

Faire avec

L'urbanisme circulaire pour repenser nos territoires

Actes du séminaire du 20 octobre 2022
Abbaye aux Dames, Saintes



Faire avec

L'urbanisme circulaire pour repenser nos territoires

Actes du séminaire du
20 octobre 2022
Abbaye aux Dames, Saintes

Animé par **Cyrille POY**, Journaliste, Fondateur de LesCityZens

Sommaire

L'urbanisme circulaire, une notion philosophique ? Chris YOUNÈS, Philosophe	7
Présentation du "Manifeste pour un urbanisme circulaire" Sylvain GRISOT, Urbaniste, Fondateur de dixit.net	12
Les outils de l'État pour un urbanisme circulaire Isabelle SCHALLER, Directrice adjointe DDTM de Charente-Maritime	24
Table ronde : l'urbanisme circulaire, une opportunité pour faire mieux ? Vincent AUREZ, Directeur de l'innovation et du développement durable - NOVAXIA Adrien GROS, Directeur de l'aménagement urbain - AQUITANIS Annie POINOT-RIVIÈRE, Maire de Bernay-Saint-Martin (17)	28 31 35
Les friches urbaines : du déchet à la ressource Hélène SOULIER, Architecte Paysagiste, Docteur en architecture	43
Le réaménagement de Port Boinot à Niort (79) Nelly THIBAUD, Directrice Action Cœur de Ville, Architecte, Ville de Niort	47
La requalification du site des usines Gégé à Montbrison (42) Christophe BAZILE, Maire de Montbrison Kévin BRUN, Directeur adjoint Action Cœur de Ville, Ville de Montbrison	55

Une obligation s'impose à nous tous : faire avec.
Faire avec l'urbain, faire avec les bâtiments, faire avec les matériaux existants, avec le déjà-là, grâce à notre intelligence collective.

Notre constat est extrêmement alarmant. En France, nous avons 25 à 30 000 hectares de sols naturels ou agricoles (l'équivalent d'un département) qui sont artificialisés tous les 7 ans.

On consomme. On consomme sur des zones non construites. On imperméabilise. On pollue. Et ensuite, parfois, on délaisse.

Des villes et villages s'entourent de lotissements, de zones d'activité et nos centres-villes se vident de leurs habitants.
L'urbanisme circulaire propose un modèle alternatif qui est de développer la ville sur l'existant en travaillant à la réhabilitation, en travaillant à la reprogrammation.

Il faut transformer les bâtiments existants, en multiplier les usages. Il faut densifier les espaces urbains, recycler et renaturer les sols.
L'enjeu consiste aujourd'hui à développer cette pratique, qu'elle devienne le nouveau modèle de notre développement urbain et qu'on parvienne progressivement à ce fameux Zéro Artificialisation Nette.

Il est important, dans un premier temps, de révéler le foncier qui sommeille afin de permettre sa mutation, et de former tous les acteurs de la fabrique de la ville, avec l'appui des acteurs politiques territoriaux.
Lutter contre l'étalement urbain, travailler à la revitalisation des centres, c'est l'occasion de repenser nos villes et villages pour recréer un cadre de vie plus agréable et adapté aux enjeux du changement climatique.

Nous en avons les moyens.
Nous en avons, j'espère, l'intelligence.

Dominique RABELLE

Vice-Présidente du Département de la Charente-Maritime
Maire de Saint-Georges-d'Oléron
Présidente d'Habitat 17
Présidente du CAUE 17

→ L'urbanisme circulaire, une notion philosophique ?

Chris YOUNÈS
philosophe

Je vous propose de réfléchir l'urbanisme circulaire en passant par trois points qui sont aujourd'hui dans la ré-invention du Faire ville, du Faire urbanisme. L'urbanisme circulaire s'inscrit dans ce grand mouvement où l'on essaie de ré-inventer des moyens de traiter les problèmes que rencontrent les villes. Il s'inscrit dans une volonté d'adaptabilité pour rendre la ville habitable, pour poser la question d'être bien, pour prendre au sérieux la vulnérabilité des villes et les nouveaux enjeux qui la traversent. Le défi est extrêmement vaste.

La science nous amène aujourd'hui à penser les villes comme des systèmes complexes, holistiques, où tout est lié : leur fonctionnement va dépendre des modes de vie, de l'économie, du social, de l'environnemental, du culturel. Nous devons prendre au sérieux tous les fonctionnements des flux, des matières, des énergies. De telle sorte que tout ce qui allait de soi à une époque, à savoir construire et construire encore, démolir et reconstruire, n'aille plus de soi et soit réinterrogé en se demandant s'il ne faudrait pas, finalement, s'inventer de nouvelles boussoles.

L'urbanisme circulaire participe de tout ce travail : essayer de trouver de nouvelles manières de faire, moins toxiques pour les milieux de vie, prenant en compte les sols, la qualité de l'air, prenant en compte toutes les conditions absolument nécessaires aux êtres vivants que sont les urbains.

Cette idée qu'on fait partie d'un tout vivant, qu'on est dans un système complexe, holistique, comme l'avait souligné Edgar Morin (largement repris aujourd'hui dans toutes les approches écosystémiques des questions urbaines et plus généralement humaines), nous amène à voir que nous nous inscrivons dans une histoire de transformations et de récit des villes d'une très grande ampleur.

Le grand récit autour de l'écologie est apparu au milieu du 19^e siècle, avec la mise en évidence que nous sommes dans un système de développement du vivant où l'adaptabilité est fondamentale. Darwin, Lamarck ont beaucoup travaillé là-dessus. Ils sont largement repris aujourd'hui par tous les travaux, notamment territorialistes. Je pense à Magnaghi, notamment, qui va mettre en évidence qu'il s'agit de penser les co-évolutions : les choses évoluent ensemble.

Le mouvement autour du développement durable est un mouvement international qui nous amène à reposer cette question : il y a l'économique, le social, l'environnemental, le culturel et il faut à tout prix que l'on retravaille sur cette idée qu'il y a la vie qui est en jeu. Cela doit être viable. L'urbanisme circulaire mobilise cette dimension. Cela doit être vivable, au sens habitable, et cela doit être équitable. Ce doit être la ville pour tous. C'est le grand programme de l'Union Internationale des Architectes : comment faire pour que cela soit pour tout le monde et pas simplement une ville de privilégiés mais une ville qui garde sa capacité d'accueil pour tous les âges et toutes les richesses ?

Le troisième récit est celui de l'anthropocène. Cette question de l'anthropocène est importante. Parmi les grands chantiers des villes, on va travailler sur l'impact d'un projet. Ce n'est pas nouveau mais, aujourd'hui, on va essayer de mesurer l'impact à tous les niveaux : au niveau de la fertilité du sol, de la qualité de l'air, des émissions de carbone. Ce paramètre est aujourd'hui le pain quotidien de ceux qui fabriquent la ville et les territoires. Il vient en première ligne, est absolument essentiel et s'adresse à toutes les cultures, à tous les pays et continents, à toutes les villes.

Le deuxième thème c'est : et si on reprenait la façon de faire la ville en partant de la vulnérabilité, à partir du mal-être dont se plaignent un très grand nombre d'urbains ? Si on repartait de cette vulnérabilité, de cette souffrance, pour repenser, refabriquer des villes où on serait bien ? Cette préoccupation est constante. Elle est explorée par de nombreuses pistes.

Il y a ceux qui sont autour de l'urbanisme révélateur, je pense par exemple à Françoise Fromonot qui travaille sur cette question de comment être un urbaniste de révélation, comment on va révéler les milieux, révéler les lieux qu'on ne savait pas voir. Il est très intéressant de se demander en quoi l'urbanisme circulaire serait un urbanisme révélateur.

Il y a tous les courants autour du slow urbanisme. Un urbanisme qui va permettre de redonner de la place au temps, au temps des déplacements, au temps de la vie de la ville, au temps des proximités. Comment cet urbanisme circulaire nous amène-t-il à repenser cette question du temps (le temps long et non seulement la rapidité) ?

C'est ce mouvement du chrono-urbanisme. Le slow urbanisme en est une facette, très présente dans

l'urbanisme circulaire par l'intensification des usages et la possibilité de faire avec le temps des jours, le temps des saisons, le temps d'une ville.

Il y a aussi tout le new urbanism qui se trouve convoqué. La question du new urbanism est très marquée par la marchabilité. Comment cette ville où l'on marche à pied, où l'on va redonner de la place au piéton et aux mobilités actives est-elle prise en compte pour redonner cette capacité à la ville pour la partager, pour lui donner une vraie vie urbaine ?

Tout cela montre à quel point ce chantier du durable, de traverser le temps, de faire avec, se trouve dans la question de l'urbanisme circulaire. Comme souligné dans le manifeste, il est en résonance avec l'économie circulaire dans le sens de la recherche d'un processus non linéaire.

C'était très présent dans le travail collectif que nous avons mené sur Recycler l'urbain. Il ne s'agit pas seulement d'extraire, de fabriquer, de consommer, de jeter et donc de s'inscrire dans un système d'obsolescence de l'urbain (comme il y a obsolescence des produits) mais de s'inscrire dans les cycles de la vie : cycles des matériaux, cycles des lieux, cycles de la vie en toute chose, à toutes les échelles.

Comment arrive-t-on à un meilleur bouclage des choses où la question des flux, du foncier, des modes de vie, des espérances, sont présents ?

Les mots, les orientations se mettent en place pour essayer de trouver le bon dosage et trouver des outils. Avec l'urbanisme circulaire il y a des outils, des possibilités qui peuvent réunir des points de vue très divers sur la manière de faire la ville.

J'en arrive à ma dernière interrogation.

Nous avons le défi de faire tenir ensemble l'idéal, l'idée, avec le contextuel et le processuel. Il y a de l'idée quand on fait un projet, quand on transforme la ville. Mais c'est toujours contextuel, ce n'est pas la tabula rasa. C'est au cas par cas. C'est processuel, c'est en devenir.

Quelque chose est en jeu qui n'est pas normatif. Je participe à des groupes de travail sur la question de « fabriquer des normes », des normes qui seraient porteuses. On voit bien la difficulté de travailler avec les normes et, en même temps, de voir comment on va pouvoir bifurquer, c'est-à-dire faire autrement, faire mieux pour ne pas épuiser les sols, ne pas épuiser les citoyens. J'aime bien mettre en même temps les villes, la biodiversité et les citoyens qui habitent la ville.

Dans quelle mesure peut-on être régénérateur ?

Comment peut-on régénérer nos manières de faire et nos imaginaires ? Comment va-t-on donner toute la place à la participation ?

Il me semble que nous avons besoin de normes, de principes d'action, de technologies et de savoir-faire mais nous avons aussi profondément besoin, en partant du déjà-là, de travailler avec toutes les parties prenantes. C'est un grand challenge.

Comment va-t-on faire la ville sur la ville, avec toutes les parties prenantes ? Et aussi, comme le dit Bernard Reichen, comment faire la nature sur la ville ?

Comment est-ce qu'on va faire avec la ville et la nature, sachant que l'on va à l'encontre de tous les dualismes qui ont fait beaucoup de mal à de nombreuses manières de faire la ville. On hérite de manières de faire qui parfois ont eu un impact toxique. Il y a quelque chose qu'il faut refaire.

Il y a l'attachement à des lieux qu'on habite. C'est partie prenante de la manière de faire la ville.

L'urbanisme circulaire essaie de combattre à sa façon les dualismes nature-culture qui ne sont plus d'actualité. On est dans un même élan naturo-artefactuel.

Il est fondamental qu'on arrive à avoir une acceptabilité citoyenne. Qu'on ait une attention collective aux choses et qu'on essaie d'élargir au maximum le faire avec pour avoir cette réappropriation citoyenne. Nous pouvons constater que bon nombre de recherches ne servent finalement pas la pratique. S'il n'y a pas de réappropriation collective et citoyenne, les projets ne pourront pas être régénérateurs. C'est en partant de ce qui nous attache à des lieux, à des histoires, que l'on pourra réinventer la manière de faire la ville.

Je sais qu'à Saintes il y a eu une magnifique expérimentation de quartier, partant du déjà-là et transformant le quartier de telle sorte que les choses revivent ; elles n'auront pas été détruites pour revivre mais elles auront été régénérées. Cette opération Européenne était dans cet état d'esprit : comment partir de l'existant, faire avec l'existant, le faire ensemble pour faire le mieux possible.

Echanges avec la salle

Benoît BOURGEOIS, architecte

Aujourd'hui, la ville est, selon moi, une anomalie dans l'écosystème naturel.

La recherche de l'urbanisme circulaire ne serait-ce pas de rechercher une certaine autonomie des villes, que ce soit au niveau énergétique, alimentaire et même au niveau des matériaux en réutilisant ce qui est sur place ?

Chris YOUNÈS

Ce qui me paraît fondamental dans tout ce qui se travaille autour de l'économie circulaire c'est effectivement de retrouver des capacités dans un autodéveloppement situé. Cette préoccupation de retravailler en termes d'écosystèmes, des écosystèmes vivants, est le grand enjeu.

Selon moi, l'urbanisme circulaire s'inscrit vraiment dans cette quête (menée également avec l'économie circulaire, vous le soulignez) de partir des situations territorialisées et de retravailler l'entrelacement des échelles des espaces et du temps de telle sorte que cela va s'inventer sur place sans que l'on détermine clairement les frontières de ce sur place. C'est cela la grosse difficulté de toutes ces questions.

Ce qui marche très bien dans la question du circulaire, c'est le fait qu'on rentre dans des cycles de vie. Toute la science met en évidence les cycles de vie : les cycles des matériaux et tous ces cycles dont nous dépendons et qu'on n'a pas suffisamment pris en compte. Les cultures vernaculaires les prenaient en compte parce qu'elles n'avaient pas le choix. Mais une certaine capacité technique nous a fait oublier tous ces cycles que sont les cycles du soleil, le cycle des saisons, le cycle de la vie en général ; des cycles qui sont plus grands que ce que fabrique l'humain. Faire avec la rencontre de ces forces dont nous sommes issus, dont nous sommes le produit, doit être la grande espérance, la grande révolution face à toutes les difficultés qui nous assaillent. Cette pensée du temps, de ménager et prendre soin, me paraît formidable.

Cyrille POY

Benoît interrogeait aussi la forme urbaine de cet établissement humain qu'est la ville. Le terme était « une anomalie ». On peut retrouver ce que Paquot écrivait sur la ville et sa préférence pour d'autres formes d'établissement humain.

La ville est-elle une anomalie en soi, au-delà de sa capacité à être circulaire ?

Chris YOUNÈS

Pour moi, la ville est une très grande invention humaine. Elle a été associée à l'idée que la ville pouvait être le lieu de la liberté ou un refuge. Mais on peut dire que l'évolution de la ville devient catastrophique. Elle devient inégale, elle devient toxique, dans beaucoup de cas. C'est pour cela que tout ce mouvement autour du comment mieux faire la ville se développe.

Aujourd'hui, on se réinterroge sur la bonne installation humaine. Quelle est la bonne forme de l'installation humaine ? Quelle est la bonne taille ?

En France, à une époque, on était sur le tout métropole. Aujourd'hui on est sur le fait qu'il y a les métropoles mais qu'il y a aussi tous les autres territoires qui sont absolument indispensables. Dans tous les programmes et développements actuels dans les territoires, dans les petites et moyennes villes, dans les territoires qu'on appelle ruraux, on voit qu'on a besoin de toutes ces formes d'installation humaine pour essayer de co-habiter et de retrouver des possibilités d'habitabilité de la Terre.

On est évidemment très inquiets. Il y a tous les effondrements dont on entend parler. Devant les difficultés qui sont maintenant évidentes, comment les villes vont-elles se rafraîchir, comment vont-elles s'apaiser, comment vont-elles devenir hospitalières ? Qu'est-ce que ça veut dire des villes en santé ?

Je trouve formidable de voir les humains se reposer la question du comment être bien. Ce sont des questions parfaitement philosophiques. Ce sont ces questions qui sont en jeu lorsqu'on interroge les manières de faire la ville.

Ce n'est pas la ville en tant que telle qui est le problème, ce sont certaines manières de faire la ville qui sont devenues mortifères, toxiques.

Isabelle SCHALLER, directrice adjointe DDTM 17

Je voulais rebondir sur vos derniers propos sur la nécessité, que je partage totalement, d'associer toutes les parties prenantes et notamment la question de l'appropriation citoyenne.

Cet objectif me semble essentiel. Et pourtant, il n'est pas si facile à atteindre. Je pense que beaucoup d'élus ou de porteurs de projet se heurtent à cette question. Avec, pour les élus, des inquiétudes sur le fait de déplaire à leurs administrés.

Dans la tendance actuelle, avec un individualisme assez marqué, comment mobiliser cette participation citoyenne ? Beaucoup essaient des concertations

mais on constate que cela ne fonctionne pas, ou très difficilement.

Avez-vous des idées sur ce qui pourrait être initié pour essayer d'avoir une meilleure appropriation citoyenne ?

Chris YOUNÈS

Je partage votre diagnostic. Je pense que c'est indispensable et qu'on a beaucoup de mal à le faire. En revanche, je constate que c'est du cas par cas. On avait, à une époque, une participation où on demandait aux gens ce qu'ils voulaient, de façon extrêmement floue. Finalement, on mécontentait tout le monde parce qu'on ne pouvait pas atteindre tous les désirs. Il est très intéressant de faire partager, en situation, les difficultés à résoudre.

La recherche de sens, on en entend beaucoup parler dans les médias. En philosophie, on a toujours porté cette question. Mais ici, on n'oserait pas la porter comme cela, cela ferait trop philo. Partout où je suis amenée à travailler, je constate que le commun est primordial. Qu'est-ce qu'on a en commun ? Quel commun peut-on avoir ?

Si on ne se colle pas à cette question, ça va bloquer. C'est la réflexion sur les problèmes qui est intéressante, pas seulement les solutions. Prendre la mesure du trouble dans lequel tout le monde se trouve aujourd'hui, faire prendre conscience, à toutes les bonnes volontés, qu'il y a un problème qui nous dépasse, en situation, est générateur d'un certain effet. En revenant à des échelles de territoires dans lesquels on va pouvoir être engagé et dont on peut percevoir les problèmes qu'on rencontre, cela peut aboutir. Si on reste trop dans la généralité, on arrive à des divisions, à des individualismes.

Il y a beaucoup de gens qui travaillent sur des méthodes pour arriver à engager les bonnes volontés et essayer de rassembler.

Pour moi, le mot clef c'est « soutenir ». Dans la notion de développement durable (qui reste quand même le contrat planétaire), il y a l'idée de soutenir.

Le New European Bauhaus, qui travaille à l'échelle des territoires et des villes, a, dans ses mots clefs, beauté, inclusivité et durable (sustainable). Dans la notion de durée, il faudra soutenir. On ne peut pas en rester aux bonnes solutions qui s'appliqueraient pour tous. Ça n'a jamais marché, ça ne marchera jamais.

Nous sommes héritiers de beaucoup de pistes qui n'ont pas abouti. Il y a quelque chose de très modeste

à se dire qu'on retravaille en situation avec toutes les parties prenantes qu'on peut mobiliser. C'est quelque chose qui marche, mais évidemment pas à tous les coups.

Françoise FORGET, architecte conseil CAUE 17

Ne pensez-vous pas que l'échelle du quartier, qui était une échelle au 19^e siècle où le piéton pouvait vivre en autonomie, ne pourrait pas redevenir une échelle praticable au niveau des villes, formant des mini-villages dans la ville ?

La puissance publique n'a-t-elle pas un rôle de régulateur à jouer par rapport à la densification, dans le sens où elle devrait permettre de conserver des espaces de respiration tels que les parcs, les jardins, même privés, au sein de ces quartiers ?

Ces espaces offriraient, de plus, une échelle plus facile pour la participation.

Chris YOUNÈS

Ce sont deux questions importantes.

Il y a eu une grande évolution de la pensée sur les quartiers. À l'échelle du quartier, on est à fond sur la marchabilité, sur les proximités, ces questions qui intéressent beaucoup aujourd'hui.

À une époque (je pense ici à François Ascher qui a beaucoup travaillé sur la question urbaine) le quartier n'apparaissait plus du tout à l'échelle de la question urbaine. Avec les nouvelles technologies on avait la capacité d'être quelque part et de se connecter loin.

Mais, en revanche, pour faire la ville, l'urbanisme circulaire réintroduit la question du quartier, la proximité. Dans une journée, qui peut-on voir, comment participe-t-on du même lieu sans y être enfermé ?

Il y a un néo quartier. On peut avoir envie d'habiter un quartier sans y être enfermé. Il y a un retour des quartiers mais des quartiers d'un autre type : on est capable d'habiter ici et ailleurs. Ce n'est pas un enfermement.

À Saintes, on a beaucoup parlé d'un quartier, porté par European et réalisé par la ville, où l'échelle du quartier était importante. On repartait de ce que c'est d'habiter quelque part, avec des gens, de comment on hérite de quelque chose, de comment on le transforme, sans le détruire.

Le quartier, je n'en doute pas. Et le village aussi. Je le constate chez les étudiants, dans les écoles, dans les jurys auxquels je participe, la notion de village revient. Mais c'est un village d'un autre type. Ça peut être un

→ Présentation du «Manifeste pour un urbanisme circulaire»

Sylvain GRISOT

Urbaniste
Fondateur de dixit.net

Bienvenue, bienvenue au 21^e siècle. Il vient juste de commencer. Il a commencé avec la pandémie, comme il avait fallu attendre la guerre de 14 pour commencer le 20^e siècle.

Avec la pandémie, on a pris conscience de nos fragilités, collectivement. Et, vous l'avez peut-être remarqué, depuis, les crises s'enchaînent.

On rentre simplement dans ce que certains appellent l'anthropocène qui, pour moi, est le moment où l'on prend collectivement conscience qu'on est en train de scier la branche sur laquelle on est assis. Les crises s'enchaînent, elles sont importantes. Ce sont les crises du siècle, elles vont nous coller à la chausure longtemps. Non seulement la crise climatique, mais aussi celle des ressources dont on commence à comprendre, pas seulement aux pompes, qu'elle commence à taper. Et la crise dont on ne parle pas assez : la crise de la biodiversité.

Quand on est faiseur de ville, on est au cœur des responsabilités des trois crises. Comme citoyens nous sommes touchés mais nous sommes aussi acteurs, concernés et responsables de tout cela : la crise des ressources, par la consommation massive de matières minérales associée à la fabrique de la ville mais aussi la crise de la biodiversité associée aux émissions de déchets. C'est avant tout le BTP qui produit des déchets en France et partout dans le monde.

La crise de la biodiversité est également associée à la consommation d'une matière immatérielle qui est l'espace : cette unité de surface, le m², qui va faire qu'on va toucher des écosystèmes directement, qu'on va les fragmenter par l'extension des réseaux, notamment des réseaux de mobilité.

