

Ville renouvelée, de l'intention à la réalisation

A l'opposé de l'urbanisation étalée "au fil de l'eau", quand la ville se reconstruit sur elle-même et se renouvelle elle participe d'une ville plus durable. C'est une manière de faire évoluer la ville en limitant la consommation d'espace, en améliorant l'organisation, en réduisant les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre, en remaniant aussi l'espace urbain pour que l'on y vive bien et ensemble. Cet objectif est aujourd'hui partagé et acté dans les documents qui organisent et planifient le devenir de l'aire urbaine toulousaine. Pourtant lorsque l'on observe notre territoire, la dynamique d'urbanisation ne semble pas vouloir s'inverser, ce qui interroge sur les difficultés de concrétiser le dessein d'une ville renouvelée, mixte, compacte.

« La thématique de cette journée s'inscrit en continuité de la précédente édition des Détours Prospektifs (décembre 2008), où le thème « Ville durable : un dessein à partager » avait permis de faire état du consensus autour de la ville durable. L'édition 2010 a eu pour ambition de sonder les processus de mise en œuvre.

Trois approches ont été proposées, celle de la mise en lumière des convergences et des divergences des différents intérêts à concilier dans la concrétisation des projets ; celle de la concertation et de la gouvernance des projets, en lien notamment avec les habitants ; celle aussi de l'éco-conditionnalité des projets de renouvellement urbain, en particulier sur les enjeux de mixité fonctionnelle, de diversité sociale, de formes urbaines innovantes, de nature dans la ville, de bien-être des habitants. "Ville renouvelée : de l'intention à la réalisation", les différentes réflexions proposées nous interpellent sur les modes de faire et donc les outils, les méthodes et les organisations. »

Jean-Marc Mesquida, directeur de l'auat



SOMMAIRE

Ville renouvelée : une dynamique urbaine à l'œuvre dans les métropoles <i>par Nicolas Buchoud</i>	2
Table ronde : points de vue croisés des observatoires partenariaux de l'auat	3
Ville renouvelée : l'expérience d'autres territoires	
Lyon confluence <i>par Bruno Charles</i>	6
Paris Rive Gauche <i>par Francis Beaucire</i>	8
Friche Clause, Bretigny sur Orge <i>par Jean-Marc Bichat</i>	9
Concertier, communiquer, faire partager : une nouvelle culture du projet urbain ?	
Les apports de la concertation <i>par Gilles-Laurent Rayssac</i>	10
La marque au service de projets urbains ? <i>par Boris Maynadier</i>	11



INTRODUCTION

Nicolas Buchoud, urbaniste qualifié, expert en développement urbain, conseiller technique au cabinet du président de la région Île-de-France.

Ville renouvelée, une dynamique urbaine à l'œuvre dans les métropoles

Un monde désormais urbain

La population mondiale des villes a récemment dépassé 50 %. La croissance urbaine fait écho à la globalisation des échanges et met en lumière la concurrence entre espaces métropolitains. Elle donne naissance à des paysages urbains différents qui ne sont pas tous organisés ou le fruit d'une volonté publique structurée mais souvent issus d'un développement informel plus immédiat, constituant des espaces complexes à gérer.

Face à l'importance et à la variété des enjeux, l'élaboration de politiques publiques innovantes, structurées, et suffisamment en prise avec le réel semble nécessaire. Il s'agit d'éviter l'écueil des travaux de planification : d'excellents documents, aux normes solides, mais peu opérants pour encadrer et donner une forme aux agglomérations de demain.

Le dialogue doit être plus exigeant entre la planification et les outils d'aménagement, les projets urbains, voire à très grande échelle, les outils de planification par le projet, ainsi qu'entre acteurs publics institutionnels, acteurs privés, usagers comme investisseurs.



L'importance des liens entre "Urban planning" et "Urban Design"

L'expérience des Etats-Unis et du Canada est de ce point de vue intéressante. Des villes de la côte ouest, ouvertes sur l'espace Asie-Pacifique en forte croissance (flux migratoires et de capitaux), ont réalisé des exercices de prospective à cent ans pour montrer l'impact de l'étalement urbain, de la consommation d'espace... et réfléchir aux moyens de juguler ces phénomènes. Et de fait, depuis le milieu des années 90, ces villes connaissent un mouvement de retour des habitants dans les centres et les quartiers d'affaires. Vancouver en est une bonne illustration : entre le milieu des années 90 et 2010, le centre de la ville, quartier d'affaires jusque là mono fonctionnel, est passé de 40 000 à plus de 120 000 habitants avec une mixité des fonctions urbaines (mais un peu moins de mixité sociale).

Des outils ont été mis en œuvre pour faire de ce mouvement un atout décisif dans la compétition urbaine et livrer "de la ville" rapidement et à grande échelle :

- Une forte intégration entre la question de l'aménagement du territoire, les outils de planification (Urban planning) et les stratégies urbaines et architecturales correspondantes (Urban design)
- Le développement urbain durable, la qualité urbaine et qualité de vie, sont mis en avant comme facteurs d'intégration des différentes communautés, des différents secteurs de la

ville... et pour obtenir et justifier des investissements massifs dans l'immobilier, et relayer les stratégies de promotion immobilière. Ces facteurs sont aujourd'hui indissociables d'un paysage urbain qui se caractérise par la multiplication de fines tours résidentielles ou mixtes, laissant des percées avec le paysage.

