# urbanisme

territoires / villes / sociétés / cultures

## ACTES DES 10es ENTRETIENS DE L'AMÉNAGEMENT

CLERMONT-FERRAND, juin 2022

Imagination et action : les acteurs mobilisés pour refonder l'aménagement public

Numéro spécial 2
20 €

urbanisme
territoires / villes / sociétés / cultures

# JE M'ABONNE

8
NUMÉROS
PAR AN
et des suppléments
(6 bimestriels
et 2 hors-séries)

**La revue qui éclaire le futur des villes et des territoires**

**ABONNEMENT PAPIER & NUMÉRIQUE**
**110 € / an** *(55 € pour les étudiants)*

**ABONNEMENT 100% NUMÉRIQUE**
**89 € / an** *(47 € pour les étudiants)*

Abonnez-vous sur
**www.urbanisme.fr**

Contact : **urbanisme@urbanisme.fr**
**Tél. : 01 45 45 45 00**

ÉDITO

# L'An II de l'aménagement public

L'histoire de l'aménagement urbain en France, tel que nous le définissons communément depuis des années, est relativement brève. De la reconstruction au début des années 1980, les territoires et les villes faisaient l'objet de politiques et projets « d'équipement » ; et c'est avec la décentralisation que les sociétés d'économie mixte (SEM) et les lotisseurs – réinventés aménageurs – ont déployé leurs activités et savoir-faire, pour le compte ou sous la commande des collectivités locales. Portée par un élan prometteur, cette nouvelle approche du développement urbain a connu un engouement très important, traduit par la création de nombreuses SEM engagées dans une activité intense largement dédiée à la mobilisation de foncier libre (terrains agricoles ou naturels) ou désaffecté (friches industrielles et militaires pour l'essentiel).

Cependant, cette dynamique s'est assez rapidement enrayée, la faute à la crise immobilière de 1993, mais aussi en raison de l'application du droit de la concurrence en application de la jurisprudence européenne au début des années 2000 ; sans omettre la frilosité grandissante des élus face à la qualification progressive de leur responsabilité légale en tant que présidents de SEM.

Pour porter les grands projets urbains – principalement métropolitains – et perpétuer un modèle qui a clairement fait ses preuves, l'État a créé en 2006 les sociétés publiques locales d'aménagement, qui se sont inscrites dans une trajectoire de réinvestissement de l'État dans l'aménagement, avec les établissements publics fonciers et une nouvelle génération d'établissements publics d'aménagement. Mais la crise de confiance n'a pas été dépassée, et au cours des années 2010, les aménageurs privés se sont peu à peu confortablement installés dans le développement des villes et des territoires ; un processus renforcé par la généralisation des appels à manifestation d'intérêt par les collectivités, mobilisant des équipes élargies, susceptibles de porter un projet de l'amont (aménagement) à l'aval (promotion).

Or, ces mêmes collectivités ont pu mesurer, dans le « dur » de la pratique, la complémentarité des opérateurs de l'économie mixte et du privé, chacun pouvant se révéler plus performant que l'autre au gré des contextes, des problématiques et des enjeux. La montée en puissance, somme toute assez rapide, des défis écologiques et climatiques, et le nécessaire déploiement de politiques et de projets de transition replacent l'aménagement public au cœur du théâtre des opérations. Ses acteurs, les aménageurs publics, peuvent se prévaloir d'une expérience inestimable, laquelle présente aussi leurs limites structurelles et essentielles, qui peuvent être résumées en quelques questionnements : pour quels territoires ? Pour quelles collectivités ? Pour quels projets ? Dans quelles limites ? Etc.

L'objectif « zéro artificialisation nette » est, à lui seul, une interpellation sur la raison d'être des aménageurs.

Le Club Ville Aménagement, en pleine conscience des enjeux, milite à la fois pour une actualisation du modèle de l'aménagement public ancrée dans ses principes fondamentaux, et pour une véritable refondation des approches et organisations afin de répondre à l'urgence climatique, sociale et démocratique.

Un engagement, une ambition qui ont irrigué les travaux des Entretiens de l'aménagement – inaugurés par la publication d'une « profession de foi[1] » –, lesquels ont permis à un panel d'intervenants de grande qualité de poser, avec ouverture et responsabilité, les jalons sinon d'une forme de renaissance, d'un An II de l'aménagement public.

**— Julien Meyrignac, rédacteur en chef**

**1** *Pour l'aménagement public. Actualisation et refondation*, lire p. 50.

SOMMAIRE


## L'ÉDITO DU PRÉSIDENT

5 L'exigeante promesse de la refondation par **Éric Bazard**

6 **PARTENAIRES**

## PLÉNIÈRES

7 Fédérer autour de la diagonale des arts par **David Attié**

8 La nécessité de développer une vision territoriale commune par **David Attié**

53 « Si nous voulons que tout reste pareil, il faut que tout change » ? par **David Attié**

## ATELIERS

12 Le rôle clé de l'aménageur pour les filières bas-carbone par **Virginie Vial, Romain Champy, Henri Specht**

14 Le carbone, à nouvelle mesure nouvelle méthode ? par **Florian Dupont**

20 Se reconnecter à la dynamique des villes par **Nicolas Binet, Michelle Le Loir, Vincent Malfère et Jack Arthaud**

22 Produire (enfin) des quartiers durables et gérables par **Nicolas Binet, Michelle Le Loir, Vincent Malfère et Jack Arthaud**

26 Y a-t-il un pilote pour le ZAN ? par **Dominique Renaudet**

28 La séquence CIMA ou comment réussir la sobriété foncière ? par **Dominique Renaudet**

32 L'écologue, un acteur central par **Alain Bertrand, Raphaël Catonnet et Olivier Caro**

34 Nature en ville, le grand bouleversement par **Alain Bertrand, Raphaël Catonnet et Olivier Caro**

38 S'extraire d'une production standardisée de la ville par **Ariella Masboungi**

40 Travailler sur les territoires oubliés : une économie de la mesure par **Guillaume Hébert**

## PLATEAUX

10 Comment aménager un monde sans carbone ? par **Julie Snasli**

16 L'aménagement public face aux transitions par **Maider Darricau**

18 Réparer la ville : quel rôle pour les aménageurs ? par **David Attié**

24 ZAN et recyclage foncier : passage au concret par **David Attié**

30 Société et biodiversité, pour une nouvelle nature de ville par **Julie Snasli**

36 Territoires oubliés, territoires d'avenir par **Ariella Masboungi et David Attié**

42 Acteurs – chercheurs, le débat continue par **Maider Darricau**

44 La ville digitale du XXIe siècle : butte Montmartre ou mont Everest ? par **Maider Darricau**

46 L'aménageur créateur de la ville digitale du XXIe siècle : mode d'emploi par **Maider Darricau**

48 L'implication citoyenne : construire ou déconstruire le projet urbain ? par **Maider Darricau**

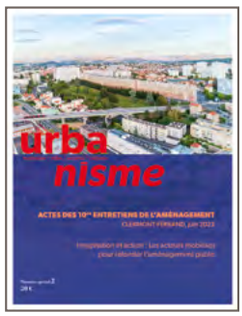
50 **PUBLICATION**

La profession de foi du Club Ville Aménagement par **Rodolphe Casso**

56 **VISITES**

62 **MOSAÏQUE**

63 **REMERCIEMENTS**


**Le quartier Saint-Jacques et l'immeuble dit « muraille de Chine », à Clermont-Ferrand**
© Clermont Auvergne Métropole/Colin Jacquet

© Benjamin Cherasse

# L'exigeante promesse de la refondation

Par **Éric Bazard**, président du Club Ville Aménagement

Il est de bon ton, pour un élu appelé au chevet d'un colloque, de souhaiter ardemment des débats fructueux, de la même façon qu'on s'attend à ce que l'organisateur de l'évènement, l'échéance passée, nous témoigne sa pleine satisfaction.
Exercice obligé auquel je ne dérogerai probablement pas en vous confiant le plaisir d'observer, depuis la tribune des 10es Entretiens de l'aménagement, la grande diversité du public réuni dans l'auditorium du Polydome de Clermont-Ferrand. Quelques fidèles de la première heure du Club Ville Aménagement, des figures du sérail côtoyant des visages moins connus, plus jeunes et féminins. Perspective réjouissante d'être parvenus, édition après édition, à donner une représentation plus fidèle non seulement des métiers de l'aménagement, mais également des femmes et des hommes engagés dans la transformation de la fabrique urbaine.

Vous découvrirez, ou retrouverez, dans ce numéro spécial de la revue *Urbanisme*, une matière particulièrement riche et foisonnante, résultat de réflexions sillonnées avec constance et curiosité, depuis plus de deux ans, par les pilotes et participants de nos groupes de travail. Citons-les : Sobriété foncière, Réparer la ville, Faire projet avec les habitants, Les territoires oubliés, La nature en ville, La ville digitale, L'aménagement post-carbone. Ce compagnonnage, qui tient davantage de la confluence que de l'agencement, dessine une voie de transformation de nos pratiques, pour poursuivre et réussir la décarbonation de l'aménagement.

Si la prise de conscience du Club, en la matière et en bien d'autres sujets touchant à la résilience des territoires, n'est pas nouvelle, je dois reconnaître que nos opérations n'ont pas toujours été à la hauteur de l'époque. C'est la raison pour laquelle nous avons décidé de publier, à la faveur de ces Entretiens de l'aménagement, une déclaration[1] sous la forme d'un petit livre jaune, intitulé *Pour l'aménagement public – Refondation et actualisation.* Une contribution qui s'efforce d'adopter une position distanciée, en procédant à un examen objectif et critique des réalisations engagées par le passé, afin de revisiter l'expertise de l'aménagement public et affirmer à la fois la continuité de ses valeurs et la nécessité de refonder ses pratiques. Réinventer l'aménagement, assurément, mais sans céder aux appels à la table rase et au dénigrement systématique de la ville et de ses acteurs.

Cette promesse de refondation nous engage, et les artisans que nous sommes n'y arriveront, à l'évidence, pas seuls. Faire la ville est un acte politique. Plus que jamais, c'est la relation primordiale entre élus, services des collectivités, citoyens et aménageurs, qui porte l'édifice complexe du développement urbain, et dont il convient de prendre soin et de le faire progresser.

1 Téléchargeable ici : https://club-ville-amenagement.org/publications/2022/06/22/pour-lamenagement-public-actualisation-et-refondation/

## LE CLUB VILLE AMÉNAGEMENT ADRESSE SES PLUS VIFS REMERCIEMENTS À L'ENSEMBLE DES PARTENAIRES DES 10ES ENTRETIENS DE L'AMÉNAGEMENT

## LE CLUB VILLE AMÉNAGEMENT REMERCIE LES INTERVENANTS POUR LEUR PARTICIPATION AUX ENTRETIENS DE L'AMÉNAGEMENT

© Benjamin Cherasse

**Olivier BIANCHI**
**maire de Clermont-Ferrand et président de Clermont Communauté**

**Cyrille POY**
**animateur, président LesCityZens**

# Fédérer autour de la **diagonale des arts**

Entretien avec Olivier Bianchi, maire de Clermont-Ferrand et président de Clermont Auvergne Métropole, par Cyrille Poy, président de LesCityZens.

**OUVERTURE**

**Olivier Bianchi :** C'est un plaisir de vous accueillir à Clermont-Ferrand pour cette 10e rencontre de l'aménagement. Il est vrai que nous avions un peu insisté. D'une part, pour nous, c'était extrêmement important de vous avoir parmi nous, parce que nous essayons de prouver au reste de la France qu'il peut être intéressant de tourner les yeux vers nous. D'autre part, car sur vos sujets, nous avons des choses à dire et à démontrer. Je pense que nous sommes un territoire qui peut être un paradigme pour un grand nombre de vos interrogations.