Nous sommes responsables, en tant que faiseurs de ville, de la moitié de notre empreinte carbone ; avec, à la fois, les émissions carbone liées à l'acte de construire, à la vie quotidienne de la ville, mais aussi aux mobilités du quotidien dictées par la forme de la ville.

La ville est responsable et victime. Elle est au premier rang des bouleversements climatiques : inondations, recul du trait de côte, coups de chaud sur nos villes, multiplication des incendies.

Il y a un an au mois de juin, Lytton, petit village cana-

dien de 300 habitants, a battu pendant trois jours les records mondiaux de température. Ils ont frôlé les 50 degrés, ils se sont arrêtés à 49,6°C. Le quatrième jour, Lytton a brûlé à 90 % à cause d'un incendie. Habituellement il fait 25°C et pas 50°C à Lytton au mois de juin. Et surtout, il n'y a pas de risque incendie.

Souvenez-vous des grandes inondations en Allemagne, il y a un an. C'était dans des territoires qui n'avaient jamais connu le risque inondation.

Le bouleversement climatique ce sont des coups du climat plus forts, plus fréquents mais aussi sur de nouvelles géographies.

On a pris l'habitude de regarder le passé pour anticiper l'avenir et gérer nos risques urbains. C'est fini, nous rentrons dans le siècle de l'incertitude. De nouveaux risques vont apparaître sur des territoires qui ne les ont jamais connus. On est bien face à une redirection : fin de la transition douce et de la croissance verte.

La redirection c'est trois A.

Adapter. Changer nos pratiques. Ça, on le fait relativement bien. On change nos normes énergétiques, on adapte nos usages de matériaux etc. On ne va pas assez vite mais on le fait.

Adopter. On fait la première étape : on arrive à adopter des plans d'action. Mais ensuite, c'est plus compliqué.

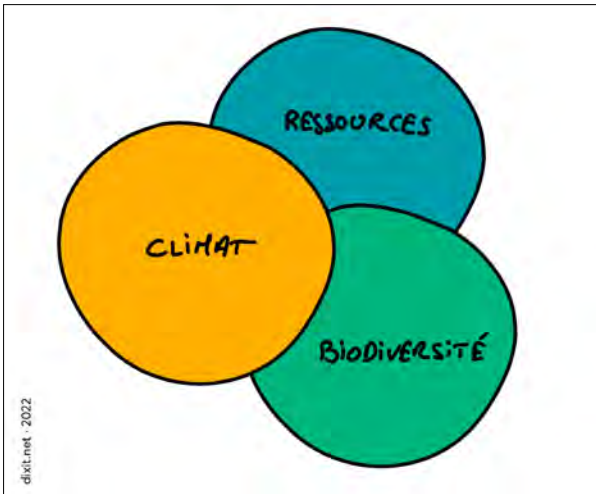
Dans toutes les organisations que j'accompagne c'est compliqué parce qu'on n'a pas le temps. On n'a pas le temps de cerveau disponible mais on n'a pas non plus les budgets, on n'a pas les moyens d'avancer parce qu'on n'a pas fait la place. Parce qu'on oublie le troisième A.

Abandonner. Tant qu'on ne fait pas de la place, on ne peut pas s'engager dans de nouvelles voies. La bonne nouvelle c'est qu'on n'a pas grand-chose à abandonner. La mauvaise c'est que c'est significatif. Premier des abandons : la monoculture automobile. La Ford T date de 1908. Ce n'est pas une invention technologique, c'est une invention sur le processus. Vous connaissez l'histoire : on vient subdiviser une tâche complexe, la construction d'une voiture, en tâches simples (plus de 4 000 tâches qu'on va attribuer à des postes de travail, chacun des ouvriers faisant toujours la même chose). On est sur des processus sur lesquels on vient codifier la construction. Ça permet de massifier, de faire baisser les prix. Tout cela est conditionné à une chose : toujours faire

la même chose. Ford le disait très bien, les américains ont le choix de la couleur tant que c'est du noir. En 1920, plus de 50 % des véhicules vendus aux États-Unis sont des véhicules Ford, des Ford T noires, du même modèle qui a connu peu d'évolutions.

1900 : on a une voiture au milieu des calèches, le jour de Pâques sur la 5^e avenue à New York. 1913 : on a encore une calèche au milieu des voitures. C'est la révolution de l'iPhone mais pas dans nos poches, dans les rues américaines. Et ça se passe extrêmement mal. Le système urbain n'est pas organisé pour ça. La voiture rentre dans un système où se croisaient, dans des rues non hiérarchisées, des piétons, des vélos, des chevaux, des calèches etc. : 14 000 morts, en 1920, dans les rues américaines, dont beaucoup d'enfants. On sonne le glas dans certaines rues américaines quand un enfant se fait écraser. Il y a des débats dans les états fédérés quant à l'interdiction de la voiture en ville. Vous connaissez la fin de l'histoire. Ça ne s'est pas passé comme ça. Avec un travail très structuré de lobbying, on commence à adapter la ville à la voiture. Le premier moment c'est 1925, à Los Angeles, épicentre de la culture automobile, poliment mais par la loi, on demande au piéton de rester sur le trottoir. On commence à hiérarchiser l'espace public et c'est à partir de ce moment-là qu'on va adapter la ville à la voiture. C'était il y a moins d'un siècle.

Le deuxième des abandons est associé à la transposition de ce mode de fabrication de la voiture à la ville. Il faut attendre la fin de la seconde guerre mondiale pour que la voiture commence à toucher la façon de dessiner nos territoires. C'est l'invention du suburb, initiative privée, par Levitt & Sons qui veulent massifier la production de logements en industrialisant les processus, en baissant les prix et en construisant des objets standards : la maison sur catalogue. Une maison standard ne se pose pas sur un foncier urbain. Un foncier urbain c'est biscornu, habité, voisiné, construit. Ils sortent donc de la ville, ils sortent de New York et vont sur Long Island, grâce aux premières infrastructures autoroutières construites dans les années 30. Ils achètent des champs de patates et d'oignons, ils inventent la Levittown : le suburb. Tout le modèle est là : monofonctionnalité (on habite là, on va chercher les autres fonctions urbaines grâce à la voiture et à la route), industrialisation des process, une forme d'homogénéisation sociale (les premières Levittown sont réservées aux blancs). Et ils inventent une économie : ce sont les anciens combattants qui vont habiter les premières Levittown parce qu'ils bénéficient de garantie d'emprunt par l'État fédéral. C'est une économie scalable comme on dit dans le monde des startups. On vient faire reposer l'investissement sur les ménages. En 2008, Levitt & Sons fait faillite avec la crise des subprimes, crise du surendettement des ménages américains pour l'acquisition de la résidence princi-



Les trois crises du siècle



Lytton, juin 2021



New York, 5^e avenue, 1900



New York, 5^e avenue, 1913

pale.

Ça commence donc vraiment au début des années 50 et ça met 20 ans à se déployer aux États-Unis. Il faudra que les réseaux autoroutiers se déploient et un grand plan d'investissement lancé au milieu des années 50 par Eisenhower pour que tout cela ait vraiment un impact sur le territoire américain.

La transposition en France est très tardive. C'est le copier-coller de la standardisation et de l'industrialisation avec la maison sur catalogue : la maison Phenix (Maison Phenix qui a fait faillite cet été). L'impact est tardif sur l'étalement de la ville. Il faut attendre le début des années 70 pour que tout cela touche les côtes françaises avec le virage sur l'aile de l'État qui abandonne les politiques de la reconstruction (bailleurs sociaux, modèle locatif et grands ensembles). Avec les circulaires « ni tour ni barre », l'État interdit des formes urbaines (1971 dans les villes moyennes puis partout en France) et commence à tisser l'éloge du pavillonnaire. Ce sont les chalandonnettes, du nom du ministre de l'époque, Albin Chalandon. C'est aussi la naissance d'un slogan : « une France de propriétaires ».

Politique de droite et de gauche, c'est le « en même temps » de l'époque. Il faut attendre les lois de décentralisation de Defferre, sous Mitterrand, en 1982-83, pour que les élus locaux prennent les clefs du camion : le Plan d'Occupation des Sols. Et qu'ils fassent le job assigné par l'État qui est de créer le foncier permettant aux lotisseurs de construire la maison des français.

Non seulement ils font le job à partir du milieu des années 80 mais, en plus, ils inventent un contre-modèle à l'exode rural qui a saigné nombre de communes

en France. Ils arrivent à inverser la courbe démographique en accueillant des ménages qui travaillent plus loin et arrivent à maintenir des services publics, à maintenir des classes ouvertes, à maintenir les commerces. Ils inventent un contre-modèle de façon extrêmement tardive, finalement.

Ce sont ces territoires dans lesquels on habite, dans lesquels on dort, dans lesquels les enfants vont à l'école, dans lesquels on s'appuie sur un certain nombre de services publics, dans lesquels on vote mais dans lesquels on ne travaille pas. C'est ce qu'on appellera plus tard le périurbain, dans lequel un quart des français vit. Et plutôt bien.

C'est donc un phénomène extrêmement récent, inventé il y a une cinquantaine d'années, qui a vraiment pris son essor à partir du milieu des années 80. C'est complètement anecdotique à l'échelle de la vie de nos villes et pourtant on n'a toujours connu que cela dans notre vie consciente. C'est notre point de référence : il est extrêmement difficile d'imaginer pouvoir faire la ville autrement.

Ça a des effets sur le réel : 20 à 30 000 hectares de sol sont consommés tous les ans ; essentiellement des sols agricoles, essentiellement pour la production de logements (les 2/3). Ça représente une vingtaine d'aéroports de Notre-Dame-des-Landes tous les ans (ou 5 stades de foot toutes les heures, chacun choisit son unité). Évidemment, on a la géographie de la croissance qu'on connaît : ces territoires attractifs des métropoles régionales, le littoral, l'Île-de-France, un certain nombre de territoires transfrontaliers.

Qui dit plus d'habitants dit plus de villes. En fait, ce n'est pas tout à fait évident : nos villes grandissent

trois fois plus vite que leur population. On a une forme de disproportion dans cet usage des sols, une forme de sous-efficacité.

Quand on regarde précisément, on s'aperçoit que cette équation qu'on a tous en tête, qui est notre référentiel qui fait qu'aujourd'hui on ne peut pas imaginer arrêter de consommer du foncier parce que ce serait la mort du territoire, n'existe pas. Un quart des surfaces de lotissement consommées en France est consommé dans des communes qui perdent des habitants. Il n'y a pas de relation entre le dynamisme d'un territoire et sa consommation de sols.

Pourtant, cela a des impacts sur nos entrées et sorties de villes. Ça a des impacts sur notre capacité à produire, sur notre résilience alimentaire. Un tiers des surfaces agricoles qui nourrissent les français est en dehors de l'hexagone. On n'est plus sur une question de maintien des capacités exportatrices de la France mais on est bien sur des questions de sécurité alimentaire.

Ça pose question sur l'économie de nos collectivités parce que la ville étalée coûte plus cher à faire mais aussi à entretenir, à gérer. C'est la même chose pour les services publics quand ils sont dans la ville diffuse. On crée une forme d'urbanisme à fragmentation. Dans les territoires attractifs, les ménages normaux, ceux qui font tourner nos hôpitaux, qui font tourner nos villes, ne peuvent plus habiter le cœur de la métropole. Grâce à la pandémie, ces ménages ont gagné un nom : les travailleurs essentiels. Mais ils n'ont toujours pas de logement.

Le quatrième des abandons c'est la priorité au neuf. Tous nos débats réglementaires, politiques sont associés à la question de la construction neuve. Combien de logements faut-il créer ? De combien de logements sociaux aurons-nous besoin dans les 10 prochaines années ? Quelle est la prochaine norme ? Quels sont les bons matériaux de la construction ? Tout cela est intéressant mais c'est complètement secondaire.

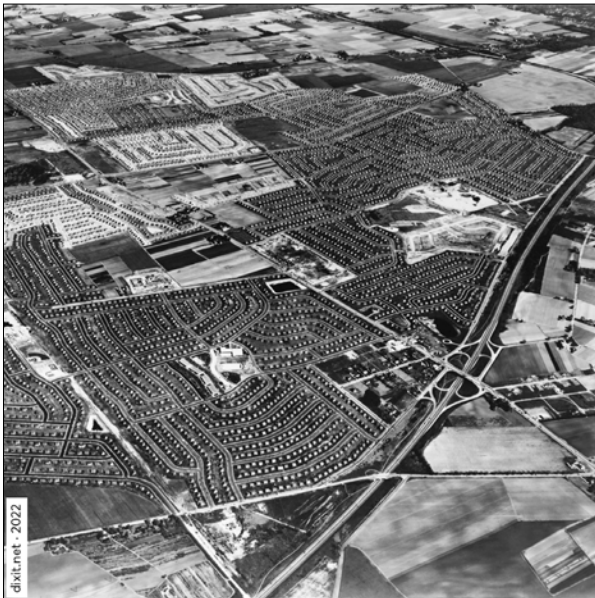
On a un triple virage à prendre :

- Décarbonation. Baisser l'impact de la ville sur le bouleversement climatique.
- Adaptation. Le bouleversement climatique aura lieu et il faut s'y adapter.
- Résilience au risque.

Ce triple virage c'est sur l'ensemble de la ville. Et on a déjà construit 80 % de la ville de 2050.

Ça veut dire que les constructeurs automobiles peuvent continuer à jouer et à s'amuser avec des véhicules complètement inadaptés à l'enjeu de 2050. Ils ont encore deux à trois générations de véhicules devant eux. Nous, nous avons pratiquement fini la ville de 2050. Les 20 % qui restent il faudra les faire mais le problème ce sont les 80 % déjà là.

Il faut les adapter mais cela ne doit pas être le problème, c'est là qu'il faut trouver les solutions pour habiter les espaces urbains.



Lewittown. Naissance des suburbs aux USA après guerre



Chalandonnettes (Albin Chalandon, ministre du logement 1969-1972)

À peu près tout ce que je viens de vous dire, excepté le réchauffement climatique, est dans la loi Solidarité et Renouvellement Urbain qui date de décembre 2000.

Cela fait 20 ans.

On a eu l'été dernier le Zéro Artificialisation Nette.

C'est la quatrième ou cinquième grande loi de l'urbanisme depuis 20 ans. Il y a plein de défaut au Zéro Artificialisation Nette, évidemment. Mais il y a une question : pourquoi ça marche ?

On est sur un slogan de l'État. On pourrait disserter sur tous les défauts de ce slogan, le caractère inepte du quantitatif, le fait que compenser c'est ouvrir la boîte de Pandore, qu'on ne sait pas ce que cela veut dire artificialisation... mais ça marche. Ça a un effet sur le réel, avec les centaines de débats qui sont menés partout sur comment faire autrement.

Parce que déjà, on comprend qu'il faut faire autrement.

L'erreur fondamentale dans la loi Climat et résilience est d'imposer au débat la lutte contre l'artificialisation des sols. J'ai écrit le « Manifeste pour un urbanisme circulaire » contre l'étalement urbain, pour des alternatives à l'étalement de la ville. Pour finalement m'apercevoir quand j'ai écrit la conclusion que je m'étais trompé de problème. J'avais confondu le symptôme et la maladie, la fièvre et la grippe.

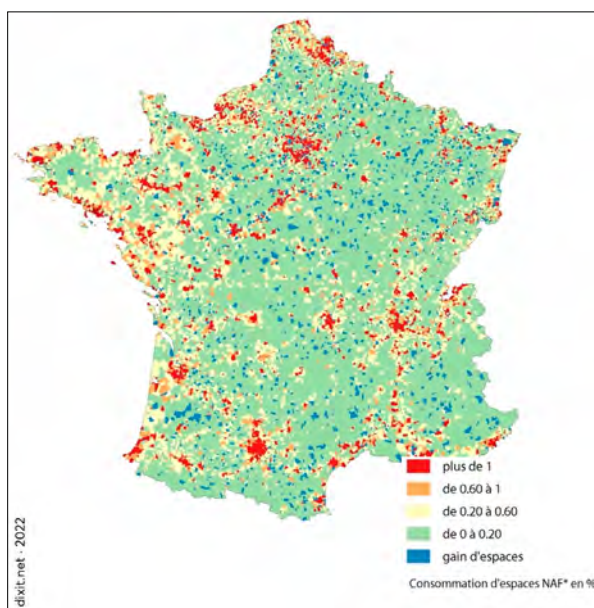
L'étalement de la ville, l'artificialisation des sols, sont un symptôme d'un problème beaucoup plus massif et global, d'un problème systémique : le fait que, depuis 50 ans, on a privilégié la fabrique facile de la ville. Ce sont les économies d'échelle, la standardisation des produits (le pavillon de périphérie ou l'immeuble défiscalisé de centre-ville) et la construction neuve dans de grandes opérations. Ça c'est la ville facile. Et on fait ça bien, on participe tous à ça. Le problème c'est que ça nous mène dans le mur.

Il est temps de passer à la réparation. La réparation c'est regarder les 80 % de déjà-là comme n'étant pas un problème mais comme étant nécessairement la solution : faire une ville réparable qui va sortir de l'obsolescence programmée.

C'est sortir de l'urbanisme linéaire, de cette consommation d'espace, et sortir de l'obsolescence programmée qui fait qu'on est passé de deux à trois millions de logements vacants en 10 ans en France, qui fait qu'on multiplie les équipements publics qui ne servent qu'à pas grand-chose. On a multiplié les tours de bureaux qui ne servent à rien. On a une multiplication des friches dans nos territoires ; à tel point qu'on ne sait pas combien on en a.

Sortir de l'urbanisme linéaire pour passer à l'urbanisme circulaire. Transposer des principes de l'économie circulaire à la fabrique de la ville et notamment à la consommation d'espaces. L'idée étant bien de trouver la réponse à nos besoins d'aujourd'hui dans les espaces déjà urbanisés.

Comme dans l'économie circulaire il n'y a pas une boucle, celle du recyclage, mais des boucles. Ces



Consommation d'ENAF entre 2006 et 2016 à l'échelle communale en pourcentages. Source : La consommation d'espaces et ses déterminants d'après les fichiers fonciers de la DGFIP. CEREMA, 2017

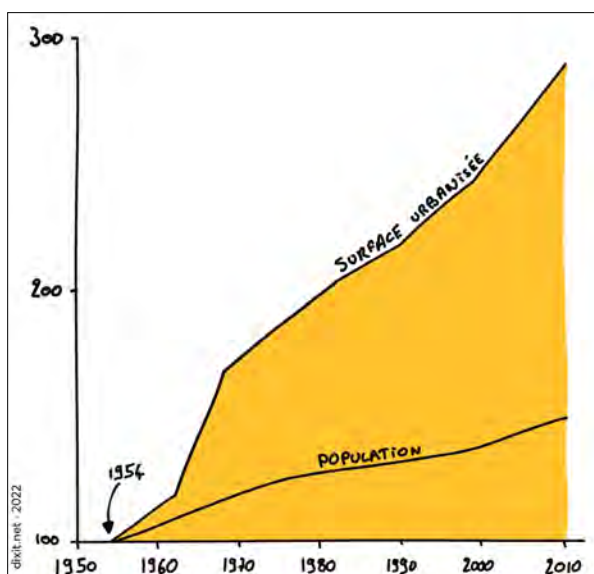
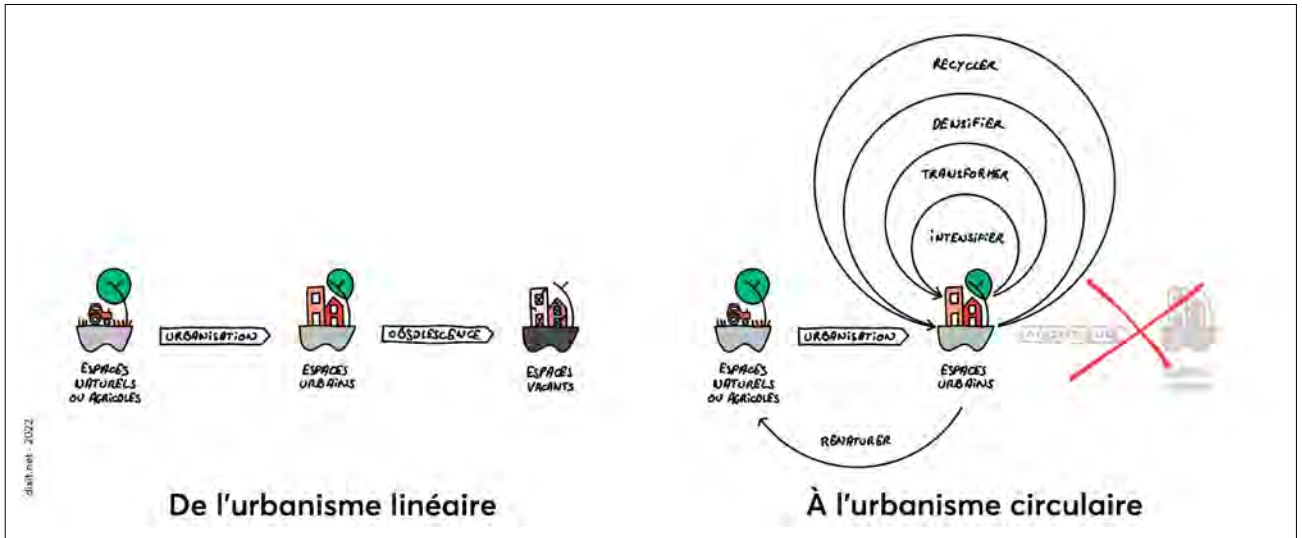


Illustration tirée de : Croissance de la population et des surfaces artificialisées en France. Polèse, Sheamur et Terral (2015)



boucles sont hiérarchisées. Plus la boucle est petite, plus elle est pertinente.

La première des boucles c'est ne pas construire. Le meilleur mètre carré est celui qui est là. Ne pas construire c'est intensifier les usages de l'existant. Ne pas déconstruire c'est la deuxième des boucles. Ne pas déconstruire, pour éviter d'émettre des déchets mais surtout pour éviter de perdre toutes les émissions de gaz à effet de serre qu'on a investi dans les structures béton. C'est la transformation de l'existant. Notre patrimoine, notre héritage ce sont tous les bâtiments qui tiennent debout. Tout ce qui tient debout c'est ce qu'on a investi en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Il faut le tenir. Tant qu'on peut lui donner une seconde vie, il faut le transformer. Si on ne peut pas répondre à nos besoins dans l'enveloppe du bâti existant, la solution c'est densifier. Construire dans la ville existante, qui est souvent très peu dense, et recycler, cette grande boucle de démolition-reconstruction. Parfois, il faut aussi admettre le retour à des usages agricoles ou forestiers d'un certain nombre de sols, notamment des sols urbains.

