

Ville et recherche urbaine

à Rennes

SUPPLÉMENT PREMIER PLAN N°15 NOVEMBRE 2007

Densifier les périphéries - Rennes - 12 et 13 juin 2007

La 4^{ème} édition des rencontres ville et recherche urbaine organisée par le Puca, en partenariat avec Rennes Métropole, a voulu favoriser l'échange entre chercheurs et acteurs autour du thème de la périurbanisation. A l'heure du développement durable, la question de l'avenir des périphéries est d'autant plus stratégique qu'il faut assumer la réalité de ces espaces périurbains comme de nouvelles figures de la ville, et s'interroger sur leur impact et leur coût environnemental. La seconde journée, un atelier a porté sur le programme «Villa urbaine durable» avec au coeur du sujet : l'acceptabilité de la densité par les habitants, l'émergence de projets de quartiers, l'économie du renouvellement urbain ou encore l'innovation architecturale

PUCA

Rencontre Ville et
recherche urbaine
à Rennes
12-13 juin 2007



Ouverture du colloque ...

par Edmond Hervé
Maire de Rennes
Président de Rennes Métropole

“Que le mot et l'acte puissent être : densifier”. C'est par cette injonction qu'Edmond Hervé, maire de Rennes et président de Rennes Métropole, accueillait la quatrième et dernière édition des rencontres “Ville et recherche urbaine”, qui se tenait les 12 et 13 juin sur le thème “Densifier les périphéries”. Un titre aisément “critiquable”, selon l'élue, mais “primordial”... et qui renvoie au “temps de la ville”. Pour Edmond Hervé, le mouvement naturel des choses

produit un étalement, “avec toutes les conséquences que cela peut induire”, d'où la nécessité de se pencher sur la notion de densification. Un thème qui renvoie également au renouvellement de la ville, dans laquelle “on retrouve nécessairement la périphérie”, relève-t-il. De plus, dans “une France aux 36000 communes”, se dessine une “nouvelle organisation de base” intercommunale, indissociable de la réflexion actuelle sur la densification. Se pose également la question, “au cœur des enjeux du développement durable”, de la rareté des terrains - question à laquelle “vous tous ici réunis souhaitez apporter des réponses”, interpelle l'élue. Entre des surfaces d'emprise par logement de 350 à 1 500 m², il existe un fossé... qui n'est pas sans rappeler les enjeux de relation entre ville et campagne, avec tout ce que cela implique d'organisation des services et de lien social.



Rennes

Programme des rencontres

MARDI 12 JUIN

Salle des Champs libres à Rennes

9h30 : Accueil des participants à la salle des champs libres

10h00 : Ouvertures des rencontres

Edmond HERVE, Président de Rennes Métropole
Michèle TILMONT, secrétaire permanente du PUCA

10h30 : Présentation « Rennes la ville archipel »

Jean Yves CHAPUIS, élus communautaire de Rennes Métropole, vice président délégué aux formes urbaines
L'exemple rennais au travers de ses outils (PLU, PLH, ADDOU.....) et présentation d'exemples concrets (Saint Jacques de la Lande, Mordelles, Chantepie)

11h00 : Regard de chercheur Rémi DORMOIS responsable Habitat, développement économique et sociale de l'EPURE POS ARCHITECTEN (Fritz ÖTL, chercheur architecte enseignant et Ursula SCHNEIDER chercheur architecte)

11h30-11h45 : Pause

11h45 : Table Ronde 1 : « du lotissement à l'habitat individuel dense »

animation Luc Bousquet
Exemple de Rennes Cintré François DEHLAY (agence Boskop)
Exemple de Reims « le petit Betty » par Anne REICHMANN architecte
témoins : Pascal CHOMBART DE LAUWE, tectone

12h30-14h00 : Pause déjeuner

14h00 : Table Ronde 2 : l'Evolution des Grands ensembles animation François MENARD (PUCA)

Exemple de Rennes le Blosne par Antoine GRUMBACH, Architecte Urbaniste
Exemple de Mulhouse « les constructions des faubourgs par Guy CLAPOT, architecte Réactions aux exemples Gérard DARIS, chercheur (CERUR)

15h15 : Table Ronde 3 : « Densité et développement durable : continuer la ville » animation Franck FAUCHEUX (PUCA)

Exemple de Rennes : ZAC La Courrouze, Bernardo SECCHI et Paola VIGANO
Exemple de Paris, Anne LACATON et Jean Philippe VASSAL, architectes et auteurs d'une recherche pour le ministère de la culture sur le patrimoine des grands ensembles, Réactions Pierre NOLAY Alpheis;

16h00 : Débat avec la salle

16h15 : Pause

16h30 : Ouverture européenne : animation Marie Flore MATTEI (PUCA)
Chiara BARATTUCCI, architecte, auteur de "Urbanisations

Mardi 12 juin



© Rennes Métropole

L'ouverture du colloque par Edmond Hervé.

... OUVERTURE La question sociale au cœur des réflexions

Sous forme de "supplique", le maire de Rennes presse acteurs et chercheurs de la ville de ne pas "s'en tenir à la définition d'une géographie, d'une esthétique. La question sociale doit figurer au cœur de vos réflexions. Je m'adresse à vous en tant qu'élu : continuons le dialogue. Je ne veux pas en rester à la description de la ville à trois vitesses. Elle existe, cette ville à trois vitesses, mais voyons plutôt derrière la société qu'elle représente". Edmond Hervé n'hésite pas à dénoncer le manque d'interdisciplinarité dans la recherche urbaine française, "très éclatée". Or, "vous avez un rôle déterminant, une grande responsabilité sur les prises de décision". Alors, "écrivez pour être lus et compris !", s'enflamme-t-il, "car le savoir doit être partagé... et votre travail n'est pas pour autant terminé lorsque vous avez publié. De notre côté, nous, élus, devons aussi prendre le temps de vous lire et de vous écouter, c'est à ce prix que compréhension et échanges seront réels", reconnaît-il.

De même, s'adressant cette fois aux architectes : "ne construisez pas pour être vus mais pour être vécus : alors on pourra retrouver le vécu des habitants et engager un dialogue".

Par ailleurs, et songeant aux habitants, le maire de Rennes juge fondamental de s'interroger sur le "pour qui construit-on?".

Concernant le prix du logement, il estime que "personne n'a jamais su répondre à cette question", d'où la nécessité, d'après lui, d'aborder le problème par une approche multidisciplinaire.

Quelle crédibilité ?

C'est pourquoi il a commandé à Jean-François Blache, ancien directeur de la SEMTCAR (Sem des transports collectifs de l'agglomération rennaise), une étude sur les différentes composantes du coût du logement, avec, en ligne de mire, le souci de conjuguer offre et demande : le foncier ("sans quoi il n'y a pas de logements"); la taille des programmes ; la complexité des normes et règlements ("on ne peut pas se contenter de rédiger des règlements successifs... dont on ne mesure pas toujours les conséquences financières"); la rémunération des intervenants (architectes, bureaux d'études...); la fiscalité ("toutes les lois sur le logement ont porté sur la rentabilité des investissements et non sur la question de la demande..."); etc.

Concernant le Dalo (Droit au logement opposable, loi du 5 mars 2007), l'élu s'interroge sur "la crédibilité de ceux qui ont voté cette loi". Si celle-ci contient des expressions telles que "vivre ensemble" ou "lien social", ce sont les moyens qui compteront. "Tout le monde est pour la mixité", mais "dis-moi quels moyens tu comptes retenir, je te dirai quelle est ta crédibilité", insiste-t-il. Et de citer en exemple le PLH (Programme local de l'habitat) intercommunal de Rennes Métropole, dans le cadre duquel un impôt additionnel ménage a été voté pour en financer les objectifs. Une mobilisation de moyens essentielle, selon le maire de Rennes.

A la recherche d'un modèle de ville

"Densifier c'est un verbe, c'est agir pour aménager et réaménager la ville", poursuit Michèle Tilmont, architecte et secrétaire permanente du Puca. Et de préciser que ce cycle de rencontres Ville et Recherche urbaine ont pour but "d'engager un dialogue, de répondre aux critiques justement formulées par Edmond Hervé d'incompréhension des chercheurs, de passage difficile de la recherche à l'action". C'est cette volonté de réconciliation qui a donné lieu au "tour du France du Puca", engagé à Rouen en octobre dernier sur le thème "Renouveler la ville", poursuivi à Grenoble ("Quartiers durables, pour une ville viable", décembre 2006) puis à Toulouse ("Vieillir en ville", mars 2007), rappelle-t-elle. Le Puca aborde aujourd'hui un "sujet majeur pour la recherche et aussi pour l'action, confrontées au défi peut-être utopique de contenir l'étalement urbain". Utopique parce que cela renvoie à la recherche incessante d'un modèle de ville idéale, maîtrisée, planifiée, une ville durable, alors que les travaux des chercheurs montrent plutôt une crise des villes. Face à la "crise des villes, futur de l'urbain selon Françoise Choay" et son lot de vocabulaire ("ville franchisée", "ville à trois vitesses", "ville émergente"), face à l'opposition entre la ville dense et la ville diffuse, on peut se demander si l'on ne rentre pas actuellement dans une "période nouvelle de déclin de l'urbanité des villes" où "les flux et les réseaux remplacent les lieux de centralité"... L'architecte souligne que l'artificialisation du territoire progresse en France plus vite que la population, selon les études de l'Ifen (Institut français de l'environnement). Idem à l'échelle européenne. "L'étalement urbain touche tous les pays de façon spectaculaire et préoccupante, les cris d'alarme se multiplient. On assiste à une prise de conscience générale que le rythme du développement urbain devient incompatible avec les ressources de notre planète"...

Deux stratégies face à l'étalement urbain

Dans ce contexte, des réseaux de recherche se sont constitués, tel "Cost 10 ; Périphéries des villes européennes", auquel adhère le Puca, afin de partager sur les facteurs d'étalement urbain. Si aujourd'hui, les causes comme les conséquences sont bien connues, les solutions, en revanche, le sont moins. Le thème de ces rencontres, ce n'est pas "le pourquoi, mais le comment faire. Les connaissances sont là, le sujet, c'est la question de la méthode" : comment agir, comment des politiques publiques, à l'échelle des agglomérations, des intercommunalités, peuvent-elles répondre à ces défis pour tenter d'organiser les périphéries, réaménager les aires suburbaines, recréer des centralités, apporter des services aux habitants de ces "villes horizontales ?", énumère Michèle Tilmont. Et là, le témoignage des acteurs urbains est essentiel et Rennes Métropole, ville archipel, ville des proximités, fait figure de pionnière. Ainsi, l'enjeu de l'organisation des périphéries dépend de la mise au point d'outils de solidarité territoriale. A Rennes : création d'outils de gouvernance avec la mise en place d'un syndicat mixte, puis de la communauté d'agglomération ; réflexion dans le cadre du Scot (Schéma de cohérence territoriale);

dispersées, interprétations/ actions France et Italie 1950-2000", Dominique BOULLIER Professeur des universités LARES Université Haute Bretagne Rennes

17h30 : Visite des Champs libres

20h00 : Apéritif dînatoire à la Mairie de Rennes

MERCREDI 13 JUIN

9h00 : Accueil à la salle des Champs Libres (côté Boulevard Magenta)

9h30 : Visite de Sites Saint Jacques de la Lande ; Chantepie; Mordelles,

12h25 : retour des visites et accueil Salle Le Tambour

12h30-14h : Buffet

14h : Atelier VUD 2 animation Franck FAUCHEUX (PUCA)

« l'intercommunalité comme vecteur d'innovation »

Présentation de la démarche des zones pilotes de l'habitat par l'agence d'urbanisme de Clermont Ferrand

Présentation de l'opération

Eden Square Groupe Launay-Cabinet Hauvette sur Chantepie : Comment le travail de la collectivité prépare le terrain d'une opération innovante ?

« l'intercommunalité au cœur de VUD 2 »

Présentation de 2 projets VUD2 portés par des intercommunalités

Renne Métropole : Claudine Saumet-Roche, Rennes Métropole, opération de la Courrouze

Montceau-les-Mines : Jacques Rozen, Directeur des projets et développement urbain, Communauté de commune du Creusot-Montceau, opération de Montceau-les-mines

« De VUD1 à VUD 2 : la collectivité au cœur des montages juridiques, administratifs et financiers des opérations »

Bertrand MORCHAIN, architecte, suiveur transversal du Programme VUD 2

François VIE, ingénieur, suiveur transversal du programme VUD 2

Jean-Luc COLLET, architecte, suiveur transversal du programme VUD 2

Josette SAMPIERRI, économiste, Bilan économique des opérations VUD1

Débat avec la salle

15h30 : Table Ronde de clôture : « Paroles aux élus »

animation Jean Paul BLAIS (PUCA)

Daniel DELAVEAU, Maire de St Jacques de la Lande

Bernard POIRIER, Maire de Mordelles

Jean Jacques FILLEUL, Maire de Montlouis-sur-Loire, Ville Lauréate de VUD 2 - PUCA

Chantal EYMEOD, Maire d'Embrun, Ville Lauréate de VUD 2 - PUCA

16h30 : Fin des Rencontres

Renseignements : Frank Fauchoux (tel : 01 40 8124 70) ou Nathalie Aizeti (tel : 01 40 81 63 84)

Les adresses :

Salle des champs libres : 10 cour des alliés 35039 Rennes

Salle le Tambour : 6, avenue Gaston Berger 35039 Rennes

outils fiscaux, comme la TPU (Taxe professionnelle unique) instaurée dès 1993 pour limiter les écarts de richesses entre les communes et annuler les différences d'attractivité ; engagement dans une politique foncière volontaire et appuyée sur des travaux de recherche ; outils opérationnels (Audiar/Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise)...

Au-delà des outils, deux types de stratégies peuvent être envisagées pour "freiner l'étalement urbain, contenir la ville dans ses limites ou bien le gérer pour recréer des polarités", selon l'architecte.

Soit "renforcer l'attractivité des centres", comme ce fut le cas à Lyon ou à Bordeaux, soit "réaménager les périphéries", le choix de Rennes.