**Cyrille Poy :** ***Pouvez-vous détailler votre vision des enjeux et des défis pour l'avenir de la ville et de la métropole ? Comment avez-vous trouvé une place dans cette nouvelle grande région Auvergne-Rhône-Alpes ?***

**O. B. :** Une partie de ma vision s'est développée en regardant l'impact et la place géopolitique de notre territoire. Je pense que – pour des raisons historiques – nous avons la capacité d'être un peu en avance, après avoir été un peu en retard. Mon intuition est que nous sommes le leader géopolitique du Massif central. Notre spatialité politique est telle qu'entre Orléans, Montpellier, Bordeaux et Saint-Étienne, Clermont-Ferrand est la seule grande métropole. Nos étudiants du supérieur viennent de plus loin que nos quatre départements, notamment en médecine, car notre vie étudiante est moins chère qu'à Lyon. Il y a donc des flux et des retards qui deviennent des opportunités.

Dans un certain nombre de secteurs d'activité, on polarise quasiment tout le centre de la France. Nous sommes un territoire enclavé, c'est vrai, mais je pense que nous avons surjoué cette situation, nous l'avons intériorisée. Nous nous voyons comme un îlot. Je souhaite que nous cassions ce rapport-là au territoire national et que nous assumions notre place. À l'échelle du Massif central, la capitale européenne est l'outil politique et stratégique que je veux mettre en œuvre pour réussir ce changement de regard sur nous-mêmes. Nous allons peut-être mettre fin à la question de la diagonale du vide pour aller vers une diagonale des arts. C'est un défi institutionnel très fort, car nous avons besoin de réussir à emboîter des réponses de façon multiscalaire sur le territoire.

**C. P. :** ***Est-ce que vous pourriez nous en dire plus sur votre candidature pour être Capitale européenne de la culture en 2028 ?***

**O. B. :** Quand je suis devenu adjoint à la politique culturelle en 2001, on ne peut pas dire que Clermont-Ferrand était connue pour sa politique culturelle. Nous étions la dernière grande ville de France à ne pas avoir de direction des affaires culturelles. On avait beaucoup de retard.

Dix ans plus tard, onze équipements culturels ont été construits : il y a eu un réveil. C'est de là que date l'envol du territoire. C'est grâce au maire de l'époque qui avait compris qu'avec la métropole, au fond, venait la question des emplois à haute valeur ajoutée. Il m'avait donné carte blanche en disant : *« La culture, c'est la métropolisation. »* Nous avons été un des premiers budgets derrière l'urbanisme pendant des années et ça a fonctionné.

Une fois devenu maire et suivant notre logique, nous candidatons à la Capitale européenne de la culture. Je réalise alors que lorsqu'une ville est candidate, elle doit avoir un territoire de jeu. J'ai suivi mon intuition : le territoire de jeu allait être le Massif central. Et pour tout vous dire, j'ai été

surpris que cette intuition rencontre une attente politique et sociale si forte. Des départements et des villes ont adhéré spontanément, avant même qu'on ait commencé à faire notre grand tour. Elles comprenaient immédiatement leur intérêt, et ce, au-delà de tout marqueur politique.
Très vite, ce sont 17 départements qui ont adhéré au projet, car nous avons des points communs. Je pense à ces villes de 20 000 habitants dans lesquelles il n'y a plus de librairies, il y a rarement des bibliothèques, il ne reste qu'une salle de cinéma mono-écran. Une partie de la jeunesse française est dans cette situation de marge.
La Capitale européenne peut être le formidable levier de ce développement stratégique sur ces questions. D'ailleurs, je pense que c'est une opportunité formidable pour l'Europe de s'adresser à ses territoires, d'envoyer un signal inclusif, de dire qu'elle ne s'adresse pas seulement aux grandes capitales. Des Massif central, il y en a dans tous les pays européens. On peut être un paradigme.

**C. P. :** ***Pour mettre en œuvre ces politiques territoriales, il faut être accompagné d'une expertise et d'outils opérationnels. Vous vous êtes dotés d'un outil qui est Assemblia, précieux pour votre territoire. Quel est son rôle à vos côtés ?***
**O. B. :** Il nous fallait des outils alors on a créé cette SPL[1] qui est multiactivité. C'est très important parce que justement, *via* l'aménagement et le logement, on peut déjà répondre à un ensemble de problématiques. Aujourd'hui, les politiques sont transversales et les interrogations doivent être portées dans leur complexité. Et puis, surtout, il faut un homme de confiance. Avec Rachid Kander, nous avons noué des liens de confiance, d'amitiés intellectuelles et de travail depuis longtemps, bien avant que je sois maire. Il a été directeur de l'agence quand j'en étais le président. Il est devenu tout naturellement le directeur d'Assemblia. Si vous n'avez pas un duo entre le technicien et l'élu, c'est difficile de mener des politiques publiques. Quand on forme un beau couple, on peut aller très loin.
■ Propos recueillis par **David Attié**

# La nécessité de développer **une vision territoriale commune**

L'élaboration d'une vision collective à l'échelle d'un territoire élargi nécessite des relais, pour passer à l'acte dans des contextes de projet variés. Cela implique aussi de renouer avec une pensée aménagiste capable d'articuler les échelles et d'agir de façon circonstanciée.

**TABLE RONDE**

Face aux enjeux écologiques, climatiques et sociaux, l'aménageur doit s'adapter et participer à la construction d'une vision collective du territoire. Il doit être le porteur de méthodes et de concepts innovants, être un acteur clé du renouvellement de l'aménagement et de l'urbanisme.
Pour y parvenir, et conserver une place centrale dans la conception de la ville de demain, l'aménageur est face à l'impérieuse nécessité de reconsidérer ses postures et pratiques. Le temps de la réinvention est venu.

## UN TOURNANT MAJEUR DANS L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Commencée dans les années 1980, la décentralisation a accéléré le processus d'aménagement urbain et ses effets parfois pervers : augmentation des déplacements, déclin des centres-bourgs, artificialisation des sols et dégradation des paysages. Les années 2000 ont vu le processus de métropolisation capter l'essentiel du développement urbain, de l'ingénierie aux investissements. Mais, depuis quelques années, l'aménagement et l'urbanisme sont en train de prendre un tournant majeur dans l'aménagement du territoire. Selon la chercheuse Hélène Nessi, il est à mettre au crédit des lois MAPTAM et NOTRe, qui ont engagé une nouvelle décentralisation à l'échelle des intercommunalités : *« La disparition d'un certain nombre de compétences à l'échelle du département provoque une reconfiguration forte sur les transports, l'eau ou l'assainissement. Par ailleurs, avec la transition écologique, on voit monter des enjeux énergétiques et fonciers très importants. »*
Les aménageurs développent en conséquence une réflexion territoriale, en particulier dans les territoires lointains, sinon oubliés. *« Il va falloir investir de nouveaux procédés et repenser le périmètre de légitimité des outils territoriaux, qui nécessiteront de fortes compétences en ingénierie urbaine »,* argue Hélène Nessi. Elle avance un paradoxe commun à propos du « zéro artificialisation nette » (ZAN) : alors que l'État est dans une politique de blocage de l'étalement urbain, il ne met pas en œuvre une réponse au manque de maîtrise technique face au besoin de restructuration des tissus relâchés, et confère ce pouvoir à des élus qui ne sont pas en mesure de développer ces politiques publiques. La clé de tout cela est claire : *« Il est nécessaire d'avoir des moyens, de la matière grise et d'apporter des supports techniques aux collectivités. »*

Un paradoxe que l'on constate également dans le domaine de l'énergie, entre une volonté de décentralisation à l'échelle européenne et une politique nationale qui entend maintenir le

© Benjamin Cherasse

**Olivier BIANCHI**
**maire de Clermont-Ferrand et président de Clermont Communauté**

**Bernard BLETTON**
**directeur de SEM Sedia BFC**

**Claire GUIHÉNEUF**
**directrice générale de BMa – Brest Métropole aménagement (SEM et SPL)**

**Hélène NESSI**
**maîtresse de conférences en urbanisme et aménagement, chercheuse au sein du Lavue (université Paris-Nanterre)**

**Cyrille POY**
**animateur, président LesCityZens**

réseau électrique nucléaire centralisé. Les aménageurs vont être au cœur de ces nouvelles problématiques très techniques, mais le risque est que *« l'aménageur se retrouve à devoir développer de nouvelles réflexions et compétences, mais sans moyens supplémentaires »*, résume Hélène Nessi.

## LA FIN DE L'URBANISATION DISPERSÉE : RÉINVENTER UN MODÈLE

Dans la métropole brestoise, la SPL créée en 2017 s'est orientée sur la rénovation thermique des bâtiments publics, *« un sujet prégnant à Brest, où le patrimoine, surtout issu de la reconstruction, est très concerné »*, précise Claire Guihéneuf. Un enjeu qui touche la plupart des collectivités depuis le *« décret tertiaire »*, imposant à tous les propriétaires de bâtiments de plus de 1 000 m² de faire des économies de dépenses énergétiques. La SPL a été conçue comme un outil *« partageable »*, proposant aux collectivités plusieurs modes d'intervention sur ces bâtiments, détaille la directrice générale de Brest Métropole aménagement (BMa). *« D'abord, de travailler dès l'amont sur l'analyse bâtimentaire : de proposer des scénarios et des stratégies, d'analyser les sommes éventuelles à dépenser. Ensuite, de proposer des montages. »* Claire Guihéneuf y voit un avantage, celui d'avoir une approche technique qui *« s'avère moins inquiétante, pour un maire, qu'un aménageur qui arrive en parlant d'aménagement au sens large »*.
L'urbanisation bretonne s'est développée depuis le XVIIe siècle en noyaux dispersés. S'ajoute à cela le modèle pavillonnaire qui a rencontré un franc succès *« et reste, aujourd'hui, le moins cher à produire »*, souligne Claire Guihéneuf. Sur le terrain, elle remarque que les élus évoquent tous la réhabilitation de leur centre-ville, avec en arrière-pensée la problématique du ZAN. Tous sont conscients que le ZAN mettra progressivement un terme à ce mode d'habitat et s'inquiètent de la capacité en logement de leurs centres-villes. Un questionnement en suspens pour la directrice de BMa : *« Comment fait-on pour produire du logement de qualité, en centralité dans des fonciers beaucoup plus chers, éventuellement avec des problématiques de pollution, pour une population qui ne va pas voir sa capacité d'emprunt augmenter dans les années qui viennent ? »*

## AMÉNAGEURS OU ASSEMBLEURS ?

*« Notre métier est vraiment à la confluence d'enjeux très forts en ce moment. La sobriété foncière qui vient percuter nos métiers, la demande croissante de la population à coconstruire les projets avec nous, la rareté du foncier qui fait grimper les coûts, les fortes disparités territoriales »*, introduit Bernard Bletton.
En Franche-Comté, la réponse à ces enjeux s'est faite par la collaboration entre les acteurs, afin de se doter d'outils publics locaux et de 100 millions d'euros de fonds propres. L'idée a été de constituer des SPL et des SEMPAT[2] locales, avec leur propre gouvernance, s'appuyant sur un centre de compétences regroupé dans une SEM au niveau régional. *« De cette façon, on ne fait peser que le strict nécessaire sur chacune des sociétés, qui garde son autonomie et ses fonds propres. »*
Les SPL se positionnent ainsi comme un prolongement des collectivités ; elles font de l'ingénierie, du conseil et de l'aménagement. Chaque département est doté d'une SPL et *« chaque fois qu'une commune a un projet, elle rentre en rachetant des parts au département ou à la communauté d'agglomération dont elles dépendent, qui interviennent comme des collectivités support »*. Elle peut ainsi bénéficier de l'ingénierie de la SEM centrale. Côté privé, les SEMPAT traitent du portage immobilier. Dotées de fonds propres conséquents, elles interviennent directement ou *via* des filiales, lorsque les projets sont importants. Pour Bernard Bletton, le rôle de l'économie mixte est simple : intervenir dans les failles du marché. Selon lui, le métier de l'aménageur s'est complexifié : il est à la fois aménageur, constructeur, porteur d'immobilier d'entreprise et instrument d'ingénierie en amont, tout en travaillant en relation étroite avec l'ensemble des acteurs. *« Nous sommes davantage des assembleurs que des aménageurs »*, conclut-il. ■ **David Attié**

1 Société publique locale.
2 Société d'économie mixte patrimoniale

# Comment aménager **un monde sans carbone ?**

Les trajectoires post-carbone challengent largement l'aménagement, tout en esquissant un renouveau intéressant du métier.

