promoteurs privés pour les inciter à y revenir. Sur le seul secteur où ils sont restés très actifs, le parc Barbieux, nous avons demandé une étude complémentaire d'une résidence R+5, pour laquelle un permis de construire a été déposé. Une nouvelle esquisse a ainsi été proposée, plus conforme à nos exigences et à celles des habitants du quartier. Nous essayons d'expliquer aux promoteurs privés quelles sont les préoccupations de la ville et nos attentes. Quant au reste de la ville qui avait fait l'objet d'une désertification de la promotion privée, c'est à nous de leur vendre la ville et d'aider à leur retour. Nous organisons des journées d'information, des visites, menons une action, comme nous l'avons expliqué, sur la maison de ville, auprès de la FNPC (Fédération nationale des promoteurs constructeurs). Nous constatons déjà des résultats : deux petites résidences R+3, en ville, près du musée et d'autres projets en cours. Nous sommes optimistes.

Jean Pierre Coltat (Expansiel)

Pour rester au plus près du loyer-plafond APL, la plupart des organismes sont conduits à faire des 3 pièces ne dépassant pas 63 m². Pour le logement locatif, il est en effet, difficile de réaliser des logements disposant de plus de 5% que la surface minimale. Dans un tel cadre, comment prévoir suffisamment de rangements et placards ; d'où l'utilisation des garages, par les locataires, à d'autres fins que le stationnement. Ne pourrait-on pas déroger à ces règles dans le cadre des expérimentations ?

Olivier Piron (PUCA)

Il n'existe pas d'autres possibilités que les 3% supplémentaires accordés aux expérimentations.

Françoise Piau (DDE de Loire Atlantique)

Des organismes HLM nous ont réclamé des majorations pour des petits logements, sous le prétexte que le coût du noyau fixe était le même que pour des grands logements. Nous sommes opposés à ce type de majoration.

CONCLUSION

Olivier Piron (Secrétaire permanent du PUCA)

Dans la plupart des 14 projets lauréats de "Villa Urbaine Durable" des raisonnements forts sur le stationnement de la voiture ont été intégrés en amont. C'est là un grand progrès en regard des fonctionnements habituels. Lors de la consultation LQCM (Logements à qualité et coût maîtrisés) de 1996, la voiture n'était qu'un élément rapporté une fois le dessin des logements terminés, alors que sa situation est un élément moteur de la dynamique du projet.

La concertation entre collectivités locales et promoteurs privés est un élément à prendre en considération. Les promoteurs, pour construire doivent obtenir de nombreuses autorisations telles que des permissions de voiries, des autorisations de survol pour les grues ; aussi ne peuvent-ils se passer d'être en accord avec le maire. Plus qu'un permis de construire, c'est un permis d'habiter qu'ils devraient obtenir comme cela se passe aux Pays Bas. Jean Yves Chapuis, quand il était adjoint à l'urbanisme avait écrit un article pour le PUCA "De la maîtrise d'ouvrage revendiquée" où il expliquait comment la ville de Rennes, choisissait autour d'un terrain, un promoteur, un architecte.

Je me souviens de discussions avec une grande municipalité d'Ile de France qui voulait imposer un architecte à un promoteur. Les élus se préoccupent de plus en plus d'architecture, pour leur patrimoine public certes, mais aussi plus généralement afin de créer une nouvelle image de la commune. C'est une tendance qui ne peut que se conforter et même si elle n'est pas formalisée juridiquement, des traditions de partenariat plus ou moins étroites vont s'organiser à cet effet.

Le projet et le process sont indissociables. Le projet se construit à partir d'idées, mais en même temps dans la façon de le réaliser. Les modes de concertation qui l'accompagnent en amont sont étroitement liés aux choix d'architecture. Les élus en ont une conscience implicite, voire explicite quand ils commencent par consulter une instance plutôt qu'une autre. Le permis de construire n'est que la concrétisation administrative et juridique d'options et de méthodes de travail décidées antérieurement.

Enfin, Le PUCA a organisé une autre consultation "Habitat et vie urbaine" qui se donne pour objectif d'analyser la fonction d'habiter à ses différentes échelles : l'appartement, la cage d'escalier, l'immeuble, l'îlot, le quartier, la ville, l'agglomération ...

Des incompatibilités et des tensions se manifestent entre ces diverses échelles. Les immeubles se réfèrent à des modes de vie collectifs et à des volontés d'indifférenciation. Jean Patrick Fortin a conduit une recherche pour le PUCA sur l'idéologie qui caractérise les grands ensembles où la hiérarchisation des espaces était niée et où tout était régi par le plan de masse. Aujourd'hui, au contraire, on est confronté à une volonté de différenciation et de hiérarchisation des espaces, que l'on retrouve exacerbée dans plusieurs projets de "Villa Urbaine Durable" autour du concept de. Résidentialisation. Les réponses ont favorisé l'intimité, la limitation des vues sur les voisins, les surfaces annexes. Les équipes d'Ivry et de Chateauroux se sont positionnées ainsi. Cette architecture que certains pourraient qualifier de "l'entre-soi" présente le risque d'un repliement des habitants sur eux même, à l'écart de toute vie collective du quartier ou de la ville. Un article sur le programme "Villa Urbaine Durable" citait une appréciation : "ici on ne voit personne, on n'entend personne, on n'est vu, ni entendu par personne". Prendre en considération ce risque, rend nécessaire une réflexion sur une architecture qui permettrait l'intimité sans produire de repliement. Cette tension s'est manifestée dans la conception de plusieurs des projets et il sera intéressant d'en suivre l'évolution et

d'interroger les habitants sur le vécu qu'ils en ont. Assurer l'intimité favorise-t-elle l'intégration au quartier ou au contraire un refus du voisinage ; la réponse ne sera apportée qu'après quelques années ?

Ainsi, les équipes sont les acteurs d'une dynamique collective. Nous soutiendrons et suivrons les projets un à un. Nous essaierons de vous aider à résoudre les problèmes qui se posent, par exemple juridiques et nous ferons un nouveau point du programme avant l'été 2003 sur ces questions.