Ça, c'est un modèle qui change les priorités. Depuis 50 ans, on a donné la priorité à la construction neuve dans la périphérie dès qu'on avait une nouvelle politique publique ou un nouveau besoin. L'inversion des priorités va s'appliquer très différemment dans les différents territoires : au cœur de la capitale, dans les métropoles régionales, dans ces fameuses villes moyennes (qui n'ont pas besoin de revanche mais qui ont besoin de vivre), dans le périurbain (qui est un problème d'hier et sera peut-être la solution de demain). Quand je parle de la ville, je parle de la ville à toutes ses échelles, ce sont les espaces urbains, y compris les villages. Donc ça s'applique partout mais partout différem-

ment. Chris Younès le rappelait très justement : c'est bien la contextualisation qui est au cœur de tout, au cœur des vraies solutions.

La bonne nouvelle c'est que je n'ai rien inventé, à la fois sur le plan théorique et sur le plan de l'action. On fait de l'urbanisme circulaire depuis des décennies, en France comme à l'étranger. Ce sont des projets exemplaires mais ce ne sont que des anomalies. Il y en a marre des projets exemplaires ! Quand est-ce qu'on passe à l'échelle supérieure, quand est-ce que tout cela fait système ? Qu'est-ce qu'on trouve dans ces projets pionniers comme solutions à partager pour chacun ? Tout reste à faire.

L'urbanisme transitoire c'est plein de choses mais c'est aussi ça : c'est regarder un bâtiment et se dire qu'il va passer 10 % de sa vie vide. Il attend ses premiers occupants, sa réhabilitation ou sa déconstruction. Mettre des usages temporairement dans un bâtiment c'est aussi éviter de construire à côté pour les accueillir. On peut travailler sur des équipements publics. À Noirmoutier, une école privée se transforme en logements touristiques tous les étés. Ce sont deux usages sur les mêmes mètres carrés. C'est donc une école qui n'est pas vide tout l'été et des équipements touristiques qui n'ont pas été construits à côté. C'est penser nos équipements publics pour qu'ils soient ouverts plus que 20 ou 30 heures par semaine, en multipliant les usages par la mixité et par une organisation adaptée. C'est construire des logements sur les toits pour faire des logements dans la ville mais aussi pour créer de la richesse, de la valeur économique qui peut permettre par exemple à des copropriétés de financer de la réhabilitation thermique. C'est travailler non pas sur le remplacement des chaudières (encore trois millions de chaudières fioul

en France) ou sur la réhabilitation d'un bout de façade, d'un bout de mur (ces fameux travaux par lots de MaPrimeRenov' qui sont complètement hors sujet) mais des réhabilitations globales de l'ensemble du patrimoine bâti construit avant 2000. Avec un tel niveau d'investissement qu'il faut parler d'une seconde vie où il faut réinterroger l'architecture, l'organisation, la programmation de ces bâtiments-là. Repenser l'enveloppe d'un immeuble de bureaux des années 80 et se retrouver avec un petit couloir central et des bureaux à gauche et à droite, ça ne va pas. On est bien sur une question de seconde vie, de ré-invention qui fait que tout ce qui est debout aujourd'hui doit reprendre 30 à 50 ans de vie.

Construire aujourd'hui pour demain comme dans le cas de ce bâtiment qui va être construit à Bordeaux et qui est pensé dès le début pour servir alternativement de bureaux ou de logements, sans même repasser par un nouveau permis de construire. Densifier la ville, ce n'est pas seulement construire des tours et des barres dans la ville dense, c'est aussi construire quelques maisons à côté des maisons existantes, c'est la densification douce. Ce n'est pas simplement ouvrir des droits à construire, ce sont d'autres façons de faire : l'urbanisme circulaire ce sont d'autres méthodes qui permettent de le faire, et de le faire bien.

C'est aussi mieux penser la densification de la ville dense. Aujourd'hui, on est sur une impasse opérationnelle et, surtout, sur une impasse démocratique. On a peur de parler de la densité et surtout on ne sait plus en parler. La seule chose dont on est certain, dans le cœur des métropoles, quand on veut densifier, c'est qu'à la fin de l'opération tout le monde se fera la gueule : le maire, l'architecte, le promoteur, les voisins. Il faut réinventer tout ça. C'est un enjeu de politique locale, peut-être un enjeu de démocratie en soi, et un enjeu global de transition.

Repenser le foncier économique sur lequel on a de la place et les friches d'aujourd'hui comme celles de demain.

Renaturer les sols, reculer face aux vagues, mais aussi tisser la ville avec le vivant : on a besoin de renaturer massivement nos espaces et notamment nos espaces publics. Les espaces publics qu'on est en train de faire ou refaire aujourd'hui dans la ville sont les espaces publics qu'on aura en 2050. Ils doivent être, dès aujourd'hui, perméables, massivement ouverts, plantés, avec le seul critère qui permet de juger d'un bon aménagement : la présence d'un sol profond.

Allons-y ! On a toutes les solutions, on a les retours d'expériences de pionniers. Je passe mon temps à les collecter, à les documenter et à les transmettre toutes les semaines en newsletter sur dixit.net.

Si l'artificialisation des sols n'est pas le problème, ça peut être la solution. La sobriété foncière induit une sobriété en termes de mobilité, en termes constructif et donc en termes de matériaux. Ce n'est pas une



Bordeaux (33), ZAC Saint-Jean Belcier, quartier de l'Ars Mo Egidia - Elithis / Moe Canal Architecture



Les Grands Voisins. Occupation temporaire de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul, Paris 14^e

fin en soi, ce n'est pas une lutte. C'est un moyen de toucher le cœur du système, un moyen de repenser les proximités. L'alternative à la voiture ce n'est pas le vélo ou le tapis volant, c'est la proximité, proximité qui vous permet de choisir le mode de mobilité. Donner un cap vers la proximité qui fasse que, progressivement, on se rapproche des espaces de vie, des espaces de travail.

C'est aussi faire la ville pour tous. Ce n'est pas juste une anecdote, c'est le cœur de la question : la question urbaine est structurellement une question sociale. Chris Younès l'a rappelé très justement.

Faire une ville résiliente, qui va prendre des coups, qui va résister, qui va s'adapter en continu. On a perdu l'habitude de voir notre espace urbain se transformer. Il doit s'adapter aux chocs du climat mais aussi au vieillissement de la population, aux transformations de nos modes de vie, aux évolutions technologiques.

Pour ça, on a déjà les outils.

Les outils de l'observation. À chaque fois qu'on regarde les espaces urbains, droit dans les yeux, avec tendresse aussi, on trouve des temps vides, on trouve des espaces vides qui permettent de faire la ville. Sortir de la ville simple c'est faire la ville complexe. Il faut se le dire. On va moins construire, on va couler moins de béton et ça va être plus difficile à faire.

Il va falloir investir dans de l'ingénierie, dans des savoir-faire, dans de la créativité. Et admettre aussi qu'on a un certain nombre de sols qui ont des usages trop importants pour être gérés par le marché. J'ai été traité de collectiviste par un député à l'Assemblée Nationale. Non, je fais juste ce boulot depuis 20 ans et ça fait 20 ans qu'on parle du logement abordable (on en parlait sans doute même avant). Et c'est un échec parce qu'on est toujours avec la même équation. Tant qu'on ne changera pas les termes de l'équation, notamment la question de la propriété du sol, sur un certain nombre d'usages, on ne s'en sortira pas. Sur le logement abordable, sur les rez-de-chaussée de nos villes, sur l'agriculture périurbaine, sur les espaces productifs dans les espaces urbains, il faut des changements de règles.

Apprendre à voisiner. Ne pas attendre la grande réforme, le grand soir de la fiscalité locale, du bon périmètre etc. mais rentrer dès aujourd'hui sur des collaborations concrètes.

Nous rentrons dans l'urgence, dans la nécessité de bifurquer très vite. On connaît l'objectif mais on ne connaît pas le chemin. Il y a urgence à faire pour tester les pistes.

Le chemin n'est pas connu, il faut donc à la fois l'emprunter vite mais aussi avoir l'honnêteté de faire parfois demi-tour et en parler autour de nous. Quand je documente le travail des pionniers, je documente aussi leurs échecs, leurs difficultés, de façon à ce qu'on partage ça aussi.

On doit bifurquer. Il y a là une forme de radicalité.

Il y a beaucoup plus d'urgence pour nous, faiseurs de ville, que pour les autres. On a une responsabilité beaucoup plus grande. Mais on a l'essentiel des clefs, on a l'essentiel des outils.

C'est une nécessité : notre paquebot va vite, tourne très lentement et on est face aux crises.

C'est aussi une opportunité. Derrière ces villes complexes, il y a des métiers passionnants et on va investir dans les savoir-faire et dans la matière grise, dans l'intelligence. Il y a des opportunités pour les organisations présentes ou pour de nouvelles organisations. Une ville de la proximité, une ville pour tous, frugale et adaptative, c'est quand même une ville qu'on a envie de faire.

Echanges avec la salle

Nelly THIBAUD, Architecte, directrice Action Cœur de Ville à Niort (79)

Avec tout ce qu'on a envie de faire ici, est-ce qu'on n'est pas confronté, dans notre quotidien, à l'agressivité des promoteurs, à l'agressivité du foncier ? Les villes moyennes sont un nouveau champ d'action et font l'objet d'un regard spécifique de la part de ces personnes qui peuvent parfois perturber considérablement ce que l'on veut mettre en place et nos belles intentions. Il me semble que l'économie vient parfois perturber les intentions urbaines.

Cyrille POY

Les promoteurs seraient-ils les grands méchants loups de l'urbanisation ?

Nelly THIBAUD

Pas tous mais certains ont une politique très agressive.

Sylvain GRISOT

L'économie fait partie de la fabrique de la ville. Ce n'est pas juste un problème. Ne pas en parler serait être hors sujet, n'en parler qu'à la fin serait aussi hors sujet.

Les promoteurs sont un peu les peintres sur les délais de chantier. Sur un chantier, c'est toujours le peintre qui est à la bourre. Sauf que le peintre c'est le dernier qui vient. Je ne cherche à défendre aucune corporation mais je veux juste affirmer qu'on est tous responsables de ce que j'ai appelé la recette du pâté urbain. Tous les 10 ans, on révise notre PLU, on crée des droits à construire dans certains territoires qui deviennent attractifs. On a donc une rivalité entre des opérateurs qui vont essayer de capter du foncier, c'est leur métier. Ils vont l'acheter à des propriétaires terriens qui, à partir du moment où ils vendent, partent. S'ils partent, ils ne vont plus s'intéresser à ce qui va se passer ; ils sont uniquement intéressés par l'équation économique. On crée donc un droit à construire. On a une rivalité qui se joue uniquement sur tableau excel. Ensuite, on se retrouve dans le bureau du maire avec un projet posé là à partir d'une étude qu'on appelle poliment « de capacité », dans lequel on aura bourré la parcelle au maximum des capacités constructives du PLU parce que c'est le seul moyen d'avoir l'opération. Et on va négocier le bout de gras : la couleur, le nombre d'étages etc.

On me rappelle souvent qu'on est sur un marché libéral et que c'est le renard libre dans le poulailler.

Je suis désolé mais l'urbanisme, c'est le kolkhoze. Le PLU existe ! On a de la réglementation. On a un droit d'expropriation et on a aussi la capacité d'avoir des politiques foncières.

La question c'est pourquoi est-ce qu'on laisse faire ? Pourquoi n'a-t-on pas, dans les secteurs à densifier, une réglementation qui va s'adapter au fur et à mesure ? Pourquoi ne lâche-t-on pas les droits à construire seulement après avoir discuté du projet ? Pourquoi ne fait-on pas des OAP enfin intéressantes ? Pourquoi n'a-t-on pas un accompagnement architectural (et pas seulement juridique) dans les collectivités sur les différents projets ?

Ce que je constate c'est que, si on a une pression d'un certain nombre de promoteurs qui font les cowboys, dans un certain nombre de territoires, c'est que c'est l'Eldorado. C'est qu'on laisse faire.

Il faut repolitiser la question de la densification de la ville, que cela redevienne un vrai débat public. On doit se donner les moyens (l'ingénierie, les savoir-faire et les politiques publiques notamment sur la maîtrise du foncier) qui permettent d'avoir un dialogue équilibré.

Quand on veut avoir un dialogue équilibré on y arrive. Regardez la courbe de consommation foncière ou le nombre de permis de construire déposés en 2019 (cela n'a rien à voir avec la Covid) : à quoi la chute est-elle liée ? L'imminence des élections municipales. Quand les élus n'ont pas envie de signer les permis, ils ne les signent pas.

Cyrille POY

Ils sont aussi tenus de signer les permis. La question est surtout d'avoir un véritable regard sur la maîtrise foncière.

Certains promoteurs attaquent les villes, ça s'est vu. Ils attaquent parce qu'il y a un PLU qui dit « tant de ratio au m² », et on bourre la parcelle parce qu'il faut rentabiliser.

Sylvain GRISOT

Mais l'ingénierie est juridique aussi. Regardez ce qu'on a fait avec Airbnb à Paris, par exemple. On ne peut pas ne pas réagir parce qu'on a peur d'être attaqué. Ça fait partie des variables, ça fait partie de l'ingénierie nécessaire. Il faut une ingénierie juridique pour blinder tout cela. Un bon moyen pour être inattaquable c'est de simplifier les PLU. On évite de faire un maquis de normes,

PLUi. Un PLU c'est du droit mais c'est aussi de l'agriculture, de la mobilité. On l'a opensourcé, c'est gratuit, c'est à votre disposition (fresquedelaville.fr).

Je travaille, dans le cadre d'Action Cœur de Ville, sur un programme expérimental qui s'appelle « Territoire pilote de sobriété foncière ». Avec l'équipe d'Action Cœur de Ville, avec le PUCA, avec la DGALN, on pensait prendre le bouquin et essayer de l'appliquer. On aurait besoin d'outils, de compétences, de travailler les processus opérationnels, les acteurs etc. On arrivait avec le « comment on fait ? ». Mais, en fait, la vraie question c'est : comment on partage le pourquoi faut-il faire autrement ?

J'aspire à ce vrai travail. Qu'on se mette autour de la table non pas pour s'engueuler sur la loi Climat et résilience, sur un tableau Excel ou sur comment on va se répartir la pénurie, mais sur comment on fait la ville, pourquoi ça ne marche pas, en quoi on peut faire autrement et comment le faire autrement pourrait marcher.

Sur votre deuxième point, si j'avais la réponse...

Souvenons tout de même de cette école maintenue ouverte, grâce à ce lotissement. Lotissement dans lequel des revenus modestes ont pu construire leurs maisons et devenir propriétaires d'un crédit à 25 ans, grâce au prêt à taux zéro et à un terrain donné par la mairie qui subventionne l'essentiel de l'opération, terrain payé à vil prix à un agriculteur dans le cadre d'une économie à laquelle on a tous participé (je suis en plein dedans, mon grand-père était agent immobilier, on a fait de l'étalement urbain sur trois générations).

Ce lotissement, des ménages sont venus s'y installer parce qu'ils ont cru au slogan « une France de propriétaires », parce qu'ils ont été attirés par ces fameux sondages qui disent que les français ont besoin de la maison individuelle, parce qu'ils ont acheté un véhicule diesel puisqu'on leur avait dit qu'il fallait soutenir l'industrie française.

Aujourd'hui, ces ménages sont face à la double ou triple peine : l'essence, l'augmentation de l'énergie pour le chauffage, l'incapacité à réhabiliter leur logement, l'absence de services urbains alors qu'ils ont un mode de vie urbain...

J'habite dans une maison pratiquement passive, au cœur de la ville. Je vais travailler dans mon coworking qui est une ancienne friche industrielle réhabilitée, je peux y aller en vélo, en tramway. Je ne suis pas touché par la crise énergétique.

Je ne serais pas CSP+, j'habiterais dans la périphérie et je serais dépendant de ma voiture pour aller bosser. Il est là le problème. Rares sont les élus, notamment au niveau national, qui ont fait le lien entre Gilets

jaunes, forme de la ville, dépendance à la mobilité et fragilité écologique. C'est le cœur du sujet.

Notre cœur de sujet sur la crise écologique et donc sur la forme de la ville, c'est bien la question sociale, c'est la répartition des efforts (et on voit bien qu'aujourd'hui le compte n'y est pas), c'est le dialogue démocratique sur les clefs de répartition. On est clairement là sur ce qui nous évite les crises en conséquence, c'est-à-dire la guerre civile.

→ Les outils de l'État pour un urbanisme circulaire

Isabelle SCHALLER

Directrice-adjointe
DDTM de la Charente-Maritime

Je voudrais vous remercier pour ces deux interventions qui nous permettent de prendre du recul et d'avoir une vision élargie des choses. Mon propos, en tant que représentante de l'État, est plus terre-à-terre. Il me semble néanmoins important de vous présenter quelques outils qui peuvent se révéler utiles au quotidien.

Je vais commencer par le volet ZAN de la loi Climat et résilience. Elle a quelques défauts mais elle a aussi beaucoup d'utilités.

20 000 hectares sont consommés par an. Il y a une légère tendance à la baisse mais ça reste encore largement perfectible. La consommation d'ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) augmente quatre fois plus rapidement que la population. Préserver les ENAF c'est protéger la biodiversité, se garantir au maximum contre les risques, préserver le stockage du carbone. C'est contribuer à notre souveraineté alimentaire.

Il est urgent de modifier notre manière de voir notre modèle d'aménagement. C'est l'ambition du volet ZAN de la loi. La loi a pour ambition de mobiliser les surfaces déjà artificialisées : le recyclage des friches, la réutilisation des locaux vacants ou sous-utilisés, et de créer ou préserver des espaces de nature, dans les villes notamment.

La loi a été promulguée le 24 août 2021. Un certain nombre de choses, malgré les nombreux décrets d'application, sont d'application directe. Cette loi est issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat même si je sais que certains ont regretté son manque d'ambition. Elle a le mérite d'exister et donne un cadre.

Cette loi s'inscrit dans une trajectoire. Cette notion de ZAN a créé énormément d'émoi aussi bien au niveau local que national parmi les élus, les porteurs de projets, les promoteurs et partenaires. Mais il est important de se fixer un cap : on ne construit pas la ville pour quelques années, on construit la ville sur de longues durées. Si on ne commence pas maintenant, l'objectif ZAN ne sera jamais atteint en 2050.

La loi a prévu une première période intermédiaire pour une période de 10 ans. Pour l'instant, on essaie d'utiliser les concepts qu'on connaît déjà : la réduction

de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour en venir, ensuite, au zéro artificialisation.

La notion de zéro artificialisation a été beaucoup évoquée mais personne ne l'avait vraiment définie. C'est un des mérites de la loi que d'arriver à mettre une définition sur ce mot. Il y a eu de nombreux débats.

Une chose fait écho à l'intervention précédente : ce cap peut être appliqué de façon différenciée et territorialisée. Un cadre est posé et c'est aux élus de s'en emparer et de voir comment le mettre en œuvre.

Il y a la notion d'artificialisation et la notion de désartificialisation, de renaturation du sol : c'est la différence entre les deux qui fait l'artificialisation nette. Le ZAN ne veut pas dire zéro développement ou aménagement du territoire. Ça veut dire un aménagement autre. C'est une autre manière de penser. C'est parfois compliqué, on a des besoins d'ingénierie. Mais il est essentiel qu'on aille tous vers cette priorité.

La mise en œuvre se fait par emboîtement dans les documents d'urbanisme. En commençant par le SRADDET (Schéma d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) avec la nécessité de dire comment on va diminuer de 50 % dans les 10 années (2021-2031). Il est urgent d'inscrire dans ce schéma régional le cap de 2050 et la trajectoire avec laquelle on va y arriver.

La responsabilité de la territorialisation revient aux élus, avec une organisation mise en place notamment au travers de la conférence des Scot. Ce travail est entamé. La date limite pour que la conférence des Scot remette son rapport est la semaine prochaine. Et, pour le SRADDET, l'entrée en vigueur est le 22 février 2024.

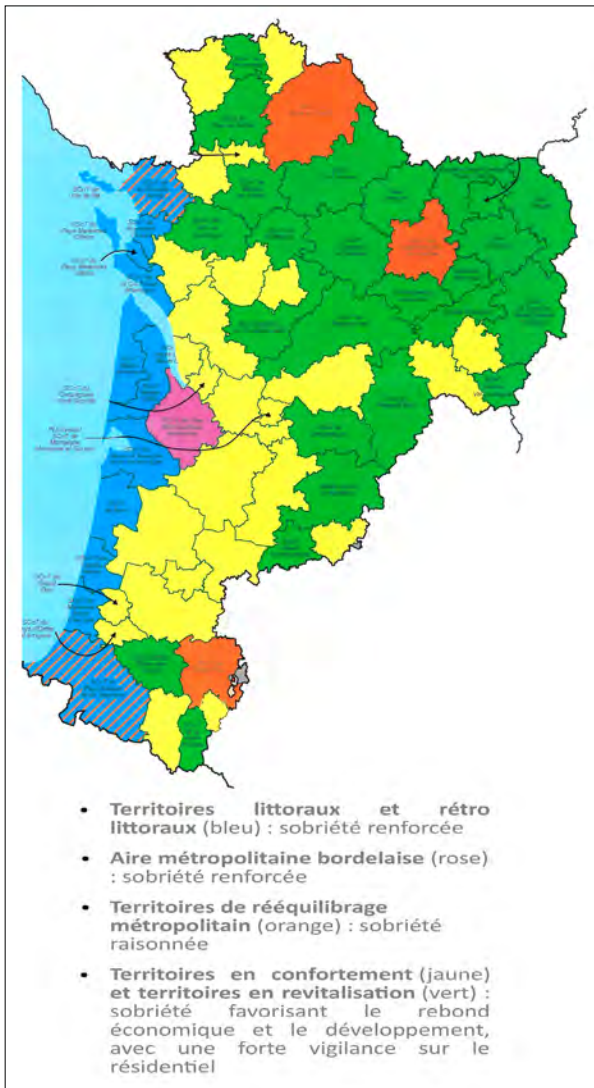
En ce moment, un certain nombre de Scot sont en révision et il est important que la ligne soit tracée le plus vite possible pour que les collectivités sachent comment l'intégrer dans leurs documents d'urbanisme.

Le Conseil Régional de la Nouvelle-Aquitaine a fait une proposition qui permet à la Conférence des Scot de travailler et faire des propositions au Conseil Régional à intégrer dans le SRADDET. Un projet de territorialisation est proposé, avec cinq typologies de territoires différentes (certains combinent deux typologies de territoires).

Les pourcentages de réduction de consommation d'espaces sont pour l'instant encore en discussion. La tendance proposée est de dire : les territoires

Définition de l'artificialisation des sols brute et nette, définition de la désartificialisation

- **L'artificialisation** « est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage »
- **La renaturation d'un sol, ou désartificialisation**, « consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé »
- **L'artificialisation nette** des sols « est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés »



Projet de territorialisation par le SRADDET - juillet 2022

les plus tendus actuellement sont ceux qui devront faire le plus d'efforts. Je dois reconnaître que c'est un peu contre-intuitif : les territoires les plus ruraux ont, en rapport à la population, consommé beaucoup d'espaces ces dernières années. C'est pour cela qu'il est important que cela concerne les élus, entre eux, et que l'État ne mette pas nécessairement son grain de sel sur la manière dont ça va se territorialiser.