À l'échelle européenne, les logiques vont de la "monumentalisation de la périphérie", comme à Barcelone où, après les années 80

marquées par un projet urbain basé sur la reconquête des espaces publics et l'organisation d'une ville dense, se constitue un réseau de seize villes moyennes « durables » à l'échelle de la Catalogne,

à la méthode des "petits pas", d'amélioration des aménités urbaines, retenue pour le centre de Hanovre, inscrit dans une logique de "concentration décentralisée" à l'échelle de l'aire urbaine

Et pour 2007-2012, l'un des huit nouveaux programmes du Puca portera sur "L'avenir des périphéries urbaines : vivre en ville, hors des villes"...

RENNES, LA VILLE ARCHIPEL

Jean-Yves Chapuis, vice-président de Rennes Métropole, délégué aux formes urbaines, s'est ensuite attaché à présenter

la stratégie rennaise en matière d'étalement urbain. Actuellement se dessine un double défi : sauver la "ville constituée", tout en développant la "ville archipel".

"La ville éclatée des non-lieux, la ville étalée" a longtemps été dédaignée au motif que "ce n'est pas de la ville". Et pourtant, elle séduit les citoyens : "la majorité de nos concitoyens vivent en dehors de la ville constituée et, pire, ils rêvent de plus en plus de vivre dans cette non-ville. Méfions-nous donc des positions idéologiques sur l'étalement urbain", prévient-il.

Ainsi, "plutôt que de nier l'évidence", Jean-Yves Chapuis préfère s'atteler à "réfléchir globalement sur cette nouvelle ville, qui est à la fois ville constituée et ville-territoire".

Pour lui, "aller vers la ville archipel, c'est respecter le cadre de vie et permettre à chacun de trouver le logement qui lui convient".

Dans le cas de Rennes, la commune pouvait auparavant répondre seule à son besoin en logements ; il lui faut désormais collaborer avec les communes avoisinantes... que ce soit en matière d'urbanisme, d'économie ou de transports.

Concrètement, "nous avons dû créer des échanges, prendre le temps de réfléchir entre élus pour comprendre la crise de la société et le rôle des acteurs qui font la ville, saisir les évolutions des comportements pour répondre à une diversification des modes de vie, puis faire travailler ensemble les services techniques".



© Rennes Métropole
Michèle Tilmont et Jean-Yves Chapuis.

Donner une forme à la ville archipel

"A l'heure de l'individualisation, la personne est au centre de tout, chacun construit ses relations sociales, l'accès à la formation est primordial... Aussi, celui qui se trouve en dehors des réseaux est isolé et déconnecté", analyse le délégué aux formes urbaines.

"La ville donne de la satisfaction à certains, de la déception à d'autres (ce qui engendre notamment un risque d'insécurité). Il s'avère donc nécessaire de produire des offres désirables... dans les dimensions sociale, spatiale et temporelle".

À Rennes, cela s'illustre par la création du Val (le métro rennais) ou des Champs Libres (ce tout nouvel équipement socio-culturel intercommunal, réalisé par Christian de Portzamparc, où se sont tenues les rencontres Ville et recherche urbaine, Ndlr)...

Et pour créer de "la ville au choix", pour ne pas se trouver "à la traîne de la société", Jean-Yves Chapuis insiste sur l'importance de l'anticipation (évolution des modes de vie, mobilité, vieillissement de la population...), de l'innovation, et donc de la volonté politique, puisque c'est elle qui les encourage.

À Rennes Métropole, le PLH intercommunal a permis de traduire les réflexions sociologiques pour "donner une forme à la ville archipel". Il n'a pas suffi de voter - à l'unanimité d'ailleurs - le PLH :

une réflexion transversale a dû être engagée, suivie de la rencontre de chaque maire des 37 communes membres... puis de l'installation d'une DGST (Direction générale des services techniques) à l'échelle de la communauté d'agglomération.

Quant aux moyens, "nous avons opté pour la fiscalité mixte". La création de nouveaux impôts est toujours délicate, mais pour Rennes Métropole, il était nécessaire de se doter des moyens financiers adéquats. Et d'ailleurs, si l'on en croit Jean-Yves Chapuis, "finalement, aucun élu ne remet en cause le rôle de la communauté d'agglomération, car un dialogue s'est instauré entre tous les élus".

En ce qui concerne les objectifs, Rennes Métropole a choisi d'inscrire, dans le PLH, un minimum de 25 % de logements sociaux dans les programmes, avec l'idée éventuellement de monter la barre à 30 % plus tard. Car sur le territoire intercommunal, un tiers des ménages dispose de moins de 1 250 euros de revenus mensuels, et deux tiers de moins de 2 500 euros. Dans des conditions de revenus pareilles, le délégué aux formes urbaines juge "grave" de "dire aux gens qu'ils peuvent devenir propriétaires"...

En outre, l'équipe de Rennes Métropole a mené un travail de "pédagogie de l'action concrète" : un dialogue a été initié entre la communauté d'agglomération et chaque maire, et le PLH a été contractualisé commune par commune, pour acter 6 % de renouvellement du parc social par an. Aujourd'hui, dans le cadre du Scot, une réflexion est menée sur l'intégration d'un deuxième PLH.

Vers l'égalité entre communes

C'est aussi l'heure de la mise en pratique du programme... ce qui implique une maîtrise d'ouvrage forte et pose donc la question de l'organisation des services. Des référents ont été nommés pour chaque commune, qui dépendent de la DGST de l'agglomération : le suivi des objectifs politiques et des précisions sur la méthode à appliquer sont mis en place par itérations entre chaque niveau. Le service des études urbaines a été placé à l'échelon intercommunal. Il peut désormais répondre aux questions des maires des communes membres... qui étaient au départ réticents à ce transfert. "On atteint une égalité entre les communes", insiste Jean-Yves Chapuis. De plus, de nouvelles rencontres entre équipes sont favorisées. À Cintré,

Vers l'égalité entre communes

VILLA URBAINE DURABLE 2^{ème} SESSION

Projets en cours

L'ambition générale du second appel à expérimentation VUD est de promouvoir un habitat intermédiaire en milieu urbain dont les qualités d'usage, proches de celles du logement individuel, se déclinent en regard de la densité, de la mixité et de la qualité environnementale. Les quinze projets lauréats sont phase de programmation architecturale et déboucheront sur des réalisations expérimentales dès 2008.

Chalon-sur-Saône / 50 logements au chemin de la coudre

Cormeilles en Parisis / Réalisation de 80 logements dans la ZAC les Bois Rochefort

Communauté du Creusot-Montceau /

Restructuration de la cité du Magny

Dijon / un projet de ville compacte

Embrun / Deux lieux de référence architecturale d'avenir pour la petite

Nice des alpes

Frontignan / Un éco-quartier sur

le site de l'ancienne raffinerie

de soufre à Frontignan

Montlouis-sur-Loire / Réalisation

d'une opération mixte à valeur

environnementale

Moulins / Quartier des Champins

Obernai / Des villas urbaines durables

au Parc des Roselières

Orly / Un habitat durable

du renouvellement urbain

Paris / Secteur d'aménagement

Fréquel Fontarabie dans le 20^{ème}

Rennes Métropole / Faire Grandir

la ville durable

Roubaix / Densité et Confort,

micro-projet de renouvellement

urbain

Rouen / Rouen les Rives de l'Aubette

Saint-Paul de la Réunion / Habiter

et vivre dans les hauts de la Réunion



Cintré

petite commune (2 000 habitants) de Rennes Métropole, le maire Alain Pestel souhaitait aménager un lotissement dense.

La communauté d'agglomération a financé les études amont et a lancé l'appel d'offres. D'après le délégué aux formes urbaines, les réponses à cet appel d'offres sont arrivées car le nom de Rennes Métropole a mobilisé, ce qui n'aurait probablement pas été le cas avec celui de Cintré. Un projet de densification, avec *“une attention particulière portée à l'espace public, et donc une meilleure qualité de vie et qualité urbaine”*, a ainsi pu être réalisé, conclut-il.

Sortir du débat esthétisant

Mais la question des formes urbaines ne doit pas tourner au *“débat esthétisant”*, prévient-il tout de même, car les enjeux et besoins liés à l'évolution de la société ne doivent pas être perdus de vue.

Une régularité des allers-retours entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre s'avère nécessaire pour maîtriser la qualité urbaine, sans pour autant tout déléguer, car c'est bien aux élus que revient la réflexion sur la ville. Aux urbanistes ensuite de les traduire.

Une maîtrise d'ouvrage forte permet aussi de faire appel à des figures fortes (comme Alexandre Chemetoff à Rennes). Ainsi, le projet urbain répond à de fragiles équilibres qui nécessitent du doigté. Dans cet équilibre, les possibilités d'expression sont plus faciles à trois qu'à deux, d'autant que le projet urbain s'inscrit dans le temps long.

Enfin, Jean-Yves Chapuis souligne le rôle de l'Etat dans le débat avec les collectivités locales. Celui-ci ne remplit pas uniquement une fonction de contrôle et de procédures. Il se doit de regarder les expériences locales, insiste-t-il, comme l'articulation et l'organisation des Scot de Rennes et de Nantes qui préoccupe actuellement les acteurs locaux. *“L'Etat doit être vigilant, il a un devoir d'anticipation auquel il ne peut pas déroger”*.

REGARDS DE CHERCHEURS

Rémi Dormois, responsable habitat, développement économique et social de l'Epures (agence d'urbanisme de la région stéphanoise) et chercheur en sciences politiques, se penche, quant à lui, sur

le rapport commune/intercommunalité dans la mise en œuvre des politiques de densification : *“comment structurer une capacité de gouvernement qui dépasse les limites administratives?”*, s'interroge-t-il.

Dans un contexte transformé, de fragmentation, de renforcement des inégalités, du fait de la globalisation, les territoires doivent se penser comme *“acteurs collectifs”* pour développer leur attractivité, valoriser leurs ressources. En parallèle, une autre dynamique s'est mise en place, de multiplication et de complexification des systèmes d'acteurs : l'Etat, les groupements de communes, mais aussi *“l'agenciation”* (Anru/Agence nationale pour la rénovation urbaine...). D'où un nouvel enjeu fort de l'action publique d'*“inventer une capacité de gouvernement”*. Al'échelle intercommunale, Rémi Dormois estime que toutes les agglomérations *“bricolent : elles cherchent à stabiliser les partenariats, les coalitions, construire des normes, des valeurs, des règles, tout cela afin de faciliter la création d'une culture commune”*.

De la coalition publique à une coalition public/privé

Pour le chercheur, le cas de Rennes est assez atypique, avec peu d'équivalent au niveau national. Des années 50 aux années 75, le système de planification reposait sur la ville-centre. Le maire, la Sem et les services techniques, ainsi que l'Etat local, formaient une coalition pour la densification de la ville-centre - ce que Jean-Yves Chapuis nomme la *“ville constituée”* -, dont le développement était maîtrisé par la puissance publique, par la production de documents d'urbanisme. Entre les années 75 et 2000, le système a évolué, le jeu d'acteurs s'est élargi, notamment par l'ouverture au secteur privé, mais aussi par le passage à la dimension intercommunale. La coalition associant désormais public et privé mène alors une réflexion sur la production de logements... en recherchant un *“mix”* entre approches qualitative et quantitative. Tout cela entraîne la poursuite de la densification de la ville-centre, mais *“ne permet pas de maîtriser le développement résidentiel des autres communes. C'est plutôt une logique de régulation des vides à l'échelle intercommunale que de coordination intercommunale en matière de production de logements qui se met en place...”*, souligne Rémi Dormois.

Le rôle central de la périphérie

Aujourd'hui, le processus a encore changé : les communes périphériques ont désormais un rôle central à jouer dans la production de logements, dans un objectif de densification... Alors, quel type de gouvernance urbaine mettre en place ? De même que **Michèle Tilmont** distinguait deux types de formes urbaines, deux stratégies de management se dessineraient, expose le chercheur. Soit une intégration accrue des pouvoirs politique et technique de l'intercommunalité, pour une capacité opérationnelle en périphérie, comme à Bordeaux ou Lyon (cf. Michèle Tilmont : *"renforcer l'attractivité des centres"*). Soit une collégialité renforcée, notamment dans ses aspects opérationnels, en restant dans un système de négociation, dans une logique de résultats et d'actions sur les pleins autant que sur les vides (cf. Michèle Tilmont : *"réaménager les périphéries"*)... Solution privilégiée par Rennes, où une contractualisation d'objectifs en matière d'habitat entre la commune et l'EPCI (Etablissement public de coopération intercommunale) a été mise en place. Mais que l'on choisisse le premier ou le deuxième type de gouvernance, la question du contrôle démocratique direct reste toujours en suspens, *"dans un contexte où le rôle politique et technique des groupements de communes va croissant"*, estime Rémi Dormois...

Encourager l'innovation dans la construction durable

Le cas autrichien est, quant à lui, bien différent, précisent **Fritz Ötl**, chercheur, architecte (Pos Arkitekten) et enseignant autrichien, et **Claire Poutaraud**, architecte (Agir en ville) qui a participé à l'appel d'offres de recherche du Puca *"Habitat Pluriel"*. Tout d'abord, selon Fritz Ötl, ce type de discussion sur le rôle de la périphérie, et notamment sur les relations centre-ouest, aurait eu lieu en Autriche il y a une vingtaine d'années, après l'ouverture de l'Est. Un programme de recherche national axé sur le développement durable a été initié en 1999 par le ministère fédéral des transports, de l'innovation et des technologies (BMVIT/Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie). Il a pour objectif le développement de projets-pilotes exemplaires... et reproductibles, et se décline en sous-programmes. L'un d'entre eux, créé en 2000 et baptisé *"Haus der Zukunft"*, encourage l'innovation dans la construction durable. La *"Maison du futur"* (logements ou bureaux) sera une maison passive, un bâtiment économe en énergie et utilisant l'énergie solaire ou ne sera pas... Elle prendra en compte les dimensions écologique, économique et sociale, en respectant les critères suivants : meilleure efficacité énergétique sur toute la durée de vie du bâtiment, meilleure utilisation d'énergies renouvelables, notamment l'énergie solaire, meilleure utilisation de matériaux durables, meilleure prise en compte des besoins des utilisateurs, le tout à des coûts comparables.