**TABLE RONDE**

La règle est simple : pour atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050, il faudra diviser par cinq les émissions de gaz à effet de serre (GES) sur notre territoire. Ce qui suppose une transformation profonde de nos manières d'habiter, de consommer, de construire, de circuler…

Pour le secteur de l'aménagement, l'un des plus émissifs, la remise en question s'annonce structurelle. Romain Champy a rappelé les objectifs que la France s'est fixés depuis l'accord de Paris en 2015, et qui ont été traduits dans la stratégie nationale bas-carbone (SNBC) : *« De 450 millions de tonnes d'équivalent $CO_2$ émises par an, il faudra, d'ici à 2050, descendre à 80 millions. »* Et *« de 30 Mt$CO_2$eq compensées actuellement, il faudra passer à 80 Mt$CO_2$eq »*. Aussi, la consommation énergétique des bâtiments représente 19 % des émissions, niveau *« qu'il faudra ramener à zéro en 2050 »*, poursuit le directeur opérationnel de la SEM Oppidea.

Pour réduire drastiquement notre empreinte carbone, à quoi faudra-t-il donc renoncer ? Et comment pourrions-nous être plus efficaces dans notre organisation sociale et économique ? Entre sobriété et efficacité, des trajectoires de décarbonation se dessinent. Les travaux de prospectives de l'Ademe, « Transition(s) 2050 », proposent quatre scénarios, lesquels interrogent notablement les composantes de l'aménagement.

## SOMMES-NOUS PRÊTS POUR UNE VIE SANS CARBONE ?

Pour atteindre la neutralité carbone, il faut jouer sur les deux termes de son équation : réduire les émissions de GES et absorber celles qui restent, en optimisant les puits de carbone naturels (forêts, sols…) ou technologiques.

Ainsi, les travaux de l'Ademe partent d'un scénario 1, où les efforts de sobriété sont considérables et les changements de nos modes de vie profonds, dans un contexte *« de rééquilibrage territorial autour des villes moyennes et des zones rurales »*, explique Albane Gaspard, chargée d'études prospectives au service Bâtiment de l'Ademe.

Jusqu'à un scénario 4, qui mise sur une innovation technologique d'ampleur pour ne pas à avoir à modifier nos modes de vie (consommation de masse, étalement urbain, agriculture intensive, etc.), avec, en contrepartie, des technologies de captage et de stockage de $CO_2$.

Virginie Vial est formelle : *« Le 4 est le plus fou d'entre tous, car il fait le pari de technologies qui n'existent pas. »* Surtout, *« un autre mouvement est déjà engagé. Avec le ZAN, on n'a pas fait le choix du scénario 4 »*. La directrice générale de la Samoa applaudit, par ailleurs, *« l'exercice du récit »* de l'Ademe : *« Ce qui nous manque dans l'aménagement, c'est bien cette projection, cette capacité à raconter la vie, la ville d'après. »* L'avis de Sébastien Maire, délégué général de France Ville Durable, sur le récit 4, est tout aussi tranché. Selon l'expert en résilience territoriale, pour préserver l'habitabilité de la planète, la rupture avec nos modèles actuels est inévitable. Car, si *« la question de la décarbonation est cruciale, elle n'est pas suffisante »*, puisqu'elle relève seulement d'une des neuf limites planétaires identifiées. La biodiversité en est une autre, l'artificialisation des sols aussi, le cycle de l'eau douce, etc. *« L'aménagement est concerné par, au moins, six des neuf frontières. Un programme d'aménagement devrait prendre en compte les autres limites planétaires et pas seulement celle du carbone. »*

Jean-Marie Quéméner, chef de bureau de l'aménagement opérationnel au sein de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN), copréside la mission d'élaboration d'une feuille de route pour la décarbonation de l'aménagement. L'enjeu, visant à *« identifier à chaque maillon de la chaîne de valeur les leviers activables »*, se décline selon trois axes : décarboner chaque unité de surface de plancher construite ; comprendre la manière dont l'aménagement peut participer à la décarbonation d'autres pans de l'économie française. En particulier, la mobilité, car *« passer aux voitures électriques ne se fera pas sans un réseau de bornes de recharge, par exemple ! »*, illustre-t-il. Enfin, articuler le temps long de l'aménagement et *« l'urgence des efforts à fournir »*.

D'après le cap fixé par la SNBC, de 10 tonnes $CO_2$eq émises par personne actuellement, nous devrons passer à 2 tonnes en 2050. *« Ces deux tonnes de $CO_2$, c'est moins de 5 m$^2$ d'une construction neuve selon les procédés constructifs d'aujourd'hui ; si vous construisez une maison de 100 m$^2$, vous aurez épuisé la totalité de vos droits carbone pour les vingt ans qui suivent. La vie sans carbone de 2050, c'est une nouvelle vie ! »*, prévient Sébastien Maire.

© Benjamin Cherasse

**Romain CHAMPY**
**directeur opérationnel du Pôle 2 de la SEM Oppidea**

**Albane GASPARD**
**chargée d'études prospectives au service Bâtiment de l'Ademe**

**Sébastien MAIRE**
**expert en résilience territoriale, délégué général de France Ville Durable**

**Virginie VIAL**
**directrice générale de la Samoa, île de Nantes**

**Jean-Marie QUÉMÉNER**
**chef de bureau de l'aménagement opérationnel au ministère de la Transition écologique**

Alors, sommes-nous prêts pour cette nouvelle vie ? Le scénario 2 de l'Ademe s'appuie sur la coopération territoriale pour réussir l'évolution de nos modes de vie de façon concertée. Quant au scénario 3, il valorise les technologies vertes, et cherche à décarboner l'économie sans modifier en profondeur nos modes de vie. *« Ici, on parle surtout de déconstruction et reconstruction d'une partie du parc bâti »*, explique Albane Gaspard. Avec une part, donc, de sobriété foncière.
Les travaux menés par Jean-Marie Quéméner visent, notamment, à intégrer la valeur du carbone dans la formation des prix du foncier, celui-ci étant *« la matière première de la création de valeur de l'aménagement »*.

## L'AMÉNAGEUR, À LA CROISÉE DES ENJEUX

Les aménageurs ont montré leur capacité à répondre aux enjeux de la transition écologique. *« Les exemples sont nombreux, tant sur le volet technologique que sur le volet de la sobriété »*, défend Virginie Vial. *« Sur l'île de Nantes, nous mettons en place une opération d'autoconsommation collective d'électricité dans un quartier urbain mixte. Installer des panneaux photovoltaïques sur une multitude de petites toitures : à cette échelle-là, c'est du jamais vu ! »* De plus en plus d'aménageurs travaillent avec les énergies renouvelables. Les EnR ont une place de choix dans les trajectoires de la décarbonation. *« D'après nos modélisations, on aura des hausses significatives des consommations énergétiques, liées à la climatisation »*, prévient Albane Gaspard.

Tous les scénarios de l'Ademe intègrent une limitation de la construction neuve, un ralentissement démographique, le vieillissement de la population… Et, surtout, le déploiement massif d'une rénovation performante du bâti existant. Un *« incontournable pour boucler nos scénarios d'ici à 2050 »*, lesquels supposent une part de BBC[1] Rénovation de 80 % du parc, contre 1 % aujourd'hui, relève Albane Gaspard.
Pour adapter les logements, et construire sur le « déjà-là », *« il faut faire appel à la puissance de l'aménageur dans le diffus ! »*, lance Sébastien Maire.
Le rôle des aménageurs doit pouvoir s'amplifier encore. Pour Virginie Vial, ils peuvent intervenir sur les mobilités. Mais également sur les usages, qui *« ont un poids carbone très lourd. Il ne faut pas qu'on s'interdise à sensibiliser sur ces usages »*. Sébastien Maire poursuit : *« Les spécificités françaises des logiques d'aménagement sont un atout pour conduire les démarches de transformation des territoires »*, à condition que l'aménagement s'inscrive dans une démarche holistique. Et dans une collaboration étroite avec les acteurs de terrain. Au premier rang desquels figurent les collectivités. *« On travaille beaucoup avec les élu·e·s sur le travail d'acculturation, de sensibilisation. Et face à l'urgence, on conseille aux collectivités de faire avec l'existant : un SRADDET[2], un SCoT[3], un PLU[4] sont des outils dans lesquels on peut faire entrer le "donut". »* Le *« modèle économique du "donut" »* permet de concilier limites planétaires et fondements démocratiques, afin de créer un espace sûr et juste pour l'humanité sans dépasser le plafond écologique de la Terre et le plancher social. *« Les élu·e·s aiment cette méthode »*, assure-t-il.
Virginie Vial reconnaît les forces de l'aménageur pour répondre aux enjeux climatiques, mais *« il faut qu'on se déploie plus vite et à une échelle plus importante »*. Sur la rénovation, notamment, *« il y a une vraie ingénierie financière à mettre en place pour aider les propriétaires qui ne pourront pas »*. *« La question financière est centrale »*, confirme Jean-Marie Quéméner. Pérennisation des dispositifs fiscaux et financiers en place ou création de nouveaux outils… Les réflexions sont lancées. ■ **Julie Snasli**

1 Bâtiment basse consommation.
2 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.
3 Schéma de cohérence territoriale.
4 Plan local d'urbanisme.

ATELIER

# Le rôle clé de l'aménageur **pour les filières bas-carbone**

L'atelier « Le rôle clé de l'aménageur pour les filières bas-carbone » s'est interrogé sur cette posture nouvelle qui ouvre le champ aux interrogations suivantes : Jusqu'où remonter la filière ? Comment bien l'accompagner? Comment piloter ensemble la production urbaine et l'approvisionnement amont ?

**INTERVENANTS** **Matthias TROUILLAUD,** responsable d'opération, Nantes Métropole Aménagement ; **Adrien GROS,** directeur de l'aménagement, Aquitanis ; **Marie JORIO,** coordinatrice, France Bois 2024 ; **Antoine DU SOUICH,** directeur de la Stratégie et de l'Innovation, Solideo.