Le Scot devra intégrer les éléments du SRADDET avec la possibilité de territorialiser cet effort au sein de son territoire, notamment pour les Scot les plus importants en taille mais aussi pour les Scot plus petits qui ont des armatures urbaines. Il y a tout un travail à mener sur ce sujet.

Les Scot doivent avoir fait ce travail avant le 22 août 2026. Sinon, il y a une sanction avec une conséquence non négligeable pour les territoires : les zones à urbaniser prévues dans les documents d'urbanisme ne pourront pas être ouvertes à urbanisation. Les enjeux sont forts.

Ensuite, il y a l'intégration dans les PLU ou PLUi. L'intégration dans les PLUi est parfois aisée ou complexe mais elle apporte une souplesse, une éventuelle territorialisation à l'intérieur du PLUi.

Un PLU, ou un PLUi, est fait pour 10 ans et ceux qui seront arrêtés ou approuvés dans les prochaines années devront intégrer à la fois cette première période de réduction de la consommation d'espaces mais aussi la trajectoire qui mène vers le ZAN de 2050. C'est encore plus vrai pour les Scot qui sont construits pour des durées de 20 ans.

La loi a, là aussi, prévu une sanction si le PLU n'est pas modifié dans le délai du 22 août 2027. Les autorisations d'urbanisme ne pourront alors plus être délivrées, dans les zones à urbaniser du PLU, jusqu'à l'entrée en vigueur d'un PLU modifié.

Je n'entre pas plus dans les détails de la loi et dans le volet ZAN. Il y a les sujets de l'aménagement commercial, des zones d'activités etc. Énormément de sujets pourraient être évoqués.

La DDTM a élaboré un guide sur la transition écologique dans les PLU ou PLUi (1), à destination des élus, des techniciens, des bureaux d'étude qui font l'ingénierie des PLU. Le Code de l'urbanisme offre beaucoup de possibilités (vous avez parlé des OAP tout à l'heure) pour orienter l'aménagement et faire entrer la transition écologique plus fortement dans l'aménagement du territoire.

On a voulu montrer un certain nombre de possibilités offertes par le Code et donner, si ce n'est des conseils, du moins des idées, en partant de situations concrètes. Le guide est organisé en six grands axes thématiques dont le premier est la sobriété foncière. Ce recueil propose 53 recommandations. On a fixé un certain nombre d'objectifs et quelques recommandations. L'idée n'est pas de tout traiter, l'objectif est de donner des idées pour voir comment on peut faire.

Certains outils ont rencontré un certain succès. En

Charente-Maritime, nous avons deux actions Cœur de ville et 20 communes Petite Ville de Demain. Ça couvre à peu près l'ensemble département. La démarche est lancée pour ces communes et l'idée est de s'inspirer de la manière dont les réflexions sont menées. Elles peuvent s'appliquer à toute taille de commune. Certes, il y a là une démarche particulière avec l'ingénierie et le soutien de l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires mais on peut travailler sur des revitalisations de centre-bourg de la même façon, notamment en posant la réflexion de manière très globale. C'est le maître mot : réflexion globale.

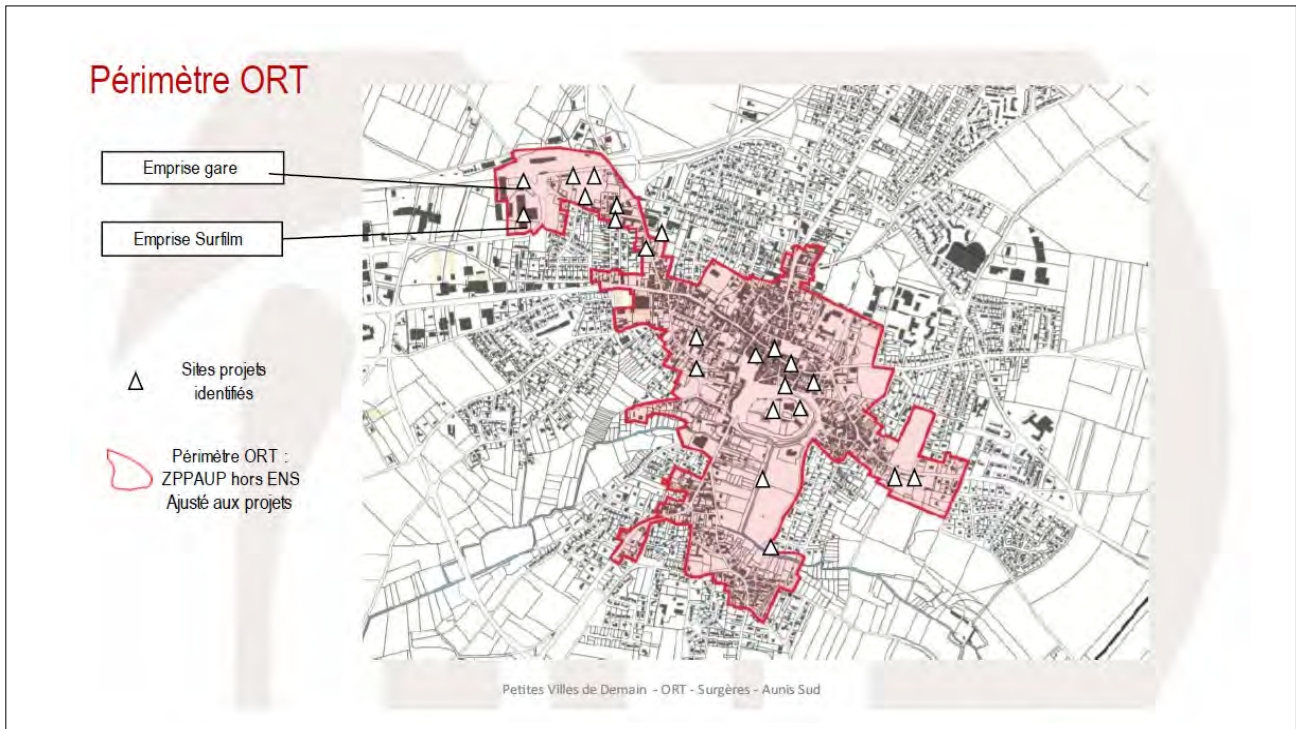
Le choix des communes avait été fait sur des communes avec des difficultés mais aussi des atouts pour rebondir et redynamiser leur cœur de ville, avec des actions très cohérentes. L'objectif de l'ANCT était de lancer cela sur des périodes relativement ramassées pour voir une vraie évolution, rapide, de la ville, à l'échelle d'un ou deux mandats. On sait que tout ne sera pas fait dans un mandat mais on souhaite que des dynamiques soient lancées dans un projet global de territoire.

La démarche comprend un diagnostic de départ. Il faut partir d'une analyse de territoire pour déterminer ce qu'il faut faire sur ce territoire. Beaucoup de territoires avaient déjà des diagnostics ou des projets de territoire, ça les a confortés à aller dans ce sens. Ces démarches prévoient systématiquement un volet habitat et un volet commerces de proximité. Le commerce de proximité ne peut pas fonctionner sans habitant dans le cœur de ville et, inversement, pour que les habitants s'installent en cœur de ville il faut une dynamique, notamment commerciale. Ces démarches sont appuyées sur le plan technique et financier par des partenaires, notamment l'ANCT ou l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), la Banque des Territoires, le Conseil Départemental, très investi notamment par la mise en place de marchés à destination des collectivités pour qu'elles puissent mener des études globales.

Partons d'un exemple : Surgères. Sur Petite Ville de Demain, ce sont les premiers à avoir signé la convention ORT (Opération de Revitalisation de Territoire) avec l'État et un certain nombre de partenaires. Cinq axes sont envisagés : l'habitat, le commerce (axes obligatoires) mais également la culture, le patrimoine et la mobilité. Concernant l'habitat, il y a une énorme friche à Surgères avec un projet qui fait la couture entre l'espace de la gare (avec un projet d'espace multimodal, la gare de Surgères étant une gare TGV extrêmement précieuse pour le département) et le centre-ville. C'est une réelle opportunité pour construire quelque chose, notamment pour répondre à des besoins spécifiques comme des logements pour de jeunes actifs ou des étudiants. Il y a également, en cœur de ville, des immeubles avec des logements dégradés, voire vacants. La Ville



Action Cœur de Ville - Petite Ville de Demain, Charente-Maritime



Surgères (17)

a décidé d'acquérir ces immeubles pour les réhabiliter et recréer du logement. On est dans une démarche assez vertueuse avec des incitations à l'amélioration de l'habitat (si possible dans des rénovations globales plutôt qu'au coup par coup).

Concernant le commerce, la Commune n'a pas attendu la démarche Petite Ville de Demain et a acheté des boutiques dans lesquelles elle permet à de nouveaux commerçants de tester leur marché. Elle a également acheté un grand bâtiment ancien, en piteux état, pour y installer un restaurant, en face du château.

La mobilité, notamment douce, est évidemment au cœur du dispositif. Un certain nombre de liaisons sont prévues.

Le patrimoine, aussi bien bâti que naturel, est riche. Il y a une vraie volonté de valorisation. C'est un territoire très dynamique en matière culturelle et l'idée est de renforcer cette dynamique.

À partir de la combinaison de tous ces axes, un plan-guide a été établi avec un périmètre d'action de la démarche, le périmètre Opération de Revitalisation de Territoire (les petits triangles correspondent aux sites projets).

Le Fonds friches est également un outil que le plan de relance a permis de lancer. Il y a eu trois éditions de ce Fonds friches, avec des appels à projets. Il y a eu beaucoup de candidatures. On sent une vraie volonté sur ce Fonds friches : 60 millions d'euros pour la Nouvelle-Aquitaine, 183 opérations financées. Ce n'est pas négligeable.

En Charente-Maritime, 12 projets ont été retenus pour un montant de 6,3 millions d'euros.

Les projets sont différents, d'abord par la nature des friches. On a des friches industrielles, parfois très polluées, des friches ferroviaires, hospitalières, commerciales. Les natures d'opérations et les objectifs sont également très différents : des opérations mixtes, parfois des requalifications de tout un quartier (cas de la friche Saint-Louis à Saintes), des opérations à dominante habitat, à dominante industrielle, à dominante commerciale mais aussi de services ou d'équipements.

Pour la moitié des projets on est sur du réemploi de bâtiments, on n'est pas seulement sur de la démolition-dépollution-reconstruction (un certain nombre de grosses opérations ont des dépollution très conséquentes). Nous avons du beau patrimoine bâti en Charente-Maritime, ce serait dommage de ne pas l'utiliser.

(1) Téléchargement du guide PLU, PLUi pour un territoire en transition

https://www.charente-maritime.gouv.fr/contenu/telechargement/63168/374860/file/GUIDE%20DDTM%20PLUi%20Transition%20Ecologique%202022_09_13Impression.pdf

→ L'urbanisme circulaire, une opportunité pour faire mieux ?

Table ronde

Vincent AUREZ

Directeur de l'innovation et du développement durable
NOVAXIA

Novaxia est un groupe d'investissement privé qui existe depuis plus de 15 ans. Il a la particularité de s'être formé sur une opération de recyclage, de transformation de bureaux vides en logements à Strasbourg. C'est ce qui nous a donné notre ADN qui est le recyclage urbain. Le recyclage urbain, c'est reprendre des surfaces déjà artificialisées, reprendre du vide ou de l'obsolète (ou en voie d'obsolescence) et le transformer en quelque chose d'autre.

Les fonds que nous investissons sont des fonds de particuliers. Ce sont des dizaines de milliers de particuliers, de tous types de profils, qui, via leur assurance vie, nous prêtent à partir de 100 euros. Tous les fonds que nous gérons sont des fonds de recyclage urbain. Aujourd'hui, nous réunissons plus de 30 000 épargnants français. Nous investissons plus de 600 millions d'euros chaque année, en collecte et en dette. L'ensemble de ce que nous faisons est cadré et auto cadré puisque nous nous sommes imposés à nous-même d'être entreprise à mission, nous obligeant à ne pas faire d'étalement urbain.

En 2021, plus de 160 000 personnes ont bénéficié des occupations temporaires. On le fait depuis plusieurs années et on lance une opération de ce type par mois en moyenne. On est même en train d'augmenter à deux par mois. À l'heure où je vous parle, 13 bâtiments sont gratuitement mis à disposition d'acteurs innovants et à impact qui font de nombreuses actions d'aide caritative, d'hébergement d'urgence, d'accès à la culture.

Nos fonds sont tous labellisés à impact et nous visons le plus haut niveau d'impact dans le domaine de la finance durable.

L'urbanisme circulaire est un concept génial. Sur le logement, l'enjeu environnemental et l'enjeu social sont très forts. L'artificialisation des sols est en grande partie générée par la production de logements. En même temps, il y a pénurie de logements dans les grandes métropoles. Il y a donc un enjeu social et un enjeu environnemental qui semblent entrer en contradiction.

Une ressource est là : le mètre carré déjà artificialisé, le déjà-là qu'on peut recycler. On peut recycler l'urbain.

En 2021, on a pu loger plus de 25 000 personnes. On a, aujourd'hui, plus de 100 projets, principalement de logements, qui sont zéro artificialisation des sols. Il nous arrive, de plus en plus souvent, de désartificialiser, de dé-bétonner les parcelles, de remettre de la pleine terre (minimum 6 mètres de pleine terre pour que la biodiversité puisse se redévelopper).

Voici un ancien atelier, rue Planchat à Paris, vide de puis plusieurs années. Il y avait un besoin important de logements. On a pu densifier (on a gagné deux étages) en le transformant en logements tout en gardant l'existant et les éléments de patrimoine.

Le recyclage urbain nous permet également d'adresser de nouveaux usages en regardant les surfaces disponibles en cœur de ville. Nous allons investir plus d'un milliard d'euros sur quatre années pour transformer des bureaux vides non pas en logements (il n'y a parfois pas besoin de logements mais plutôt besoin de rééquilibrer et redynamiser la ville) mais en incubateurs, en laboratoires.

On investit pour relocaliser l'activité économique dans les centres-ville, à partir d'une ressource qui est là. À la seule échelle de l'Ile-de-France (mais c'est un phénomène que l'on retrouve dans tous les bassins métropolitains), nous avons quatre millions de m² de bureaux vides. Que pouvons-nous faire de ces quatre millions de m² ? Nous pouvons en faire du logement mais aussi de nouveaux types d'immobilier, notamment des laboratoires (il y a un fort besoin de laboratoires pour faire de l'innovation, en santé notamment).

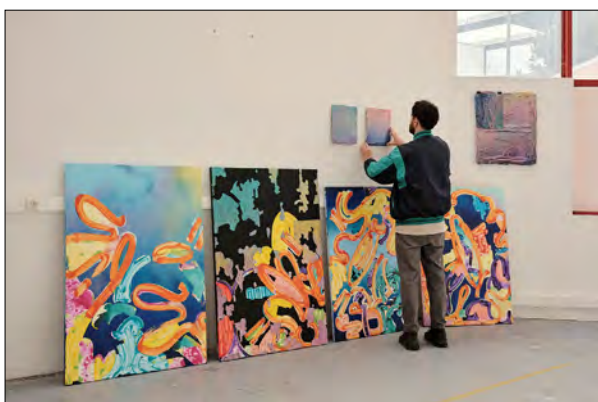


Rue Planchat, Paris - avant/après

Je vous ai parlé d'occupation temporaire. À Colombes, c'est une mise à disposition gratuite pour des acteurs comme le Secours Populaire ou une coopérative d'artistes. Cela permet d'innover, d'hybrider des modèles de l'économie sociale et solidaire. Cette économie circulaire permet d'incuber des projets sans faire payer les charges : une association, en moyenne, c'est 40 % de charges liées à l'immobilier. En leur retirant ces 40 %, les acteurs innovants et à impact réinvestissent cet argent dans l'expérimentation, dans l'innovation. C'est ainsi que le Secours Populaire, association historique, développe des innovations sociales dans ces immeubles.



Caracol, à Toulouse, c'est de l'hébergement d'urgence, avec une mixité : solidaire, multiculturelle, des étudiants, des personnes réfugiées ; toujours en partenariat avec des acteurs locaux et experts de ces sujets. On peut donc faire, à partir de bâtiments vides, de l'innovation culturelle, de l'innovation solidaire, de l'innovation en termes d'hébergement.



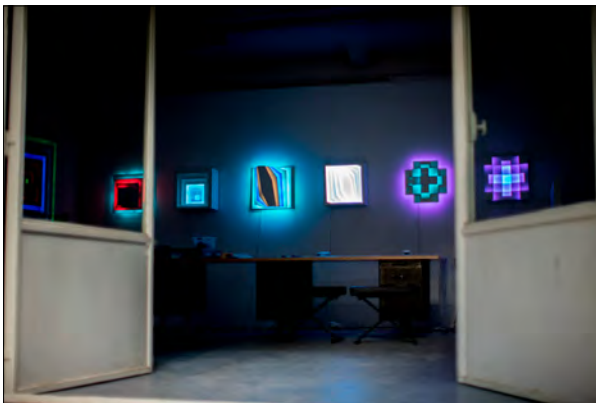
La Shampouineuse, à Aubervilliers, ce sont des artistes. C'est pour vous montrer qu'on peut aller aussi en grande couronne de bassin métropolitain.

En métropole lyonnaise, dans une ancienne clinique désaffectée, on s'est gratté la tête devant ces milliers de m² vides. Les sapeurs-pompiers de Lyon avaient besoin de ce genre de centre pour tester leurs exercices. On leur met donc à disposition.

On peut offrir une seconde vie à un m² qui est là. On peut toujours faire quelque chose dans un bâtiment qui n'est pas pollué, qui ne va pas s'effondrer et peut accueillir du public.

Notre pratique s'appuie sur des contributions de la théorie de l'économie circulaire. À partir du moment

Ateliers Klandestin et Secours Populaire 92 - Colombes. Premier tiers-lieu de la ville de Colombes, celui-ci permet de déployer des actions solidaires et artistiques sur le département des Hauts-de-Seine en accueillant des espaces de stockage, de collecte, d'accueil et de création



La Champouineuse - Aubervilliers . Halle événementielle et atelier de 19 artistes et artisans dont Visual System, collectif spécialisé dans les effets visuels lumineux

Caracol - Toulouse. Colocation solidaire et multiculturelle de plus de 60 personnes accueillant des étudiants, des personnes réfugiées et des personnes en situation de handicap ; le suivi se fait en partenariat avec Habitat et Humanisme

où on considère le m² déjà construit comme une ressource, on peut en faire tout un tas de choses. Je reprends là les grands piliers de l'ADEME sur l'économie circulaire. On peut éco-concevoir des bâtiments.

Les premiers permis qui sont à la fois des bureaux et des logements sont déposés. Dans la métropole bordelaise, vous avez un projet de bureaux et qui pourraient se transformer en logements. On peut donc éco-concevoir et prévoir plusieurs vies à des bâtiments dans cette perspective. On peut aussi agir sur l'économie de fonctionnalité, l'économie de l'usage. On a une ressource, comment l'optimiser ? On l'optimise en le mettant à disposition, en mettant du service. Réutiliser un bâtiment, avec de nouvelles fonctions, en conservant sa structure, économise beaucoup d'émission de GES.

Enfin, on peut recycler et réemployer les déchets de chantier toujours en essayant d'en faire plus. On peut avoir une approche globale et nous essayons, à notre échelle, d'appliquer l'ensemble de ces pratiques sur l'ensemble de nos projets. Ça demande beaucoup de réflexion mais c'est ça qui est passionnant.

→ L'urbanisme circulaire, une opportunité pour faire mieux ?

Table ronde

Adrien GROS

Directeur de l'aménagement
urbain
AQUITANIS

Aquitanis est un bailleur social et un aménageur, avec la spécificité d'avoir du patrimoine. À partir du moment où on a du patrimoine, le regard sur ce qui est déjà là est un peu dans les gènes. Ça nous a amenés à faire divers projets de requalification de ce patrimoine, le plus connu étant GHI. GHI sont des bâtiments des années 60 (500 logements) sur lesquels on est venu recréer de l'espace extérieur : 30 à 60 m² par logement, non chauffés, bioclimatiques, constitués comme une double peau et comme espaces d'usage non déterminé pour l'ensemble des habitants. C'est un changement d'image et un changement de qualité d'usage indéniables.

Il y a donc toujours cette stratégie du patrimoine : le déjà-là (qu'est-ce qu'on en fait, comment on le recycle), le m² qu'on peut remettre à niveau, la réflexion sur le comment embarquer les habitants (qu'ils soient locataires, accédants, riverains), la question de l'utilisation du béton (comment décarboner) et, plus globalement, comment on réinterroge notre production neuve.

Chris Younès a parlé tout à l'heure du bouclage. Il y a toujours la question du bouclage des scénarios qu'on pourrait vivre dans nos métiers comme étant l'adéquation entre ce qu'on va dire et ce qu'on va réussir à faire. Je crois qu'il y a encore du travail à faire sur le bouclage dans nos territoires, dans nos organisations. Chez nous, le bouclage n'est pas encore complet sur comment manipuler tous ces nouveaux éléments de contexte pour les amener dans un scénario où les choix sont clairs, simples et faciles à assumer.

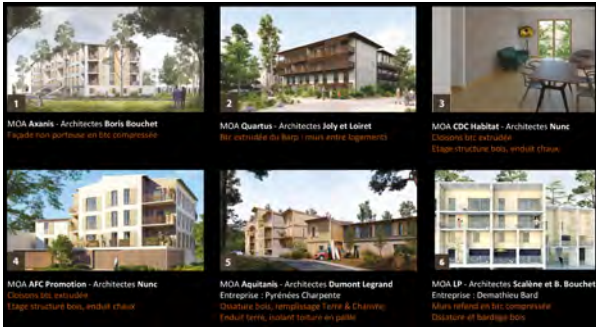
Biganos, près du bassin d'Arcachon, au croisement de deux départementales, est une ville qui s'est construite par opportunité foncière.

Sur cette opération d'aménagement public on est sur du tissu constitué. Quand le maire a lancé sa ZAC, il y a 15 ans, son idée était d'arrêter de consommer les territoires forestiers, agricoles et qu'on reconcentre le développement.

Après mise en concurrence en 2014, nous sommes devenus aménageurs. Nous avons mené tout le travail d'arpentage pour comprendre comment ce territoire s'était construit (on revient sur le contextuel), quelles sont les ressources en place et comment on pouvait projeter Biganos plus loin.

Les premières ressources ce sont les témoignages des habitants sur les qualités de leur lieu, sur ce qui est déjà construit et sur les matériaux (on a la chance d'être sur un territoire qui a du bois et de l'argile). On prend cela comme des ingrédients indispensables pour mener notre projet : déployer ces nouveaux matériaux, remettre au goût du jour ces modes constructifs vernaculaires dans une architecture contemporaine au travers de nombreux projets immobiliers portés par différents opérateurs. On est en ZAC, on arrive bien à les encapsuler dans un cadre juridique contraignant mais enrichissant (du moins sur le plan intellectuel, sur le plan financier c'est un peu plus compliqué parce qu'il faut trouver un peu de marge de manœuvre) et développer de nouveaux modes de construire, dans une architecture qui réponde aux enjeux de demain.