- Un développement des transports collectifs et des circulations douces à une échelle métropolitaine.
- Une vraie culture de la participation et de la négociation.

Depuis 2005, Vancouver est passée à une forme de marketing urbain avancé autour de la notion "d'écodensity". La dynamique de transformation se poursuit à l'échelle des nappes urbaines étendues, pour passer de la maison individuelle à des formes urbaines, qui préservent une qualité de vie, mais permettent de densifier et de créer des polarités.

Vancouver témoigne d'une culture urbaine avancée avec une relation permanente dans la fabrication des normes urbaines et architecturales entre l'occupation du foncier et le rapport à l'environnement (au sens très large du terme).

La culture de la négociation s'opère à grande échelle entre les autorités locales et les investisseurs, avec des systèmes de "deal" qui s'inscrivent dans une vision publique elle-même adossée à une volonté politique forte.

Source des illustrations : Vancouver City Planning
Département / 2007.

TABLE RONDE

LES ÉLUS ANIMATEURS DES OBSERVATOIRES



Stéphane Carassou

vice-président du Grand Toulouse, conseiller municipal délégué à l'habitat à Toulouse, animateur de l'observatoire partenarial de l'habitat



Joseph Carles

conseiller du Grand Toulouse, adjoint au maire de Blagnac délégué aux quartiers, aux finances et à la stratégie, animateur de la conférence partenariale de l'immobilier d'entreprises



Jean-Louis Coll

vice-président de la communauté d'agglomération du Muretain, maire de Pinsaguel, animateur de l'observatoire partenarial des transports et des déplacements



Louis Germain

conseiller du Grand Toulouse, conseiller délégué aux affaires économiques à Colomiers, animateur de l'observatoire partenarial économie emploi



Claude Mérono

délégué du Grand Toulouse, adjoint au maire de Saint-Orens délégué à l'économie, au logement et à l'intercommunalité, animateur de l'observatoire partenarial du commerce et de la consommation



Dominique Py

conseillère municipale à Toulouse déléguée aux énergies renouvelables, animatrice de l'observatoire partenarial de l'environnement

L'aire urbaine toulousaine au prisme du renouvellement urbain

Dominique Py

Si l'étalement urbain reste une constante sur notre territoire, la pression diminue sur la frange périurbaine et l'urbanisation se fait de plus en plus par comblement des espaces vides. Ces évolutions, positives, soulèvent aujourd'hui la question de la préservation des espaces agricoles interstitiels.

Le fait de macadamiser les espaces a également des conséquences environnementales, notamment sur la qualité de l'eau, même si la richesse de la biodiversité est réelle en ville. Maîtrise de l'étalement urbain et politique de transports publics sont incontournables pour juguler l'augmentation des émissions de CO₂.

Stéphane Carassou

Par le biais du SCoT de la Grande agglomération toulousaine, des décisions importantes en termes de "ville compacte" ont été actées, mais l'étalement urbain se déplace dorénavant au-delà, vers des territoires qui n'ont pas la même stratégie... Cet effet pervers nous questionne sur la cohérence de notre action à l'échelle métropolitaine.

Le foncier en cœur d'agglomération demeure l'enjeu crucial, si l'on veut éviter qu'à la crise du logement ne vienne s'ajouter une crise de la production de logements...

Louis Germain

Dispersion de l'habitat et concentration des activités au centre de l'agglomération... deux dynamiques antagonistes qui ont bien sûr des conséquences en termes de déplacements. La bi-activité des ménages vient renforcer ce phénomène.

Si les fonctions économiques de proximité, liées au quotidien, pourraient être mieux réparties, la localisation des activités industrielles reste plus délicate.

Claude Mérono

La question de la désaffectation de certains supermarchés comme ceux du Mirail ou d'Empalot amène celle du renouvellement urbain, tout en gardant à l'esprit que le commerce reste essentiel pour ces quartiers. La problématique est aussi de re-densifier le commerce dans la ville.

Jean-Louis Coll

Le basculement modal (de la voiture vers les transports en commun) souhaité par le précédent PDU (Plan de déplacements urbains approuvé en 2001) ne s'est pas opéré malgré d'importantes réalisations et une meilleure fréquentation des transports collectifs.

Si le métro est un outil de renouvellement urbain à l'intérieur de la ville, la question d'une certaine compacité urbaine se pose au-delà, autour des gares par exemple... Des centralités secondaires pourraient s'y développer, se "densifier", et renforcer ainsi l'usage des transports collectifs.

Joseph Carles

En matière d'immobilier d'entreprise et de bureaux, Toulouse résiste mieux que les autres grandes métropoles françaises mais n'est pas en capacité de répondre à la totalité des demandes des petites et moyennes entreprises de l'industrie, ou de l'artisanat.

L'offre de bureaux neufs, relativement importante et encore en croissance, doit nous inciter à anticiper la question de la reconversion du parc ancien, pourquoi pas en logements.



La ville : un système complexe

Stéphane Carassou

Nos villes sont des systèmes qu'il faut appréhender dans leur complexité. La mixité est nécessaire, et passe par la diversité de la ville et de ses habitants... Il n'y a pas de solution unique mais des réponses à trouver en fonction des territoires, des besoins sociaux...