**ANIMATEUR** **Henri SPECHT,** directeur de projet du village olympique et paralympique, Solideo.

Les aménageurs ont un rôle d'entraînement à jouer pour emmener le secteur de la construction vers plus de durabilité. Prescripteurs, maîtres d'ouvrage, bailleurs, monteurs de projet, animateurs ou initiateurs de filières, ils peuvent adopter un rôle protéiforme dans la montée en compétences collective. Dans le constat partagé de la nécessité de faire émerger de nouvelles chaînes de valeur pour les matériaux biosourcés, le géosourcé, le réemploi, la fabrique des sols fertiles, la gestion des terres excavées ou les revêtements d'espaces publics, les aménageurs ont un rôle particulier à la charnière entre la commande effective et l'environnement des filières. Avec les acteurs publics, ils peuvent contribuer à industrialiser, stabiliser, sécuriser, massifier certaines filières choisies.

## Une attention nouvelle portée aux matériaux

Très vite, la question des filières de la construction s'est imposée comme étant un aspect fondamental de la remise à plat des façons de faire. Il s'agit du levier le plus direct et le plus fort sur lequel (avec la mobilité) les aménageurs et les opérateurs immobiliers peuvent agir pour limiter le poids carbone d'une opération en dehors du champ des usages, qui dépend des modes de vie et sur lesquels l'action de l'aménageur est indirecte.
Longtemps, l'aménageur a porté une attention particulière à la forme et au contenu du morceau de ville dont il avait la responsabilité, mais avec une faible préoccupation quant à l'origine des ingrédients permettant de le réaliser. La perception de la finitude des ressources et la prise de conscience du poids carbone (8 % des émissions à l'échelle mondiale) des « ingrédients » rebattent les cartes et poussent les aménageurs à se positionner comme l'avant-garde de l'évolution des modes de construire.

Matthias Trouillaud, qui pilote le projet de Pirmil-les Isles pour le compte de Nantes Métropole Aménagement, l'illustre en évoquant le processus de construction des ambitions avec les filières. Les prescriptions portées sur l'origine des matériaux de construction et la symbiose avec le territoire portent le périmètre de la réflexion quant à l'impact de l'opération à une échelle bien supérieure que celle de l'opération elle-même.
Ce questionnement se retrouve également dans l'opération de Biganos, pilotée par Aquitanis, dont Adrien Gros est le directeur de l'aménagement urbain. L'aménageur demande à chaque opération un positionnement sur un aspect de la filière terre émergente sur le territoire. Il prend sa part dans la réalisation de la maison du projet, en tant que bailleur et dans l'ambition des opérations de promotions.
C'est aussi le cas pour l'opération du village olympique et paralympique dont Antoine du Souich, directeur de la stratégie et de l'innovation de la Solideo, a décrit les ambitions et la méthode. Une partie d'entre elles se traduisent par l'emploi massif du bois, matériau qui présente de très nombreux atouts en la matière, comme l'a illustré Marie Jorio, en qualité de coordinatrice de France Bois 2024. Bien que la filière bois soit la plus mature, elle ne représente encore que 5 % de la production de logements collectifs en 2021.

## Planifier nationalement la ressource

Une augmentation des prélèvements de bois va être nécessaire pour répondre à l'enjeu de transition carbone, mais cela présente un risque pour les écosystèmes à maîtriser. Pour assurer la disponibilité des ressources biosourcées à destination de la construction, sans poursuivre l'appauvrissement de la biodiversité, une planification nationale de la ressource sera nécessaire. La vision quasi uniformatrice du « mode de faire », héritée de l'après-guerre – et l'avènement de l'emploi du béton –, va également se briser sur le front du poids carbone admissible pour chacun des matériaux et la réalité économique des opérations d'aménagement.
Ceci impose à l'aménageur de s'impliquer dans le montage technico-économique des opérations de construction, au-delà de la simple question des charges foncières qui lui est traditionnellement dévolue. Le principe du sourcing des ressources locales disponibles a vocation à devenir un préalable à tout lancement de projet. À ce titre, l'emploi du chanvre sur l'opération de Pirmil-les Isles, ou de la terre à Biganos, ne doit rien au hasard et correspond à la réalité de chacun des territoires et des formes architecturales, car ces matériaux sont encore très contraints par la hauteur.
La bonne gestion de la ressource est le point de départ de la construction d'une filière, mais pour se développer, une

**Aménagement des espaces publics du village des athlètes, secteur parc central, espaces verts et équipements scolaires.** © Drône Press pour Solideo

chaîne de valeur complète doit se constituer. L'enjeu de formation de tous les maillons de cette chaîne de valeur, du producteur à la mise en œuvre, constitue un impondérable à la structuration d'une filière crédible.
La construction à partir de matériaux biosourcés n'est pas une simple substitution d'un matériau pour un autre, mais demande de renouveler le processus de conception et de construction du bâtiment. En phases amont, ces opérations impliquent d'augmenter le temps d'ingénierie, de se réapproprier des règles assurantielles en cours de constitution et, de plus, d'interroger ou d'associer les entreprises de réalisation.

### Assouplir l'approche urbaine

Les conditions de réussite passeront également par un assouplissement de l'approche urbaine avec une plus grande ouverture des fiches de lot et des prescriptions architecturales initiales. L'aménageur, s'il s'inscrit dans une logique de résultats, doit être en mesure d'opérer avec les opérateurs immobiliers des arbitrages sur les moyens. La réalité des coûts de construction se confronte rapidement aux ambitions de décarbonation et de mobilisation des filières de construction bas-carbone. Cet élément de méthode pousse à mettre en place des procédures de consultation « opérateurs » ouvertes.

Les matériaux disponibles et les conditions économiques admissibles dessineront en creux une partie de la ville. Il est probable que de cette approche renouvelée naîtront des tendances urbaines et architecturales qui marqueront leur époque et permettront de renouveler un vocabulaire tant morphologique qu'esthétique.

Pour basculer d'une logique expérimentale à la massification des procédés, il est essentiel d'identifier les verrous réglementaires, assurantiels, techniques des filières et des opérateurs, et mettre en place en place une solidarité entre les acteurs de la chaîne de valeur. À ce titre, pour le village olympique et paralympique, un guide coproduit par le CSTB, l'aménageur (Solideo) et les opérateurs immobiliers a permis de considérablement augmenter le nombre de matériaux employables (Etics et bardage en terre cuite notamment) sur façade à ossature bois pour des bâtiments de 28 à 50 mètres.

On peut également imaginer que cette transformation de la façon de faire permettra de créer de nouvelles solidarités entre le producteur de la ressource et le consommateur, voire que l'aménageur se transforme en producteur de ressources. La multiplication des expériences de production de terres végétales à partir de déblais et de déchets organiques sur plusieurs opérations témoigne de cette évolution. Sans qu'une coordination nationale ait été nécessaire pour engager ces expériences, de nombreux aménageurs (Samoa, SPL Lyon Confluences, NMA…) se sont engagés dans des démarches de reconstitution de sols à partir de terres polluées. C'est bien l'évolution du champ de contraintes (nécessité de dépollution, coût de l'exportation des sols, besoin d'augmenter la végétalisation des quartiers) qui en est à l'origine.
Enfin, la mobilisation des filières locales est une source de fierté pour les habitants des territoires concernés. La proximité de la ressource permet d'ancrer plus fortement l'habitat produit dans son site. Elle permet également de redécouvrir et redévelopper des savoir-faire en lien avec ces ressources. ■ **Virginie Vial, Romain Champy, Henri Specht**

# **Le carbone,** à nouvelle mesure nouvelle méthode ?

Comment bien mesurer le carbone dans l'aménagement urbain ? Quel niveau de précision ? Quelle méthode de prise de décision ? Autant de questions dont s'est emparé l'atelier «La métrique carbone, mode d'emploi et limites».

**INTERVENANTS Rémi BABUT,** The Shift Project ; **Morgane COLOMBERT,** Efficacity ; **Nicolas ROUGÉ,** Une autre ville.

**ANIMATEUR Florian DUPONT,** Zefco.

Le carbone devient une nouvelle mesure dont l'aménagement doit s'emparer. Les documents nationaux et locaux fixent et encouragent à de fortes réductions carbone sur tous les objets directs de la fabrique urbaine, comme sur les usages qu'elle induit. Cette métrique nouvelle nous interroge sur le fond, mais aussi sur la méthode. Elle redéfinit aussi notre mode d'aménagement. De la place de la rénovation à la remise en cause des mobilités, elle questionne nos fondamentaux.

### Dimensionner la métrique carbone

Comment mesurer l'impact carbone des aménageurs ? Autant la métrique à l'échelle du bâtiment se généralise, autant les aménageurs cherchent encore leur périmètre. Évidemment, ils doivent prendre en compte les travaux sous leur maîtrise d'ouvrage, mais faut-il aller jusqu'aux usages des habitants futurs ? À quelle échelle doivent se placer les indicateurs ? À celle d'une opération ? par m² construit ? par habitant ? Comment démontrer le respect des objectifs et la compatibilité aux accords de Paris ou au plan climat-air-énergie territorial (PCAET) local ?

### S'inscrire dans les trajectoires nationales

La stratégie nationale bas-carbone (SNBC) fixe des objectifs quantifiés pour des postes qui impactent directement l'aménagement : transports, bâtiments, énergie, usages… Si la déclinaison locale n'existe pas toujours et que la traduction pour l'aménagement est techniquement difficile, les orientations sont claires : une réduction par 2 à 6 de chacun des postes d'ici à 2050.
Le caractère quantifiable des émissions carbone permet d'en faire un élément de décision et de dialogue avec les collectivités comme avec les opérateurs immobiliers. La mesure carbone permet de dépasser convictions et intuitions pour objectiver l'efficacité des leviers d'action et, surtout, de positionner le projet par rapport à une stratégie territoriale ou nationale (SNBC, PCAET…).

### Mesurer pour bien décider

La quantification permet également de mettre le carbone sur un pied d'égalité avec le coût. L'évaluation coût-bénéfice carbone de différentes actions est possible à plusieurs échelles et à différentes étapes de projet. Elle rend possible aussi bien la comparaison de la réhabilitation d'un bâtiment existant à sa démolition et reconstruction, que la comparaison de la mise en place d'une rampe à celle d'un ascenseur.
Une limite de cette métrique appliquée à l'aménagement est qu'elle ne permet pas la comparaison en absolu de l'opération à une référence, comme il est possible de le faire pour les bâtiments, avec les seuils de la réglementation environnementale (RE2020). Les opérations d'aménagement étant des systèmes complexes, dépendant fortement du contexte d'implantation, il est difficile d'établir des seuils carbone de référence qui puissent être pertinents pour une opération de centre urbain dense et mixte comme pour un projet monofonctionnel en périphérie. Le projet s'étudie donc souvent en relatif, par rapport à un projet fictif présentant le même programme, la même localisation et la même forme urbaine, mais auquel on va appliquer le minimum réglementaire.
Le caractère total de la transition climatique oblige à réduire tous les postes d'émissions, les grands comme les petits. Cela conduit à utiliser avec prudence les analyses coût-avantages, qui font surtout ressortir les grosses économies. La question est moins de trouver une hiérarchie des sujets ou des acteurs qu'à garantir le changement. D'où l'importance de positionner les opérations par rapport à des trajectoires d'usages (du vélo, du photovoltaïque, etc.) dans des scénarios climatiques globaux, pour s'assurer de leur contribution territoriale. Les opérations d'aménagement, au croisement de nombreux sujets et acteurs, sont des objets uniques pour cette transformation territoriale.