Quand la recherche aboutit à des réalisations

Un tel programme a émergé du fait de *"la prédominance de l'esthétique. Les aspects sociologiques étaient négligés"*, se souvient Fritz Ötl. De plus, les investisseurs privilégiaient la logique de profit et de rendement, ce qui limitait l'innovation, avec son lot de risques. Une vision et un cadre politique tendant vers une architecture durable étaient donc nécessaires pour voir apparaître des programmes de recherche faisant appel au potentiel des spécialistes, et des projets-pilotes répartis sur l'ensemble du territoire, selon les deux architectes. Car le but affiché de *"Haus der Zukunft"* est le lien entre recherche et action, d'aboutir à la réalisation de projets. A ce jour, 156 projets ont été financés à hauteur de 19,2 millions d'euros.

Et de détailler le déroulement idéal d'un projet de recherche : définition des questions essentielles (appel à contributions, concours d'idées) ; sélection par un jury national indépendant ; recherche de solutions (cette phase de recherche très technique

est généralement assez bien dotée, précise Fritz Ötl) ; épreuve des solutions à la réalité (du projet-pilote à la réalisation) ; évaluation du projet-pilote (de 4 à 6 ans).

Pour le cas d'un bâtiment de bureaux, l'architecte autrichien s'est notamment penché sur l'organisation spatiale afin d'améliorer les conditions de travail des utilisateurs, dans le cadre du projet *"Sunny research"* (sur l'utilisation de l'énergie solaire, la géothermie, les travaux d'isolation, de réutilisation d'énergies, avec simulations aérodynamiques, hygrométriques, thermiques...). Le chantier de l'expérience-pilote *"Sunny research"* vient de débiter... et attend encore des fonds pour pouvoir être menée à bien. Son financement, essentiellement par le privé, fait également intervenir le public (20 % de la part de l'Autriche et de l'Union européenne). Les coûts devraient rester standards, de l'ordre de 1 100 euros/m² de surface utile, précise Claire Poutaraud.

TABLE-RONDE DU LOTISSEMENT À L'HABITAT INDIVIDUEL DENSE

Intitulée *"Du lotissement à l'habitat individuel dense"*, la première table-ronde de ces journées s'appuie sur deux projets pour se questionner sur "le méchant lotissement". Pour **Luc Bousquet**, chargé de projet au Puca et animateur de ces débats, le lotissement n'est qu'un outil, *"il suffit de savoir s'en servir. Il constitue la première marche pour une urbanisation un tant soit peu organisée"*. 40 % de l'habitat est réalisé en individuel pur, hors de toute organisation urbaine, souligne-t-il. Il n'est donc pas inutile de se poser la question du lotissement dense, d'autant que cette procédure est très utilisée par les élus : *"vive le lotissement... quand il est bien fait!"*.

La commune de Cintré est située à 20 km à l'ouest de Rennes, en deuxième couronne d'une métropole caractérisée par *"la discontinuité de l'urbanisation et la prolifération radio-concentrique de lotissements autour des centres-bourgs"*, expose **François Delhay**, architecte représentant la coopérative Boskop. Après avoir connu une importante fuite démographique, la ville doit aujourd'hui pallier à un fort besoin de logements, tout en produisant une offre qualitative. Ainsi un projet de 150 logements a-t-il été lancé au Clos de la Vallée, sur un terrain de 6,2 hectares.



© Boskop

Plan masse de Cintré.

**LISTE DES RECHERCHES DU PUCA
EN RELATION
AVEC LE TERRITOIRE DE RENNES**
**Comment l'habitat interpelle
l'urbanisme ?**

TAIEB Guy,
2005,
PUCA 630

Images spatiales et projet urbain

CHAPEL Enrico, GRUDET Isabelle,
MANDOUL Thierry,
EVETTE Thérèse,
2005,
PUCA 705

**Proximités en tension. Etude
de leurs dynamiques sur quatre
agglomérations : Lausanne, Lyon,
Rennes, Strasbourg**

SAUVAGE André (dir.),
BASSAND Michel (dir.),
2005,
PUCA 612

**Territoires-Mouvements.
Pôles d'échanges de Saint-Denis
(93) et de Rennes (35)**

CHEVRIER Stéphane,
SAVINA Maïté, HUET Armel (dir.),
2005,
PUCA 593

**Qualités architecturales.
Du concours comme atténuation
de la critique en architecture**

SAUVAGE André, CAMUS
Christophe, PAUL Caroline,
2004,
PUCA 527

**Mobilité (la) du temps libre : le cas
de l'agglomération rennaise,**

DARRIS Gérard, LEMOINE Agnès,
VEYRA Catherine, DUQUENOIS
Rozenn, DOUCET Jean-Luc,
FOUIN Laurent,
2003,
PUCA 364

**Rennes : étude urbaine
pré-opérationnelle ; requalification
du site de la caserne Mac Mahon,**

Ville de Rennes,
2003,
PUCA 474 (1-2)

**Faire la ville territoire. Projet
urbain et maîtrise d'ouvrage
à l'échelle de l'agglomération.
Action projet urbain et nouvelles
cultures urbaines ; journées-débats,
les 9-10 juillet 2002 à Rennes**

HUET Armel, DERRIEN Anne,
2002,
PUCA 301

**Ville (la) émergente : résultats
de recherches 2002,**

DUBOIS-TAINE Geneviève (dir.)
2002,
PUCA 587

Villes et grands mobiles :

Grenoble, Lille, Rennes, Strasbourg
SAUVAGE André, CHEVRIER
Stéphane,
2002,
PUCA 328

**Gares et quartiers de gares,
analyses autour de Rennes.**

**Annexes : comparaison internationale
entre Rennes et les gares
de Dortmund, Essen et Reading**

OLLIVRO Jean (dir.),
BARRIER Jean-Yves,
2001,
PUCA 97 (1-2)

Vers des lotissements denses

BAUER Gérard,
LATAULADE Bénédicte (de),
2000,
PUCA 39

Un antidote à l'autarcie des programmes

L'architecte, qui a remporté le marché de définition, a répertorié dans le bourg une collection de lieux particuliers et très beaux, « les intervalles, issus des résidus fonciers datant de l'escalopage du bocage breton en poches à lotir successives ». Cette forme proto-urbaine, « première équation possible entre le territoire et son peuplement » fondée sur la perméabilité et la fluidité de l'espace public se prolonge dans le projet comme « *une figure spontanée et propice à une pratique décomplexée de l'espace public* ».

Pour les 150 logements prévus, il s'agit de « *combinaison individualisation et vie sociale* » et de réduire la taille de regroupement des logements par catégories, afin d'obtenir une mixité très fine. L'« atomisation » des programmes d'habitat contribue ainsi à homogénéiser « *sous la forme d'un tissu conjonctif* » les catégories de densité et les relations du public et du privé. Logements aidés ou libres, opération groupée ou lotissement, taille des parcelles... Tout ceci est ajusté en fonction du « *continuum des intervalles* » (54% du site) qui devient le facteur d'intégration et crée un « *sentiment collectif lié au paysage et à l'écologie* ». Ici prédomine une « *logique de yin-yang, de transitions fines entre public et privé* » explique-t-il. « *La densification relative contribue à l'émergence d'une nouvelle forme urbaine* ».

« Le projet de distribution du site se distingue nettement de ce qui existe dans le bourg en évitant soigneusement de fabriquer un espace d'accès automobile étranger à celui des promenades ». La perméabilité - voulue - des espaces publics facilite le développement de pratiques piétonnes et douces, tout en permettant à la voiture de distribuer les logements : « *elle s'insinue doucement dans le tissu urbain* ». Des axes de lisibilité des piétonniers ont également été définis. On observe à l'échelle du clos de la vallée la prévalence de l'espace public sur les jardins privatifs, inversion de ce qu'on observe aujourd'hui dans le bourg. « *Le doublement de la densité de logements, induit quasi mathématiquement le rééquilibrage entre espace public et privé* » souligne François Delhay.

Métabolisme du public et du privé

Par ailleurs, une attention particulière a été portée sur les aspects environnementaux: gestion des eaux pluviales ; imperméabilisation limitée à 29 % du site ; gestion différenciée des espaces verts publics à l'échelle du bourg ; consolidation des continuités au croisement de « *corridors biologiques* »...

Chaque habitation se situe dans un enclos - de taille variable - de forme ronde, parfois aggloméré en grappes. L'enclos, constitué de haies végétales rustiques, est réalisé par l'aménageur. Chaque cercle d'intimité bénéficie d'une situation unique « *à forte valeur suggestive* ». Le métabolisme entre le public et le privé est cadré par cinq règles « nécessaires et suffisantes » de coexistence : « *ni avant, ni arrière de parcelle ne sont imposés ; accès possible pour chacun à un "intervalle" ; accès pour les voitures ; préservation de l'intimité visuelle ; singularisation de la relation de chaque habitant avec le continuum urbain* ». « *L'acquéreur aura la faculté d'ajuster le seuil d'ouverture ou de fermeture sur l'espace public* », précise l'architecte.

Douze parcelles sont réservées à des programmes individuels aidés en accession à la propriété, sur lots libres, et six petits collectifs de six logements en locatif aidé et modulables « pour répondre aux changements, aux événements ou aux accidents de la vie ») sont prévus. Ainsi, « *on est bien dans une multiplication des combinaisons typologiques de logements et de situations* ». Pour les lots libres, un appel à contributions d'architectes a été lancé par boskop autour des cinq règles de métabolisme. Les réponses permettent de « *vérifier la capacité du projet urbain à emmagasiner la diversité stylistique* », indique François Delhay. Aujourd'hui, le projet n'est pas finalisé. Reste encore à « *préciser les modalités opératoires du métabolisme entre le public et le privé* ». Sans oublier de tenir compte des habitants actuels et de leur capacité à « *accueillir cette hétérogénéité* ».

Imaginer la cité-jardin de demain

Le Petit Bétheny, à Reims (Marne), est quant à lui, un programme achevé et désormais habité. Avec le bailleur social le Foyer Rémois pour maître d'ouvrage, le projet a débuté en 1998 par une phase de recherche de deux/trois ans, se souvient l'architecte **Anne Reychman** (BCDE Architecture). Situé sur 6 hectares au Nord-Est de la commune, la cité-jardin du Petit Bétheny se trouve à proximité des voies ferrées. Le maître d'ouvrage souhaitait revaloriser la friche industrielle, construire environ 250 logements de typologies variées, diminuer les charges des locataires... avec l'idée sous-jacente de réaliser une nouvelle cité-jardin. Trois critères pour « *la cité-jardin de demain* » ont donc été définis :
- le caractère environnemental : décision a été prise de construire en bois, des logements bioclimatiques, utilisant l'énergie solaire, tout en ayant le souci du confort (thermique, acoustique, olfactif...);
- la vie sociale : les cités-jardins actuelles ne comprenant plus d'équipements, il s'agissait d'« *imaginer les futures activités des espaces partagés* » (accès voitures, garages... dont il a fallu repenser les usages), pour favoriser un lien social ;
- un mode de vie différent : chaque jardin a été confié à un architecte différent, à qui l'on a demandé « *d'oublier les bâtiments* », d'utiliser la végétation, de travailler sur les clôtures et les non-clôtures, les ambiances... afin d'« *offrir un nouveau mode de vie* ».
Le terrain a été préalablement divisé en « *jardins à thèmes* » par des merlons plantés, et la qualité des espaces ont été définis : ainsi, tout ce qui se trouve devant la maison est privé... mais « *donné au public* ». Les maisons individuelles ont été disposées sur 4,5 hectares, le reste du terrain étant consacré aux logements collectifs. A ce jour, le dernier « *jardin de maisons* » individuelles - celui des « *maisons dans les arbres* », est en cours de construction ; le dernier « *jardin de logements collectifs* » - celui de « *la Clairière* » est en cours d'étude.

Faire plus que de l'architecture

Ayant travaillé sur le Petit Bétheny, **Michel Bonetti**, sociologue au CSTB, se permet un petit complément : « *il convient de distinguer individualisation (maison individuelle dure) et individuation (petit collectif plus à échelle humaine)* ». Et de souligner « *l'intelligence des petits traitements, dans le dispositif socio-spatial, avec le garage, le soin apporté aux entrées et aux seuils* », dans ce quartier... Mais il observe également que là où le jardin n'est pas « *protégé* », il n'a pas été investi. Les habitants n'osent pas prendre l'initiative d'un verdissement sans incitation, estime le sociologue. Exemple : « *le jardin situé devant le salon vitré constitue un espace-clé : il devient quasiment une pièce extérieure lorsque le jardin n'est pas travaillé ; en revanche, la pièce est investie si quelques plantes ont été placées à l'extérieur par le maître d'ouvrage* »... Le travail de qualification des espaces par le maître d'ouvrage, du public au privé, pourrait donc faire le succès ou l'échec d'une opération, selon Michel Bonetti. Mais, interroge Luc Bousquet, est-ce réellement son rôle, ou cela relève-t-il « *du bonus* » ? Pour l'architecte Anne Reychman, la situation décrite par le sociologue résulte peut-être de l'absence de paysagiste dans le projet. Et d'ajouter : « *j'aimerais faire plus que de l'architecture ! Nous devons aller plus loin et arrêter de dire que l'architecte n'a pas le droit de faire d'urbanisme, que l'urbaniste n'a pas le droit de faire de paysage... Elargissons les territoires aussi bien que les compétences* ».

De la densité acceptée à la densité désirée

« *Si l'on souhaite une réappropriation réelle du jardin de devant, le marquage ne doit pas empêcher la porosité avec les autres espaces* », estime pour sa part l'architecte **Pascal Chombart de Lauwe** (Tectone). Concluant cette première table-ronde, il tient à jouer



© BCDE Architecture

La cité-jardin du Petit Bétheny à Reims, architecte Anne Reychmann

sur le registre de la prudence : *“en parlant de densité, on ne parle pas tous de la même chose”* : nombre de logements - et de quelle typologie ? - par hectare, densité végétale, densité du nombre d'habitants, densité des équipements, etc. La notion de *“gain de densité”* par rapport à un état existant l'interpelle davantage... Et de souligner que la perception négative de la densité est en train d'évoluer. N'observe-t-on pas que *“les lieux les plus chers sont les plus denses”* ? Ainsi, on peut parler, *“plus positivement”*, de *“densité désirée”* et non plus de *“densité acceptée”*. La notion de *“densité durable”* se définit, elle, par la *“capacité d'une opération à pouvoir s'auto-densifier”*, c'est-à-dire par *“le potentiel des lotissements ou opérations à conserver un patrimoine social... tout en l'agrandissant (exemple : la pièce en plus)”*.