Construire ces réponses suppose une approche systémique où les intérêts divergents doivent pouvoir se confronter mais où le politique va privilégier l'intérêt général. Le cœur de ville est un exemple de territoire particulièrement complexe qui fonctionne, même s'il faut nuancer le propos au regard de la ségrégation des espaces.

Joseph Carles

Nous devons concevoir la ville comme un système en considérant les transports comme un outil de liaison, permettant de rendre les espaces perméables et de rompre ainsi avec la spécialisation des espaces. La notion d'éco-quartier fait d'ailleurs référence à une mise en œuvre réussie de cette complexité.

Dominique Py

Remplacer l'homme dans l'éco-système, et non pas à côté, est une façon d'appréhender cette complexité et amène effectivement à une réflexion en termes d'éco-territoire urbain.

Partager un projet

Stéphane Carassou

Construire des polarités qui soient vecteur d'identité pour chacun demande un projet urbain capable de croiser les enjeux constitutifs d'une ville des proximités (commerce, logement, activité, transports, services, espaces publics...) dont l'objectif premier doit être la qualité de vie.

Les tensions, y compris financières, sont telles qu'il est déterminant d'avoir un projet politique visible, crédible, à partager entre les acteurs, et permettant de gérer les contradictions et de les faire converger.

Jean-Louis Coll

C'est avant tout une question de gouvernance : la charte inter-SCoT signée dans l'aire urbaine constitue un projet dont il faut maintenant

engager la phase normative en prenant en compte la diversité des situations.

La difficulté est de produire un projet fédérateur, réaliste dans sa mise en œuvre, avec des niveaux de contraintes différents selon les territoires. Cela suppose de la pédagogie et du temps.

Joseph Carles

L'habitant est dans une logique d'optimisation et de satisfaction de sa propre utilité, il apporte une intelligence pratique mais n'est pas réellement un expert. L'intelligence collective résulte du croisement de cette intelligence pratique et de l'expertise.

La ville est un regroupement d'associés rivaux qui seront d'autant plus associés qu'ils partageront un projet ensemble, une référentiel de valeurs.

Formes urbaines et densités

Louis Germain

Déterminer des densités est nécessaire pour les exercices de planification urbaine. Mais la perception de ces densités par les habitants relève d'un autre registre : elles "renvoient" en effet à la proximité de l'autre, et dépendent donc des formes urbaines ou bâties.

Jean-Louis Coll

Il y a une approche fonctionnelle de la densité : on peut en effet définir des seuils permettant de "rentabiliser" des transports publics... Mais l'enjeu relève plutôt des formes urbaines, des projets architecturaux, de l'aménagement des espaces publics. C'est par cette approche que les élus doivent essayer de lutter contre l'entre-soi, le tout pavillonnaire. Quel projet urbain, quelle "compacité" les plus petites communes peuvent-elles offrir comme alternative ?

Stéphane Carassou

Il y a effectivement un travail à faire en termes d'offre de ville, de polarité ; en matière d'espace public... en lien avec les attentes concrètes des citoyens. L'image de l'habitat individuel reste certes prégnante, mais beaucoup de gens aimeraient aussi habiter un grand appartement en centre ville. N'ayant pas les moyens, ils sont renvoyés en périphérie où, au moins, ils trouvent des jardins.

Claude Mérono

Au-delà des questions de formes urbaines, il faut permettre aux personnes contraintes d'aller loin, de trouver plus près des équipements, des logements correspondants à leur budget, des logements "abordables". Il faut pour cela que les collectivités s'emparent davantage des outils tels que les ZAC.

GRANDS TÉMOINS

François Beaucire

Vous êtes dans une démarche peu ordinaire et de longue haleine, qui s'engage dans une pensée par anticipation et non pas dans des réponses immédiates aux questions qui se posent. Cela fait surgir des questions difficiles à résoudre, mais si le projet qui en sort tient bon, vous passerez plus facilement à la phase normative. Au contraire, faire l'économie de cette plongée dans la complexité ne peut aboutir qu'à des projets "façades".

Nicolas Buchoud

Il y a toutes les bases pour qu'un travail de fond puisse maintenant se décliner autour de concepts structurants, la caractérisation des priorités pour l'avenir.

Vous en avez une esquisse au travers des problématiques environnementales au sens large du terme. Il semble ainsi que les phénomènes d'étalement urbain constituent un enjeu structurel prégnant dans l'agglomération. Les problématiques de changement climatique déclinées sur votre territoire sont peut-être l'occasion d'afficher la volonté d'agir, sur les transports, les commerces, les logements, la mixité...

Il me paraît important, comme vous le faites, de rassembler à partir des ressources et des savoir-faire locaux les éléments en émergence. Cela permettra de donner une "marque" à un projet commun.

Jean-Marc Bichat

Pour pouvoir avancer ensemble, la culture urbaine est un élément essentiel. Il faut refuser le "copier-coller" qui conduit aux mêmes lotissements à Rennes, à Bordeaux ou à Montpellier... et réfléchir aux formes urbaines qui puissent répondre à des modes d'habiter plus divers. Pourquoi pas faire des maisons en ville, et des immeubles en périphérie ?