Je retiens la puissance du récit qui a progressivement émergé de ce projet : ce récit d'un territoire, construit dans des marécages avec les matériaux que les ancêtres avaient sur place, qui reprend aujourd'hui ce destin-là, avec les mêmes codes (les mêmes manières) pour continuer à produire notre habitat. C'est toute la population boienne qu'on embarque : ça appelle beaucoup d'immatériel, d'idéal et de force. Il y a toujours un peu de contestation. Ça apporte une puissance sur le portage du projet, de clarté dans les choix qu'on prend (on a priorisé certains éléments, certains sont laissés de côté, parce qu'on ne peut pas tout tenir), et de l'envie, du bonheur. C'est aussi cela qu'on recherche. C'est ce qui donne le courage : la joie, le bonheur, de l'intuition, du sentiment... toutes ces notions qu'on n'invoque pas tellement dans nos



Biganos



Tonneins, la manufacture

métiers.

C'est peut-être là qu'il y a une clef : prendre du plaisir et faire vivre en chacun de nous ce qui est partagé, comme le disait Sylvain Grisot, sur le constat.

Il y a des crises. Les premiers réflexes quand on voit la crise arriver c'est le désespoir, la crainte. Ici, on renverse les choses. On retrouve de la joie, du bonheur, de l'envie et donc du courage pour déplacer les choses.

Tonneins, avec sa manufacture. Elle fait 50 000 m² et elle est vide depuis 20 ans. Des promoteurs, depuis 10 ans, font croire au maire qu'ils peuvent porter un projet d'ensemble sur ces 50 000 m², qu'ils ont un permis prêt à déposer. Au bout d'un an ou deux, on n'a plus de nouvelle, il ne se passe plus rien. Ça se produit à peu près tous les 2 ans, depuis 10 ans.

L'EPF a invité la Ville à mettre en place de l'ingénierie et solliciter une assistance à maîtrise d'ouvrage. Nous intervenons donc non pas en aménageur mais en AMO pour réfléchir sur le devenir de cette manufacture.

Ce sont les projets d'aménagement de demain, une ZAE de demain. Ces 50 000 m² ne vont pas se transformer en deux ans avec trois grues et des investissements à coups de millions d'euros. Ils vont se transformer sur 20 ou 30 ans. Les mécanismes que la collectivité va devoir mettre en place sont ceux que l'on a sur de l'aménagement public de concession d'aménagement, de ZAC etc. Ce sont les mêmes logiques financières de portage, de gestion de risque et de maîtrise publique de l'objet.

Le premier acte c'est que la Ville rachète, au travers de l'EPF : la manufacture redevient un bien commun. Là où elle est placée, ça semble évident. Mais, vu l'histoire, ça ne l'était plus. Notre travail a bien sûr été de rappeler tout cela.

Ça a été dit ce matin : on a déjà les outils. Ils ne sont peut-être pas complètement adaptés mais on peut faire des choses avec ces outils-là. Il faut remettre en jeu le comment, le pourquoi, avec quels moyens ? Il faut remettre en jeu ce que l'on a en tête.

La transformation d'un bien comme la manufacture qui pourrait consister, comme dans d'autres métropoles, en du logement de standing, en refaisant tout à neuf, en mettant 2 000 euros du m²... Non ! La manufacture a déjà des propriétés qui font qu'en mettant le juste investissement, on y remettra de l'emploi, de l'activité etc. Il s'agit de reprendre tout à zéro, avec les outils et processus dont on dispose.

L'écoquartier de Bongraine, à Aytré (17), est une ancienne friche ferroviaire. Il y a eu un peu d'archéologie préventive et un an de dépollution, de décapage complet des sols, de macheders déposés sur le côté sous forme de merlons paysagers.

Ici, on se demande ce qu'il y a d'existant.

Mais, on n'a jamais rien. D'abord parce que cette



Bongraine, Aytré (17)

friche est dans un quartier. Le premier réflexe de l'aménageur c'est généralement de foncer sur son périmètre, il achète des terrains, il fait ses voiries, il construit... c'est réglé. Ici, on essaie de renverser les choses en se disant que, finalement, la friche est une opportunité pour ce quartier de se développer. Les énergies sont déjà là. Les habitants sont déjà là. Il y a de la ressource, il suffit de prendre le sujet à l'envers. C'est un élément de méthodologie. Lorsqu'on butte sur un truc, il faut tester autre chose. Il y a des endroits où ça marche, d'autres où ça ne marche pas. Ici, on a d'abord parlé d'écologie urbaine avant de parler d'urbanisme, d'architecture ou de paysage. C'est souvent comme cela qu'on fait : on fait un plan guide, on pense les porosités, le plan masse, la forme des îlots etc. Ensuite on met une couche écoquartier (mixité, réseau de chaleur, panneaux solaires, biodiversité) et, à la fin, on informe un peu les habitants. Là, on renverse complètement les choses. On pose d'abord l'histoire : c'est quoi un écoquartier à La Rochelle ? Et on discute avec les gens qui sont là, en mode participatif, sur ce que sont les valeurs de l'écologie qu'on souhaite porter sur cette friche. À la fin, on tire un plan-guide, on fait de l'architecture. Mais seulement à la fin. Avant, on se sera raconté la voiture, le rapport à ma production d'énergie, mon rapport à l'autre et comment j'habite sur cette friche aujourd'hui stérile.

Le deuxième ingrédient c'est se rendre compte que, dès lors qu'on met les habitants en logique de participation et de conception de leur logement, ils ont en tête tout ce que Sylvain Grisot a dit ce matin. Ils sont citoyens. Ils sont en difficulté, tiraillés entre les aspirations qu'ils pourraient avoir et l'offre qui leur est donnée. L'idée est de repenser tout cela avec eux :

vous allez habiter là, les ingrédients sont ceux-là, on construit ensemble, on avance, on partage les problèmes, on ne connaît pas les réponses, on ne connaît pas le chemin mais on sait qu'on ne lâchera rien sur cette intention d'écologie, de résilience, d'impact. Ce sont donc majoritairement des programmes participatifs. Avec des niveaux différents : tout le monde n'est pas prêt à attendre 5 ans pour avoir son logement. On a commencé avec un groupe et la constitution d'une association qui préfigure une SCIC ou des éléments de commun. On verra ce que cela donne. Le déjà-là ce sont les gens qui sont là, qui habitent à côté, et ceux qui vont venir habiter et se positionnent déjà.

Une des questions ce matin était : comment faites-vous la participation ? Je pense qu'il faut se lancer. Ça peut être compliqué mais il faut y aller, se doter de moyens (il existe aujourd'hui beaucoup d'AMO pour accompagner) et avancer. On ouvre le champ progressivement, petit à petit. Dès lors qu'on garde une certaine intégrité avec cette démarche (on veut avoir l'avis réel des gens et que ça nourrisse le projet) et qu'on met tout ce qu'on peut en termes de moyens (et pas forcément de résultats) pour faire en sorte que le projet soit mieux que ce qu'il aurait été sans, je pense qu'il y a peu de chance pour que ça rate.

Ça veut dire que tous les métiers évoluent. Aurélie, qui suit le projet, a autant de compétence sur les questions de participation, de concertation, que de juridique, de financier, de technique etc. On forme les équipes là-dessus.

Il faut juste s'autoriser à y aller. On ne se rend pas compte à quel point c'est un levier puissant pour aller au-delà de ce qu'on pouvait imaginer.

→ L'urbanisme circulaire, une opportunité pour faire mieux ?

Table ronde

Annie
POINOT-RIVIÈRE

Maire de Bernay-Saint-Martin

La réflexion sur la nécessité de cesser l'étalement de l'urbanisation a émergé suite aux élections de 2014 et au lancement de la révision de notre PLU en 2015. Les crises successives que nous avons tous connues nous ont poussés à nous approprier les données liées à la place de l'homme dans son environnement.

Une ferme s'est trouvée en vente, en cœur de bourg (l'espace entouré en vert). Elle comportait du bâti : des habitations et des bâtiment utilitaires (écuries, étable, four à pain, chai).

Nous commençons la révision du PLU. Cette vente s'est présentée et il y a eu un déclic : nous nous sommes dit qu'il était temps de réinvestir un lieu déjà existant.

Nous avions de la demande et plus grand-chose à proposer. Les parcelles prévues dans le PLU conduisaient à un étalement en sortie de bourg. Là, nous nous retrouvons face à cette petite parcelle, connectée, en cœur de bourg, possédant du bâti qui allait nous permettre de rénover et proposer de la location et puis un terrain qui permettrait de créer un petit quartier.

Vous parliez d'être réactif : la DIA nous donne deux mois pour présenter notre projet et pouvoir procéder à cette préemption. Il y avait l'idée de créer un petit quartier nouveau, un quartier à visée écologique qui allait respecter l'homme dans son environnement en réduisant l'impact carbone des habitats, anticipant sur les économies d'énergie, sur la protection de l'eau, sur la non imperméabilisation des sols. Nous avons construit notre vision de ce vers quoi nous voulions aller.

En 2016 nous avons donc acheté les bâtiments et les terres, avec cette vision encore très sommaire.



Si je témoigne c'est pour montrer qu'une petite commune peut avancer sur un projet de cette nature, qu'elle peut solliciter des accompagnements. Au cours de l'année 2016, les élus et les habitants, en commissions, ont évoqué les propositions pouvant coller à ce projet. Le CAUE nous a accompagnés, pendant plus d'une année, pour que cette vision se transforme en projet concret.

Il fallait être réactif car il y avait là un potentiel. On ne savait pas trop encore si on aurait les moyens d'aller au bout, on n'avait pas encore dessiné le projet mais on en avait une vision. Ensuite, les choses s'accéléraient. On se met au travail avec les institutions qui nous ont accompagnés : le CAUE, la SEMDAS qui a fait beaucoup de chiffrages.

On a fait le choix d'aller vers de petites parcelles pour éviter l'étalement et proposer des espaces communs. Le four à pain, réhabilité, est à disposition des habitants. Un grand hangar est destiné à être transformé en habitat. Les espaces verts ont été transformés en parcelles viabilisées.

Quand le projet s'est trouvé bien défini, le duo architecte-maître d'ouvrage a fait le nécessaire pour déposer le permis d'aménager. C'est un long travail de maturation, de chiffrage, de prise de décisions, de nouvelles positions à prendre régulièrement. On part de loin, on ne sait pas où on va, on affine. Pendant deux longues années il a fallu se positionner sur ce qu'on voulait et sur ce qu'on ne voulait pas.

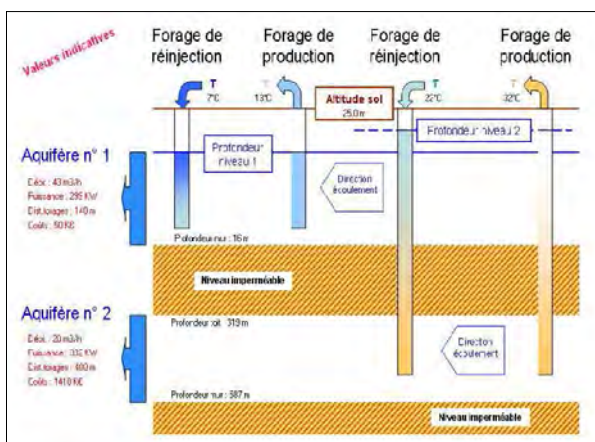
Ce qu'on voulait c'était de nouveaux propriétaires susceptibles de s'installer à un coût très raisonnable, de la mixité sociale, de petites parcelles, peu d'imperméabilisation des sols (nous avons fait le choix d'une seule voirie étroite, en sens unique, avec une piste douce, cyclable ou piétonne).

Les travaux ont duré deux ans (quatre mois si on additionne les temps de travail mais deux crises COVID ont ralenti le process de mise en œuvre).

Nous avons travaillé l'économie en termes de budget communal en faisant collaborer deux équipes qui ne travaillaient pas ensemble jusqu'alors : l'équipe qui s'occupait de la viabilisation et l'équipe qui était chargée d'installer une boucle tempérée.

La boucle tempérée est un engagement de la commune. J'ai dit tout à l'heure ce qu'on attendait des propriétaires sur leur futur habitat mais la commune doit, elle aussi, avancer dans ce sens-là. Avec l'aide de la Mission Énergie du Département et Audrey Desport-Khoury, nous avons analysé quelles étaient les ressources locales afin de travailler le mix énergétique. Consommer moins et consommer différemment s'anticipe. Nous avons fait le choix de la boucle tempérée. C'est un système de géothermie collective avec un prélèvement, dans la nappe, d'eau qui circule dans les maisons et est réinjectée un peu plus loin.

Le cheminement gris est l'unique voirie qui dessert la douzaine de parcelles. La commune s'est réservée les



Bernay-Saint-Martin, la boucle tempérée



Bernay-Saint-Martin, plan du projet

bâtiments qui étaient de l'habitation : nous y faisons de la rénovation pour proposer du locatif. Nous avons dû racheter du terrain et faire des échanges pour faire une voirie sortante. On a choisi ce système-là plutôt que la raquette qui mangeait beaucoup de terre.

La boucle tempérée s'est dessinée peu à peu. C'est un long travail qui s'est mené en parallèle de la réflexion sur la viabilisation. Une étude hydrogéologique a conduit à la réalisation d'un premier forage, dans l'angle nord-est du lotissement. Les calculs ont été bons puisqu'il restera le forage de prélèvement par la suite. Le circuit a été calculé par un thermicien qui s'est occupé de la partie supérieure. Il a travaillé sur le circuit que va suivre la chaleur en passant dans les différentes maisons. Il a fallu rechercher quel allait être le bon lieu pour la réinjection. Une deuxième

étude a permis de définir le second forage qui, lui, a été l'objet de nombreux tests.

On a choisi de ne pas faire de parcelle au-dessus de 600 m². Les plus petites, de 350 à 400 m², sont parties tout de suite. Ce sont celles qui ont le plus attiré les personnes venant vivre en milieu rural, alors qu'on aurait pu penser l'inverse. Ces personnes nous ont dit avoir envie de vivre dans un environnement sain, à la campagne, mais qu'elles ne souhaitaient pas passer leurs week-ends à jardiner.

Nous avons réservé trois lieux sur cet écoquartier, des lieux pour du jardin, des plantations, mais en collectif pour que ça se fasse ensemble.

Echanges avec la salle

Bruno BOULESTIN, Maire adjoint de Bords (17)

Nous sommes actuellement sur un projet comme le vôtre et ce que vous venez de présenter nous parle beaucoup. Je pense qu'on va prendre exemple et continuer.

On avait de vieux bâtiments au centre du bourg, à l'abandon depuis les années 90, qu'on a enfin pu racheter. On a fait appel au CAUE et notre projet est en train de se construire, comme le vôtre.

Renée BONNEAU, Maire de Saint-Loup (17)

Saint-Loup est une commune de 310 habitants environ. Suite à un remembrement, avec le projet de la Trézence, un lotissement a vu le jour. Nous trouvons aujourd'hui que l'expérience n'est pas très bonne dans le sens où les habitants de ce lotissement ne s'intègrent pas vraiment à la population. Ils vivent à côté, ils viennent dormir mais ne participent en rien à la vie de la commune.

Nous avons encore du terrain à lotir inscrit au PLU. Un prolongement de ce lotissement est envisageable.

En début de mandat, nous avons décidé que si nous souhaitons prolonger ce lotissement, nous voudrions que ce soit autrement et que ça s'intègre mieux dans le paysage. Aujourd'hui, ce lotissement fait tache dans notre commune rurale. On voudrait aussi que toutes les composantes soient intégrées : économie, déplacements, assainissement collectif avec des réseaux éventuellement et intégration dans le paysage. Le projet de Bernay-Saint-Martin est proche de nous géographiquement et il nous intéresse beaucoup.

Jean-Luc MARCHAIS, Maire de Bussac-sur-Charente (17), Vice-Président de la CDA de Saintes

Bussac-sur-Charente fait 1 300 habitants. Nous disposons d'un foncier de deux hectares en centre-bourg et nous souhaitons y faire le projet du mandat. On se dit aussi que c'est une des dernières cartouches qu'on va pouvoir tirer sur de l'étalement modéré, raisonné. On se donne beaucoup de temps pour réfléchir avant de se lancer. On entend parler depuis longtemps de Bernay-Saint-Martin.

Adrien GROS

Monsieur le Maire de Bussac nous dit que c'est le projet du mandat, sur deux hectares. Je ne veux pas être le porteur de mauvaise nouvelle mais cela risque

d'être le projet de deux ou trois mandats. Si c'est le projet d'un mandat, c'est un projet de lotissement classique.

Là est la difficulté : accepter que le temps soit plus long.

Ces emprises foncières deviennent précieuses, ce sont peut-être les dernières. Il faut s'en occuper de manière très vigilante. C'est souvent plus de temps. L'ingénierie est là : vous avez le CAUE, vous avez le Département, une SEM départementale, des bailleurs.

Annie POINOT-RIVIERE

Il faut oser les solliciter. De très nombreuses communes ne disposent d'aucune ingénierie au-delà de la matière grise des élus. Si vous allez les chercher, ils vous accompagnent.

Adrien GROS

Nous avons de plus en plus de mal à construire dans l'agglomération bordelaise. On est office de l'agglomération bordelaise et on se fait tout piquer par les autres qui ont plus d'argent que nous.

Nous sommes amenés à travailler sur des communes plus petites, sur des échelles de 10, 15 ou 20 logements. Ça nous intéresse beaucoup. Il y a une vraie relation de travail, de confiance. On n'est pas sur une grosse administration comme sur des métropoles comme celle de Bordeaux. Dans cette simplicité de l'échange il y a quelque chose de très clair sur ce que l'on veut : des commandes beaucoup plus qualifiées sur les logiques participatives, architecturales et environnementales. Les gros bazars institutionnels ont beaucoup de mal à se saisir de cette complexité.

Annie POINOT-RIVIERE

C'est très agréable à entendre.

Avant de porter nous-mêmes l'ensemble de notre projet, nous avons sollicité de l'accompagnement auprès de bailleurs, par le biais de la Région. On avait reçu une information disant que la Région avait contractualisé avec des bailleurs qui se mettaient à disposition des petites communes. Nous n'avons jamais eu de réponse. Alors nous avons travaillé seuls.

Vincent AUREZ

Quand il y a des surfaces foncières comme les deux hectares évoqués, des choses intéressantes arrivent, notamment un marché biodiversité qui est en train de naître en France. On a le marché carbone, avec des mécanismes de compensation pour ceux qui en émettent plus que les quotas.

Le marché biodiversité va naturellement être engendré avec la Loi climat et résilience qui stoppe l'étalement urbain. Dès lors qu'il y a des réserves foncières, il y a des possibilités de renaturer. Avec un modèle économique un peu nouveau qui permettrait de faire de nouveaux types de projets pour ces territoires qui disposent de surfaces foncières importantes et souhaitent que le foncier reste propriété de la collectivité tout en ayant un revenu issu de l'exploitation, en biodiversité, de ces territoires.

Ensuite, les modèles de concession reviennent pour les collectivités avec le maintien de la propriété via soit des concessions, soit des baux à construction. On le voit de plus en plus. Cela permet de garder le contrôle, la propriété et d'avoir un modèle économique qui génère un revenu.

Sylvain GRISOT

Reprendre tout, avec les outils qu'on a déjà.

Je crois que la petite échelle est très compliquée. Je parlais tout à l'heure d'industrialisation. C'est associé à des économies d'échelle, donc à des tailles d'opérations importantes. Sur de petites opérations, il faut trouver des acteurs. Ils sont peut-être là mais ils n'ont plus l'habitude, ils ne savent plus faire.

Qu'est-ce qui fait qu'à un moment vous vous posez la question de faire aussi du petit dans des territoires où vous n'alliez plus, pour Aquitanis, ou de ne plus faire de neuf, ce qui n'est pas tout à fait habituel, pour Novaxia ?

Ces exemples sont intéressants mais la question est : comment les multiplier ?

Cyrille POY

Avec des événements comme celui-ci peut-être.

Sylvain GRISOT

Ça fait 20 ans qu'on en fait. Les CAUE sont hyper actifs là-dessus.

Cyrille POY

Ici, il y a évidemment les motivés. Si vous êtes là c'est que vous êtes motivés.

Il y a de nombreuses autres communes dans votre département. Il faut les faire venir.

Annie POINOT-RIVIERE

Quand je disais qu'il faut se lancer, c'est aussi oser affronter les regards de ceux qui se disent : elle ne va pas très bien celle-là, dans quoi se lance-t-elle ? Mais finalement, après deux mandats...

Cyrille POY

Il y a aussi l'injonction du législateur qui va donner une impulsion.

Ressentez-vous cela, madame Schaller ? Y a-t-il un retour des communes vers vos services ? Les élus, les territoires et les acteurs de la chaîne de construction se posent-ils plus de questions ?

Isabelle SCHALLER

Oui, on le sent. Ce n'est pas encore une dynamique forte mais un frémissement, c'est certain.

Nous sommes dans l'accompagnement, dans la mesure de nos moyens. Nous faisons du conseil mais pas d'ingénierie directe, dans les services de l'État nous n'avons plus les moyens de le faire. Ça s'est fait pendant des années, à un moment où le modèle n'était probablement pas le bon, mais on ne le fait plus. La DDTM est en appui de l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires, avec le Préfet qui est délégué territorial de cette agence et notre directeur qui en est le délégué territorial adjoint. On essaie de se faire passeur, passeur d'information, intermédiaire entre les structures qui peuvent aider.

Je rejoins ce qui a été dit : nous avons un certain nombre de structures d'ingénierie dans le département, il faut s'en féliciter. Des appuis sont possibles, notamment pour les petites communes. Le Conseil Départemental met à disposition, depuis de nombreuses années, des marchés d'ingénierie pour les petites communes.

La maîtrise foncière me semble être au cœur du problème, à toutes les échelles. Je suis assez contente de constater la volonté affirmée d'engager des démarches plus importantes de maîtrise foncière, des opportunités de DIA, des DUP ou autres outils. Ce ne sont pas des sujets faciles. C'est très technique. Nous-mêmes, à la DDTM, nous ne sommes pas obligatoirement très compétents en matière de maîtrise de ces outils. En Nouvelle-Aquitaine, l'Établissement Public Foncier est là et aide un certain nombre de communes sur ces sujets. Je pense que c'est essentiel.

On l'a vu sur de nombreux PLU. On sait que les zones d'activité sont trop grandes. Mais on fait de l'acqui-

sition amiable : un veut, l'autre pas... et il y a des trous partout dans nos zones d'activité. On ne veut pas aller vers plus de coercition mais je pense qu'on n'aura pas le choix. Je sais que ce n'est pas facile. Je me mets à la place des élus locaux, ce n'est pas du tout facile dans les petites communes.