Enfin, Pascal Chombart de Lauwe formule quelques réserves. Revenant sur le cas de Cintré, il se dit *“inquiet”* en ce qui concerne les franges, car *“la forme ronde a l'air figée. Est-elle destinée à évoluer ? Quel est son lien avec le reste de la ville ?”*. De plus, comment fonctionnera la mitoyenneté, dont les règles, en France, sont fort complexes ? Du côté de Reims, l'architecte regrette que les logements individuels et collectifs n'aient pas été *“mélangés”*... Pour **Alain Reyne**, l'un des participants à ces journées, l'*“espace privatif partagé”*

peut devenir une clé d'entrée. *“Partager”* permettrait de trouver *“un intermédiaire entre la maison individuelle et le très dense”*.

TABLE-RONDE DENSITÉ ET DÉVELOPPEMENT DURABLE : CONTINUER LA VILLE

Afin de *“regarder différemment”* le grand ensemble, *“plutôt que de le considérer uniquement sous l'angle des démolitions”*, **Franck Faucheux**, chargé du programme Villa urbaine durable (VUD) au Puca et animateur de cette table-ronde, propose de se pencher

sur le patrimoine de La Courrouze (Rennes), avant d'étudier l'application du développement durable dans les communes. La Zac de La Courrouze s'étend sur 120 hectares, à cheval sur les communes de Rennes et de Saint-Jacques-de-la-Lande, expose **Paola Vignano**, architecte-urbaniste italienne qui a travaillé sur ce projet avec son associé **Bernardo Secchi** (Studio 07). *“Il s'agit d'un projet d'architecture et d'urbanisme, mais aussi politique et social (avec notamment 50 % de logements aidés), de reconversion d'un ancien site militaire”*, commence-t-elle. Tout en conservant une partie dédiée à l'activité militaire, La Courrouze est vouée à devenir un *“quartier normal”*. *“Nous avons souhaité utiliser à la fois les dynamiques naturelles et artificielles, en tenant compte de l'épaisseur de l'histoire”*. Les deux architectes-urbanistes ont cherché à comprendre le territoire qu'ils ont décortiqué en *“un lieu fermé”*, entouré d'un grand mur, *“un centre”*, lieu le plus bas, puis *“des lieux d'où l'on voit”*, *“des lieux plus humides, enfoncés”*, et *“des lieux dans les bois”*. Le projet s'est également basé sur l'infrastructure existante, avec *“tout un vocabulaire de rues traversant La Courrouze, du centre-ville de Rennes à la Prévalaye”*, et sur la continuité végétale, avec le *“parc boisé”*, le *“parc équipé”* et le *“parc du mur”*.

Décrire des pratiques possibles

Un marché de définition a été lancé pour aménager la coulée verte, dans l'esprit d'une *“percolation (il ne s'agit pas de créer une autoroute verte !)”*, afin de renforcer - et non de transformer - le paysage, car l'héritage le plus important de cette zone, c'est son histoire, qui *“nous dit ce qu'elle a été”*. Le sol étant très pauvre, les architectes-urbanistes ont voulu retrouver le paysage traditionnel breton de la lande dans lequel ils ont inséré des parcours et des *“éléments équipés”* (dont le gazon), éléments de confort que la population s'attend à trouver dans les parcs. Le système de voirie participe lui aussi à la constitution du paysage, avec la définition de séquences, d'une gradation de la voirie au parc, qui *“décrit des pratiques*

TPU (LA). UN OUTIL FISCAL DE PLANIFICATION ET D'AMÉNAGEMENT ?

L'EXEMPLE DE RENNES MÉTROPOLITE ET DES EPCI DU PAYS DE RENNES

HUET Armel, CHEVRIER Stéphane, COCHENNEC Morgan, GUENGANT Alain, GIVORD Laurent, RASNEUR Hélène, LARES -CREM - AUDIAR, décembre 2005, 145 p., ann., cartes, graph., tabl., bibliogr., PUCA 709

En faisant le choix de la fiscalité mixte, Rennes Métropole clôt une période de son histoire. Cet événement témoigne de la montée en puissance d'un District (1970) devenu Communauté d'Agglomération en 2000.

Jusque dans les années 1990, le District a des compétences stratégiques (aménagement de l'espace et développement économique), mais pas de compétences de services. En optant pour la taxe professionnelle unique (TPU), le groupement a assuré une redistribution de la taxe professionnelle à ses communes membres, ce qui constitue le socle de la solidarité à 31 puis 36 communes. Ceci a permis de limiter les écarts de richesse entre les communes les plus riches et les plus pauvres. La TPU a, en effet, réduit des trois quarts environ les inégalités financières entre communes ; la péréquation résulte, d'une part, de la mutualisation des services communautaires et, d'autre part, de la redistribution intercommunale *stricto sensu* (qui corrige le tiers des inégalités de richesse fiscale entre communes, contre moins de 4% en 1993). Bien que Rennes Métropole ait mis en place une Dotation de Solidarité Communautaire très redistributive, avec des objectifs de solidarité, de dynamisme économique et d'appui aux politiques communautaires, c'est le groupement qui a été le principal bénéficiaire de l'augmentation de la TP (depuis 1993, 86% de la croissance de la TP a été conservée par le groupement en euros constants). En choisissant de mutualiser la TP, les élus du District entendaient réduire, sinon annuler, la concurrence entre les communes, facteurs de déséquilibres en matière d'aménagement du territoire et de distorsion de concurrence entre entreprises. Or, si les chefs d'entreprises sont attentifs à la TP dans leur choix d'implantation, ce critère est secondaire par rapport à l'accessibilité et la visibilité du site, à la localisation des marchés, à la présence de main d'œuvre qualifiée, à l'existence de pôles d'excellence...

Le vote de la fiscalité mixte, qui signifie le blocage du reversement de la TP aux communes, annonce l'émergence d'une puissance publique supracommunale qui se substituerait à un Etat moins présent localement. Certains acteurs interrogés y voient les prémices d'une communauté urbaine rejetée 35 ans plus tôt. Par ailleurs, alors que Rennes Métropole renforce ses compétences et diversifie ses ressources en faisant appel à l'impôt ménage, un autre territoire de projet semble se dessiner : le Pays de Rennes, lieu d'une nouvelle solidarité financière dite de « Pays », périmètre du Schéma de cohérence territoriale (SCOT), échelle spatiale de construction des pôles économiques d'équilibre. Ce Pays constitue-t-il le nouvel horizon de l'intercommunalité rennaise ? Préfigure-t-il la formation d'une nouvelle entité ou d'un nouveau territoire qui reste à définir ? Annonce-t-il la formation d'une ville-pays ?

possibles”.

Concernant le cœur du projet, l'habitat, Paola Viganò et Bernardo Secchi ont cherché à innover, pour que *“la variété typologique devienne gage de la variété de relations avec le reste du paysage”*.

Un *“tapis de logements individuels dense”* constitue le sous-bassement sur lequel peuvent prendre appui des *“agoras”* (immeubles R+4 et R+5 organisés autour d'un espace central en copropriété ou public, qui contribuent à forger le caractère urbain du projet d'aménagement), que l'on retrouve en plusieurs endroits de la Zac, ainsi que des *“points hauts”* (*“des maisons en hauteur et maisons superposées, qui regardent vers la ville en contrebas”*). *“On tente ainsi d'établir une relation avec l'échelle de ce qui existe déjà ; on joue avec la perméabilité de l'espace public”*.

Tenir compte de l'histoire... sans nostalgie

Le secteur des *“Maisons dans les bois”* proposera des villas urbaines, immeubles formant de petits ensembles compacts regroupés par trois autour d'un jardin collectif, pour créer un sentiment de *“ville forêt”*. Le *“Bois habité”*, lui, sera composé d'immeubles insérés en partie boisée. Implantés sur des parkings semi-enterrés, les bâtiments de dix niveaux bénéficient d'une vue belvédère sur le centre-ville de Rennes : les fameux *“points hauts”*. La Bois habité comprendra également des agoras. Quant aux secteurs Pilate, Grande Prairie et Pigeon Blanc, ils abriteront des formes urbaines *“plus individualisées”* avec des maisons groupées et quelques immeubles en agoras. Une zone tertiaire offrant une mixité bureaux et logements verra également le jour. La grammaire définie par la typologie des bâtiments sera complétée par des éléments d'éclairage ou des aménagements de voirie.

Interpellé par un participant (de la DRE d'Ile-de-France), Bernardo Secchi précise la démarche : *“l'urbanisme, on le fait avec les pieds”*.

Il faut marcher sur le site pour le bien comprendre, en avoir des perceptions. C'est ce que nous avons fait en premier lieu à La Courrouze, car nous ne voulions pas construire une Zac mais bien une partie de ville”. De plus, le travail de terrain permet d'interpréter *“correctement”* l'existant, de faire simple... *“mais sans nostalgie, en s'engageant dans un esprit innovant”*.

Travailler par extensions, additions

“La densité, c'est plus de personnes, plus de familles, beaucoup plus d'équipements, de services et de commerces, c'est plus d'espace et de verdure, plus de logements plus grands”... somme toute, c'est *“mieux habiter”*, résume pour sa part Jean-Philippe Vassal, architecte (Lacaton & Vassal Architectes). A l'inverse, c'est *“moins de voiries, de routes, de parkings qui mangent l'espace agréable, utilisent l'espace de qualité”*. La proximité, telle est le leitmotiv de cet architecte installé à Bordeaux, qui dénonce notamment le manque d'équipements et services comme *“source de problèmes bien plus que la densité elle-même”*. Sa stratégie consiste à *“ajouter tout le temps, ne jamais démolir”*. Lorsqu'il intervient sur un grand ensemble, Jean-Pierre Vassal *“fait avec l'existant, très précisément, en se préoccupant de chaque détail, de chaque famille”*. Tout cela afin de *“retrouver la proximité, essentielle dans la ville-centre aussi bien que dans la périphérie”*.

A La Chesnaie, à Saint-Nazaire (Loire-Atlantique), l'architecte a travaillé sur une tour située en bordure Nord-Est de parcelle. Des bâtiments bas (servant de garages ou pour des activités) ont été rajoutés, pour recréer des relations avec la rue. Les espaces verts ont ainsi été repensés en lien avec les habitations. Le fait de *“travailler en extension, en addition”* a permis d'améliorer qualitativement l'habitat. Sur cette tour de dix étages, comportant quatre appartements par niveau, *“nous avons doublé systématiquement la capacité de logements du bâtiment”*. Les rajouts ont permis d'agrandir les quatre logements existants et d'en créer quatre de plus, par niveau. On est donc passé de 40 à 80 logements... avec ce qu'il faut de confort (les logements disposent tous désormais d'un séjour de 18 m² par exemple).

Densifier au plus près de l'existant

Pour une tour en tripode, avec deux logements par branche et par étage, à Mulhouse (Haut-Rhin) cette fois, les rajouts ont permis d'agrandir les logements existants et d'en rajouter deux par branche et par niveau... tout en autorisant la création de trois halls et trois systèmes d'ascenseurs supplémentaires, au lieu du seul central. Ainsi, *“au plus près de ce qui existe, subsistent toujours des possibilités de densification supplémentaire, dans la finesse”*... en trouvant un juste milieu financier, entre la réhabilitation à minima et la démolition-reconstruction, ajoute Jean-Philippe Vassal. Ceci étant, la flexibilité reste nécessaire, de même que le souci du détail, précise-t-il à la suite d'une intervention de Jean-Baptiste Rigaudy, directeur général adjoint chargé des études et des projets de l'urba (agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine), qui soulignait *“la difficulté du travail sur les grands ensembles”* et *“la nécessité d'anticiper - mais comment ? - l'évolution possible du projet”*.

Pour Bernardo Secchi, *“on donne le point de départ d'un processus”*. Il existe des *“espaces ambigus”* dans les logements, comme les jardins d'hiver, loggias... qui peuvent être utilisés. Les formes urbaines doivent ensuite *“supporter et accepter les ajouts, les densifications”*, et les espaces publics rester ouverts à des usages différents.

Une charte pour les quartiers durables

Cécile Hanier témoigne, pour sa part, de l'engagement des collectivités locales dans le développement durable. La chargée de mission des Eco-Maires rappelle que les quelque 700 communes et intercommunalités rassemblées dans cette association échangent depuis plus de quinze ans pour faire émerger de nouveaux outils. Plusieurs collectivités ont notamment travaillé sur la notion de quartier durable (Montreuil-sous-Bois, Combs-la-Ville, Limeil-Brevannes, Boulogne-Billancourt, Perpignan, Dunkerque, les communautés d'agglomération du Pays d'Aix et de Poitiers). A l'issue de cette collaboration, un guide portant sur ce thème - les quartiers durables - a été réalisé, ainsi qu'une charte. Ce référentiel récapitule, pour le maire, les questions à se poser. Elaborée autour de quatre axes (*“Urbanisme et aménagement : assurer l'intégration et la cohérence du quartier avec le tissu urbain et les autres échelles de territoire”*; *“Qualité environnementale du tissu urbain : inciter les constructeurs à viser la qualité environnementale pour l'ensemble des bâtiments”*; *“Développement social et économique : repérer et appuyer les ressources dynamiques et initiatives locales”*; *“Gouvernance et pilotage : se doter d'une ambition commune et partagée pour le quartier”*), la charte définit des critères *“incontournables”* ou *“recommandés”*. Parmi ceux-ci figure notamment l'*“optimisation des modes de consommation de l'espace : promouvoir une ville compacte et renouvelée pour maîtriser l'étalement urbain”*. L'association des Eco-Maires effectue également des études en partenariat avec l'Ademe (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie), indique par ailleurs Cécile Hanier.

Densifier : choix ou opportunité ?

Mais le bâtiment est un espace *“un peu restreint”* pour aborder la problématique de l'énergie et de l'environnement, estime pour sa part Pierre Nolay. Le directeur de la société Alpheis d'expertise spécialisée en énergie et environnement a réalisé, pour le Puca, un état des lieux sur les quartiers durables et l'efficacité énergétique. Dix projets de quartiers durables ont été sélectionnés (Zac de Bonne à Grenoble, Zac Claude Bernard à Paris, Zac du Théâtre à Narbonne, Zac des Perrières à Nantes...) et observés en matière de développement des énergies renouvelables et d'objectifs de consommation énergétique. Les activités liées à l'efficacité

énergétique ont ensuite été identifiées, puis analysées des points de vue technique, réglementaire, organisationnel et financier. Bien souvent, les opérations sont réalisées *“davantage du fait d'opportunités foncières que réellement par choix de densification”*, dénonce le consultant. *“La densité urbaine n'est pas considérée comme une clé de la politique d'aménagement”* et la *“politique durable”* n'est pas dictée par une stratégie de densification, sauf quand il existe un réseau de chaleur, par exemple”.