Les observatoires que vous avez mis en place attestent d'une manière de penser qui cherche à reconnaître les particularités de votre territoire. C'est une façon de reconnaître l'histoire, la géographie, comme valeurs premières de la production des villes. Ainsi les projets de Toulouse seront nécessairement différents de ceux de Reims.





VILLE RENOUVELÉE : L'EXPÉRIENCE D'AUTRES TERRITOIRES

Bruno Charles est vice-président du Grand Lyon, chargé de la prospective et du développement durable.

Lyon-Confluence, un nouveau centre entre deux rives

Entre Rhône et Saône, un territoire fondateur, à la fois symbolique, et... oublié. Le projet Lyon-Confluence pourrait à terme "dupliquer" – du moins en surface – le centre ville historique. Loisirs, culture et nature accompagneront l'émergence de ces nouveaux quartiers.

Lyon Confluence, le programme :

- ZAC constituée en 2003.
- Sem Lyon confluence aménageur.
- François Grether, architecte-urbaniste.
- Michel Desvigne, paysagiste.
- 150 hectares.
- 13 000 nouveaux habitants attendus.

A Lyon, la confluence est un paradoxe : lieu à la fois fondateur puisque Rhône et Saône s'y rejoignent, emblématique pour la ville, et pourtant encore perçu comme un non-lieu... Historiquement, le site a toujours accueilli des activités indésirables : usine à gaz, arsenal, prisons, ainsi que de nombreuses installations industrielles ou

d'entrepôt liées à l'activité portuaire. Traversé par un faisceau de voies ferrées, le quartier reste borduré à l'est par l'autoroute du Sud installée sur la digue du Rhône. Le déclassement par l'Etat de cette infrastructure permettra à terme de reconquérir les berges et de mieux dialoguer avec la rive gauche vers Gerland. L'aménagement de ce territoire stratégique, fait à la fois "de vides et de pleins", n'aurait pu être envisagé sans la vision urbaine qui pose clairement les enjeux de densification à l'échelle du Grand Lyon. Il va en permettre la concrétisation opérationnelle.

Renouvellement à grande échelle

Cette opération de renouvellement porte sur 150 hectares et associe la réhabilitation du quartier populaire de Sainte-Blandine, situé au nord-est. Porte d'entrée du quartier, la nouvelle place des Archives donne accès à la gare de Perrache. Le site est aujourd'hui desservi par le tramway qui emprunte le cours Charlemagne, véritable axe du quartier.

Consacré aux rapports entre les sciences et les sociétés, le Musée des Confluences, à l'extrême sud de la presqu'île devrait, une fois achevé, constituer la "locomotive" symbolique du projet, voire de la métropole...

Partir du Sud...

Partir du Sud, pour "remonter" ensuite vers Perrache et le centre ville, tel est le parti-pris adopté, contrairement aux tentatives précédentes d'extension du centre-ville. Dans un premier temps, l'ouverture de la promenade en bord de Saône a permis aux lyonnais de découvrir le site et son fort potentiel environnemental. Suivra l'aménagement de la place nautique, une darse bordée de logements et d'un pôle de loisir et de commerce, amenée à devenir un élément-clé au cœur du projet, à deux pas du nouvel Hôtel de la Région Rhône-Alpes. Cet équipement fort viendra renforcer l'identité tertiaire et "métropolitaine" du lieu, la Confluence, qui accueille en effet des entreprises de médias et communication, et qui bénéficie de plus de quelques grandes signatures d'architectes. Reconstruction, rénovation, réhabilitation... Ce projet complexe s'appuie sur des temporalités différentes. Ainsi, une nouvelle phase pourra être lancée lorsque le marché de gros aura quitté la Confluence.



© Asylum / SPLA Lyon Confluence



La place nautique

© Depaule / PAD / Asylum pour Lyon Confluence

Exigences environnementales et vitrine énergétique

Le modèle retenu est celui d'îlots traversants, qui permettent de densifier l'espace sans pour autant le privatiser. L'objectif est de réaliser 20 % de logements sociaux dans les constructions neuves qui doivent accueillir à terme 13 000 nouveaux habitants. L'opération, qui bénéficie du programme européen Concerto pour la maîtrise de l'énergie, constitue un véritable banc d'essai énergétique pour le Grand Lyon. La barre a donc été placée très haut, bien au-delà des réglementations en vigueur. Le projet comprend un dispositif d'accompagnement des habitants pour un "bon" usage des bâtiments.

Cette exigence vaut pour les bâtiments neufs mais aussi pour les

logements sociaux ou les copropriétés dégradées du quartier Sainte-Blandine, qui bénéficieront d'aide à la réhabilitation. A l'échelle de Lyon, la construction neuve permet de renouveler 1 % du parc de logements. Si le parc ancien ne fait pas l'objet de mesures fortes, il faudra donc plus d'un siècle pour atteindre une sobriété énergétique du bâti. Il s'agit donc bien d'étendre la presque île lyonnaise, tout en prenant en compte les enjeux écologiques et sociaux du 21^e siècle : histoire et clin d'œil au passé industriel (bâtiment des Douanes rénové, Sucrerie...), nature "retrouvée" avec un parc ramifié en bord de Saône et une darse qui irrigue le nouveau quartier, la requalification prévue des rives du Rhône, sans oublier la réappropriation symbolique du site de la confluence...