La stratégie globale me paraît essentielle. Certes, il faut profiter des opportunités et tenter de maîtriser un foncier même si on ne sait pas quel sera le projet. Mais, à l'inverse, pour un projet, il faut se poser des questions. Le projet répond-il réellement aux besoins ? Ensuite, essayer de voir où il serait le plus judicieux de mettre ce projet et si on a des opportunités de le mettre dans l'existant.

Ces réflexions-là sont encore très peu fréquentes. C'est pour cela que les démarches un peu globales ont ce mérite : identifier des choses qu'on avait sous les yeux, sous la main, mais pour lesquelles on n'avait pas le réflexe de penser qu'on pouvait construire un projet à partir d'elles. Et répondre aux besoins, à toutes les échelles de territoire. On a parfois besoin de dézoomer pour vérifier que l'équipement projeté est vraiment utile. Cet équipement existe peut-être dans la commune d'à côté et que, s'il sert suffisamment dans le bassin de vie, il n'y a pas besoin d'en refaire un.

Je suis très contente d'entendre que des gens ont choisi des parcelles de 350 ou 400 m². Parmi les gens qui viennent dans le département, beaucoup viennent de la région parisienne. Les élus nous disent que, s'ils viennent, c'est pour avoir de grands terrains en pleine campagne, quitte à miter le paysage. Je ne suis pas totalement sûre que cela soit les attentes des citoyens si on leur explique bien les choses.

Vincent AUREZ

Je voulais réagir à ce que disait Sylvain Grisot et apporter un petit retour d'expérience du secteur privé du domaine de l'immobilier.

Novaxia a cette chance de ne pas être promoteur immobilier et le domaine de la promotion immobilière est en train de se transformer entièrement. Il faut prendre en compte cette dynamique. Ça apporte de nouvelles opportunités de partenariat pour tous les acteurs publics et para publics.

Un promoteur privé investit ses fonds propres. Dans un contexte de taux d'intérêt qui augmentent, avec des surfaces qui valent cher à l'achat et moins de financement, ça coûte plus cher. Aujourd'hui, on a un blocage pour des sites très chers à l'achat où les promoteurs sont très contraints.

Un nouveau type d'acteurs arrive. Nous en faisons partie, avec d'autres. On attire de l'épargne de petits porteurs, à des échelles maintenant industrielles, qui permettent des actions à très grande échelle. Ces acteurs, investisseurs développeurs, existent dans d'autres pays. C'est naissant en France.

Ce type de développeurs investisseurs, que nous sommes, permet de faire du portage foncier. Nous intervenons, par exemple, systématiquement en achat sans condition suspensive de permis de construire ou de financement. Le modèle économique des développeurs nous permet de voir à 5 ou 6 ans. Dans le secteur privé, dans le domaine de la promotion, c'est du long terme.

On peut donc imaginer des projets où on a moins de contraintes que d'autres pour penser les choses à plus long terme.

Il y a des raisons d'être optimiste. Au niveau de l'épargne, le réglementaire accélère beaucoup les choses. Au niveau financier ça accélère aussi : vous avez une montée de l'épargne des français vers des actifs à impact, vers des actifs réels, vers de l'investissement fléché sur des projets.

On voit une vraie dynamique avec le crowdfunding mais, plus globalement, avec l'assurance-vie et les investissements en épargne. Avant, on achetait des actions cotées de sociétés qui œuvraient dans le monde entier. Aujourd'hui, on a une diversification vers des projets immobiliers qui sont en France, visitables et qui ont des impacts très concrets.

On a donc une vraie dynamique de forte croissance du domaine privé, sur du plus long terme. Et donc des raisons d'être optimiste.

Cyrille POY

Terre de Liens aussi est une forme d'intervention possible, avec des fonds privés qui vont pérenniser des exploitations. Il y a Villages Vivants (invités aujourd'hui mais qui ne pouvaient venir) qui interviennent pour de la réactivation de locaux, de bâti en centre-bourg.

Il y a toute une galaxie d'acteurs qui n'existaient pas il y a quelques années et qui arrivent sur ces problématiques. Que ce soit sur du gros capital, avec les fonds d'investissement (la Banque Européenne d'Investissement a maintenant listé les indicateurs et oblige à rentrer dans la grille) ou à petite échelle avec de nouveaux acteurs qui arrivent. C'est tout un maillage, tout un écosystème qui est en train de se développer. Et puis il y a l'État, aussi, avec des outils un peu forts et qui peuvent paraître un peu difficiles à adapter sur les territoires. Il y a donc vraiment des raisons d'être optimiste.

Sylvain GRISOT

Juste un point pour retisser un lien entre ce que nous avons dit et l'action d'Aquitanis ou de Novaxia : le temps long.

Dans cette industrialisation, on a fait de la ville jetable parce que tout le monde a quitté l'opération avant la fin de la décennale : l'aménageur n'est plus là, le promoteur n'est plus là et même le propriétaire n'est plus là (il a purgé son Pinel). On se retrouve avec un

→ Les friches urbaines : du déchet à la ressource

Hélène SOULIER

Architecte Paysagiste dplg
Docteur en architecture

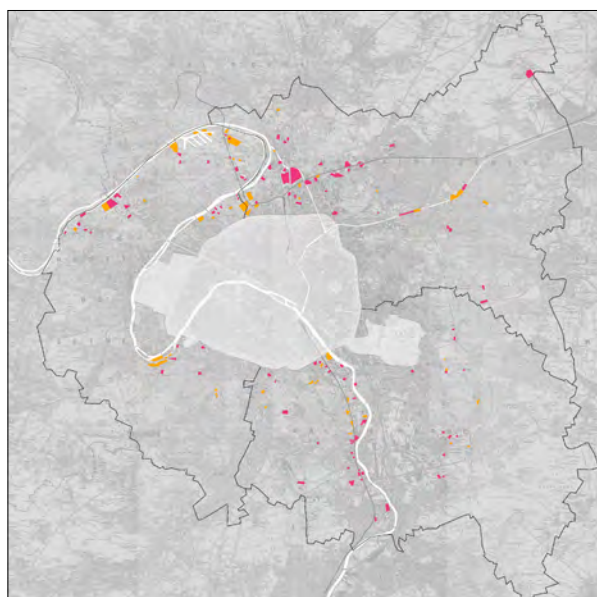
Je suis paysagiste. J'enseigne la création et la conception en paysage. Je mène une activité de recherche en partenariat avec le Centre International d'Art et du Paysage de Vassivière sur « Les territoires de la création située » qui réunit toutes les disciplines qui font des projets vraiment dépendants d'un lieu. Je suis sortie de l'École de Versailles en 1999 et j'ai enchaîné avec une thèse sur les friches urbaines en doctorat d'architecture à Paris.

La friche urbaine, déchet ou ressource ? On pourrait dire : la friche urbaine, du déchet à la ressource. Je vais essayer de vous montrer comment, dans les années 80, alors qu'on considérait ces espaces comme des déchets de l'aménagement, des déchets économiques, ils sont devenus des ressources, non seulement foncières mais des ressources de projets. Les friches sont venues bousculer les univers de projets des praticiens.

Après le choc pétrolier de 1973-74, il y a eu une première vague d'abandon d'activité industrielle qui a touché principalement l'industrie textile, ainsi que l'industriel sidérurgique. Beaucoup de bâtiments, de grands bâtiments, avec de gros appareillages, ont été abandonnés.

C'est à partir de ce moment-là qu'on s'est posé la question de la requalification de ces friches. La population, traumatisée par ces espaces-là, le demandait. Il y eut ensuite toute une vague d'enfrichement concernant d'autres sphères du territoire : friches ferroviaires, friches portuaires, militaires, touristiques. Trente ans après les États-Unis qui avaient été marqués par ce phénomène, nous avons été touchés par ces mutations.

Dans la région Ile-de-France, au début des années 80, comment les pouvoirs publics considéraient-ils ces friches ? Je me suis intéressée à l'Institut de l'Aménagement, de l'Urbanisme de la Région Ile-de-France (IAURIF) et j'ai retrouvé dans les archives les premiers documents, les premiers inventaires de ce que l'on commençait à peine à appeler friche. Il y a eu une série d'inventaires entre 1979 et 1990 à peu près. J'en ai fait une carte. Vous voyez Paris, la région Ile-de-France. En orange ce qu'ils appelaient des secteurs stabilisés et, en rose, les friches. Les friches





Paris, Bercy

industrielles et les friches d'activités se situaient le long des fleuves ou s'agrippaient le long des lignes ferroviaires.

Sur ces documents on note le côté extrêmement négatif des remarques. D'où la notion de déchet : on ne sait pas quoi en faire, les pouvoirs publics sont très inquiets, on craint le dépôt de déchets sur ces friches, on craint les communautés marginales (mal tolérées par la ville normée) qui arrivent. Dans les années 80 c'est un discours, très inquiet, qui parle d'esthétique néfaste.

À Paris, depuis le 19^e et la vague haussmannienne, on n'avait pas construit de nouveau parc public. Parmi ces grandes friches, à l'intérieur de Paris, on va trouver les usines Citroën, les entrepôts et chais de Bercy, les abattoirs de La Villette qui sont laissés à l'abandon. On décide donc de faire de ces trois grandes friches les trois nouveaux grands parcs parisiens et, du coup, d'en profiter pour reconsidérer ce qu'est le parc public à Paris (depuis 100 ans aménagé comme un jardin public). On se pose alors de nombreuses questions.

Ces trois projets sont réalisés dans l'espace de 10 ans : les concours ont lieu en 83, 85 et 89. C'est extrêmement rapide. Ce sont des concours ouverts en international. Les pouvoirs publics s'occupent des concours, ils remettent un cahier des charges aux concepteurs. Dans ce cahier des charges on a des photos des friches existantes.

Pour Bercy, c'est assez pittoresque, on voit cette architecture de chais, on voit les lignes ferroviaires qui rejoignaient la Seine, les pavés un peu déformés, toute la strate arborée. L'équipe qui a remporté le projet est celle qui a le plus tiré parti de ce qu'il y avait dans le site quand il était enrichi. C'est le projet qui a le plus patrimonialisé l'architecture des chais,

qui a conservé les lignes ferroviaires alors qu'elles ne servent plus à rien, qui a repris ce vocabulaire d'espace public en pavés, qui a conservé la strate arborée etc.

L'existant et le déjà-là deviennent un élément de projet hyper fort.

Pour La Villette c'était également très intéressant. Quand les abattoirs ont arrêté leurs activités, on a vu, de manière assez sauvage, de jeunes créateurs y organiser des défilés de mode au milieu des gravats. On a vu Bernard-Marie Koltès y faire des pièces de théâtre sauvages. Une des deux rotondes était transformée en théâtre. On avait donc déjà une activité informelle qui était là. François Barré (alors directeur de l'Établissement de La Villette) décide de faire un parc culturel, public, dans lequel il y aura évidemment un morceau de nature mais va agréger des programmes différents qui vont faire que les parcs vont évoluer et ne plus être les mêmes. Il fait le choix de laisser le parc de La Villette ouvert toute la nuit, ce qui est un choix politique, de sécurité, important. Ce parc va pouvoir être traversé toute la nuit et c'est bien la friche telle qu'elle était qui a généré ce programme-là.

Quittons Paris. L'île de Nantes a été gérée par Alexandre Chemetoff, paysagiste. Il avait en charge toute la réhabilitation et son parti pris de départ a été de classer tous les matériaux présents (les rails de chemin de fer sont mis de côté, les enrochements etc.) et la première chose faite fut d'ouvrir un espace public pour que les nantais puissent venir sur l'île avant même de considérer le cahier des charges des architectures, des logements, des services etc.

Cet acte pionnier se fait aussi à l'économie, en récupérant les matériaux qui sont là. Il y a donc une sorte d'espace public qui n'est plus l'espace public très léché comme on peut voir parfois. On tolère qu'il y ait



Paris, La Villette

une certaine économie dans l'intelligence de projet, dans l'utilisation des matériaux. L'esthétique qui en ressort n'est plus celle qu'on connaissait avant.

Cyrille POY

On avait eu ce type d'approche en Allemagne avec L'IBA. C'est un peu fondateur aussi dans la réutilisation des friches industrielles.

Hélène SOULIER

L'IBA avait une dimension économique, humaine et écologique. Sur le patrimoine, ils ont fait des choses très impressionnantes.

Toujours sur l'île de Nantes, il y a un jardin qu'on n'aurait pas pu voir avant. On rentre dans un espace clos, avec des caillebotis métalliques au sol et on circule dans une sorte de nature un peu pionnière. Il y a des panneaux pédagogiques qui expliquent qu'on se trouve est un ancien bâtiment dont on a conservé la dalle béton imperméable et auquel on a retiré l'ossature. On montre comment la nature reprend ses droits et comment la conquête végétale s'opère (en commençant par les mousses, les lichens, les herbacées, les ronces etc). On peut ainsi suivre les stades d'évolution de la friche.

Il est intéressant de noter que ce jardin a une valeur qu'il n'avait pas avant, une esthétique qui n'est plus la

même : les codes peuvent être déplacés.

À Bordeaux, Darwin est la reconversion d'une ancienne caserne militaire, la caserne Niel. C'est un projet entièrement financé par du mécénat privé. C'est un changement de modèle économique. Le terrain est mis à disposition par la ville et tout ce qui est dessus est privé. Ça fonctionne très bien, avec un programme multiculturel, programme de locaux de travail, cinéma etc.

L'acte pionnier de Darwin c'était un skate park dans un ancien hangar où des jeunes sont venus couler du ciment et faire des modules. Puis, petit à petit, on est arrivé à quelque chose de très formel, de très encadré. Parfois, sur les friches, ça démarre comme cela.

Certains concepteurs essayent de renouveler leur façon de faire du projet.

Stalker est un groupe d'architectes, urbanistes et paysagistes italiens. La carte c'est Rome. Tout ce qui est en bleu ce sont des espaces de friche, des espaces indéterminés, pas très qualifiés etc.

Leur position est de dire qu'on ne peut pas intervenir sur les friches et que la seule façon de célébrer ces espaces est d'aller les parcourir par la marche. Le manifeste du tiers paysage de Gilles Clément n'était pas sorti. Pour eux, c'est la non intervention absolue : juste pouvoir parcourir ces espaces pour parcourir la ville différemment. C'est une position radicale mais intéressante.

Cyrille POY



Nantes

On a un peu ça à Bordeaux avec Bruit du Frigo même si ce n'est pas tout à fait la même chose. Ils vont investir des lieux.

Hélène SOULIER

Effectivement. Ils ont des parcours en marchant. C'est quelque chose qui s'est beaucoup développé. Stalker est beaucoup intervenu à Paris dans les années 90. Stalker c'est la référence, ce sont les premiers.

Je ne pouvais pas ne pas parler des jardins partagés. À Paris, c'est avec le cabinet d'Yves Contassot, élu vert, accompagné d'Alice Leroy, qu'on a réquisitionné pour la première fois des friches qu'on a laissé en gestion à des associations privées.

La Mairie de Paris clôturait le site, mettait un point d'eau et donnait les clefs à une association qui avait en charge la gestion, en lui demandant d'ouvrir le jardin tant d'heures par semaine et de laisser les gens venir jardiner. Il y a eu énormément de jardins partagés dans Paris ; avec des dimensions très variées, certains très nourriciers, d'autres plus politiques, etc. C'est un modèle qui a très bien fonctionné.

Dans la ville dense, les friches s'installent parfois dans les temps de latence de l'aménagement : entre un projet qui se termine, une fin d'activité, et le début d'un autre, il s'écoule parfois deux ans. C'est vraiment la citoyenneté qui a poussé pour réquisitionner ces lieux et les occuper.

Les artistes ont beaucoup regardés les friches et ont fait évoluer l'esthétique de ces lieux.



Bordeaux, Darwin



Carte de Rome, Stalker

Le premier bouquin, sorti dans les années 80, est un énorme ouvrage qui s'appelle « Paysages photographiés. En France les années quatre-vingt », initié par François Hers et Bernard Latarjet. Ils se sont dits que la France avait beaucoup évolué dans les années 70, avec le réseau autoroutier, avec le phénomène des banlieues et tout un tas d'autres phénomènes et qu'il fallait inviter des artistes à produire des images de paysage de la France pour qu'elle bascule dans une autre esthétique. C'est le phénomène de l'artialisation.

Une esthétique se crée entre l'intérieur, l'extérieur, ce qui est normé ou ne l'est pas, qui va aboutir à l'Urbex, phénomène international. Ce sont des photographes qui rentrent secrètement dans les friches et pour qui la notion de l'expérience est primordiale : entrer dans un bâtiment non sécurisé et en ramener des images mises ensuite sur les réseaux sociaux. Ils rapportent des images très intéressantes, vraiment magiques, poétiques, d'endroits qu'on ne connaît pas (ils ne révèlent jamais les lieux).

Je conclus avec une artiste bordelaise, Anne-Laure Boyer. Ceci est un travail qu'elle a mené avec ses étudiants de la fac d'art de Bordeaux. Ils ont travaillé sur la notion d'anthropie.

Il y a un économiste qui dit que chaque aménagement va générer 10 % de déchets, de friche, d'espaces interstitiels, mal qualifiés. Ces espaces c'est la part anthropique de l'aménagement.

Là, ce sont de petits baraquements d'une ancienne caserne militaire, ce sont les logements des militaires, à l'abandon. Ils ont interrogé les notions du dehors, du dedans. Est-ce que l'intérieur des logements reste de l'intérieur ? Est-ce que c'est l'extérieur qui devient de l'intérieur ? Ils ont tout simplement mis du papier peint qui représente de la forêt à l'intérieur des bâtiments, pour inverser la notion de dehors et de dedans.

À la fin, on peut dire : la friche n'est-elle pas devenue l'intérieur de la ville et la ville, elle, le dehors de la friche, au vu de toutes les ressources qu'on peut trouver dans ces espaces à l'abandon ?



Anne-Laure Boyer - Tancais & Entropie : le cycle de la chambre verte
Parc de Tancais, Blanquefort (33)

→ Le réaménagement de Port Boinot à Niort (79)

Nelly THIBAUD

Directrice Action Cœur de Ville
Architecte dplg
Ville de Niort

Le projet de Port Boinot s'inscrit dans la continuité de choses initiées dès les années 2000 avec le projet de la place de la Brèche.

La place de la Brèche c'était l'hégémonie de la voiture : 6 hectares en hyper centre, la voiture partout, tout le temps. Le projet a duré 12 ans au total avec la piétonnisation du centre-ville. Ça a été livré en 2013. Ça a été un bouleversement important. Faire de l'urbanisme, parfois ça bouscule. Il faut des élus courageux qui passent les caps. Là, un cap a été passé.

Les usines Boinot, témoignage de l'histoire industrielle de Niort, était une friche importante. La friche était complètement cadennassée. Personne ne pouvait percevoir un tel potentiel, sur une île en cœur de ville. L'idée était de reconnecter la ville au territoire du Marais poitevin. À l'interface de la Sèvre non navigable et navigable, le site est exceptionnel.

Le site, dans les années 1924, était extrêmement occupé : 15 000 personnes travaillaient sur la chamoiserie. Le port était un organe vivant de la ville. La chamoiserie étant sur le déclin, la Ville a décidé, dans les années 2000-2010, d'acheter ce patrimoine.

Le site fait 2,5 ha. Il était pollué et en PPRI. En fait, on n'avait pas le droit de faire grand-chose : pas le droit de démolir (si on démolit, on ne reconstruit pas) et des contraintes importantes sur la capacité de réinterpréter ce qui était déjà là.

L'idée était : on a un site, qu'est-ce qu'on veut en faire ? On ne sait pas trop, on va faire un concours... mais un concours sur quoi ?

On a procédé à un concours mais on a décidé d'en dire un minimum : les enjeux, des objectifs, des intentions et, surtout, un projet qui soit mutable, qui puisse être réversible dans le temps. On a beaucoup travaillé sur la question du périmètre du concours. Tout ce qui n'était pas prêt on l'a mis de côté. Il faut être capable d'avoir une pensée chronotopique du projet : se dire qu'il faudra le faire quand on aura le temps, quand ça sera mûr.

C'est une manière un peu étrange de commencer un concours. C'est un peu un appel à idées.



Site du Moulin-Neuf, 1924

En parallèle, il y avait le projet de mise en tourisme fluvial de la Sèvre Niortaise. Les deux projets se menaient sur une même idée : une idée de territoire et comment le refaire vivre, avec sa géographie et sa topographie.

Nous avons mené le projet avec plusieurs entités simultanément : les aménagements du bief, Port Boinot, la Maison patronale et la Fabrique (le patrimoine ancien sur le site), le processus de labellisation Pays d'Art et d'Histoire pour les 40 communes de l'agglomération et la mise en tourisme de la Sèvre.

Mener un projet de manière séquencée comme celui-ci oblige la collectivité à avoir une organisation préalable extrêmement conséquente et une agilité permanente. Ça a donné lieu à 80 délibérations (et il y en aura d'autres), 50 décisions du Maire, beaucoup de dispositions réglementaires, un concours de maîtrise d'œuvre, 2 appels à projets, 3 appels d'offres, 32 expertises dont une dizaine uniquement liée à l'environnement.

Le projet n'a pas donné lieu à des AMO, nous avons tout fait en interne. L'idée était d'acculturer les services en interne, qu'ils s'emparent de ces sujets, y compris dans la phase chantier.

Les procédures ont été nombreuses : dossier Loi sur l'eau, permis de démolir, de construire, d'aménager, diagnostics archéologiques, plan de circulation, zones de rencontre etc. Il a fallu faire un plan de stationnement. Là, on a dit : plus de voiture du tout ! Il fallait donc réfléchir à l'impact du projet sur la ville.

En 2015, pendant que nous élaborions le programme de concours, il y a eu une consultation en interne pour refaire le bief tout de suite. Ce travail a été fait par la Ville de Niort avec un bureau d'étude qui s'appelle BIEF (cette partie du projet s'est imposée à l'équipe de maîtrise d'œuvre qui allait être retenue dans le cadre du concours).