Des leviers d'action

L'étude identifie également des leviers en matière d'efficacité énergétique. Il s'avère possible d'agir sur la demande, en limitant le nombre de points de consommation ou en limitant la durée et la fréquence des usages (action sur les comportements), mais aussi sur les *“consommations unitaires”*, en faisant le choix d'équipements performants, d'une construction-réhabilitation de bâtiments à faible consommation, de modes de transports moins polluants...

Par ailleurs, la densification revêt des intérêts certains, comme l'économie de réseaux, la limitation des déplacements, une plus faible dépendance à l'égard de la voiture et une meilleure accessibilité aux réseaux de transports. Enfin, le consultant formule quelques recommandations : nécessaire mixité urbaine pour garantir une réelle réduction des déplacements ; respect des spécificités locales, en matière de formes urbaines, de modes de déplacements... ; nécessaire prise en compte des nuisances sonores, extérieures comme intérieures ; choix à formuler entre réhabilitation et reconstruction en fonction des niveaux d'exigences...

TABLE-RONDE L'ÉVOLUTION DES GRANDS ENSEMBLES

Vint ensuite l'heure de se pencher sur la *“situation paradoxale”* des grands ensembles. Animant cette table-ronde, **François Ménard**, chef de projet au Puca, met en parallèle la concentration de logements - et de problèmes - dans les grands ensembles, ce qu'on leur reproche... tout en voulant tout de même les densifier. Autre paradoxe : leur transformation s'inscrit dans le PNRU (Programme national de rénovation urbaine), dont la mise en œuvre passe par la démolition et la reconstruction au *“1 pour 1”*. D'ailleurs, *“ce jeu à somme théoriquement nulle se jouera peut-être à somme positive”*, remarque le chercheur. Plus que le seul désenclavement, l'enjeu dans ces quartiers est la réintroduction de la mixité sociale. Mais *“est-il facile de densifier les grands ensembles?”*. Deux quartiers de taille quasiment identique mais de densités différentes - 20 000 habitants pour le Blosne, à Rennes, 15 000 habitants pour Bourtzwiller, à Mulhouse - introduiront les notions de densité vécue et densité mesurée.

Réparateur de ville

Pour l'architecte urbaniste **Antoine Grumbach**, les grands ensembles sont des territoires *“élaborés dans un système de pensée qui correspondait à une utopie sociale et spatiale des conditions de vie”*. Aujourd'hui, dans tous les grands projets, *“on est confronté à des espaces qui paraissent achevés”*, or, *“la ville, c'est la métaphore de l'inachèvement perpétuel”*. *“La culture de la transformation s'est perdue”* ; il s'avère donc nécessaire de replacer la transformation au cœur de l'intervention, en utilisant *“la rhétorique de la composition mineure”*, (addition, retournement, transformation, substitution) etc. pour transformer *“les figures de la pureté”*. *“La densification n'est pas le problème, mais la question est bien plutôt : comment ces machines à habiter, tombées en panne, peuvent être remises en marche?”*, poursuit Antoine Grumbach. Le rôle



© Christophe Le Devehat

Acigné plein sud.

de l'architecte et de l'urbaniste consisterait à devenir des *“réparateurs de ville, à remettre en route ces « machines à habiter » aujourd'hui en panne mais aussi à trouver d'autres modes de production”*.

Et de poursuivre : *“il s'agit de rétablir les conditions d'un idéal démocratique, de retrouver l'équilibre de la relation entre espaces publics et privés, de favoriser les espaces partagés”*, rebondissant ainsi sur la notion soulevée précédemment par Alain Reyne.

S'agissant du quartier rennais du Blosne (200 hectares, 8 200 logements), situé au Sud-Est, à cinq minutes de la gare, Antoine Grumbach estime que la ville a eu *“l'intelligence, la grande sagesse”* d'y faire passer une ligne de métro, desservant le quartier par quatre stations. Mais quant aux logements existants, plutôt en bon état, qu'en faire ? Comment modifier le visage du quartier... d'autant que la commune s'est opposée fermement à l'Anru : *“vous ne démolirez pas chez nous”* ? Une des étapes de transformation : un grand parc existe, il doit trouver une dimension publique, pas seulement à l'échelon du quartier mais aussi à l'échelle rennaise et même intercommunale. Par ailleurs une densification sur des parcelles disponibles permet d'ajouter environ 1 000 logements et des activités bien desservies par le métro.

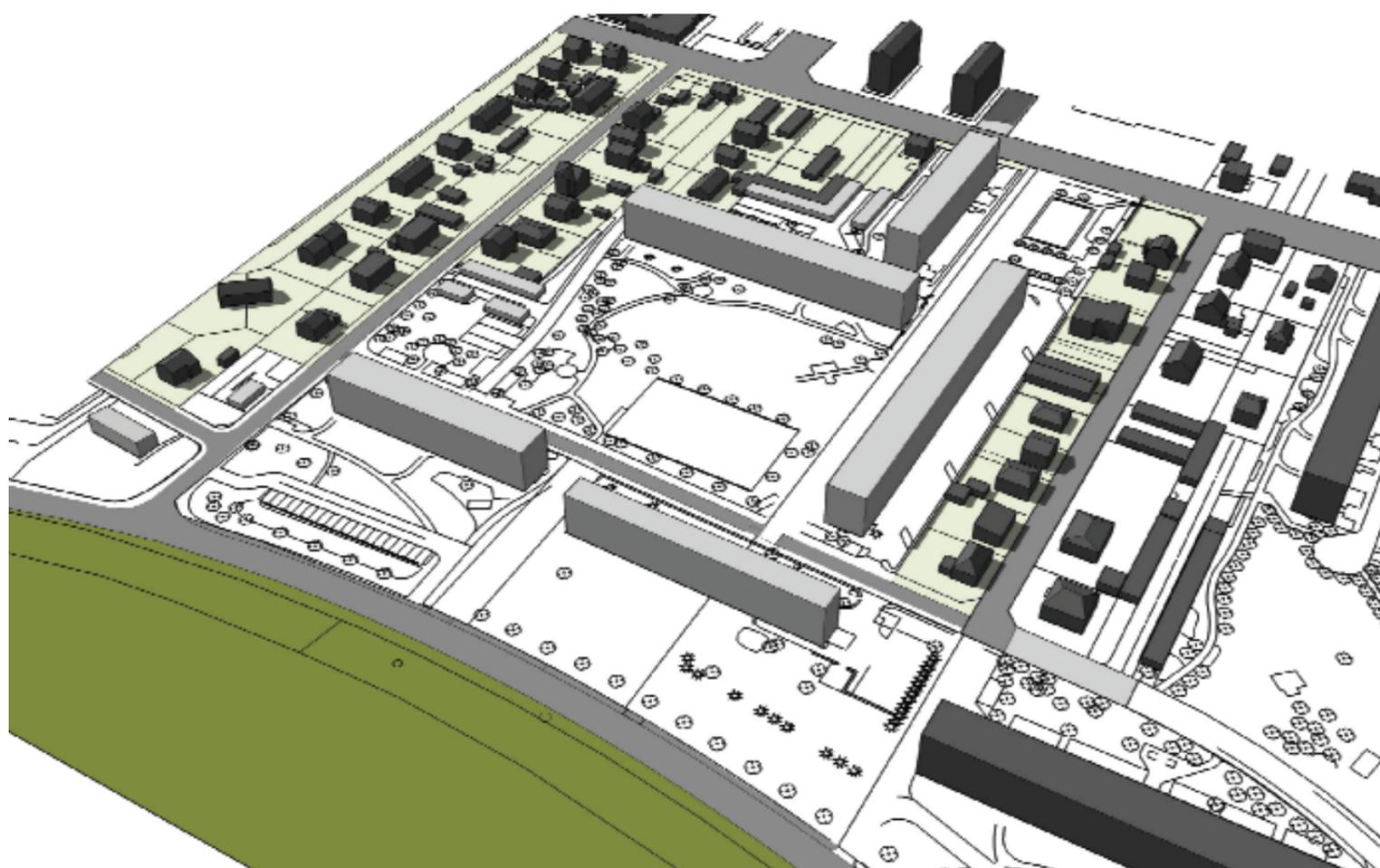
Constituer un barreau urbain

De plus, afin d'*“amorcer une nouvelle identité”*, la grande rue traversante du Blosne doit être restructurée, en parallèle d'un travail paysager sur le reste du quartier. Auparavant, cette voie d'environ 2 km de long avait pour seul horizon des décrochements et de grands parkings, le tout dans un système de radialité. Désormais, elle devient *“identitaire”*, articulant un système de parcs, ponctuée de stations de métro, *“Ce grand mail forme un barreau urbain à constituer”*, avec des activités, de la mixité. Le quartier comptera désormais environ 1 000 logements supplémentaires, soit une densification avec 35 logements par hectare complété par 70 000 à 80 000 m² d'activités. Derrière des bâtiments en R+5 ou R+6, en bordure d'axe, se développera le grand parc. *“Notre intervention requalifie le paysage et le caractère des pieds de tours”*. Répondant à Michel Bonetti sur le fait que les projets Anru *“fabriquent de la mixité statistique mais ne créent pas d'interactions sociales”*, Antoine Grumbach tient à souligner que de nouveaux habitants viennent vivre dans le quartier. Et quand bien même, l'arrivée du métro a *“basculé son identité”*, ce qui représente une avancée considérable. Et puis... *“une autre mutation a lieu par le vieillissement de la population”*.

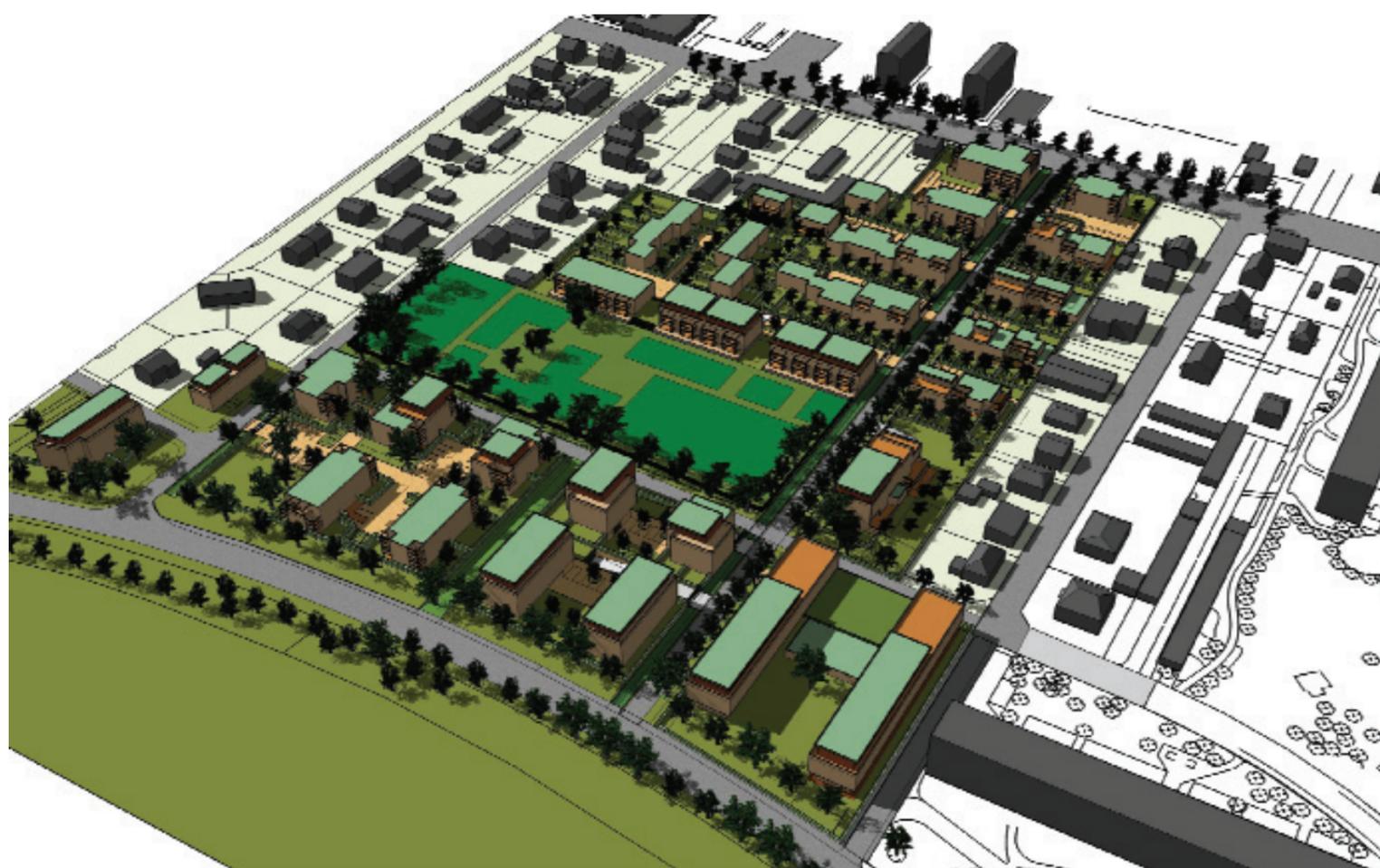
Un projet, des synergies

Du côté de Mulhouse, l'architecte-urbaniste **Guy Clapot** (Atelier Quartiers) présente Bourtzwiller, un faubourg de 13 500 hab au tissu social très vivant, qui fut autonome puis rattaché à la ville en 1947. Dans Bourtzwiller, le quartier Brossolette est un secteur de logement social mis en cul-de-sac par deux voies rapides quelques années après sa construction et où les difficultés se sont peu à peu accumulées. La Ville va le désenclaver en y faisant entrer le tram. Fort de l'expérience acquise dans une autre opération

de renouvellement (quartier Wagner) l'Opac Mulhouse Habitat, bailleur, initie la réflexion sur « les 420 », un ensemble stigmatisé de 420 logements en sept barres R+4. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la Ville élargit la question aux évolutions urbanistiques de Bourtzwiller-est. L'imbrication des échelles et les objectifs de développement durable sont partagés avec le conseil de quartier. Une chaîne d'acteurs et un projet se mettent en place à partir des réalités du terrain. C'est par la suite que l'opération est intégrée au GPV et retient l'attention de l'Anru.