Faire la ville durable... pour les habitants

Mondialisation, concurrence économique, métropolisation, promotion des grands projets de renouvellement urbain... Il ne faudrait pas oublier que la ville doit évoluer avant tout pour que les habitants y vivent mieux. La dimension sociale, culturelle, voire anthropologique est primordiale.

Un engagement politique essentiel

Les projets de renouvellement urbain doivent être portés par les élus qui décident du programme. Il y a un travail à faire avec eux pour clarifier ce qui est fondamental

et ce qui est une représentation qu'ils se font du projet mais qui peut évoluer. La mise en œuvre sur le temps long d'opérations de renouvellement urbain plaide pour que ce travail soit partagé par le plus grand nombre, y compris avec les élus d'opposition.

Mixité...

L'incompatibilité de certaines activités économiques avec de l'habitat est une réalité, la mixité ne peut être totale. Il faut trouver des solutions pour les activités qui génèrent des nuisances et dont le départ des centres urbains est souvent une opportunité pour le renouvellement urbain.



VILLE RENOUVELÉE : L'EXPÉRIENCE D'AUTRES TERRITOIRES

Géographe et urbaniste, **Francis Beaucire** enseigne à l'université Paris I Panthéon-Sorbonne.

Paris Rive Gauche, bientôt quinze ans de concertation...

Complexe, exigeant et... évolutif, le projet Paris Rive Gauche est devenu un standard de la régénération et de la redensification urbaine.

La ZAC Paris Rive Gauche a été créée en 1991, (à une époque où on ne parlait pas encore de renouvellement urbain)... Il s'agissait de rééquilibrer Paris vers l'est — en offrant une alternative à La Défense — et d'enrayer l'hémorragie d'emplois que connaissait alors la capitale. En façade sur la Seine, de part et d'autre de la nouvelle Bibliothèque nationale de France, le projet initial était majoritairement orienté vers l'activité tertiaire, avec très peu de logements.

Le site est alors essentiellement ferroviaire et industriel, avec notamment les emblématiques Moulins de Paris. Le parti retenu est de recouvrir le faisceau des voies ferrées d'Austerlitz par une dalle qui recevra l'avenue de France, véritable boulevard haussmannien des temps modernes, bordé de bureaux et de logements, en moindre proportion.

En 2010, la dalle n'est pas encore achevée et la moitié seulement du programme est réalisée.

Concertation ... permanente

Le comité permanent de concertation a été créé en 1997 ; outre la SEM d'aménagement (SEMAPA) et la Ville de Paris, il réunit différents partenaires institutionnels (SNCF, hôpital

Pitié-Salpêtrière, Port autonome de Paris...) ainsi qu'une vingtaine d'associations, dont la moitié issues du XIII^e arrondissement, sans être véritablement du quartier, qui est peu peuplé. Les autres associations sont thématiques (patrimoine, usagers des transports etc.) et sans ancrage local.

Durant les huit premières années, ces associations ont fonctionné dans le processus de concertation comme un "club privé". Composées de personnes disponibles (des retraités, ...), elles se sont auto-renouvelées et ont généré leur propre expertise de façon "quasi-consanguine". L'arrivée des premiers habitants dans le nouveau quartier et le changement de municipalité à Paris voit la création de conseils de quartiers qui vont prendre part à la concertation. Les rapports de force évoluent à cette occasion, (alliances ou affrontements émergent) au profit d'une plus grande diversité de points de vue.

Vertu de la concertation et changements de cap

L'impact réel de la concertation sur l'évolution du projet est difficile à mesurer. En effet, en 15 années, le contexte du rapport des citoyens à l'environnement urbain a changé, les urbanistes et techniciens de la SEMAPA ont fait évoluer leur conception du projet, de même pour les élus parisiens...

Le rôle principal des associations a probablement été de ralentir

ou d'empêcher certains projets jusqu'au moment où, le contexte ayant basculé, ils ont pu évoluer dans la "logique des choses". Un recours en contentieux a ainsi contraint la SEMAPA à réaliser un nouveau plan d'aménagement de zone afin d'intégrer davantage de logements. Il en est de même pour le buffet de la gare d'Austerlitz. Les associations, particulièrement mobilisées, ont ainsi réussi à faire évoluer le projet de prolongement de l'avenue de France, au profit d'une vaste esplanade piétonnière en parvis devant la gare au lieu d'un carrefour, même si le buffet doit finalement disparaître tout de même.

Au gré des changements à la SEMAPA, le climat de concertation a aussi connu des fortunes variables, mettant en évidence qu'un dialogue constructif pouvait s'instaurer lorsque les problèmes étaient posés très en amont, sans tabou ni rétention de l'information.

Les associations bataillent aujourd'hui pour l'accueil d'activités innovantes, dans un programme qui ne propose guère que des bureaux "classiques". Cet accueil d'emplois créatifs et "métropolitains" est d'ailleurs en phase avec l'évolution des conceptions dans plusieurs villes d'Europe. Là encore, les associations sont à la pointe du changement, les concepteurs ayant la responsabilité d'arbitrer entre l'équilibre des budgets et projection dans l'avenir.