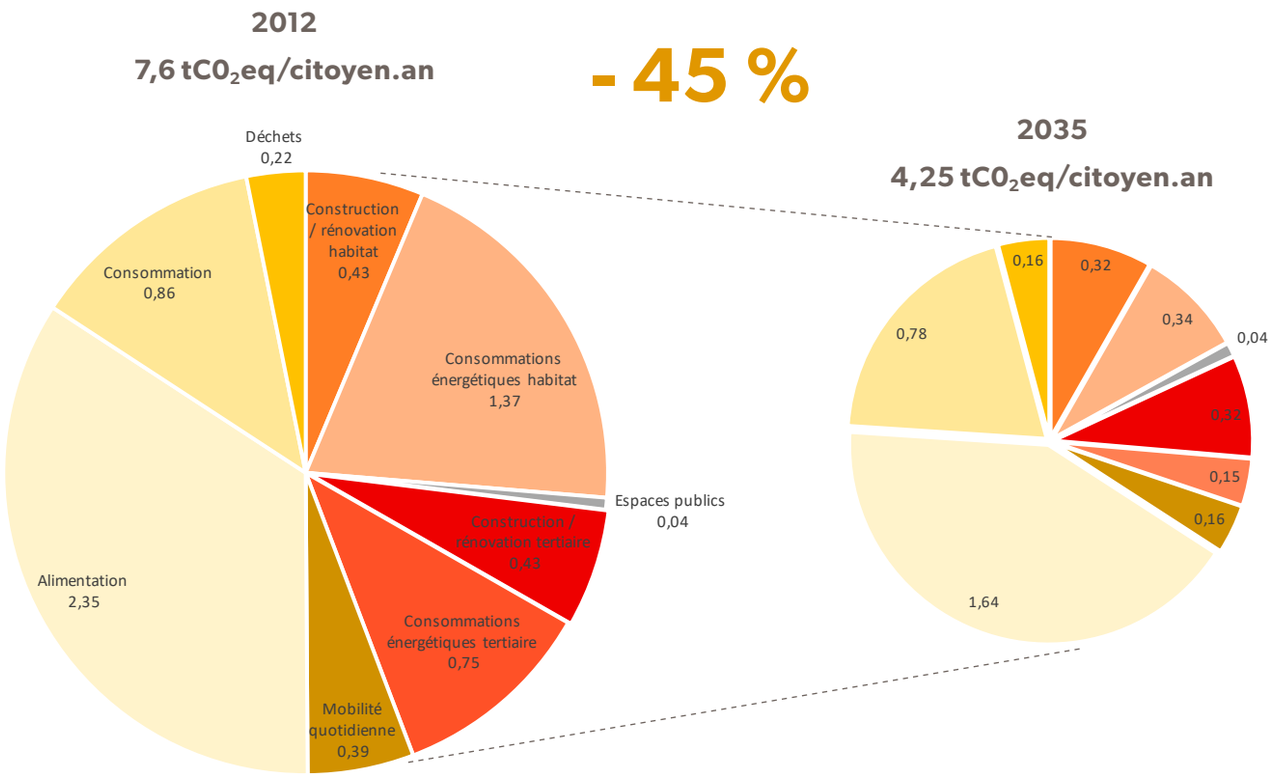
### Inclure les modes de vie et de consommation

Au-delà des objets directs de l'aménagement (espaces publics et bâtiments), celui-ci induit largement les comportements des usagers (consommations énergétiques, besoins de mobilité, mode de déplacements, alimentation…). Ce second périmètre est quantitativement plus important, mais les leviers d'action sont plus ténus pour les aménageurs. Cela fait émerger deux métriques complémentaires : $tCO_2eq/m^2SDP$ ou tCO2eq/hab. ? La première offre une lecture propre au métier et plus de comparabilité entre opérations, là où l'indicateur par usager renvoie plus aux pratiques et aux indicateurs territoriaux (trajectoire nationale ou des PCAET). Ce dernier esquisse, là aussi, l'idée que l'aménageur a un rôle dans la transition territoriale en créant des précédents, des références, en changeant les règles du socle territorial.

### Questionner la programmation d'abord

Plus la lecture carbone est amorcée en amont de l'opération, plus il est possible d'exercer une influence sur le périmètre

## RÉPARTITION ET LEVIERS DE DIMINUTION DE L'EMPREINTE CARBONE D'UN CITOYEN PAR L'AMÉNAGEMENT




des usages. L'exercice sur des quartiers ou centres commerciaux avec la majorité du bilan carbone dû à la mobilité ou aux modes de consommation challenge directement la pertinence même de ces opérations. Une modification de la programmation ou de la zone d'implantation en amont du projet peut alors constituer une économie carbone plus importante que tous les leviers de sobriété constructive ou énergétique qui auraient pu être activés ensuite.
On peut également se saisir de ces outils très en amont et déterminer qu'un projet d'aménagement, comme un nouveau contournement routier ou un aéroport, n'est pas compatible avec un développement territorial bas-carbone. Le bilan carbone devient un support pour questionner les trajectoires territoriales.

### Élargir à la vision territoriale

Certains leviers d'évitement à l'échelle d'une opération repoussent les émissions sur une autre partie du territoire, ou, inversement, un aménagement émetteur de carbone peut générer des gains à l'échelle d'un territoire. Il est donc primordial de mettre en regard les conclusions carbone et la vision territoriale. Là encore, les projets sont renvoyés moins à leur bilan carbone qu'à leur capacité à orienter le territoire sur les bonnes trajectoires : part de bâtiments rénovés, évolution des parts modales piétons ou vélo, maîtrise de l'artificialisation des terres, consommation de viande, etc.

### Élargir aux autres enjeux écologiques

Enfin, l'analyse carbone doit être confrontée aux autres enjeux écologiques et sociaux. La neutralité carbone n'étant pas le seul défi auquel nous devons répondre pour conserver l'habitabilité de la planète et atteindre un socle social pérenne.
Sur les enjeux environnementaux, les projets voient apparaître des réponses au défi carbone, qui, en plus d'être imparfaites, font fi des autres enjeux : le béton et la pression sur les ressources de sable, l'électromoblité et les ressources de minerai… La question de la biodiversité, notamment – dont les liens de cause à effet sont plus complexes et moins généralisables –, disparaît souvent au profit du carbone.
Quant à la dimension sociale, le risque d'une fracture entre une population aisée, qui est statistiquement responsable des émissions, et une population paupérisée, économiquement vulnérable à la question énergétique, apparaît nettement.
Cette métrique croisée n'est pas encore présente dans les projets, mais, partout, le sujet de l'équité sociale face à la transition climatique émerge.

### Anticiper la psychologie des décisions carbone

Si la métrique est essentielle, la pratique montre que les décisions ne sont pas aussi mécaniques. En effet, l'équation carbone planétaire est très radicale.
Cette radicalité associée au retard pris génère à la fois un sentiment de culpabilité et d'insurmontabilité du problème. Son appropriation progressive par une formation des acteurs s'avère donc essentielle et passe par la métrique. Elle nécessite ensuite une forme d'amnistie conceptuelle sur les erreurs passées pour mieux se projeter dans un futur commun qui répond à l'enjeu. ■ **Florian Dupont**

# L'aménagement public **face aux transitions**

Adaptation ou refondation, l'aménagement public est-il capable de se réformer ?

**TABLE RONDE**

Fruit de trois années de travail, le document édité par le Club Ville Aménagement, *Pour l'aménagement public, actualisation et refondation,* interroge le rôle de l'aménageur à l'aune des changements profonds traversés par la société *(lire p. 50).* Prenant acte de l'impérative nécessité de refonder les pratiques, il ouvre le grand débat sur la méthode.

## « LA TÊTE DE PONT DE TOUTES LES POLITIQUES »

Fondé il y a vingt-neuf ans sur une idée de François Ascher, convaincu de la nécessité de créer un organisme dédié à la fabrique de la ville en France, le Club Ville Aménagement se veut une communauté de partage entre chercheurs et aménageurs sur le temps long.
Les membres de l'association partagent une conviction commune : l'aménagement est réalisé au service d'un projet politique. *« Ce n'est ni une structure de lobbyiste, ni un syndicat d'aménageurs,* souligne son président, Éric Bazard, *il a permis de faire avancer le métier. »*
Si le Club a toujours considéré l'aménagement comme un domaine en constante mutation, il s'accorde aujourd'hui sur le fait qu'il faut *« changer de paradigme »*.

Dès les origines du Club, dans les années 1990, paraît un ouvrage intitulé *La Fabrique de la ville*, décortiquant les actes et les métiers de l'aménagement. Trente ans plus tard, ces interrogations ressurgissent non pas face à la crise immobilière cette fois, mais à des mutations généralisées : le climat, l'environnement, la santé.
Éric Bazard note un second constat : *« Il y a un mal-être dans la production de la ville aujourd'hui, qui ne répond sans doute pas à ce qu'attendent les citoyens. »* Après avoir interrogé les professionnels de la ville pour l'écriture de cet ouvrage, le rôle de l'aménagement public apparaît fondamental, *« la tête de pont de toutes les politiques »* qui ne doivent pas être *« sectorisées »,* pour construire un aménagement cohérent. Il y a une quête de sens qui est de plus en plus visible.

Pour Jean-Luc Poidevin – outre le climat et l'environnement qui sont au centre du travail de l'aménageur aujourd'hui –, deux sujets moins évidents doivent être intégrés dans les réflexions. D'une part, la santé, qui pourrait devenir *« un élément clé d'organisation des territoires »*, ce qui a été largement démontré par la crise sanitaire. Et, d'autre part, l'acceptation sociale de l'urbain par les citoyens qui se positionnent de façon critique. *« Il faut bien que nous les écoutions et que l'on s'interroge par rapport à ça »*, expose-t-il avec pragmatisme.

## CONSERVER L'ESSENCE D'UN PROJET SUR LE TEMPS LONG

Pour Claire Guihéneuf, cette déclaration réinsuffle l'anticipation dont l'aménageur doit faire preuve, afin de répondre aux enjeux du présent et du futur. La fabrication de la ville implique des stratégies évolutives, car les projets qui se construisent sur des temps longs sont soumis à des aléas. L'une des missions de l'aménageur consiste à négocier des compromis *« pour que l'essentiel perdure »*.
L'aménageur public est en mesure d'analyser l'espace et le contexte d'un projet qui sera nécessairement confronté à des phases de remise en cause, mais aussi de conserver la mémoire de sa finalité. Ce travail sur le temps long comporte davantage de risques, dans des périodes de fortes remises en cause, que l'aménageur public est mieux placé pour aborder en confiance avec les collectivités locales, souligne la directrice générale de Brest Métropole aménagement.

Désormais, l'aménageur doit diversifier ses pratiques pour répondre à une nouvelle équation : *« Comment être sobre foncièrement tout en continuant à produire du logement ? »*
Si les opérations d'aménagement complexes étaient jusqu'à présent localisées dans les grandes villes, cette complexité est aujourd'hui le lot de toute opération, exigeant ainsi une stratégie et une nécessaire adaptation pour composer avec le jeu lent des acteurs. Ce qui implique une forme de disponibilité et de pédagogie, affirme Claire Guihéneuf : *« Il faut être capable de transmettre nos convictions et nos compétences, y compris à des maires de petites communes. »*
Ce qui implique souvent de mobiliser les maîtres d'œuvre pour travailler en complémentarité dans le respect de la mission et de l'éthique de l'aménageur : étayer un projet politique. L'aménagement public a vocation à aider les élus dans leur volonté de faire évoluer leur ville en prenant en compte l'ambition du projet et ce qu'ils savent maîtriser.