ETAT ACTUEL



ETAT FINAL

Démolir ou pas

La commande est de démolir les 420 logements et d'en reconstruire 210 pour dédensifier. Autorisée à réinterroger ces choix, l'équipe montre que la densité existante de 42 logts/ha n'est pas en cause. Afin de ne pas sous-utiliser le foncier, l'objectif de reconstruction remonte à 420. Les logements existants ont de bons plans, mais sont trop spécialisés familles nombreuses. Une première réhabilitation est déjà oubliée. Le système constructif s'oppose au remaniement des surfaces et aux améliorations thermiques acoustiques sismiques ou d'accessibilité. Tous les acteurs locaux attendent la rupture, le geste cathartique. L'équipe rejoint alors l'idée de démolir. Démolir ou pas est une décision à peser au cas par cas, pas une posture de principe. Démolir n'exclut pas de prendre en compte le vécu individuel et collectif. Le bailleur a mené deux études sur les souhaits de relogement (environ 25 % des familles souhaitent rester dans le quartier) et créé sur site une cellule spécifique pour proposer des solutions individuelles. Le projet prévoit une substitution progressive et non une table rase ; l'élément le plus apprécié, une plaine de jeux bien appropriée, restera le cœur du quartier renouvelé.

Un processus ouvert

Le projet part des qualités résidentielles du site : la rive de la Doller, les arbres qui ont 40 ans et plus, le tissu mélangé du faubourg. Il retient certaines dispositions étudiées comme alternatives à la démolition : infiltration de l'existant, raccords aux individuels voisins. Ainsi, il ne se présente pas comme un objet homogène fini mais comme un processus. Le phasage souple qui en résulte a permis de faire face aux aléas de libération des cages d'escalier comme aux évolutions programmatiques. Il permettra au renouvellement urbain de connaître des pauses sans paraître lacunaire, et sortira le site de sa logique monolithique pour l'inscrire dans une évolution banale à la parcelle.

Le renouvellement mobilise des terrains Opac, Ville et privés. Une partie du site pourrait demeurer en réserve foncière. Les opérations lancées portent sur 297 logements : 14 % de T2, 35 % de T3, 30 % de T4, 21 % de T5, répartis en 72 % de collectifs, 11 % d'intermédiaires et 17 % d'individuels. La Foncière et Aléos réalisent 25 % des logements (locatif libre), l'Opac est maître d'ouvrage de 75 % (10 % en 2 opérations d'accession sociale, 65 % en 10 opérations de locatif aidé dont certaines pourraient à terme évoluer vers l'accession sociale).

Mulhouse et Rennes, deux exemples contrastés de recomposition de grands ensembles

"Entre la tabula rasa du quartier Brossolette à Mulhouse et un ajout de 10 % de logements sans démolition du quartier du Blosne à Rennes, quel contraste !", constate **Gérard Darris**, chercheur au Cerur (Centre d'études et de recherches urbaines et rurales). Il livre trois réflexions transversales. Tout d'abord, le chercheur estime que dans ces deux grands ensembles où la densité est sensiblement la même, de 30 à 40 logements par hectare, la perception de la densification vécue ou réelle, est surtout liée à l'organisation de transitions réelles entre espaces publics et privés.

A Rennes, le foncier est en quasi-totalité propriété de la Ville, tandis qu'à Mulhouse, la recomposition des domanialités a permis de faire correspondre des unités foncières et des unités opérationnelles, ce qui n'a pas été facile... Mais il propose d'aller plus loin et de tendre vers des systèmes de propriété "plus progressifs" qui puissent "réfléter la diversité des usages, faciliter la gestion ultérieure des espaces, et surtout permettre aux quartiers d'évoluer à l'avenir".

Gérard Darris souligne ensuite l'impératif d'un bon système

de transports en commun, et surtout de TCSP (Transports en commun en site propre), qui permet de désenclaver un quartier et amorcer un processus de transformation. Ainsi les stations du Val rennais questionnent-elles les équipements du quartier : commerces et services peuvent se recomposer autour d'elles, des espaces publics de qualité (par exemple avec un éclairage public respectueux de l'usager) peuvent être aménagés pour faciliter les liaisons depuis les stations de métro. Enfin, les projets Anru visent à réintroduire de la mixité sociale, ce qui passe, dans les faits, par l'insertion de logements privés ou en accession. "Redonner une certaine dynamique aux trajectoires résidentielles", en se penchant sur les questions du relogement et de la qualité de sa gestion, s'avère primordial... Mais dans les deux exemples, les contextes de la concertation avec les habitants sont sensiblement différents : à Mulhouse, il est plus difficile d'aborder de front la concertation sur le projet urbain avec des habitants directement concernés par la démolition de leur logement, alors qu'à Rennes, en l'absence de démolition, il est plus aisé d'engager un débat avec les habitants, auprès desquels il semble important de "faire valoir les intérêts du projet en terme d'aménités, d'équipements...".

OUVERTURE EUROPÉENNE

Marie-Flore Matteï, chercheur à l'Iresco (Institut de recherches sur les sociétés contemporaines), s'interroge : "de quels moyens et de quelle légitimité les pouvoirs publics disposent-ils pour aller à l'encontre de l'étalement urbain, par rapport à la demande sociale ?". Car de nombreuses enquêtes montrent que la très grande majorité des Français sondés (87 %) souhaitent vivre dans du pavillonnaire du péri-urbain.

De son côté, **Chiara Barattucci**, architecte-urbaniste italienne et chercheur à l'IUAV (Institut universitaire d'architecture de Venise) et à l'École d'architecture de Paris-Belleville, a notamment étudié le projet urbain de Rennes. Elle s'est penchée sur différentes expressions du péri-urbain, comparées aux stratégies d'intervention figurant dans les documents d'urbanisme. Le titre du colloque "Densifier les périphéries", et ceux des tables rondes ("Densité et développement durable : continuer la ville" notamment) l'interpellent particulièrement. Dans tous les exemples présentés jusqu'ici, la notion de densification a été observée, sous différents aspects : de population, d'activités, d'équipements... Il en ressort que "la densité n'est pas synonyme de compacité ou de verticalité", conclut-elle. D'autres mots sont également employés : revalorisation, requalification, reconversion... "Dans les documents d'urbanisme de Rennes, c'est le terme de restructuration qui est utilisé, dans le sens de réaménager à différentes échelles pour limiter l'éparpillement urbain". Un objectif qui était présent avant même la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbains) dans le cadre du district, puis de Rennes Métropole, et qui a guidé le projet urbain rennais vers "une image de territoire identitaire, persistante : la ville-centre entourée d'une constellation de communes ("villetes") périphériques". Cette relation centre-périphérie reste, selon Chiara Barattucci, très présente dans la culture urbanistique française et rennaise.

Sortir du caractère péjoratif du mot périphérie

Mais au-delà du caractère purement géographique (= tout le territoire autour de la ville-centre), la périphérie désigne aussi une relation de dépendance par rapport au centre. "C'est son essence". La notion de péri-urbain élargit, quant à elle, la relation centre-ville/périphérie à l'échelle métropolitaine. Ce principe de dépendance s'avère cependant "réciproque et varié", car la ville-centre est elle aussi tributaire d'activités situées en périphérie... Ainsi, le territoire périphérique est, selon la chercheuse, de moins en moins subordonné à la ville-centre. Les communes de Chantepie et de Rennes restent par exemple inter-dépendantes dans la relation logement/travail : ce sont des "périphéries réciproques".



© Christophe Simonato

Chantepie

“La culture française est très centraliste” : il est difficile de remettre en cause le préfixe “péri”, estime Chiara Barattucci. D’où la nécessité de porter un regard “un peu plus horizontal” sur le territoire pour “sortir du caractère péjoratif du mot périphérie”, en utilisant par exemple l’expression “ville archipel”, à l’instar de Jean-Yves Chapuis, qui désigne une autre vision de territoire. Ainsi, “au-delà de l’emploi de nouvelles images lexicales”, ne peut-on pas utiliser plutôt le terme de “territoire habité” ? Et de proposer une reformulation de l’intitulé du colloque : “Restructurer le territoire habité”.

Penser en termes de frottements

Poursuivant sur le registre lexical, **Dominique Boullier**, sociologue au LAS-Lares (Laboratoire de recherches économiques et sociales, Université de Haute-Bretagne/Rennes 2), affirme : “quand on dit ‘périphérie’, on pense automatiquement ‘centre’”. Comme l’opposition tours/pavillons, ou celle de propriétaire/locataire qui conduit spontanément à ne pas parler de densification dans des zones pavillonnaires de propriétaires. Il conviendrait, d’après lui, de revenir au concept de “réglage des distances”, afin de “générer de la vie sociale”. Se référant à l’“effet bulle” décrit par le philosophe allemand Peter Sloterdijk - qui s’est illustré notamment par sa nouvelle phénoménologie de l’espace -, Dominique Boullier incite l’ensemble des participants à devenir “aphrologues” (i.e. spécialiste des écumes; aphros = écume en grec, Ndlr), à “penser en terme d’écumes”, donc en terme de frottements. Le sociologue enjoint les acteurs de la ville à “créer des espaces de transition”, à effectuer un travail de “régulation des distances sociales”, permettant d’éviter un “choc intérieur/extérieur”, ce pour tendre vers une “immunisation commune”, en trouvant le point d’affectation des acteurs. Et de jouer sur les mots : “si l’on est trop affecté, on est infecté (lorsque la “bulle” est





trop perméable) ; si l'on n'est pas assez affecté, on est désaffecté". Les outils et techniques permettant d'effectuer le réglage (isolations phonique, acoustique...) existent mais ne doivent toutefois pas prendre le pas sur la nécessité d'éprouver, prévient-il. Ce réglage a aussi une vertu de "régulation climatique".

Climatiser la ville

La notion de chaleur est en effet très utilisée pour qualifier la vie urbaine. On parle de "banlieues chaudes", de "banlieues qui flambent...", en opposition avec la chaleur du rayonnement du centre où "c'est là que ça se passe". Reprenant appui sur la philosophie de Peter Sloterdijk, Dominique Boullier expose la théorie de la "gâterie" et du "stress". La "gâterie", c'est l'espoir donné à chacun de satisfaire toutes ses attentes : "on a droit à tout comme les autres", entend-on dans les « périphéries » : on prétend à une égalité de climat de confort. Concrètement, il s'agit de l'accès aux services, mais on aurait tendance à oublier le travail, ce "bien rare" : quand on veut densifier et climatiser, il est indispensable de créer des espaces de travail dans les quartiers, pour retrouver la mixité des activités. Quant au "stress", il relève de la capacité à générer des événements et à les rendre visibles, à attirer l'attention, et chaque secteur urbain le demande.

Ainsi, gâterie et stress participent à "ce climat qui fait pratiquer la ville d'une autre façon".

L'enjeu, selon Dominique Boullier, consiste à "repérer les opérateurs - humains ou techniques - qui permettront de faire tenir ce climat urbain", de garder la bonne chaleur. Et de conclure : "densifier c'est bien, climatiser c'est mieux !"

Chantepie



Mercredi 13 juin

ATELIER VUD 2 L'INTERCOMMUNALITÉ COMME VECTEUR D'INNOVATION

Après avoir aperçu sur le terrain les réalités rennaises (visites de Saint-Jacques-de-la-Lande, de Chantepie et de Mordelles), les participants se sont retrouvés pour une dernière demie-journée, consacrée à l'appel à propositions d'expérimentation VUD (Villa urbaine durable), lancé par le Puca en 2001 pour VUD1, et en février 2006 pour VUD2, animée par Franck Faucheux, chargé de ce programme au Puca. L'ensemble des lauréats de VUD, qui se réunissent trois fois par an, ont mis en évidence la nécessité d'un accompagnement par les collectivités locales. A Clermont-Ferrand et à Chantepie, *"c'est le travail mené en amont qui a permis de choisir un projet innovant"*, souligne Franck Faucheux en introduction.

Convenir de ruptures

Pour **Coralie Costet**, responsable habitat à l'agence d'urbanisme et de développement de Clermont-Ferrand (Puy-de-Dôme), le projet auvergnat a été porté par une volonté politique forte à l'échelle du Pays du Grand Clermont (400 000 habitants). Les acteurs locaux se sont fixé pour objectif de juguler les problèmes d'attractivité du territoire, face notamment aux problèmes démographiques. Aujourd'hui, *"le contexte économique est relativement apaisé et stable"*, mais le territoire a besoin d'un accompagnement. C'est dans ce cadre que la démarche *"Zones pilotes habitat"* a été initiée. Une démarche qui *"appuie l'identité du pays"*, et répond à plusieurs défis : *"innover, en convenant des ruptures, montrer que la coalition est la bonne échelle, et modifier les modes de gouvernance"*, mais également *"amener la maîtrise d'œuvre à rompre elle aussi, l'inciter à monter des partenariats croisés et intégrés en amont"*. La maîtrise d'ouvrage du Pays (le Sepac, Syndicat d'étude et de programmation de l'agglomération clermontoise, qui, plus globalement, porte le projet du Grand Clermont) s'est associée à la maîtrise d'ouvrage locale.