Paris Rive Gauche, le programme

- 130 hectares, dont 26 ha de couverture ferroviaire.
- 1,7 million de mètres carrés (dont 400 000 m² d'activités diverses).
- 60 000 emplois à terme.
- 15 000 habitants à terme, 5 à 6 000 aujourd'hui
- 50 % de logement social et 50 % de logement en accès libre.
- 30 000 étudiants.

© Eric Sempé



Jean-Marc Bichat est architecte (Atelier JAM).

Friche Clause, Brétigny-sur-Orge

Une commune de troisième couronne parisienne bien desservie

Le projet porte sur 42 hectares de friche industrielle (ancienne Grainerie Clause) à Brétigny sur Orge. L'arrivée du train (RER) a d'abord isolé la commune de la vallée de l'Orge, puis la construction de la Francilienne (3^e périphérie parisienne) l'a, en une quinzaine d'années, transformée en une commune pavillonnaire de 22 000 habitants, laissant son centre en déshérence.

La mise en valeur du patrimoine naturel et la reconquête urbaine du centre ont constitué les enjeux du projet dont l'objectif initial était d'atteindre 400 logements. Aujourd'hui, grâce à la démarche mise en œuvre et les choix stratégiques des élus, 2 400 logements sont programmés, avec l'approbation de tout le monde, même des riverains.

Une démarche "vertueuse"

La SEM d'aménagement (SORGEM), entourée d'une équipe pluridisciplinaire, a engagé un marché de définition qui a permis dès le démarrage de débattre librement du projet avec les élus, y compris d'opposition, et avec une commission extra municipale regroupant des citoyens engagés (associations, etc.).

Des voyages à Strasbourg, à Rennes, à Bâle, à Fribourg, organisés avec l'ensemble des acteurs, techniciens, élus, architectes..., ont favorisé l'échange, l'adhésion au projet et à la densification. Une Maison du Projet a été ouverte pour les habitants, de même qu'un site Internet, avec une volonté de susciter les participations, de parler "concret".

La décision politique de réaliser un grand parc ouvert sur la Vallée de l'Orge destiné à l'ensemble de la ville est un autre facteur de réussite. La plus-value du projet étant ainsi mise au bénéfice de tous les habitants.

L'exigence environnementale, enfin, s'est imposée comme condition pour faire partager la densité et le désir de Ville. Ainsi un travail important de nivellement du terrain combinant des plaines sèches et des plaines humides propices à la biodiversité a été réalisé et des secteurs non praticables par l'homme délimités. De même un réseau de chaleur bois est prévu, le bilan carbone ambitionne zéro rejet... Cette exigence environnementale, précisément encadrée

par des cahiers des charges stricts, intégrés aux documents de cession des terrains, a été formalisée dans une charte co-signée par la ville, le SEM, le Conseil Général et la Région.

Un programme mixte

Les élus ont souhaité un programme accessible aux Brétignolais, ce qui s'est traduit par une répartition de 25 % de logements sociaux, 25 % de logements à prix maîtrisés, et 50 % de logements libres.

Dans cette dynamique, un bailleur social, I3F, a lancé un concours conception-construction, pour faire la première opération en France de logement social "énergie zéro".

Des formes urbaines différenciées ont été travaillées, entre les îlots adossés au tissu de faubourg et ceux adossés au pavillonnaire.

La mixité des fonctions a également été recherchée avec notamment une opération de réhabilitation d'un bâtiment de l'usine Clause représentant la mémoire de la ville. Il va recevoir des services du Conseil Général sur 3 000 m², un supermarché, des logements sociaux et des logements libres.

L'espace public a aussi été travaillé avec, par exemple, une place de la Gare volontairement surdimensionnée pour anticiper une future gare routière (en lien avec le RER) qui pourra se réaliser, sans réduire la qualité de l'espace public.

Brétigny-sur-Orge, le programme

- Propriétaire aménageur : SORGEM.
- Lauréat du marché de définition, maîtrise d'œuvre des espaces publics, mission de coordination de la ZAC : JAM/Latitude-Nord/Morel/Jeol.
- Secteur d'étude : 60 ha.
- ZAC : 42 ha.
- 13 ha d'espaces verts.
- 2 400 logements.



© Atelier JAM - Latitude Nord - Mission Morel - JEOL - Daquin Ferrière architectes



CONCERTER, COMMUNIQUER, FAIRE PARTAGER : UNE NOUVELLE CULTURE DU PROJET URBAIN ?

Gilles-Laurent Rayssac, consultant, co-fondateur de Res-publica.

Les apports de la concertation

Une aide à la décision

La concertation a pour objectif d'accroître la performance des décisions, notamment publiques, de les rendre plus pertinentes et plus efficaces dans leur mise en œuvre. C'est une aide à la décision, qui, elle, appartient aux élus. Ce n'est donc pas de la cogestion.

En 1992 la circulaire dite « Bianco » marque une étape dans la mise en œuvre de la concertation en France. Cette circulaire fait suite aux mécontentements et nombreux contentieux liés au projet du TGV Lyon-Marseille. Elle prend acte du fait qu'un projet, même s'il s'appuie sur une expérience réussie et populaire, peut difficilement être imposé aux gens sans leur demander ce qu'ils en pensent.