Les grandes trajectoires étaient :

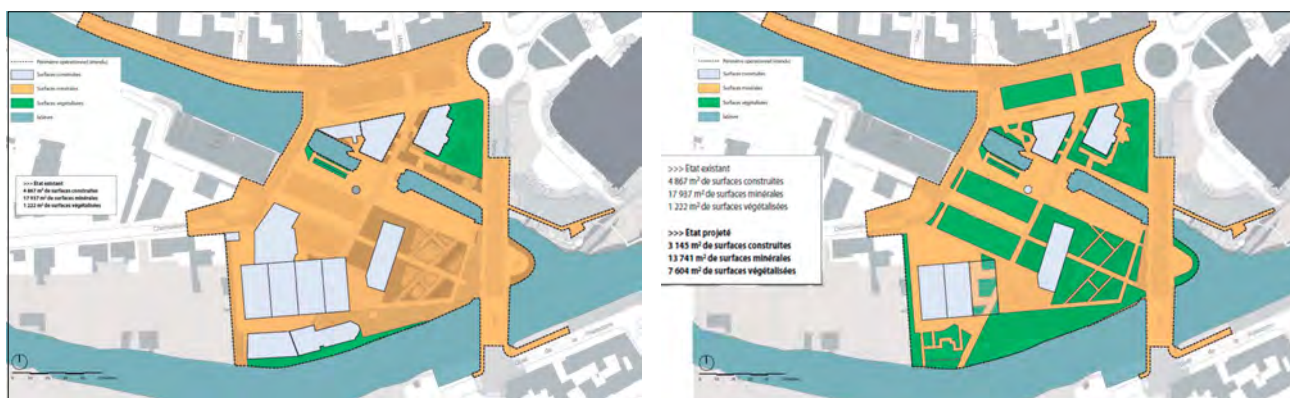
- tisser des liens avec la ville, son territoire et son fleuve
- créer un lieu de vie innovant, attractif et accessible à tous et en direction d'une nouvelle offre tourisme-culture, tournée vers la nature et la Sèvre. Il y avait une grande volonté de retrouver le paysage du Marais poitevin jusqu'au cœur de la ville.
- s'emparer de la question de la résilience, de la renaturation de la ville
- être porteur d'une promotion du territoire sur le volet du tourisme et du patrimoine
- prétendre à une attractivité douce par le pôle des itinérances (ce secteur est à la convergence de la Vélo Francette, Ouistreham-La Rochelle, et d'autres parcours, y compris de balades urbaines).

Est arrivé le moment des choix. Qu'est-ce qu'on garde, qu'est-ce qu'on ne garde pas ? Qu'est-ce qui peut être soumis à l'interrogation du programme de concours ? Assez vite, un axe a émergé : un projet qui doit s'adapter quoi qu'il advienne. Donc trouver une équipe qui fasse un projet agile.

Le projet de concours a été très partagé, très vite, avec la DDT, l'ABF et la Préfecture. Donner les champs du possible a été travaillé avec eux. Nous avions donc une vision très rigoureuse de ce qu'on pouvait admettre dans le concours.

On a estimé que pour la Fabrique et la Maison patronale c'était trop tôt. On ne savait pas ce qu'on allait en faire, donc on l'a écarté : ça n'était pas dans le concours. Le projet de mise en navigabilité a évolué : ce qui devait être des hangars à bateaux ne sera finalement pas des hangars à bateaux.

Mais on a quand même lancé le concours. C'est Phytolab qui a été retenu. Nous souhaitions que cela soit le paysagiste qui soit mandataire et non les architectes. C'est assez exceptionnel. Phytolab et Franklin Azzi ont travaillé de concert, avec nous.



Occupation du sol - état initial / état projeté



Le projet est assez simple : pas de gesticulation, pas de bavardage, une capacité à se développer. C'est la simplicité qui l'a emporté face aux autres projets.

Six jardins thématiques étaient proposés. Trois bâtiments étaient préservés et révélés : les Hangars, comme ateliers du port, le Séchoir qui se posait comme élément structurant et le Château d'eau comme signal.

La proposition d'aménagement en berges douces permettait au site d'être un site d'expansion des crues. Il y a eu une grosse crue l'année dernière, ça nous a été bien utile. La grosse difficulté c'était le pont (15 000 véhicules par jour). On a changé le plan de circulation et imaginé une grande estacade qui permet de descendre vers le site.

Pendant que le projet s'élabore il y a plein de choses à faire en parallèle. Notamment toutes les délibérations spécifiques, celles qui permettent des accès aux financements. Sans partenariat, ce n'est pas possible. Aller chercher des partenaires quand on ne sait pas trop ce qu'on veut faire n'est pas évident. Mais on y arrive quand même.

Il y a eu la requalification de la Fabrique et de la Maison patronale, après de nombreuses études et expertises très spécifiques, avec des faisabilités programmatiques en parallèle. La seule AMO à laquelle on a fait appel ce sont pour les modalités de gestion et d'exploitation.

Les études et expertises ont interagi et permis de faire évoluer le projet, notamment sur les objectifs environnementaux. On a réduit la surface de voirie de 40 %. La création d'une zone de rencontre a permis de qualifier tous les environnements autour de l'ancienne friche et la libération du stationnement le long des quais a permis la valorisation du paysage.

Au niveau du diagnostic environnemental, on retrouve tous les plaisirs d'une friche industrielle : des hydro-

carbures, des métaux, des sédiments dans les bassins. La contamination des sols en surface a imposé une restriction de l'usage des sites. On pensait mettre des vergers mais ça n'a pas été possible. Les terres contaminées ont été recouvertes. Après le concours on a gagné quelques 6 000 m² de surface en pleine terre végétalisée.

L'idée qu'on a imposé au concours était qu'il fallait que le projet ne soit pas monolithique, qu'il puisse vivre sur l'année et ses quatre saisons. Il peut être très beau en été mais il doit être beau en hiver. Avec la Sèvre qui déborde, les limites physiques ne sont plus les mêmes. Il y a une poésie des lieux qui doit être retrouvée à chaque saison.

L'idée a été de restituer cet espace aux niortais, de le faire découvrir. On a conçu un espace, en interne, avec uniquement du réemploi. Avec le service Culture, on a travaillé sur l'occupation des lieux et la population s'est assez vite emparée de ce lieu.

Le chantier a été complexe. Le rôle de l'OPC (ordonnancement, pilotage et coordination) a été très significatif. Côté commode du projet : nous étions en site fermé, sans commerce, sans riverain. Il fallait aussi s'occuper du pont. Le pont était départemental. Il a fallu enclencher un système d'accord partenarial pour faire que ça ait moins l'air d'un pont. Il ne faut pas avoir peur de passer à une autre façon de faire. Il faut un peu de patience mais l'engouement fait que, finalement, tout le monde est embarqué par le projet. Mais il est vrai qu'il n'est pas évident d'embarquer les concessionnaires ou les autres acteurs tous en même temps.

De la même manière qu'on avait fait le bief, on a démolé des bâtiments, notamment le CNAR. Cela nous a permis d'enclencher la partie archéologie. Là, nous avons fait une magnifique découverte : la déesse antique Epona a été retrouvée. Ça a été une révélation.



Cela a donné encore plus de valeur à la volonté de reconquérir ce lieu.

N'a été démolit et curé que ce qui était strictement nécessaire, tant du point de vue végétal que du point de vue bâtiminaire.

L'identité même du projet a évolué au fil du projet. Sur les hangars, on avait pensé un hangar à bateaux. Le CNAR ayant déménagé à La Rochelle, le projet est devenu un bar et un lieu culturel. Ça voulait dire qu'il fallait chauffer, isoler. On a repris les études, on a rajouté un million d'euros au projet. Le projet a évolué positivement.

Concernant le jeu de passerelles qui permet de cheminer et de descendre du pont, on a été amené à faire des passerelles ajourées, sans fondation en pieu mais avec des longrines.

La première vague de plantations a été faite très tôt, dès 2018-2019, pour que cela soit déjà un peu végétalisé au moment des inaugurations. Créer un paysage est assez ingrat : quand on ouvre l'espace à la population, les arbres ne sont pas encore très épais. Il faut 10 ou 15 ans pour obtenir une allure correspondant à ce que l'on attend. Les plantations ont été faites, en accord avec Phytolab, par les agents municipaux. On s'est dit que s'ils plantaient maintenant, ils entretiendraient d'autant mieux plus tard. Ils s'empareraient du projet, le projet leur appartiendrait.

Il est important de déterminer ce qu'on va laisser faire à nos services municipaux et ce qu'on va faire faire à des tiers. C'est du management de projet, c'est essentiel.



Pour la Fabrique et la Maison patronale on a fait deux appels d'offres et des appels à manifestation d'intérêt.

Il y a eu, là aussi, un petit souci dans la temporalité. On a lancé un AML pour sélectionner le futur prestataire qui occuperait les locaux. Mais c'était trop tôt. Il est impossible de trouver un prestataire à n-3 ans. On a donc re-consulté et il va y avoir un restaurant bistrannique dans la Maison patronale et un espace de séminaire coworking sur les questions environnementales dans la Fabrique.



Aujourd'hui, nous avons donc ce site, lieu d'activité où convergent les programmations de loisirs, de culture, de découverte du territoire. C'est un projet qui vit différemment l'hiver, au printemps ou l'été. Il est très adaptable.

Le rapport à l'eau a pris toute son ampleur. Tout ce qui était ambitionné au départ est vraiment là : la vieille Sèvre, des estacades, des bassins botaniques retrouvés, le bief dans toute sa puissance et toutes ses typologies d'écriture.

Au rez-de-chaussée a pris place l'Office de tourisme, à l'étage l'espace Epona de découverte des milieux des 40 communes.



En parallèle, l'Institut de bassin et le Parc naturel régional ont refait la cale du port, avec des bornes électriques pour les bateaux qui devraient arriver à l'automne (ou à l'été prochain).

On a évoqué tout à l'heure les modalités d'occupation du site. C'est important. Ce projet est un bien commun. Rien ne sera revendu. Il y a, bien entendu, plusieurs formes d'occupation : des AOT, des emphythéoses, tout ce qui est possible en modalités d'occupation. Mais la ville reste maîtresse.

La culture prend toute sa place avec un sujet intitulé « Parcours vers la mer ». C'est une belle réussite.

La végétation a vraiment pris le dessus, c'est impressionnant. Le hangar, initialement prévu à la démolition, a été conservé avec restructuration et renforcement, et la serre réalisée. C'était des gageures techniques.

Il y a eu un gros travail de Vicarini sur la mise en lumière du site. Elle est très basse et évolue en fonction des lieux et des événements.

La difficulté d'avoir un projet un peu en avance sur son temps est qu'on est confronté à la segmentation des partenariats et de leurs modèles. Aujourd'hui, ça bouge un peu sur ces questions-là. L'investissement est de près de 23 millions d'euros avec 27 % de financements. C'est faible.

Il y a eu un réel courage municipal d'aller au bout de cette opération, de se concentrer sur ce projet. L'agglomération était aussi en partie maître d'ouvrage.

Aujourd'hui, sept années après le projet, tout n'est pas fini (la Fabrique et la Maison patronale sont un sujet bien enclenché maintenant). Le temps est important. C'est assez difficile à comprendre et à faire percevoir. Un, deux ou trois mandats : c'est la réalité de ce type de projet. Ce n'est pas parce qu'on a pas tout prédéfini au départ qu'un projet ne répond pas aux aspirations initiales. C'est peut-être là qu'est l'essentiel.

Aujourd'hui, notre centre-ville s'est une nouvelle fois agrandi. On a redonné une nouvelle épaisseur au centre-ville, en le reconnectant vraiment à son territoire.

Ce projet est une reconquête. Voir comment la population s'en est emparée est assez surprenant. C'est un projet qui a déjà remporté quelques prix et on croise les doigts : les victoires du paysage 2022 sont le 8 décembre.

Echanges avec la salle

Cyrille POY

Une chose est très marquante, très affirmée dans vos propos : vous avez tout fait en interne. Il faut avoir les moyens financiers et humains pour cela. Ça n'est pas donné à tout le monde d'avoir le staff disponible pour chaque sujet. On voit qu'il y a une complexité énorme sur ce projet, qu'il y a différentes temporalités, qu'il faut jouer avec les parties-prenantes et leurs agendas, moi je finance ceci, toi tu finances cela... c'est énorme à gérer. Il faut des journées à rallonge.

Nelly THIBAUD

Oui, c'est certain. C'est une machine de guerre. Il faut se préparer. On a mis en place tout un système de gouvernance sur la partie préparation du projet, pendant deux ou trois ans, un peu intenses, avec des groupes de travail thématiques. Tout a été mené en parallèle mais avec des moments de cohésion. Puis il y a la partie pré-opérationnelle et opérationnelle, avec une autre forme de gouvernance. Donc, deux temps de gouvernance mais la première étant toujours préservée, tout le temps du projet : on a fait du projet dans le projet. Ces projets-là ne se font pas sans pilotage. Ça n'est pas au fil de l'eau, il y a une vraie préparation. Il faut des élus très présents, en permanence. C'est de la décision permanente (je vous ai parlé de 80 délibérations). Et il faut une équipe projet qui y croit. Il y avait une vraie envie de faire, ça fait partie de la dynamique de projet. Là, il y avait vraiment matière à créer du positif et on a surmonté, ensemble, beaucoup d'obstacles.

Cyrille POY

On en revient à l'envie de faire. Annie Poinot-Rivière s'est lancée dans son projet avec une volonté de bien faire, sans savoir trop où ça allait. Pour vous c'est la même chose. Vous avez un super site, vous ne savez pas trop ce que vous allez en faire mais une envie de faire quelque chose. Ensuite, c'est la détermination. Et on se prend au jeu. Vous avez des moyens financiers, vous avez su vous équiper en interne pour mener tout ça. C'est assez rare, ce choix d'une collectivité locale de conserver, de générer, d'entretenir et de former les différents collaborateurs pour garder les choses. On voit des collectivités qui externalisent des missions d'AMO. Je ne

veux pas mettre en opposition les deux approches : un bon pilotage peut satisfaire.

Vous, vous avez fait le choix de tout maîtriser en interne. D'où vient ce choix ? D'expériences précédentes qui se sont mal passées ? D'un désir d'avoir en interne des moutons à cinq pattes capables de faire à la fois de la participation, du montage opérationnel, du montage de dossier, du financier, du juridique ?

Nelly THIBAUD

C'était une volonté assumée du maire. Je pense qu'il y avait un rapport affectif à ce projet. Avec les AMO, on a parfois affaire à du copier-coller. Le maire voulait garder la maîtrise complète et pensait qu'on avait ce qu'il fallait en interne. On sortait du projet de centre-ville, on avait manié quelques concepts. Nous sommes allés chercher des expertises où on en avait besoin, à chaque fois. Aller déceler l'expertise nécessaire c'est déjà du boulot.

Le temps de préparation est essentiel si on veut aller au bout et, même si tout n'est pas déterminé, savoir bien où l'on va. Savoir où l'on va est une ambition partagée : le cap, l'ambition, on les avait.

À Bernay-Saint-Martin c'est la même chose. L'échelle est différente mais c'est la même chose. Vous avez dit : je préserve les hangars, je préserve le four à pain et vous avez maîtrisé ces sujets-là. C'est exactement le même sujet : la même intention de faire, la même intention de procéder. Vous ne saviez pas trop ce que vous alliez faire des hangars : vous les avez mis de côté en pensant faire plus tard. Vous n'avez pas fait un projet clef-en-main (on est dans l'anti clef-en-main).

Au fur et à mesure que notre projet avançait, ses fonctions arrivaient de manière fluide. Faire le CIAP (Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine), mettre l'Office de tourisme ici, etc. Tout est venu de manière très simple.

Myriam DROSNE, Codev de Saintes

Je voulais savoir si les habitants de Niort ont été associés à ce beau projet, et comment.

Nelly THIBAUD

Non. Monsieur le Maire est arrivé aux affaires en 2014 et il souhaitait que le projet soit sorti en 2020. C'est venu par les conseils de quartier. C'est un projet qui respirait ce qui était déjà dans l'esprit des gens. Ça répondait à des attentes.

Il y a juste eu le petit écueil de la question de la culture avec le départ, un peu imposé, du CNAR. Mais finalement, comme on a fait des lieux avec des fonctions pas vraiment définies, le projet a respiré avec les attentes, au fur et à mesure qu'elles sont arrivées. L'expérience qu'on a eue avec la Fabrique, la Maison patronale et l'appel à projets qu'on a lancé trop vite nous a montré que quand ce n'est pas le moment ce n'est pas le moment. En fait, les aspirations sont venues au fur et à mesure que le projet émergeait. Les choses sont venues assez simplement. Une association s'est constituée, l'Ilôt Sauvage, pour occuper les hangars. On aurait pu penser construire le concours avec la population, avec les citoyens. Mais ça n'a pas été le cas.

Cyrille POY

Une question presque inverse de la précédente : Y a-t-il eu des oppositions ?

Nelly THIBAUD

Oui, au moment de la démolition du hangar. Ça a frité sur les réseaux, par voie de presse. Le monde de la culture était très implanté sur ce lieu, un hangar des années 80, où des habitudes avaient été prises durant le mandat précédent avec le CNAR. C'était une fonction très présente dans la vie culturelle niortaise. Avec la démolition disparaissait cette entité-là. C'est aussi pour cela qu'on avait fait les espaces publics précédemment. Ça n'était pas que pour faire du beau : c'était des espaces publics vivants, avec les arts de la rue qui prenaient leur place pleine et entière dans l'occupation des espaces publics de la ville de Niort. Ça été une partie un peu difficile.

Les riverains, c'était plus facile. On est sur une île. Une quinzaine de riverains, sur une partie du boulevard, craignaient une augmentation du trafic automobile. On a expliqué que non, au contraire. On les a acculturés au projet et, dès lors qu'on a refait le boulevard Main avec une toute petite voie à sens unique, on ne les a plus entendus. Il y a eu une vraie valorisation de leur patrimoine.

Ce projet c'est aussi la rencontre avec une équipe de maîtrise d'œuvre. Ça compte énormément quand

on a un projet de cette ampleur. On a eu affaire à une équipe de maîtrise d'œuvre qui a avancé avec nous, qui a compris le processus. Certaines équipes de maîtrise d'œuvre s'imposent. Là, on a travaillé ensemble.

Cyrille POY

Dans le cadre du concours, vous avez noté les réponses aux attendus du concours. Vous avez fait un oral ? Quelles ont été les modalités de choix ? Aujourd'hui, on a de plus en plus de concours où on a un tableur excel, on y fait des croix puis on fait les totaux. On accorde finalement assez peu de place à l'oral, à l'échange, à des procédures de dialogue compétitif, qui permettent justement de savoir avec quel type d'équipe on va pouvoir construire et raconter l'histoire du projet. Il n'y a plus cette approche sensible.

Nelly THIBAUD

Le concours a été assez classique, sans oral. On ne peut plus avoir d'oral. En revanche, on avait demandé des choses précises dans la note méthodologique. L'état d'esprit des équipes apparaît dans la note. Celle-ci détonnait. On a pensé qu'elle avait compris.

→ La requalification du site des usines Gégé à Montbrison (42)

Christophe BAZILE

Maire de Montbrison

Kévin BRUN

Directeur Action Cœur de Ville
Ville de Montbrison

Christophe BAZILE, Maire de Montbrison

Montbrison est au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes, au cœur de la Loire. C'est une ville de 16 000 habitants. Nous faisons partie des plus petites villes du dispositif Cœur de ville.

On a un centre-ville qui a plutôt tendance à perdre des habitants, même si la commune en gagne et que nous sommes dans une région extrêmement dynamique. Le patrimoine y est exceptionnel.

Je suis maire de la commune et président de Loire Forez Agglomération, communauté d'agglomération de 87 communes. Montbrison en est la plus grande. Nous avons 78 communes de moins de 2 000 habitants.

Dans Montbrison, nous avons plus de 400 commerces parce que la zone de chalandise de la commune c'est 80 000 personnes. Nous doublons notre population chaque samedi : plus de 25 000 personnes viennent sur le marché à Montbrison.

Notre objectif est de conserver cette attractivité. On a un accroissement de population régulier. Nous ne cherchons pas à doubler notre population mais nous essayons de trouver des équilibres.

La poupée Caroline, ancêtre de Barbie, était fabriquée à Moingt, quartier de Montbrison (les deux communes ont fusionné). L'usine Gégé employait 1 200 personnes (dans une commune d'à peine 3 000). Ces poupées se vendaient dans le monde entier. C'était le leader européen du jouet des 30 Glorieuses.

Kévin BRUN, Directeur d'Action Cœur de Ville

L'entreprise est créée en 1933 dans le centre-bourg de Moingt avec le premier atelier, aujourd'hui devenu la place Germain Giroud du nom de son fondateur.

Le site s'est construit petit à petit à partir de 1942 avec des partis pris architecturaux différents (plus au nord, des cités Gégé sont devenues des logements sociaux).

Le site a été leader européen du jouet jusque dans les années 80. Le site, acheté en partie par la Ville, deviendra le centre technique municipal.

Sur la période 2010-2020 sont menées des études pré-opérationnelles ainsi que des acquisitions foncières par l'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes.

Le projet s'accélère à partir de 2018. Le projet était ciblé dans la convention Action Cœur de Ville avec, notamment, des acquisitions de terrains.

En 2019, nous avons été lauréats de l'appel à projet Réinventons nos cœurs de ville, lancé auprès des 220 villes Action Cœur de Ville. Nous avons été parmi les premiers à lancer l'appel à projet, en deux temps : une première phase de manifestation d'intérêt nous a permis d'avoir trois groupements ; on en a sélectionné deux, qu'on a challengés pour arriver au projet qui vous est présenté.

Christophe BAZILE

Un appel à projet, une ville de 16 000 habitants, une friche vieille de 40 ans sur 1,5 ha, un site remarquable (pas question de démolir la totalité du site) : pour nous, c'était très compliqué. Dans nos centres-bourg, partout en France, le renouvellement urbain ou la réhabilitation de friches sont des sujets compliqués.

L'appel à projet fait appel à l'intelligence collective en mettant autour de la table les investisseurs privés, les bailleurs sociaux, le politique, l'architecte des Bâtiments de France, l'architecte du patrimoine, le paysagiste.

Objectifs de l'appel à projet : la réhabilitation, avec du logement (personnes âgées et familles), des logements sociaux (en location ou accession), du logement en accession libre, des services (crèche, restaurant scolaire, professions de santé, commerces de proximité). Bref : un projet intergénérationnel, un projet de mixité sociale, un appel à partenariat et l'histoire. L'histoire est là. C'est très ancré chez nous. Il fallait que les gens se retrouvent dans le projet et dans la valorisation de la vocation passée de ce site.

C'est un site d'1,5 hectare. Aujourd'hui, il reste 6 000 m² sur un peu plus de 10 000 m² existants.

69 logements seront construits :

- dans l'ancien bâtiment Gégé, celui qui est conservé, 30 logements locatifs sociaux (des T2 et T3)
- un immeuble avec 15 appartements en accession sociale (du T2 au T4)
- un immeuble de 15 appartements en accession libre (du T2 au T4)
- 9 maisons individuelles (T4 et T5) avec jardin.

Sont prévus également 1 500 m² de services : restaurant scolaire, crèche, pôle médical, une salle inter-générationnelle et trois autres locaux en cours de commercialisation.

7 000 m² d'espaces extérieurs seront aménagés avec deux nouvelles places publiques : une du côté rue et l'autre qui va accueillir un marché et un jardin partagé.



Kévin BRUN

On aurait pu faire une jolie concession d'aménagement et confier l'ensemble. Cela n'a pas été le cas. Il y a trois parties-prenantes dans le projet.