Une maîtrise d'ouvrage à deux niveaux

Après réalisation d'un pré-diagnostic sur les *"territoires cohérents d'habitat"*, en 2004, le Grand Clermont a identifié sept *"Zones pilotes habitat"* (Vic-le-Comte, Pérignat-sur-Allier, Les Martres-de-Veyre, Volvic, Saint-Saturin, Riom et Saint-Beauzire). Elles conforteront le rôle des centralités pôles de vie structurants, afin de *"les intégrer dans une dynamique"*. Un appel d'offres sur le pré-programme a ensuite été lancé auprès des opérateurs, en mars 2006, suivi de la réalisation d'une étude opérationnelle d'AEU (Approche environnementale de l'urbanisme), en septembre 2006. Au total, ces sept zones pilotes représentent 1 500 à 2 000 logements potentiels à construire d'ici trois à dix ans. Le Sepac a installé des commissions de suivi, associant les dix EPCI du pays (la communauté d'agglomération Clermont communauté, les communautés de communes Riom communauté, Gergovie Val d'Allier communauté, Volvic sources et volcans, Billon-Saint-Dier, Les Cheires, Canton d'Ennezat, Allier Comté communauté, Mur-ès-Allier, Vallée du Jauron), et les trois communes isolées (Authizat, Malinrat et Les Martres-d'Artière). Chaque zone pilote dispose d'un référent, d'un comité de pilotage (équipe de projet composée de l' élu référent, des services techniques, de représentants de la société civile, d'experts AEU et d'opérateurs). Un comité technique, rassemblant la commission de suivi du Pays et les comités de pilotage locaux, s'est réuni, en juin 2006, et a acté la création d'un atelier transversal de partage d'expériences.

Analyser les spécificités des territoires

Au sein des différents groupes de travail, les spécificités de chaque territoire ont été *"décortiquées"*. Le caractère innovant du pré-programme, la pertinence des partenariats (social/privé/bailleurs...), les moyens humains à déployer (un leader par équipe), la taille critique... autant de critères analysés pour le choix des projets. L'étude AEU a également permis aux élus d'intégrer leurs préoccupations environnementales et urbaines en amont du projet d'aménagement. En parallèle, des réunions et ateliers sont organisés régulièrement : un atelier *"oser innover"*, sur les nouveaux concepts d'habitat, en mars 2007, un voyage d'études, en avril, un atelier sur l'AEU et les effets *"avenir"*, en mai ; en septembre, un atelier *"montage opérationnel"* est prévu, ainsi que, en 2008, deux ateliers sur la commercialisation.

Après cette *"démarche très concrète, qui pose tous les problèmes en même temps"* (coût, prix, commercialisation...), selon les mots de Franck Faucheux, est venue la présentation du projet Eden Square, à Chantepie.

En savoir plus : <http://www.clermontmetropole.org/pages/dédiées/à/la/démarche/des/zones/pilotes/habitat/du/grand/clermont>
Contact : Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole, Coralie Costet, pôle habitat.

Penser à l'urbanité

Un appel à candidatures avait été lancé sur le secteur des Neuf Jours de la Zac des Rives du Blosne, avec la volonté d'obtenir un projet-phare sur un bâtiment, se souvient **Gaël Boivin - Directeur Technique du Groupe Launay** : Eden Square, imaginé par l'Atelier Christian Hauvette est volontairement *"hors normes et déroge aux règles en vigueur"* sur les plans acoustique, thermique, incendie et sanitaire. Aussi *"la confiance de la collectivité en un projet complètement innovant s'est-elle avérée primordiale"*. La commune avait d'ailleurs proposé de *"lever certaines contraintes du PLU - de hauteur notamment - pour laisser davantage de place à l'innovation"*, poursuit l'architecte **Pierre Champenois**. Le bâtiment ne dépassera finalement pas les gabarits... mais la parcelle a été densifiée. *"Quand on parle d'étalement urbain ce sont les bâtiments, les réseaux et les voiries qui s'étendent rarement l'urbanité"*, relève-t-il.

Les architectes ont proposé un *"bâtiment-îlot urbain"*, le plus dense possible, organisé autour d'une cour intérieure, *"qui offre un linéaire de façade continue et tient les alignements de rue"*, décrit l'architecte.

Une utopie écologique et sociale

Le cœur de l'îlot est couvert par une serre bioclimatique, sur le principe des serres horticoles à chapelles ouvrantes. Tous les logements bénéficient ainsi de l'apport solaire. Conçue comme un *"outil thermique et social"*, car elle favorise et permet les échanges, y compris en hiver et quand il pleut, la serre représente *"une utopie écologique et sociale que l'on voulait mettre en œuvre"*. Du fait de sa localisation en cœur de quartier, Eden Square bénéficie des perspectives depuis les rues de la Zac. Le bâtiment, en R+3+attique, propose des logements traversants, que ce soient les T1 ou les T5, et disposant tous d'une double exposition (et de deux balcons) à la fois sur le domaine public et sur la serre. Au 3^e étage et à l'attique se trouvent des duplex (inversés), afin *"que la toiture soit appropriable, utilisée"* ; on y accède par la terrasse ou les coursives intérieures. De plus, deux tourelles desservent un réseau de passerelles périphériques à l'intérieur de la serre. Au total, Eden Square proposera 87 logements,

sur une parcelle de 2 648 m² (Shab totale de 5 922 m²).
“La confiance et la patience de la commune et du maître d'ouvrage ont permis de mener à bien la phase étude”, répète Pierre Champenois; le projet pourrait être concrétisé “bientôt”.

Un projet réalisable... et reproductible

De son côté, Gaël Boivin indique que les dérogations aux normes sont en passe d'être validées. *“On avait de grandes inquiétudes au départ, mais il y avait aussi une volonté forte de voir émerger des bâtiments sortant des objets classiques”.* De plus, tout un travail a été réalisé sur la haute performance énergétique, sur les matériaux inertes, l'isolation extérieure, la thermicité... Tout en restant à des coûts de construction *“normaux”*. Au final, les prix de vente seront ceux du marché : c'était l'un des souhaits formulés par le maître d'ouvrage dès le départ. Le coût de construction revient à moins de 1 500 euros/m² Shab HT, soit le prix des programmes classiques dans le centre-ville de Rennes. *“Le projet est réalisable et reproductible”*, vante Gaël Boivin, annonçant qu'il pourrait être décliné sur une taille plus importante, de 250 logements. En ce qui concerne les normes sanitaires, Franck Faucheux souligne qu'un logement ne doit pas être ouvert sur un espace intérieur fermé. Le projet Eden Square a obtenu une dérogation à titre expérimental : il a fallu s'assurer que l'air de la serre était sain. De plus, beaucoup de contraintes techniques ne concernant pas les logements individuels mais seulement les logements collectifs ont du être contournées.

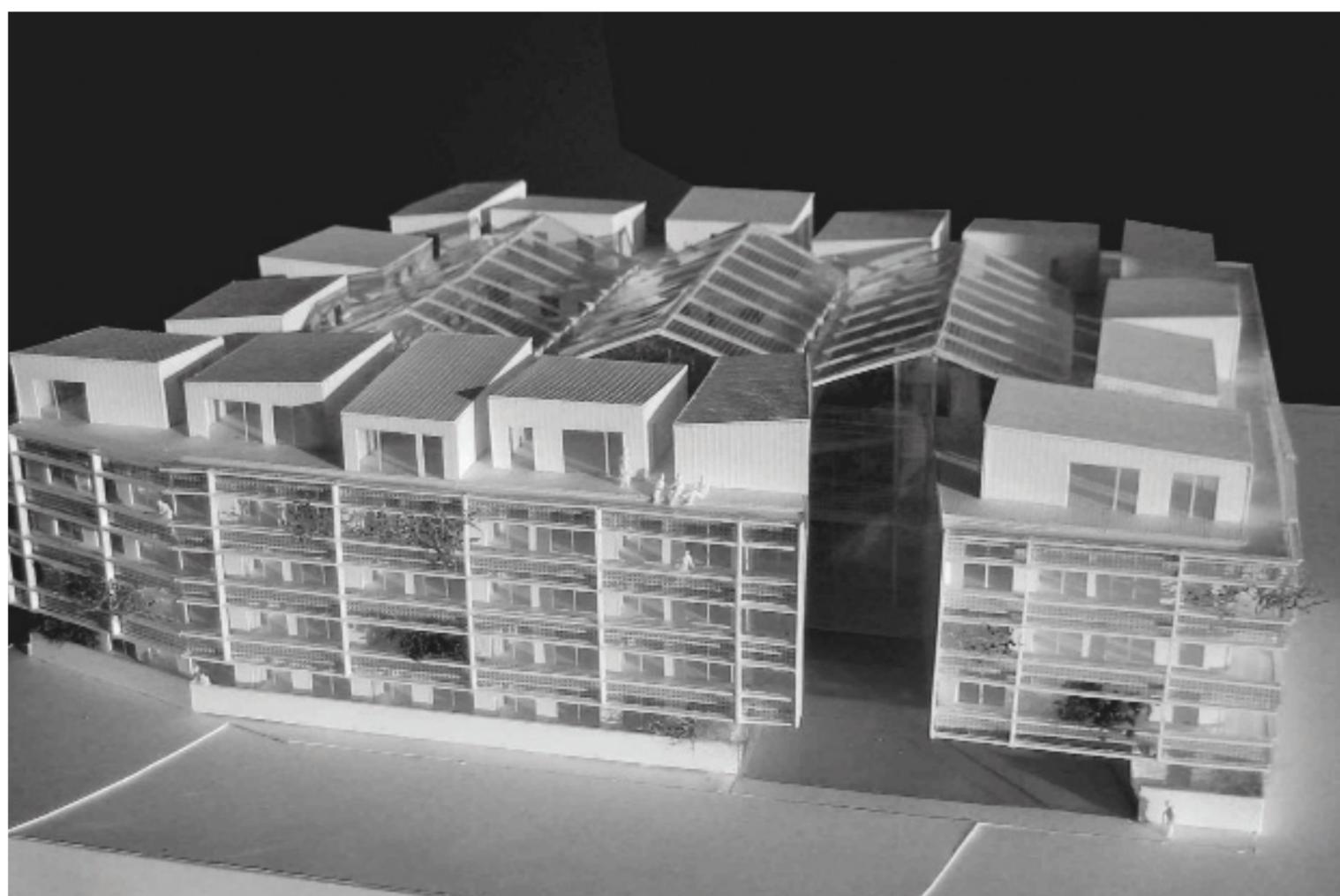
Mesurer les écarts pour tenter de les réduire

La confiance de la commune vient aussi du fait que le cabinet Hauvette avait déjà travaillé avec Rennes Métropole dans le cadre d'un projet à Mordelles et sur l'opération *“dix maires, dix projets”*, précise par ailleurs Jean-Yves Chapuis.

Justement, le maire de Mordelles, **Bernard Poirier**, salue le projet clermontois présenté précédemment, notamment pour sa réflexion sur le pilotage. Et de rappeler que *“on est plus intelligent à plusieurs, on aboutit à des projets plus pertinents. Cela rallonge certes les délais, mais c'est important”*. A Mordelles, *“on a rencontré le même type de problèmes pour une petite serre : on a eu des ennuis avec une question de toit en verre”*, se souvient Bernard Poirier. *“Quand on est dans l'innovation se posent des problèmes, surtout de normes, chacun doit faire un effort (l'Etat, les architectes, les élus...), ce n'est qu'à ce prix que l'on progresse... Mais il faut oser !”* La vigilance est, selon lui, primordiale pour faire avancer les choses, ne pas se laisser tirer vers le bas, d'où la nécessité de mutualiser, pour *“prendre les bonnes idées”*. **Claude Garcera**, adjoint au maire de Montlouis-sur-Loire (Indre-et-Loire), confie, quant à lui, son impression qu' *“à Rennes, on est sur une autre planète”* alors que *“les choses n'avancent pas beaucoup chez nous”*, d'où son sentiment de *“frustration”* : *“votre univers me sidère !”* Mais c'est confiant qu'il repartira, car *“on vient mesurer les écarts pour tenter de les réduire chez nous, en s'appuyant sur votre expérience”*.

ATELIER VUD2 L'INTERCOMMUNALITÉ AU CŒUR DE VUD2

Claudine Saumet-Roche, responsable du service des opérations d'aménagement de Rennes Métropole, rappelle que La Courrouze constituait la première opération mixte communautaire. Portant sur 120 hectares, à cheval sur deux communes, cette Zac a demandé une gouvernance particulière : un comité de pilotage rassemblant les élus de chaque commune et les élus de l'intercommunalité s'est constitué, afin de mener le projet dans *“une grande concertation et un dialogue permanent”*. Un second protocole de concertation a été mis en place avec les habitants. *“Ce processus décisionnel et de concertation a été conforté et a abouti à un parti d'aménagement”* :



© Pierre Champenois

Maquette Eden Square

4 500 logements prévus, 110 000 m² d'activités, 13 000 m² de commerces, ainsi qu'une réserve foncière pour un grand équipement d'agglomération.

A La Courrouze, l'emprise militaire était vécue comme une fracture. Un travail de couture, portant sur les infrastructures, le remaillage... a donc été mené. De plus, du fait de la proximité du cœur de Rennes, les acteurs locaux ont travaillé sur la densité, dans une approche globale de développement durable, avec, pour principe de départ, une densité de 510 logements par hectare, et sans maisons individuelles.

C'est "une opération un peu laboratoire, car on y teste des choses, mais pas expérimentale, car elle se veut reproductible ; l'objectif, au final, c'est de produire du logement... accessible". Cela suppose de nombreux arbitrages et de bien doser les objectifs, tout en raisonnant par approche globale pour produire, dans le respect des objectifs du PLH, des logements à prix raisonnables.

Du DD dans l'aménagement et la construction

Pour **Eric Beaugé**, chargé d'opérations à la Sem Territoires (Sem d'aménagement du Pays de Rennes), maître d'ouvrage de La Courrouze, "s'il n'y avait qu'une seule chose à retenir de l'expérience VUD, c'est que les thématiques de développement durable s'appliquent à la fois à l'aménagement et aux constructions". Le maître d'ouvrage a constaté que les surcoûts, du fait des critères de développement durable à respecter, pouvaient être compensés, par des économies sur les mouvements de sol, par exemple : en limitant les terrassements généraux, en n'enterrant pas trop les niveaux de parkings (semi-enterrés) qui se trouvent ainsi ventilés naturellement... En matière de gestion de l'énergie, les objectifs ne sont pas figés et les contraintes peuvent être adaptées avec souplesse.

Le premier programme VUD rennais prend place sur la zone de La Pilate, où seront construits une centaine de logements, répartis en un bâtiment collectif et des "maisons patios".

Le second programme des "Maisons dans les bois", déjà décrites par Paola Vigano la veille, a été lancé sur "un secteur de grande biodiversité", dans des clairières existantes ou occupées par des bâtiments militaires à démolir, à 5 à 6 minutes en bus du centre de Rennes. "L'esprit de ce programme est de poser des villas dans des clairières", en portant une attention particulière à la gestion des eaux et au respect du terrain naturel, c'est-à-dire sans en modifier la topographie. Trois programmes de logements, dépendant chacun d'un architecte, ont été confiés à deux maîtres d'ouvrage. Un premier atelier vient d'être initié pour concevoir collectivement les trois ensembles de villas urbaines. Le projet démarre à peine...