La coconstruction est essentielle dans les projets, tous les acteurs doivent être autour de la table, le plus difficile étant

© Benjamin Cherasse

**Claire GUIHÉNEUF**
**directrice générale de BMa – Brest Métropole aménagement (SEM et SPL)**

**Jean-Luc POIDEVIN**
**retraité, ex-président de Nexity villes et projets**

**Éric BAZARD**
**président du Club Ville Aménagement, directeur général SEM Amiens**

**Marion CANALÈS**
**présidente d'Assemblia, adjointe au maire de Clermont-Ferrand**

**Claire SCHORTER**
**architecte-urbaniste**

d'identifier et mobiliser de futurs habitants ou usagers, *« faire éclore et prospérer le fondement du projet n'est pas le plus simple »*, conclut Claire Guihéneuf.

## UNE FEUILLE DE ROUTE POUR L'AMÉNAGEMENT

Claire Schorter a été confrontée à ces questionnements autour des positions des aménageurs. Elle souligne qu'il serait intéressant de décrypter les luttes, les combats et les échecs de l'aménagement public, du point de vue de la recherche également. *« À l'agence, nous énonçons nos échecs, nous les écrivons. C'est important de comprendre pourquoi cela n'a pas marché ; c'est même devenu très important aujourd'hui à l'heure de la transition et du changement de trajectoires. »*
L'aménagement public est essentiel pour la mise en œuvre du « zéro artificialisation nette » (ZAN) et de la sobriété foncière, mais cela implique de sa part une remise en cause fondamentale de ses pratiques : *« Je me suis retrouvée dans des situations où je proposais des alternatives aux acquis de l'aménagement public et je demandais de financer des études, pour prouver aux aménageurs et aux élus leur bien-fondé »*, affirme l'architecte-urbaniste.

## CHANGER DE PARADIGME ET CONCERTER

Si l'aménageur doit composer avec le temps long des projets, son action quotidienne est déterminante : *« Le récit c'est le temps long, c'est la stratégie dont les aménageurs sont garants, mais tout se joue quotidiennement »*.
L'aménageur doit jouer son rôle d'arbitre avec l'urbaniste en chef dans les projets, face aux opérations qui ont des difficultés à résoudre des injonctions contradictoires entre les coûts d'aménagement et de construction, la qualité urbaine, paysagère et architecturale et la sobriété foncière. *« Ce rôle d'arbitre est plus que jamais essentiel, car il va permettre de placer et maintenir la sobriété au cœur des projets : sans arbitrage, ça ne fonctionne pas »*, conclut Claire Schorter.

*« Au vu des échanges, je suis dans un état schizophrénique,* s'exclame Marion Canalès. *D'un côté, je suis présidente d'Assemblia, qui partage toutes les difficultés et contrariétés des équipes et, d'un autre côté, je suis une élue, qui a la charge de dessiner l'avenir en pleine crise démocratique et politique. »* L'évolution de l'aménagement est soumise aux crises et l'aménageur est le garant de la pertinence et de la pérennité du projet. Or, il n'est pas aisé de faire adhérer les habitants sur ce temps long, qui *« n'est plus le temps des gens. Le temps de l'usager et du citoyen qui ne se mobilisent que sur ce qu'ils voient, le béton »*.

À Clermont-Ferrand, la municipalité est accusée de bétonner la ville, un hashtag « #Olivierbétonne » prospère sur les réseaux sociaux. Illustration, pour Marion Canalès, que la perception de l'aménagement et de l'aménageur est réduite au béton et méconnaît tout le travail de réflexion et de développement préalable. *« Il faut prouver et démontrer, il faut anticiper et aller auprès des gens »*, assure-t-elle.
Au cœur de cette déclaration, le concept de résilience est essentiel. Il restera des maires bâtisseurs, mais la stratégie a changé et se tourne vers le renouvellement urbain et la réhabilitation immobilière.

Pour Éric Bazard, au moment de conclure cette table ronde, *« l'important est d'avoir un mode de pensée et d'action : des convictions pour la première et des expertises pour la seconde ; ce sont des gages nécessaires dans une pratique soumise à l'incertitude. Aucune dimension du projet ne doit être considérée comme* a priori accessoire, *aucune intention trop complexe »*. ■ **Maider Darricau**

# **Réparer la ville :** quel rôle pour les aménageurs ?

Dans quelle mesure les aménageurs peuvent-ils contribuer ? Avec quels leviers et méthodes ? Qu'attendent d'eux les décideurs publics à l'échelle nationale et locale ?

**TABLE RONDE**

Respecter les objectifs de sobriété foncière revient à s'engager dans un travail de dentelle sur la ville existante. Faire œuvre de réparation, c'est agir à la fois sur des situations urgentes et s'inscrire dans une vision à long terme. Dans cette complexité, comment les aménageurs peuvent-ils constituer des partenaires capables de porter les outils techniques adéquats pour intervenir à une échelle pertinente, mais aussi pour animer des tours de table complets et dépassionnés ? L'appui aux élus – qui portent conviction et courage politique – s'avère alors décisif, pour les soutenir dans leur projet de ville.

## LE DOUBLE DÉFI MARSEILLAIS

Sous les projecteurs depuis l'effondrement dramatique d'un immeuble de la rue d'Aubagne, Marseille doit gérer deux temporalités. D'un côté, l'urgence, liée au fait que plusieurs centaines de personnes sont hébergées à l'hôtel à la suite d'un arrêté de péril. De l'autre, il faut construire une vision à long terme de la réparation de Marseille, le centre-ville étant dégradé sur le plan du bâti et fragile au niveau social.
*« Un projet partenarial transversal permet de traiter à la fois des sujets d'habitat, d'espace public et de commerces… »*, explique Mathilde Chaboche. Il fédère la ville, la métropole, l'État et l'ensemble des opérateurs autour d'un projet-cadre. Ce sont plus de 200 000 habitants concernés, sur 1 000 ha. L'idée est de *« créer massivement du logement social, de réparer les immeubles et de prendre à bras-le-corps la question de la vacance »*.
Pour David Ytier, *« le centre-ville de Marseille connaît des situations d'habitat indigne qui sont humainement inacceptables. Elles doivent être extraites de toutes les joutes politiques »*.
Dans cet objectif, la création d'une SPLA-IN[1] *« nous permet d'avoir une instance en dehors de nos institutions, qui nous oblige à travailler ensemble »*. Les résultats semblent au rendez-vous, puisque *« cela nous a permis d'avancer plus vite en deux ans que ces trente dernières années sur le centre-ville de Marseille »*, assure-t-il.

## RECONQUÊTE COMMERCIALE À TOULON

À Toulon, le commerce a joué un rôle décisif dans le projet de redynamisation et de revalorisation du centre-ville. L'engagement de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), dès le premier programme, n'allait pas de soi, mais s'est avéré déterminant. En effet, Hélène Audibert se rappelle que *« l'Anru n'avait pas imaginé travailler sur un territoire dont le patrimoine n'était pas détenu par un bailleur social »*. D'ailleurs, le premier programme n'était pas doté de volet de développement économique. Les acquisitions immobilières des rez-de-chaussée, important levier d'action, ont été réalisées par l'aménageur concessionnaire, Var Aménagement Développement, *« sans DPU[2], ni expropriations »*. Les travaux de requalification des locaux ont été réalisés avant la revente ou le transfert en gestion à un opérateur privé.

L'opération de requalification de la rue Pierre-Sémard en rue dédiée à l'art de vivre et à l'art est emblématique de ce processus. *« Il fallait trouver une thématique pour attirer des visiteurs dans cette future rue recomposée, pour que le Toulonnais vienne s'y promener »*, raconte l'adjointe au maire. *« Pour le portage immobilier et la gestion, l'aménageur a constitué une SCI avec un opérateur privé et la Banque des Territoires. »* Aujourd'hui, la rue fonctionne bien. *« Ça a été le point de départ, en 2018, du regain très fort d'attractivité de la ville, poursuivi par d'autres opérations de reconquête commerciale, sur des locaux de grande contenance et, surtout, avec le projet des halles gourmandes. »*

## DOUBLE PILOTAGE À SAINT-DENIS

Comme à Marseille, la problématique de l'habitat indigne est une préoccupation majeure de l'équipe municipale de Saint-Denis. Katy Bontinck revient sur l'état des lieux : *« Dans le centre-ville historique, le parc privé potentiellement indigne représente environ 40 %, avec une particularité : si, comme ailleurs, il concerne le parc privé ancien, il concerne également le parc de logement social, notamment celui de la ZAC Basilique. Cette grande opération d'aménagement des années 1970, qui a résorbé des poches d'insalubrité très importantes, pose, quarante ans après, d'importantes difficultés. »*

Un des enjeux pour la mairie est de parvenir à bien articuler le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) insalubrité et le NPNRU du secteur Basilique. C'est

© Benjamin Cherasse

**Nicolas BINET**
**urbaniste**

**Hélène AUDIBERT**
**adjointe au maire de Toulon et administratrice de la SEM Var Aménagement Développement**

**Katy BONTINCK**
**première adjointe au maire de Saint-Denis et vice-présidente de Plaine Commune**

**Gwenaëlle D'ABOVILLE**
**urbaniste**

**David YTIER**
**vice-président d'Aix-Marseille Provence Métropole et président de la SPLA pour les quartiers anciens de Marseille**

Photo : compte Twitter

**Mathilde CHABOCHE**
**adjointe au maire de Marseille chargée de l'urbanisme**

l'investissement de la Soreqa qui rend possible ce double pilotage. Cet aménageur public, spécialisé sur la question de la lutte contre l'habitat indigne, constitue une aide précieuse pour la municipalité. *« La Soreqa a pu développer l'ensemble de l'ingénierie et des expertises nécessaires à la spécificité de la lutte contre l'habitat indigne. »* Un outil très pertinent d'après Katy Bontinck, notamment sur les dimensions juridiques et administratives. *« On a besoin d'avoir des expertises pointues, parce que c'est une matière mouvante, incertaine. »*

## L'IMPORTANCE DU COURAGE POLITIQUE

À Toulon, les habitants s'étaient désintéressés du cœur de ville, car il était paupérisé et dégradé. En place, avec la même majorité depuis 2001, l'équipe municipale a pu travailler sur le temps long et affirmer une vision claire. Hélène Audibert en est convaincue : *« C'est sur la question de la vision qu'il faut avoir du courage politique, au-delà d'immobiliser du patrimoine et de fermer des rues pendant des années. Vis-à-vis de l'électeur, il faut faire passer une position et avoir le courage de la tenir. »*

David Ytier abonde : *« La loi met à la disposition de la puissance publique territoriale un certain nombre d'outils qu'il faut avoir le courage d'utiliser. »* Il prend l'exemple du permis de louer, parfois critiqué pour son immixtion dans le droit de propriété. *« C'est un dispositif exceptionnel qui permet à la collectivité publique d'instituer une zone dans laquelle on considère que le logement doit répondre à des critères de décence suffisants pour être loué. À Marseille, on a assumé la nécessité d'instaurer ce dispositif de permis de louer dans des zones où les circonstances sont exceptionnelles. »* Aujourd'hui, les effets se font sentir : des propriétaires se mettent à faire des réparations qu'ils n'auraient pas faites autrement. Le vice-président se réjouit que d'autres communes de la métropole s'en inspirent.