Tout d'abord la Ville, à l'origine du projet, qui était propriétaire d'une partie du site et du centre technique municipal. Elle porte certains aménagements en direct : le petit polygone jaune en bas c'est la fameuse place de marché avec le préau, à droite vous trouvez l'avenue thermale qui longe le site et sera requalifiée en 2023 et 2024.

L'EPF de l'Ouest-Rhône-Alpes a acheté à l'amiable un hectare de terrains non bâtis qui se trouvent au centre et à l'est. Il a porté les démolitions, désamiantage et dépollution, et fini par revendre, pour partie à la Ville, pour partie au groupement.

Le groupement Loire Habitat, sélectionné à l'issue de la consultation Réinventons nos cœurs de ville, porte la majorité du programme. Il achète à chacun des deux autres acteurs et va ensuite rendre à la ville 5 000 m² d'espaces publics et les locaux bruts à aménager pour la crèche et le restaurant scolaire.

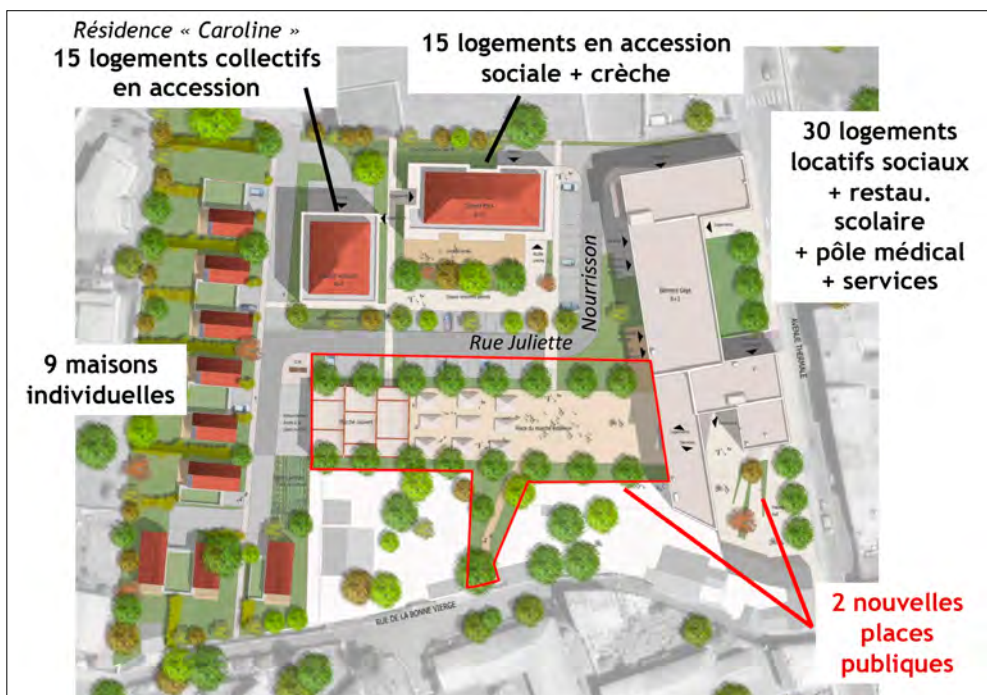
Loire Habitat c'est le bailleur social. Il est associé à Novim qui est une société d'économie mixte. Novim est l'acquéreur unique du foncier. Elle porte un permis d'aménager et rétrocède les lots aux différents acteurs.

Deux promoteurs se sont associés (expérience nouvelle pour eux) : un sur l'immeuble en accession libre, l'autre, SCF, sur les maisons.

Le programmiste est important. Nous étions sur un appel à projet. Pour nous c'était quelque chose de nouveau. Nous avons vraiment appris, les acteurs ont appris : nous proposer un projet, selon nos orientations, mais sans attendre que cela soit défini par la collectivité.



Un projet, trois maîtres d'ouvrage : Ville, EPORA (Établissement public de l'ouest Rhône-Alpes), groupement Loire Habitat



Le projet

Il y a deux architectes : pour la partie neuve et pour la partie ancienne. Et un architecte du patrimoine, chose que l'on retrouve maintenant quasi systématiquement sur nos projets, qu'on en prenne un ou qu'on le demande au porteur de projet.

Les travaux de proto-aménagement se sont poursuivis jusqu'en mai 2022. Ensuite, nous avons passé le témoin au groupement Loire Habitat en leur vendant une partie du site. Ils ont commencé les travaux cet été (terrassament, curetage du bâtiment, aménagement en vue d'implanter les réseaux). Le relai sera passé plusieurs fois, jusqu'à l'automne 2024 et la livraison finale.

Christophe BAZILE

Dans une ville de 16 000 habitants, sortir un tel projet est finalement assez novateur. Parce qu'on est petit et qu'il faut beaucoup d'argent.

Parmi les défis qu'on a rencontrés, il y a la complexité de ce site : un bâtiment d'envergure, difficile à rénover et transformer. Ça faisait quarante ans que c'était une friche.

Nous sommes dans un périmètre archéologique : entre un théâtre antique et le site de la chapelle Sainte-Eugénie dont le bâti et le terrain sont classés Monuments Historiques.

Le site était pollué avec de l'amiante et du plomb. On était propriétaire uniquement du bâti (en vert foncé sur le visuel).

Il y avait la problématique des droits de vue. Le bâtiment a de grandes baies vitrées. On ne pouvait pas requalifier le bâtiment en logements, il fallait acquérir les parcelles adjacentes.

On a associé dès le départ l'architecte des Bâtiments de France : il fallait conserver l'architecture du bâtiment et ses grandes baies en bois.

Les logements de la partie réhabilitée sont des logements principalement destinés à des personnes âgées. Une analyse des besoins sociaux indique qu'on aura beaucoup de personnes âgées dans les années à venir, c'est à nous d'anticiper.

On a posé la première pierre hier, juste avant de venir.

Kévin BRUN

Gégé est un marqueur identitaire pour les montbrionnais. Le projet était l'occasion de continuer cette histoire. Dans le projet, on va retrouver Gégé dans la dénomination des rues, des bâtiments et, bien entendu, dans le parti pris architectural. Mais on aura également de la signalétique intérieure et extérieure.

Christophe BAZILE

Au bout du bout, le projet doit être viable économiquement. Il faut s'en assurer. L'opération d'ensemble, c'est 19 millions d'euros hors taxes : la ville c'est à peu près 4 millions, Epora 2,3 mil-

lions et le groupement Loire Habitat 13 millions d'euros. Le déficit global de l'opération est de 6 millions. On a eu des financements sur ce projet et on a obtenu le plus gros Fonds friches du département de la Loire : 1,5 million d'euros. Ça aide.

L'action logement, directement liée à l'Action Cœur de Ville, avec des subventions jusqu'à hauteur d'1,5 million d'euros pour les logements locatifs sociaux et 225 000 euros pour les logements en accession sociale.

L'aide à l'ingénierie a peut-être été ce qui nous a rendu le plus de services. Dans le cadre de l'appel à projet, deux équipes n'ont pas été retenues et il fallait indemniser (45 000 euros par candidat).

Quand on parle d'habitat, de politique publique, de reconquête de friches, de reconquête de centre-bourg, on a tendance à vouloir équilibrer les opérations. Dans ces conditions-là, elles ne s'équilibrent pas, il y a du déficit.

Je fais partie de ceux qui pensent que la politique de rénovation urbaine doit rentrer dans nos politiques publiques et donc que nous devons accepter de mettre de l'argent dans la réhabilitation du parc de logements ou des friches. Ça ne veut pas dire qu'on ne doit pas chercher des financements. Mais, à un moment donné, ça coûte. Si l'initiative privée n'est pas là pour sortir les opérations, il faut que le public prenne le relai, même si c'est en partenariat avec le privé.

Aujourd'hui on cherche à éviter l'artificialisation des sols. On a un tel potentiel dans ce qui existe déjà que je me dis qu'avant de construire du neuf il faut aller sur les centres historiques.

Nous avons 600 logements vacants. Avant de donner de l'argent sur du neuf, j'ai plutôt envie de donner de l'argent sur une OPAH RU. Les renouvellements urbains, finalement, ce sont des mini Gégé.

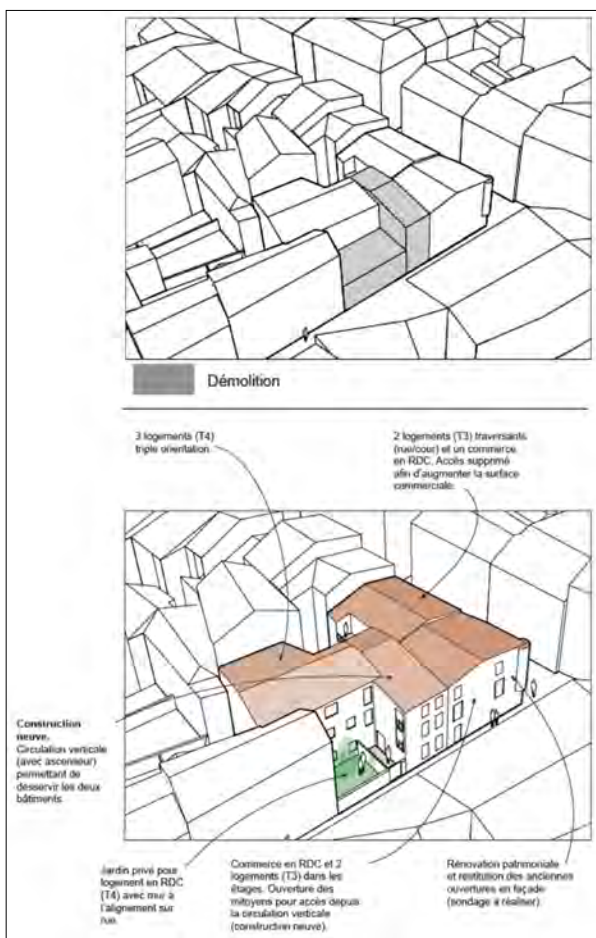
Kévin BRUN

On s'appuie sur l'expérience Gégé. Voici une illustration : vous pouvez voir en haut ce qui va être démolé. C'est peu, on est sur une opération qui va permettre le remembrement de trois immeubles et de desservir une dizaine de logements avec ascenseur et en valorisant fortement l'immeuble de droite qui est classé au site patrimonial remarquable de Montbrison.

L'expérience Gégé nous a servi parce qu'on a, dès le début, associé à un appel à manifestation d'intérêt de type sourçage un certain nombre de bailleurs, promoteurs et aménageurs qui nous ont dit si nos propositions fonctionnaient ou pas. Ça nous permet d'optimiser notre programmation et de bien comprendre le marché.

Nous sommes en phase de maîtrise foncière. On va pouvoir mobiliser les outils comme les DUP mais ça





Élargir la réflexion : le renouvellement urbain en centre-ville

prend du temps, en particulier pour des collectivités de 16 000 habitants.

Notre réflexion c'est aussi de voir comment on peut accompagner les autres territoires de la collectivité, les Petites Villes de Demain.

On retient pour les îlots le même mode opératoire que pour Gégé : on maîtrise, on fait les travaux de pro-aménagement et ensuite on fait intervenir le privé, les bailleurs sociaux. C'est possible à Montbrison parce qu'on a un marché immobilier dynamique. Les aides Action-logement Cœur de Ville, sur quatre ans, c'est 160 logements rénovés. Mais ça reste des projets très coûteux. L'îlot que je vous ai présenté est une opération à 2,3 millions d'euros et un déficit de 1,4 millions. On ne coche pas les cases de l'ANAH et on n'aura pas les dispositifs comme le RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre).

C'est donc un effort fait par la collectivité pour mener ses démarches de renouvellement urbain. La question c'est : comment l'étendre à d'autres territoires qui n'ont pas notre dynamique et des collectivités de plus petite taille ?

Christophe BAZILE

Comment aider les plus petites communes à réfléchir sur la rénovation des centres-bourg ?

On a la chance d'avoir, sur Loire Forez Agglomération, une ville Cœur de Ville, Montbrison, et quatre Petites Villes de Demain. Chaque fois qu'on a une ville Cœur de Ville et une Petite Ville de Demain, on a un financement de l'ingénierie par l'État de 50 % d'un chef de projet.

Le problème c'est que les communes Petites Villes de Demain qui cherchaient à recruter un chef de projet n'y arrivaient pas (aucune candidature ou des candidatures ne tenant pas la route).

On a donc pensé à faire autrement : Loire Forez va recruter, créer un service de projet urbain. On met tout dans un service commun et les communes paient le chef de projet à hauteur de 50 %.

Non seulement on arrive à recruter, parce que le profil de recrutement est un peu différent (à l'échelle de l'agglomération) mais, en plus, on recrute un peu différemment et on arrive à avoir une ingénierie qui tient la route et est mise à disposition des communes.

Les référents communaux experts et les techniciens de la plateforme de service sont les mêmes personnes : chaque chef de projet est référent de sa commune. Kévin Brun est au service commun, il restera le référent de la commune de Montbrison mais il devient expert notamment dans les OPAH RU : il aidera, dans l'ingénierie du service, les autres communes. Les communes non labellisées peuvent faire appel, sous la forme d'une plateforme de services, à ce service commun. On fait alors leurs premières études en interne. Elles paient un prix qui n'a rien à voir avec les bureaux d'étude. Et, au final, on commence la réflexion sur leurs centres-bourg, quelle qu'en soit la taille. Cela nous permet de construire un PLUi (à 45 d'abord puis à 87).

On dit à l'État : arrêtez de nous embêter avec les logements dans les hameaux. Même si la Loi montagne interdit le logement dans les hameaux, l'essentiel est de travailler sur la vacance des logements. On vous montre que, dans nos politiques publiques, on le fait. On ne peut plus séparer aujourd'hui les documents d'urbanisme que sont les PLU ou PLUi de nos politiques publiques : c'est intimement lié.

Il faut trouver le juste équilibre entre la rénovation et la construction neuve, le besoin fort d'ingénierie et de financement pour les collectivités et, on ne peut l'ignorer, l'impact de la Zéro Artificialisation Nette. Si on ne s'y met pas maintenant, on ne sera jamais dans les clous de l'orientation donnée, au rythme où elle est donnée, par la Loi climat et résilience.

Echanges avec la salle

Sylvain GRISOT

Merci pour cette impressionnante démonstration. Vous faites ce que ne fait pas l'ANCT c'est-à-dire associer Action Cœur de Ville et Petite Ville de Demain. Vous remplacez finalement l'État dans cette nécessité d'avoir une vision globale sur le territoire. Vous mutualisez les services, vous associez des compétences. C'est tout bon.

Mais, que reprenez-vous que vous pourriez partager ici non pas sur ce que vous avez fait mais sur ce que vous ne referiez pas ? On peut aussi partager les impasses, les problèmes rencontrés, les difficultés.

Kévin BRUN

Sur Gégé, nous avons eu un changement d'ABF. On a donc parfois eu des petits points de détail sur la centaine de fenêtres à retoucher. Il a fallu faire preuve de capacité d'adaptation.

Ce qu'on va faire dans nos appels à projet, notamment pour le château Lachèze (Réinventons nos cœurs de ville, deuxième session), c'est rédiger un cahier d'orientations travaillé avec un paysagiste, un architecte du patrimoine et un programmiste. Ce ne sera pas un cahier de prescriptions (on est dans un appel à projet), c'est pour préciser ce qu'il est possible de faire, pour encadrer nos débats et rassurer l'investisseur (dans le cadre de Gégé, c'était une problématique : toujours rassurer l'investisseur). Là, les jalons seront posés et le dialogue sera facilité. C'est un des enseignements que je retiens : plus on est préparé, plus c'est simple pour tout le monde.

Christophe BAZILE

Il faut intégrer le patrimonial en amont. Ça a été construit de façon partenariale dès le début par déficience de moyens. On n'avait pas les moyens d'essayer des trucs. On s'est entouré dès le début. Le dispositif Cœur de Ville dans lequel on assoit les décideurs autour de la table, à l'échelle déconcentrée, et où le maire ou l'agglomération ont leur mot à dire et sont suivis : ça fonctionne.

Nelly THIBAUD

Sur le montage d'opération avec un des opérateurs, vous avez signifié que vous gardiez en VEFA la partie

crèche. Est-ce à dire que le mode de fonctionnement de Réinventons nos cœurs de ville avec un opérateur permet un peu d'enjamber la question des marchés publics ? Et que vous ne pouvez pas faire réaliser la crèche, que vous êtes obligés de faire une autre consultation pour faire les aménagements ? N'y aurait-il pas là un problème juridique à se faire requalifier en marché public alors que vous êtes passés par un appel à projet ?

Avec Action Cœur de Ville il y a beaucoup d'inventivité des process : la question des calendriers, des délais, de la vacance etc.

Avec Petite Ville de Demain et Action Cœur de Ville, l'intérêt était peut-être de faire bouger l'ANAH dont on voit qu'ils ont des dispositifs d'une complexité hallucinante. Sur la capacité à renouveler du patrimoine qui est là et qu'on peut restituer aux habitants, les outils de l'ANAH sont un peu dépassés.

Kévin BRUN

Quand on disait qu'on avait besoin d'ingénierie c'est typiquement pour bien faire comprendre cette frontière entre l'appel à projet et le marché public. Nous avons été accompagnés par la SCET, filiale de la Caisse des Dépôts.

Il y avait la question du volume. Ici, nous sommes sur 1,5 hectare. La crèche fait 400 m², le restaurant scolaire fait 250 m², ça va mais il fallait bien les isoler et les sortir de l'appel à projet. C'est pour cela qu'on a ce montage. On n'aurait pas pu leur demander d'aménager la crèche, clefs en main, pour nous.

Christophe BAZILE

Concernant l'ANAH, on les bouge. Dans le département de la Loire, la première convention devait être signée par le Département, l'État, l'Agglomération et la Ville de Montbrison. J'appelle le Département pour demander de passer ça en délibération assez rapidement (en octobre)... En août, l'ANAH décide de changer le modèle de convention : il faut tout reprendre ! J'ai appelé la Préfète, pour lui demander d'intervenir. Kévin a également appelé son homologue à l'ANAH. Et c'est finalement allé assez vite.

La deuxième intervention c'est le réseau Cœur de Ville au niveau national. À Rollon Mouchel-Blaisot je dis souvent : bougez l'ANAH ! Dans le dispositif Cœur de Ville tout fonctionne mais l'ANAH... Je ne sais pas si

vous avez vu les tableaux de subvention de l'ANAH, vous y passez la nuit pour comprendre.

Jean-Luc MARCHAIS,
Maire de Bussac-sur-Charente (17),
Vice-Président de la CDA de Saintes

Concernant la résorption de la vacance, malgré tout le volontarisme que vous semblez y mettre, malgré l'OPAH RU, on sent bien que sur les 600 logements vacants vous ne pouvez en mobiliser qu'un petit nombre, avec des montants importants. Comment faire pour mobiliser cette vacance qui appartient à du privé ? Quels sont les outils pour remettre ces logements dans le circuit ?

Christophe BAZILE

Ce sont 600 logements vacants qui se sont constitués au fil de dizaines d'années. On va en mobiliser 150 sur ce mandat. On vous a présenté un exemple mais, en réalité, il y a 4 îlots. Mobiliser 150 logements sur ce mandat ne signifie pas qu'ils seront finis dans le mandat. Mais on est dessus et les moyens sont très importants.

Avant de faire ces orientations d'aménagement, une étude Loire Forez a été portée sur le besoin des familles et le type de logement qu'elles voulaient. Il faut qu'on dise à nos marchands de biens d'arrêter d'acheter pour faire des T1. Il faut des logements sociaux mais pas de ce type-là. Un bailleur social qui vient en centre-ville, ça me va... mais les marchands de biens, ça me va moins bien. Ou alors, ils font les typologies de logement qu'on leur demande. Aujourd'hui, on développe des T3-T4 en centre-ville de Montbrison.

On associe à cela tout un arsenal de subventions de la ville : plan Façades, plan Ascenseurs pour faire revenir les personnes âgées en centre-ville. On a la problématique du commerce par lequel il faut passer pour accéder aux étages. Il faut donc qu'on achète plusieurs immeubles, les uns à côté des autres, que l'on remembre. Comme le privé n'y va pas, c'est nous qui y allons, d'où l'idée des îlots. C'est une vraie volonté. On a inscrit dans le plan de mandat 4 millions d'euros destinés au renouvellement urbain.

Kévin BRUN

Les aides action-logement sont un vrai outil pour nous. La mairie doit mettre un coup de tampon sur un projet avant qu'il passe au niveau national. Un exemple : une maison de ville, sur trois niveaux de 100 m². Le projet c'est : dix T1, dix T2. On a rencontré le porteur de projet, son architecte et on a dit : on com-

prend la rentabilité du projet mais notre étude montre qu'on a 50 % de T1 et T2 en centre-ville et ça n'est pas possible. Il a retravaillé son opération. Au deuxième, il a conservé les T1, en RDC il a fait deux logements pour les personnes âgées (cible très importante au regard du vieillissement de notre population) et on a eu un mix de T2-T3 sur le premier étage.

Ce dialogue, on l'instaure de plus en plus. On fait des réunions régulières avec les professionnels de l'immobilier. Ils ont partagé les études Cœur de Ville. On les a mobilisés pour le plan Façades, pour notre OPAH RU. À chaque fois on envoie le message. On a de plus en plus de porteurs de projets (et même des entreprises) qui reviennent vers nous, ayant entendu parler des aides Cœur de Ville. On leur parle de la subvention mais on leur demande ce qu'ils mettent dans leur projet et on voit si ça nous va ou s'il faut corriger.

Intervention dans la salle

Est-ce que ça a changé votre vision sur le suivi du foncier sur votre commune ou même de l'intercommunalité ?

On a entendu qu'il ne s'était rien passé pendant 40 ans sur cet espace Gégé. Est-ce que, au-delà des projets qui vont sortir dans les dix ou vingt ans qui viennent, vous avez un nouveau suivi du foncier qui vous permette de mettre en place des outils sur ce qui va se passer dans 40 ou 50 ans ?

Christophe BAZILE

Ça n'a absolument rien changé à ma vision du foncier. Je suis arrivé en 2014 comme un dingue : je voulais renouveler ça. Le projet Gégé était alors la priorité. Il a fallu acquérir les parcelles, ça a été long. Concernant le centre-ville, c'était une volonté de départ. En 2014, on avait un taux de vacance de logements énorme. Le taux de vacance commerciale dépassait 12 %. Aujourd'hui, on est à moins de 8 %. On a créé des outils et on a fait l'espace public (ce qu'on sait faire). Aujourd'hui, on passe à l'étape suivante : le logement privé. On a appris, on a travaillé, on s'entoure de collaborateurs compétents et on finit par sortir des choses.

Ma vision n'a pas changé. La révolution ce sont les outils de l'agglomération.

Les agglomérations où tout était pour les grosses communes et rien pour les petites : ce débat on l'a encore avec les quelques rabougrés qui ont envie d'exister au conseil communautaire mais les 83 autres communes sont partantes. Elles ont bien compris que, sans les agglomérations, il n'y aurait plus une seule petite commune.