Vers la reproductibilité

La restructuration du Magny, ancienne cité minière, située à cheval sur les communes de Montceau-les-Mines et de Sanvignes-les-Mines (Saône-et-Loire), intervient à la suite d'un passé "chargé". En 1992, l'effondrement minier a entraîné l'évacuation de 1 500 habitants.

Une maison sur deux a été démolie, et, sur les maisons restantes, une sur deux a été murée, explique **Elisa Bocquel**, chargée de mission à la communauté urbaine du Creusot-Montceau. Du fait de la présence d'une cité ouvrière dans le Nord du territoire, un enjeu de reproductibilité vient s'ajouter au reste. Actuellement en phase amont, le programme VUD de Montceau-les-Mines prévoit un accompagnement par l'Ademe et par la Région Bourgogne.

La situation géographique de la cité du Magny et l'enjeu de reproductibilité ont rendu nécessaire l'intervention de l'EPCI, insiste Elisa Bocquel. C'est aussi financièrement que la dimension intercommunale était intéressante : la communauté urbaine a notamment pu mobiliser des fonds européens. Ce qui n'est pas du luxe au vu de l'état de dégradation de la trame viaire,



de la vétusté (et de la méconnaissance) du réseau des houillères... sans compter la possibilité ainsi offerte de poser un regard plus global sur le site.

En terme de maîtrise foncière, la communauté urbaine du Creusot-Montceau (16 communes, 90 000 habitants) dispose d'un droit de préemption sur les houillères... sites qui étaient gelés jusqu'en 2004. En matière d'habitat, le projet de la cité du Magny entre dans le cadre du PLH intercommunal... et permet aux opérateurs de bénéficier des analyses du document. Pour Elisa Bocquel, "il est nécessaire de réinvestir le site et revaloriser son image". D'autant que, selon Franck Fauchoux, la cité du Magny est "urbainement bien placée", par rapport à des équipements et à la desserte routière. "La délicatesse de Montceau-les-Mines par rapport à un territoire meurtri, il faudrait l'avoir sur l'ensemble du territoire".



© Christophe Simonato

Rennes Beauregard

Spécificités des grandes villes

De son côté, **André Mercier**, adjoint au maire d'Embrun (Hautes-Alpes) en charge de l'habitat, de l'urbanisme, des transports et de la sécurité routière, estime que les problèmes exposés par les acteurs rennais pendant ces deux jours caractérisent les communes de 200 000 à 300 000 habitants. "A Embrun, de quelle périphérie parle-t-on?", interroge-t-il. "Chez nous, la périphérie ce sont les grandes villes : Aix, Marseille, Turin même... On est vraiment dans l'approche culturelle française de l'aménagement : la concentration". A Embrun, "pour créer de l'urbanité, nous sommes

très emprunts des éléments de paysage (la pente) et du patrimoine bâti (reflet d'une histoire politique). Notre échelle de projet est de 3 à 5 hectares"...

En effet, rebondit Franck Faucheux, "la densité, c'est une question de contexte". Finalement, l'important ne serait-il pas simplement de "faire plus, mieux... et de créer des formes urbaines qui permettent la densification"? Le contexte doit être pris en compte... aux acteurs ensuite de faire l'effort de se projeter. "Dans le cas d'Embrun ou de la communauté urbaine du Creusot-Montceau, VUD s'inscrit dans un processus. Dans d'autres cas, comme celui de Rennes, VUD représente plutôt un aboutissement d'un ensemble d'actions". Mais dans les deux cas, "on avance avec les mêmes questions", conclut le chargé de programme du Puca.

DE VUD1 À VUD2 : LA COLLECTIVITÉ AU CŒUR DES MONTAGES JURIDIQUES, ADMINISTRATIFS ET FINANCIERS DES OPÉRATIONS

A première vue, les surcoûts estimés sur les opérations VUD1 varient de 8 à 22 % et se justifient par la qualité architecturale (soin des orientations, position et taille des ouvertures, qualité du traitement architectural...), la qualité de construction (isolation extérieure, isolation des combles, efficacité thermique des ouvertures...), l'utilisation d'équipements plus sophistiqués et leurs performances...

Une analyse plus fine de ces surcoûts s'avère néanmoins nécessaire (qualité du foncier, frais financiers, marges, frais de commercialisation) pour mieux comprendre et évaluer le coût économique réel de la qualité imposée par le développement durable. Mission que le Puca a confiée à l'économiste **Josette Sampierri**, qui livre ici ses premières observations. Sur huit opérations analysées, c'est pour l'instant seulement sur les opérations locatives qu'elle s'est penchée en détail, prévient-elle. L'économiste s'attache, pour commencer, au vocabulaire. Le mot "villa" implique des opérations de faible taille, de faible hauteur ; "urbaine" sous-entend des sites à la valeur marchande importante ; "durable" signifie des prescriptions particulières ou de l'innovation architecturale, caractéristiques que l'on peut retrouver sur les coûts.

De grandes disparités de charges foncières

Concernant le prix de revient des opérations locatives VUD au m² utile, elle observe qu'elles atteignent toutes environ 1 400 euros HT/m² utile, et qu'il y a peu d'écarts à cette moyenne. L'opération de Caen dépasse ce chiffre, mais n'a pas été réalisée, car "elle n'a pas réussi à trouver son équilibre économique".

En revanche, Josette Sampierri observe de grandes disparités entre les charges foncières et la valeur foncière de référence (définie comme la valeur à partir de laquelle une demande de subvention est possible auprès de l'Etat). C'est généralement la qualité de la localisation qui majore les charges foncières. Mais des charges foncières élevées peuvent également révéler un problème de stratégie, ou encore être liées à l'effort porté sur la gestion d'espaces collectifs, à des problèmes techniques ou à un besoin important de VRD (Voiries, réseaux divers)... Lorsqu'à l'inverse les charges foncières sont inférieures aux valeurs de référence, il s'avère généralement que la collectivité a mis du foncier à disposition.

Le coût de la construction au m² utile peut, quant à lui, se trouver en-dessous des valeurs moyennes pour des opérations innovantes situées dans de petits centres urbains. Il arrive en revanche qu'il soit supérieur pour des opérations ayant bénéficié d'aides substantielles, avec un réinvestissement des fonds obtenus, comme cela a été le cas à Rouen. Josette Sampierri note également que les opérations VUD ne sont, en moyenne, pas beaucoup plus onéreuses que les opérations classiques : "un équilibre se crée par rapport au renchérissement des coûts liés aux prescriptions VUD, le rattrapage se fait ailleurs".

Mévente des logements

Enfin, les honoraires peuvent représenter un surcoût de 8 à 12 % sur le prix de construction au m² utile. L'économiste révèle par ailleurs un problème de mévente des logements des opérations

VUD. "Dire que c'est à cause de l'étiquette développement durable serait une conclusion un peu simpliste", estime-t-elle.

Et de s'interroger : "ces produits sont-ils adaptés à la commercialisation ?" Une question qui reste en suspens... Pour l'heure, Josette Sampierri remarque que les logements VUD sont, de manière générale, de grande taille, de 90 à 100 m², ce qui ne correspond pas à la moyenne des logements à vendre du secteur privé. Notamment parce qu'avec les décohabitations (liées aux divorces), la tendance est à la recherche de petits logements, note l'économiste. Quant à l'accession sociale, "c'est un marché difficile" ... sans compter que les opérateurs de logement social, moteurs dans VUD, n'ont qu'une expérience limitée en matière d'accession à la propriété...

La collectivité, acteur de la qualité

Pour **Bertrand Morchain**, architecte (Plan B) et suiveur transversal du programme VUD2 sur les questions des qualités urbaines et architecturales de l'aménagement et des constructions pour le PUCA, la collectivité se pose en "acteur de la qualité" par sa réflexion menée en amont, ce qui se traduit dans les documents d'urbanisme : Scot, PLU, PLH...

De plus, en tant qu'opérations publiques d'aménagement, un contrôle de la qualité via l'aménageur public ou le traité de concession est rendu possible, de même que la définition d'un plan d'aménagement écologique, par exemple. A noter également le pouvoir que détient la collectivité pour énoncer des contraintes ou engager des prestations négociées avec les opérateurs, par le biais de cahier des charges, de recommandations...

Les objectifs de qualité fixés dans le cadre de VUD2 concernent aussi bien l'aménagement que la construction, rappelle-t-il en écho à la remarque d'Eric Beaugé. En terme d'aménagement, une attention particulière doit être portée à la qualité d'usage des espaces publics, au paysage, aux circulations, à l'orientation et à l'implantation des bâtiments, à la densité, à "l'évolutivité" du plan (densification possible dans le temps), etc. En matière de construction, les enjeux de qualité concernent la "gradation" espace public / espace privé, l'orientation multiple des logements, l'éclairage naturel des pièces ("doivent-elles toutes l'être ?"), "l'évolutivité" des logements, etc.

Des objectifs de performance

Jean-Luc Collet, lui aussi architecte et suiveur transversal du programme VUD2 pour le Puca, a, pour sa part, observé les performances techniques environnementales de l'aménagement et des constructions. Pour lui, la collectivité garantit la qualité sur d'autres plans, par les Agendas 21, les programmes énergétiques et autres chartes environnementales qu'elle définit. La dimension publique de ces opérations d'aménagement importe également, comme le signalait Bertrand Morchain : études AEU, contrôle de la performance via le traité de concession, ou par les contraintes et prestations négociées avec les opérateurs, comme les certifications, les raccordements aux réseaux publics (chauffage urbain notamment)... Les objectifs de performance, concernant l'aménagement, portent sur la gestion des eaux pluviales, l'utilisation de matériaux recyclés et sur le niveau de recyclabilité des matériaux mis en œuvre, notamment lors des interventions ultérieures sur l'ouvrage, la production d'énergie.

En matière de constructions, l'enveloppe des bâtiments et les labels énergétiques, la facilité de maintenance et la pérennité des performances énergétiques, la qualité des ambiances et de l'air intérieur, la gestion des eaux pluviales... représentent autant d'objectifs à atteindre.

Des surcoûts liés aux exigences environnementales

Du point de vue de l'ingénieur **François Vié** (Citétudes), en charge du suivi de l'économie et du montage des opérations pour le Puca, les principaux enseignements économiques de VUD1 portent sur les surcoûts liés aux exigences environnementales : dans le logement social, ces surcoûts sont financés par des aides spécifiques ; pour les logements libres, ils aboutissent à *“des prix de vente excessifs pour les primo-accédants”*, tient-il à souligner. Et de proposer quelques pistes pour le suivi économique et programmatique de VUD2 : suivre l'évolution des coûts et des financements de la phase de programmation à la fin de l'opération de construction ; déterminer les surcoûts liés à la qualité environnementale, comment ils sont financés, les aides spécifiques ; définir comment l'opération d'aménagement contraint l'opération de construction (cahier des charges) et aide l'opération de construction (via le foncier) ; analyser la stratégie des opérateurs pour financer puis vendre des logements de qualité environnementale ; enfin, vérifier que les prix de sortie correspondent à la demande sociale initiale. François Vié livre, pour finir, les premiers constats issus

des 21 propositions VUD2. Elles concernent pour la plupart des programmes de 50 à 150 logements (sauf à Frontignan (Hérault) : 450 logements). Pour l'heure, quatre opérations en sont à l'étape des études en amont, pour deux opérations, l'aménageur a été désigné, et pour neuf autres, les constructeurs ont été choisis. Ce sont, le plus souvent, des programmes de logement social, réalisés en Zac ou sur un terrain public. La plupart du temps figurent des intentions de performances environnementales. *“A ce stade, on ne bénéficie pas encore de bilans d'opérations coûts/financements. VUD2 permettra de tirer des enseignements en rapprochant éléments financiers et performances technique des opérations”*, affirme-t-il. Reste toutefois une mise en garde : *“on risque de ne pas obtenir d'opération exemplaire au regard du marché si l'on s'en tient à l'analyse d'opérations de logement social qui bénéficient d'aides particulières...”* Un avertissement que les participants ne manqueront pas d'entendre, selon **Daniel Delaveau**, maire de Saint-Jacques-de-la-Lande, qui concluait ces deux journées.



© Christophe Le Develhat

Saint-Jacques-de-la-Lande

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**
 - Polarisation sociale de l'urbain et services publics
 - Citoyenneté et décision urbaine
 - Intercommunalité et métropolisation
- **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**
 - Viellissement de la population et choix résidentiels
 - Habitat et services aux personnes âgées
 - Evolutions démographiques et inégalités territoriales
- **Accès au logement**
 - Trajectoires résidentielles
 - Recompositions institutionnelles de l'offre de logement
 - Modes et formes de l'hébergement
 - Economie foncière et immobilière
- **L'innovation dans l'architecture et la construction**
 - Le futur de l'habitat
 - Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délais
 - Concept qualité, habitat, énergie
 - Observatoire des bâtiments durables
 - Palmarès de l'innovation
 - Evaluation 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
 - Economie 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)

Premier plan
SUPPLÉMENT novembre 2007
Journal d'informations du **PUCA**
plan urbanisme construction architecture
Grande Arche de la Défense Paroi Sud
92055 La Défense cedex
tél. 01 40 81 24 72
www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca

Pour plus de renseignements :

Franck Faucheux - Département Technologies et Construction - Plan Urbanisme Construction Architecture
Ministère des Transports, de l'Équipement du Tourisme et de la Mer
Arche Sud - Bureau 6.68 - 92055 La Défense Cedex - franck.faucheux@equipement.gouv.fr

Directrice de la publication :
Michèle Tilmont
secrétaire permanente du PUCA

Rédacteur en chef :
Philippe Cromback
tél. 01 40 81 63 93
Philippe.Cromback@equipement.gouv.fr

Rédaction :
Magali Tran

Conception graphique :
Dominique Grelier
d'après la maquette de LM communiquer
Impression et diffusion :
Presse pluriel

Crédit photo couverture :
Métropole de Rennes

Premier Plan sur internet
www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca

ISSN 0183-0937
Commission paritaire en cours
Tiré à 2500 exemplaires