Katy Bontinck confirme que le permis de louer fonctionne bien à Plaine Commune, sept des neuf villes étant entrées dans le dispositif. Rejoignant les autres intervenants, elle insiste sur l'importance du portage politique. *« On défend une vision politique en rupture par rapport à ce qui a été fait dans les décennies précédentes. On ne peut plus se contenter de dire qu'il faut plus de mixité sociale. Il faut aller beaucoup plus loin que cela. On assume de porter un message fort de rééquilibrage territorial au niveau de la métropole du Grand Paris, voire au niveau de la région Ile-de-France. »*

## LOGEMENT OU HABITAT ?

Car, finalement, il ne s'agit pas uniquement de remettre des logements sur le marché. C'est bien la question de l'habitabilité des villes qui est au cœur des enjeux. Pour Katy Bontinck, *« la véritable attente des habitants est celle de leur cadre de vie. On a une responsabilité à ce niveau, nous ne pouvons pas nous cacher derrière des dysfonctionnements entre la Métropole, l'EPT[3] et la Ville, pour les habitants, c'est incompréhensible ».* À ce titre, Plaine Commune travaille sur un manifeste pour un territoire à vivre et réfléchit à la création d'un syndic d'intérêt général.

Mathilde Chaboche regrette le manque de vision des équipes municipales précédentes sur le développement des quartiers, à Marseille. *« Le résultat, ce sont des cités-dortoirs qui seront demain les quartiers dégradés dans lesquels on devra activer des outils de rénovation urbaine. Or, ce que l'habitant nous demande, ce n'est pas de produire du logement, c'est de produire de l'habitat, de la ville. »*
Toutes les fonctions de la ville doivent retrouver leur vitalité au service du cadre de vie. *« L'absence de mixité fonctionnelle porte les germes de la désaffection : le logement doit être de qualité et s'inscrire dans un cadre de vie avec des écoles, des commerces… C'est cette complexité-là qu'il faut. Pourquoi on renonce à la nature et on ne vit pas tous à la campagne ? Parce qu'on vient chercher du commun : des équipements publics, des services publics, des espaces publics. Le consentement collectif à vivre en ville est à ce prix : nous devons créer du commun. »* ■ **David Attié**

1 Société publique locale d'aménagement d'intérêt national.
2 Droit de préemption urbain.
3 Établissement public territorial.

# Se reconnecter à la dynamique des villes

L'atelier « Réparer la ville ancienne », sur un thème connu, a montré quelques projets emblématiques, et les obstacles à surmonter.

**INTERVENANTS** **Sylvie FROISSART,** directrice de la SPL Sorequa ; **Raphaëlle D'ARMANCOURT,** architecte-urbaniste ; **Jean-Baptiste ARÈNE**, directeur général adjoint, Var Aménagement Développement ; **Olivia METZ**, directrice générale adjointe à la ville de Saint-Denis.

**ANIMATEURS** **Nicolas BINET** et **Vincent MALFÈRE.**

On pouvait penser qu'après un demi-siècle de recentrage des politiques urbaines sur la valorisation des centres anciens et de leurs patrimoines, à la suite de quelques décennies marquées par de vigoureuses opérations de démolition, la « ville ancienne » avait repris sa place comme territoire de choix des dynamiques urbaines. Avec un arsenal de lois et de procédures sans cesse enrichi, ne serait plus alors resté aux politiques publiques que la régulation d'une gentrification plus ou moins rapide, induite par des marchés porteurs ?

## Réurbaniser par une politique de redynamisation

Il n'en est rien. La question de la dépréciation urbaine de certains quartiers centraux et les processus de paupérisation sociale associés constituent un enjeu et un défi pour les acteurs publics qui déploient, dans nombre de lieux, des trésors d'imagination et des moyens conséquents pour enrayer les processus de marginalisation et/ou de dépeuplement. Le groupe de travail « Réparer la ville » s'est attaché à comprendre comment, dans des contextes de marché pourtant très dynamiques, des fragments de ville décrochaient et demandaient des opérateurs spécialisés à leur chevet. Le regard s'est posé sur le centre ancien de Toulon, au sein d'une métropole de 440 000 habitants, et à Saint-Denis, ville de 113 000 habitants limitrophe de Paris.

Pour le centre de Toulon, Jean-Baptiste Arène, directeur général adjoint de la SEM Var Aménagement Développement, dresse un bilan impressionnant : quelque 3 000 logements réhabilités, 11 îlots insalubres restructurés, 6,4 ha d'espace public transformés, 335 devantures de commerces revalorisées et 450 façades ravalées… Quels outils sont mobilisés ? Tous, bien sûr, depuis les trois OPAH déployées depuis 2002, une zone franche urbaine, deux conventions avec l'Anru, avec le Fisac, et des procédures coercitives et incitatives, le tout dans le cadre de trois concessions d'aménagement successives avec la SEM VAD… C'est d'abord à la continuité d'une action de la ville et de la métropole sur deux décennies, avec la constance d'un opérateur polyvalent, que l'on doit cette mutation profonde. Avec la sagesse d'un phasage spatial, qui a permis de progresser par étapes sur ce territoire de près de 70 ha, en évitant de tout mettre en chantier partout en même temps.
C'est en particulier sur la reconstitution du tissu commercial que Jean-Baptiste Arène insiste : pas de « réurbanisation » du centre-ville sans reconstitution d'une offre attractive et diversifiée de commerces et de services. Donc, préemptions, restructurations, portage de rez-de-chaussée, et partenariat avec des investisseurs pour accueillir à la fois du commerce de proximité (les halles) et de destination, avec « la rue des arts », qui propose des ateliers et espaces commerciaux à des créateurs, et donne au centre-ville une identité culturelle.

## Résorber l'habitat indigne, l'importance de l'ingénierie

Avec Saint Denis, comme l'exprime Olivia Metz, directrice générale adjointe Ville Durable, la question de la lutte contre l'habitat indigne est un volet essentiel de la politique de la commune, qui vient de valider son plan d'actions 2022-2026. Quelques chiffres illustrent l'ampleur du sujet : 4 500 logements potentiellement indignes (près de 20 % du parc privé), 1 200 arrêtés d'insalubrité et de péril en stock, et 160 copropriétés fragiles. Et un habitant sur trois en dessous du seuil de pauvreté… Les interventions sur le parc privé vétuste ne sont pas une novation, des conventions avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), en particulier, sont à l'œuvre depuis plus de dix ans. Mais il faut changer de rythme et d'échelle, avec des actions plus coercitives envers les marchands de sommeil et les propriétaires de logements indignes, avec en perspective une volonté forte de diversifier l'offre en habitat, jusqu'alors focalisée sur le locatif social et l'hébergement d'urgence. Tout en accompagnant les propriétaires occupants les plus fragiles pour éviter qu'ils ne basculent dans l'indigence et l'incapacité d'agir. Et en s'appuyant sur une ingénierie sociale renforcée, le permis de louer mis en place depuis 2019 et l'inscription de toutes les interventions dans un projet urbain qui porte également sur l'espace public.

À Saint-Denis toujours, c'est la Soreqa qui a conduit les actions de requalification de patrimoine dans le cadre de concessions avec la Ville et l'intercommunalité Plaine Commune. Sylvie Froissart, directrice de cette SPLA spécialisée, créée en 2010 pour remédier aux situations d'habitat indigne et insalubre dans l'Est parisien et la première couronne,

explique la technicité de ses interventions. De l'expertise technique à l'élaboration d'un projet, du diagnostic social à la gestion des relogements, de la recherche des financements à l'accompagnement du maître d'ouvrage jusqu'à l'achèvement du projet. Dédiée aux interventions « en dentelle » sur des immeubles ou des îlots, la Soreqa agit aussi bien auprès de propriétaires occupants, de bailleurs, ou en appui des collectivités pour des appropriations publiques. Il s'agit d'un outil singulier, qui apporte une compétence aiguisée dans un jeu partenarial fourni, et qui n'a pas forcément l'ambition de se retrouver seul en scène, comme une SEM généraliste peut l'être parfois.

Et que font les bailleurs sociaux dans ce jeu complexe ? Raphaëlle d'Armancourt, responsable du pôle politiques territoriales et urbaines de l'Union sociale pour l'habitat (USH), rappelle que les organismes HLM réalisent environ 11 000 acquisitions-améliorations par an, et sont donc au cœur de ces politiques de requalification de l'habitat ancien, avec la constitution d'une offre sociale en centre-ville. Ils sont un interlocuteur essentiel des collectivités et de leurs aménageurs, avec deux contraintes : le temps long nécessaire à l'amortissement de leurs investissements, autour de 50 ans, qui exige une vision à long terme de la demande en locatif social sur le site, et la raréfaction de leurs fonds propres, qui imposent un volume croissant de subventions pour monter les opérations.

## Réparer la ville ancienne, un travail sur le temps long

Ces exemples, les apports des intervenants et les échanges avec les participants, permettent de dégager quelques éléments de synthèse. Le point commun, c'est évidemment le temps long, indispensable pour enrayer puis redresser des processus de paupérisation et de dépréciation urbaine à l'œuvre depuis plusieurs décennies. L'inversion de ces processus – qui, avant de devenir visibles, sont des tendances discrètes – ne peut s'inscrire dans le temps d'un seul mandat ! La complexité des projets est un autre point commun : tous signalent l'extrême lourdeur des projets et procédures, qui imposent d'articuler le social, l'urbain, la technique et le droit. Mais la boîte à outils semble désormais assez riche, pour peu qu'elle soit dans les mains d'équipes aguerries, en tandem confiant avec des élus portés par une ambition à long terme…

La question des copropriétés, plutôt petites dans cet atelier « ville ancienne », constitue, ce n'est pas nouveau, un frein considérable pour la mise en œuvre des thérapies. En dépit des efforts du législateur ces deux dernières décennies pour prévenir les dérives et faciliter les redressements, il y a encore à faire pour qu'évoluent le cadre juridique et les moyens d'action – et vite, disent les opérateurs qui piétinent souvent. Le choix de ces deux sites a permis aussi de regarder de quelle manière ces politiques publiques interagissaient avec le jeu du marché immobilier. Sans dynamisme du marché ni de perspectives à moyen terme, difficile de susciter le réinvestissement des propriétaires, et l'intérêt d'investisseurs, mais avec une très forte pression de la demande et des valeurs en forte hausse, il faut aussi redouter l'assèchement des capacités financières des acteurs publics, l'exclusion sociale liée à des processus mal maîtrisés de gentrification, et, une stimulation accrue pour les marchands de sommeil…

Relancer et entretenir une dynamique urbaine positive relève ainsi d'un subtil – et complexe – équilibre entre acteurs publics et privés, requérant dans la durée des ingénieries et moyens importants, et souvent sur mesure.

■ **Nicolas Binet,** avec les copilotes du groupe de travail « Réparer la ville » **Michelle Le Loir, Vincent Malfère et Jack Arthaud**

**Visite des collaborateurs, à Pantin.**
© Habibi Mehrak/Soreqa

# Produire (enfin) des **quartiers durables et gérables**

L'atelier « Réparer l'aménagement » s'est penché sur Clichy-sous-Bois, Mérignac et Lyon-La Duchère, figures emblématiques de quartiers récents sur lesquels l'acteur public doit réintervenir lourdement.

**INTERVENANTS** **Soraya HAMRIOUI**, directrice générale adjointe Grand Paris Aménagement ; **Amandine LASVACAS**, directrice de programme à la Fabrique de Bordeaux Métropole ; **Vincent MALGÈRE**, directeur général de la SERL Lyon.

**ANIMATEURS** **Michèle LE LOIR et Jack ARTHAUD.**

Réparer l'aménagement, n'est-ce pas un titre un peu provocateur pour les Entretiens de l'aménagement ? Les aménageurs versent-ils là dans un exercice de contrition ? Ils constatent, en vérité, qu'un certain nombre de productions urbaines récentes, réalisées dans les années 1960 à 1980, sous la houlette d'acteurs publics locaux et nationaux, pourtant les plus compétents et animés des meilleures intentions, nécessitent, quelques décennies après leur achèvement, une intervention parfois très lourde pour les remettre en état de marche et les adapter aux exigences du jour. Bien entendu, beaucoup de mutations socio-économiques, bien au-delà de la sphère de l'aménagement, ont contribué à cette obsolescence rapide.