Cette circulaire a été suivie par la création de la Commission nationale du débat public (Loi Barnier de 95), la loi Démocratie de proximité de 2002. Depuis 2002, il ne s'est rien passé sur le plan réglementaire mais le nombre d'appel d'offres concernant les problématiques de concertation est passé de deux ou trois par mois, à plus de cinq ou six par semaine !

Un projet en soi

Une concertation doit être conçue comme un projet qui s'organise autour d'au moins cinq éléments :

- Définir les objectifs et les finalités de la concertation
- Préciser les contours des débats, les thèmes de discussion et les points intangibles sur lesquels les gens pourront s'exprimer mais qui ne changeront pas.

- Faire la cartographie des "parties prenantes", c'est-à-dire des personnes qui s'estiment concernées par le projet et que l'on va chercher à mobiliser.

- Mettre au point les éléments de matière à débat qui permettront aux différentes parties prenantes de discuter au bon niveau, de s'entendre, de se parler "pour de vrai". Les participants doivent être en situation de travail pour apporter leur propre dimension à la réflexion générale.

- Dessiner les étapes qui vont permettre de faire progresser la réflexion, de manière à identifier les consensus et les dissensus, à construire un avis, à formuler des propositions...

Les processus de concertation doivent être phasés, rythmés, avec un début, une fin.

Des risques

Le plus classique est lié à la confusion entre la concertation et la communication, dont l'objet est de faire accepter un projet. Les processus de concertation ont néanmoins besoin d'être accompagnés par des stratégies de communication.

Il y a aussi un risque lié au manque de ressources...en temps. Le problème n'est pas toujours le financement de la concertation, qui apparaît souvent comme un projet dans le Projet. Les moyens financiers ne sont pas difficiles à débloquer quand les commanditaires sont convaincus, ce qui nécessite qu'ils aient bien identifié les objectifs de la concertation. C'est le temps qui manque le plus souvent. Et d'au-

tant plus que les prestataires pour une concertation sont généralement, comme le médecin, appelés quand il est trop tard !

Des participants divers

L'objectif est de faire venir les personnes qui se sentent concernées par le projet, donc des gens extraordinairement différents : de l'expert à l' élu, en passant par le technicien et "Monsieur et Madame Tout le Monde". Le vrai souci est d'aller chercher des personnes qui ont des choses intéressantes à dire mais qui n'osent pas : les jeunes, les précaires, les gens en situation plus ou moins de survie...

Trois types de participants se distinguent : ceux qui cherchent de l'information, ceux qui défendent un intérêt et ceux qui souhaitent participer au bien commun. Ces derniers seront, selon leur vision du bien commun, des alliés ou des opposants. Les gens peuvent au cours de la démarche, passer d'une catégorie à l'autre.

Une démarche de plus en plus nécessaire

Il y a aujourd'hui intérêt à essayer de rendre les décisions publiques plus performantes. Il est en effet de plus en plus difficile de définir l'intérêt général qui ne se confronte plus seulement à des intérêts particuliers, mais aussi à des intérêts collectifs très fortement légitimés. Le paysage est moins clair qu'il y a trente ou quarante ans, la concertation quand elle est conduite avec méthode, permet de le clarifier.



Boris Maynadier, enseignant chercheur à l'ISEG.

La marque au service de projets urbains ?

Des armoiries...

Le marketing territorial n'est pas nouveau. Au XI^e siècle les villes acquièrent une certaine autonomie et cherchent à symboliser leur individualité au travers des armoiries. Huit cents ans plus tard, il y a à peine 50 ans, les villes ont abandonné ces armoiries et s'approprient des logos qui symbolisent quelque chose d'un projet, de valeurs, qu'une ville veut exprimer.

Sans doute le premier logo a été le très fameux « I love New-York », créé en 75. Il ne dit rien de New-York mais parle de l'identité du citoyen, de son rapport à la ville. En 2001, Amsterdam lance « I-Amsterdam », "je suis ma ville", ce n'est pas rien ! Amsterdam, métropole en pleine transformation, dont l'identité est devenue floue, a cherché à exprimer le rapport que le citoyen a avec elle.

Plus près de nous, Lyon développe la marque "Only Lyon", dont le projet central est le développement économique. C'est une marque métropolitaine mais qui n'est pas si claire à l'intérieur de son propre territoire : "seulement Lyon" lorsqu'on est de St-Etienne, cela peut être un peu difficile à vivre ! La démarche est intéressante, mais il y aurait à redire sur la sémantique.

... au city branding

Le "city branding" est un type de marketing territorial qui tente aujourd'hui de se structurer autour d'un projet, d'une vision pour un territoire et qui s'ac-

croche à ce qu'est une ville pour les citoyens. Cela fait écho à deux réalités :

- Lorsque l'on interroge les gens sur les villes, ils parlent de la capacité qu'elles ont à proposer de quoi réaliser leurs projets. Ces projets de vie sont complexes, divers, parfois contradictoires. Cette complexité fait face à celle de la ville et le marketing doit en tenir compte.
- Aujourd'hui la question des métropoles émerge, et de concert, la nécessité de les faire exister symboliquement, de leur donner du sens pour aider les citoyens à se sentir appartenant à ce territoire métropolitain. Il faut aussi faire en sorte que les deux échelles, municipale et métropolitaine, fonctionnent ensemble et se nourrissent l'une l'autre.

Le logo est l'élément très visible, il vient cristalliser les choses, mais doit s'appuyer sur un ensemble de valeurs à exprimer et à partager. Cela implique la participation des entreprises, des citoyens, des acteurs associatifs, des institutions...

Le marketing territorial permet de donner une existence symbolique à un territoire qui n'est pas forcément compris comme tel par les habitants ou par un public externe à la ville.

Si on veut que Toulouse ne se limite pas à "Airbus city" et ouvrir d'autres champs d'actions, la marque peut être intéressante. Cela suppose que le territoire travaille pour et par lui-même et non pas seulement sur un axe économique spécifique.

Une marque bien travaillée s'inscrit dans la durée et peut servir à lancer des projets avec efficacité.

Quelques mots de conclusion

Une nouvelle façon de construire les projets

La construction de la ville "durable" passe désormais par le renouvellement urbain, cela fait largement consensus mais suppose de revisiter nos modes de construction de la ville. Les projets sont plus complexes, sur des espaces contraints, souvent habités... ils doivent intégrer une mixité des fonctions et trouver des consensus autour d'intérêts qui ne sont pas toujours convergents.

A l'avenir, la force du projet semble donc primordiale et son accompagnement par un processus de concertation est un gage de réussite. Le politique garde son entière responsabilité dans la décision mais le processus de construction de la ville gagnera à être préparé : il faut entendre, écouter partager... mais aussi faire adhérer, entrer dans un processus d'appropriation.

Enfin, les exemples exposés le prouvent, la qualité d'un projet tient dans sa capacité à évoluer dans le temps.

Poursuivre la réflexion

Les projets de renouvellement urbain sont complexes et ouvrent de nombreux sujets de réflexion :

- Celui des outils pour maîtriser, développer, reconvertir... au 1^{er} rang desquels on trouve les politiques foncières
- Celui du possible maintien d'activités et des emplois, y compris artisanaux et industriels dans une ville qui promeut la mixité, la qualité de vie, le travail sur l'environnement...
- Celui de notre capacité à imaginer ce que seront demain les modes de vie, l'emploi... Faire la ville suppose d'intégrer davantage des compétences d'analyse des modes de vivre. Il faut aussi oser dès aujourd'hui expérimenter de nouvelles formes d'habitat en imaginant de nouveaux modes d'habiter...

Les rendez-vous "Détours prospectifs"

Détours prospectifs constitue un nouveau rendez-vous annuel organisé à l'initiative commune des observatoires partenariaux de l'agence d'urbanisme Toulouse aire urbaine. L'enjeu de cette journée d'échange est d'éclairer les territoires, de prendre de la distance en se plaçant sur le temps long, en s'interrogeant sur la ville de demain.

Dans la continuité de la réflexion prospective menée depuis plusieurs années par l'auat, ce rendez-vous est l'occasion d'apprendre et d'entendre des points de vue parfois décalés autour d'un thème transversal aux six observatoires. Il s'agit aussi de débattre avec les experts et entre acteurs locaux, pour éclairer les choix politiques et enrichir les pratiques professionnelles.

Ce document est une synthèse de l'édition 2010 « **Ville renouvelée, de l'intention à la réalisation** », organisée le 11 février 2010 et animée par Valérie Portarrieu. Il rend compte des questionnements, des interventions des spécialistes invités et des points ayant fait débat.

Bibliographie

Ouvrages

- Anticiper la ville, regards prospectifs 2003-2007, auat, juillet 2008.
- Guide de la concertation locale, Christian de la Guéronnière et Gilles-Laurent Rayssac, Territorial Editions, février 2006.
- La Ville Stratégique, Changer l'urbanisme pour répondre aux défis urbains mondiaux, Nicolas Buchoud (Dir.), CERTU, octobre 2008.
- La « ville compacte » est-elle importable en France ? Les sens du mouvement (ouvrage collectif), éditions Belin/Institut pour la ville en mouvement, 2004.
- L'investissement habitant des lieux et milieux de vie : une condition du renouvellement urbain ? Etude prospective France, Etats-Unis, Russie, Pays-Bas, Allemagne, Puca - 2008.

Articles

- Vers un nouvel urbanisme, BEAUCIRE Francis, Revue Recherche. Suppl. no 413, nov. 2007 - pp. 34-36.

Publications de l'auat téléchargeables sur le site : www.auat-toulouse.org

- Perspectives villes, publications synthétiques des travaux des observatoires partenariaux de l'auat.
- Prospective villes, synthèses des conférences prospectives de l'aire urbaine.
- Actes des deux séminaires prospectifs InterSCot.

Sites internet

- www.lyon-confluence.fr/
- www.parisrivegauche.com/
- www.ecoquartierbretigny91.com/
- www.respublica-conseil.fr
- www.brandingthecity.com
- www.lafabriquetoulousaine.org/

auat

Le Belvédère, 11 bd des Récollets
31078 Toulouse cedex 4
Tél 05 62 26 86 26 - Fax 05 61 52 71 36
www.auat-toulouse.org

auat
toulouse
aire urbaine