Voyons comment des aménageurs s'y prennent pour transformer et requalifier ces espaces urbains, voyons aussi quels enseignements ils peuvent en tirer pour la conception des projets urbains nouveaux.
Le groupe de travail « Réparer la ville » a choisi trois figures emblématiques, et leurs acteurs, pour nourrir cet atelier : celle des grandes copropriétés impuissantes à se gérer sans une intervention publique lourde ; celle des grands ensembles à dominante de locatif social, qui se spécialisent et se paupérisent ; enfin, celle des centres commerciaux périphériques posés sur leur nappe d'enrobé noir.

### L'espoir de la réurbanisation maîtrisée grâce aux transports en commun

Clichy-sous-Bois et Montfermeil constituent certainement la bibliothèque la plus riche des interventions publiques dans des copropriétés, en France, depuis trente ans !
Mais ce n'était pas l'objet de cet atelier que de faire l'archéologie de la mise en place de ce grand ensemble privé, de sa relégation sans desserte, de sa dérive rapide, et de la succession des thérapies, au gré des GPU/GPV, OPAH, conventions Anru, puis ORCOD d'intérêt national.
On retiendra le cheminement évolutif des projets urbains, initialement fondés sur l'espoir d'un redressement des copropriétés grâce à des acquisitions diffuses par un bailleur social, ou l'aide à la réhabilitation apportée aux rares propriétaires occupants, puis des décisions plus radicales d'acquisitions massives suivies de démolitions de patrimoines qu'il semblait impossible de redresser, tant sur le plan technique qu'en termes de gestion. Plus de 1 600 démolitions et 1 300 constructions se sont ensuivies en dix ans.

La desserte, attendue depuis un demi-siècle, est désormais arrivée, avec la ligne 4 du tramway fin 2019, puis la ligne 16 du Grand Paris Express d'ici trois ans. Avec ce socle indispensable, il est désormais possible d'envisager une réurbanisation, maîtrisée cette fois, avec une offre diversifiée. Refaire des copropriétés ? Il est certain que nombre d'acteurs sont frileux, marqués par le coût social, politique et financier du sauvetage des réalisations des années 1960-1970. Les nouveaux programmes, forts des enseignements du passé, s'attachent néanmoins à développer des « copropriétés durables », fondées sur quatre pieds : une taille limitée à 70 logements, une conception attentive à l'économie de la gestion et de la maintenance ultérieure, une simplification des montages fonciers pour faciliter la gestion, et un suivi social, en privilégiant les propriétaires occupants. Il y a là un formidable laboratoire pour faire émerger une nouvelle génération d'immeubles, et pour alimenter les débats sur l'évolution de la loi de 1965 !

À Mérignac, l'arrivée du tramway joue aussi un rôle essentiel, permettant de faire converger plusieurs objectifs de la politique urbaine métropolitaine : produire 50 000 logements bien desservis par les transports collectifs et les modes doux, développer des quartiers multifonctionnels, renaturer la ville et réduire les îlots de chaleur, et éviter les friches commerciales. Mérignac-soleil en est une excellente synthèse, grâce à l'intervention de la SPLA La Fabrique, dans un partenariat incontournable et exigeant avec les enseignes commerciales et leurs sociétés foncières.
Ce quartier d'environ 70 ha, premier îlot de chaleur de l'agglomération, fait évoluer son taux d'imperméabilisation des sols de près de 90 % à moins de 50 %, accueille de l'habitat, avec 2 800 logements à terme, tout en restructurant quelque 90 000 m² de commerces, activités et équipements. Intervention juste à temps, alors qu'apparaissaient des signes de fléchissement de certaines activités très datées (« boîtes à chaussures » et grands parkings), mais sans être non plus dans un contexte d'effondrement global comme le connaissent certaines zones de commerce périphériques, qui n'est pas forcément un contexte moteur pour le développement de projets urbains partenariaux. La métamorphose négociée à

**Copropriété du Chêne Pointu, à Clichy-sous-Bois.**
Photo : D. R.

Mérignac permet de corriger un mode d'aménagement urbain des années 1970, fondé sur des mono-fonctionnalités connectées par le tout-voiture…

## Les projets de renouvellement urbain, enjeux à fort impact social

La Duchère fait certainement partie des grands ensembles ayant bénéficié des investissements publics les plus lourds, et les plus cohérents dans la durée, avec des résultats remarquables et remarqués.
Alors, faut-il en parler encore ?
Nous avons jugé utile de rappeler l'enjeu des projets de renouvellement urbain de ces quartiers de grands collectifs en locatif social. En dépit des engagements majeurs à l'échelle nationale et dans certaines métropoles, surtout depuis une vingtaine d'années, il reste en effet beaucoup à faire, ainsi qu'en témoigne l'engagement du NPNRU. L'attelage lyonnais avec une collectivité et ses élus très impliqués, des services et missions structurés, et le recours dans la durée à une SEM, la SERL, pour le volet « aménagement » du projet, et le portage de commerces par un investisseur unique et public, la SEM Patrimoniale du Grand Lyon, constitue un mode opératoire particulièrement fertile. Il repose sur un dialogue structuré avec toutes les parties prenantes, à toutes les échelles et à tous les temps du projet, qu'il s'agisse des perspectives globales du projet ou des aménagements de proximité débattus et ajustés avec les riverains, de manière à faciliter l'appropriation progressive par les habitants.
Ces démarches contribuent également à la reconnexion aux institutions de populations exprimant facilement un sentiment de délaissement. Comme à Clichy-sous-Bois, la réurbanisation repose également sur une recherche de « copropriétés durables », de taille limitée, et conçues pour rester facilement gérables.

## Le temps long : clé de réussite des projets

En dépit de la singularité des trois situations exposées et débattues, l'atelier permet de dégager les éléments fédérateurs : des projets inscrits dans la durée, bien au-delà d'un mandat électoral, un portage politique sans faille, et la réunion de la gamme la plus large des acteurs techniques et opérationnels, loin des époques où l'on pensait qu'un seul intervenant, omniscient et omnipotent, pourrait fabriquer toutes les facettes de la diversité urbaine.
Ces projets s'inscrivent dans une volonté de réparer la ville avant de penser son extension, et développent tout à la fois une dimension environnementale et résolument sociale. N'oublions pas qu'ils sont aussi caractérisés par la très grande technicité des ingénieries requises, sensiblement plus complexes et coûteuses que celles qu'il faut réunir pour construire *ex nihilo*.

Qu'il s'agisse de l'accompagnement social des habitants (locataires ou propriétaires occupants) des grandes copropriétés – plus délicat encore que dans le locatif social–, du dépoussiérage de montages immobiliers et fonciers sclérosants, de la recherche de solutions innovantes à tous points de vue, ou encore des négociations, forcément complexes et tendues, avec de grandes enseignes commerciales et leurs foncières, dont l'espace de référence et de contraintes est souvent bien éloigné des considérations de l'aménagement local. ■ **Nicolas Binet,** avec les copilotes du groupe de travail « Réparer la ville » **Michelle Le Loir, Vincent Malfère et Jack Arthaud**

# ZAN et recyclage foncier : **passage au concret**

Comment déployer des actions concrètes pour tenir ces objectifs tout en répondant aux besoins des territoires ?

**TABLE RONDE**

Cadrés par la loi climat et résilience, la sobriété foncière et le sujet du « zéro artificialisation nette » (ZAN) ont été des marqueurs puissants dans les travaux du Club Ville Aménagement, depuis deux ans. Un nouveau paradigme s'impose à l'aménagement, tandis qu'une hausse irrémédiable des coûts du foncier se profile à l'horizon.

## UNE NÉCESSAIRE TERRITORIALISATION

La préservation des sols vivants constitue l'une des ambitions majeures de la loi climat et résilience. *« Une ressource hautement stratégique, support de nos sociétés et écosystèmes, de l'attractivité de nos territoires et de l'accueil des populations »*, détaille Stéphanie Dupuy-Lyon.
Le leitmotiv de la loi – la consommation avec modération, ou plutôt avec sobriété – inverse le cours de l'histoire urbaine contemporaine, en priorisant le « déjà-là », et notamment les friches. *« Il faut y mettre toute notre ingénierie et notre intelligence collective, car c'est beaucoup plus compliqué que de consommer des sols naturels ou agricoles »*, concède la directrice de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN). Sans pour autant considérer qu'il s'agit d'un *« cadrage de l'État »*. Au contraire, *« si demain la manière dont on s'engage dans cette trajectoire n'est ni différenciée, ni territorialisée, alors il y a un problème de méthode »*.

Redonner du pouvoir aux élus et aux territoires est nécessaire. L'État joue un rôle majeur en développant une vision et en accompagnant les territoires et les acteurs.
Le plan de relance et France 2030 en sont de parfaits exemples : la puissance publique nationale engage des fonds dans cette direction. *« Il y a de l'argent sur la table, c'est un alignement de planètes que nous n'avions pas connu depuis des décennies »*, poursuit Stéphanie Dupuy-Lyon. Mais le chantier sera long et exigeant : *« Il y a encore un besoin d'observer et de comprendre le phénomène d'artificialisation des sols. »* Pour ce faire, l'État travaille en collaboration avec l'IGN à la construction d'un outil à base de photos aériennes, *via* l'intelligence artificielle, pour caractériser l'occupation des sols à grande échelle.

Pour Anne Vignot, le changement doit être radical. *« Il est nécessaire d'inverser l'ensemble des paramètres qui organisaient l'aménagement du territoire. »* En effet, deux grands défis bouleversent nos systèmes de représentation : la production énergétique et l'alimentation doivent venir en grande partie des territoires, et le milieu urbain doit être un refuge de biodiversité.

## CONSTRUIRE UN DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ

La maire de Besançon plaide ainsi pour mettre un terme à ce clivage entre milieu urbain et milieu rural, dont beaucoup d'élus peinent à se défaire. *« J'aime à dire que les cités romaines ne se sont pas construites au détriment des territoires agricoles alentour. »* La ville contemporaine se doit d'intégrer les paramètres de son territoire.
Pour Anne Vignot, enfermer les compétences par échelle administrative est un non-sens, en témoigne la situation du territoire bisontin. *« J'ai très peu de foncier aujourd'hui disponible à Besançon, et pourtant j'ai un écosystème très dynamique au niveau des entreprises. Pour consolider cet écosystème en l'absence de foncier, je dois accepter que les unités de production se développent sur le territoire d'à côté. »* Dépasser les limites administratives reste pourtant un paradoxe pour nombre d'élus.
Si les solutions et l'ingénierie sont au rendez-vous, le recyclage foncier a un coût. Anne Vignot lance une alerte en direction de l'État central : *« Il est urgent de donner plus de moyens aux territoires. »*
Alain Gares souligne la concordance entre ces deux premières interventions : l'importance de retrouver la valeur des sols et de réintégrer du vivant dans la ville et dans la conception de l'aménagement.

## DONNER DES MOYENS FINANCIERS À LA MESURE DES ENJEUX

En Loire-Atlantique, l'aménagement du territoire se dessine en coopération entre divers acteurs. Loire Atlantique Développement attise la curiosité par son montage institutionnel : cet aménageur est également une agence

© Benjamin Cherasse

**Stéphanie DUPUY-LYON** directrice générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN)

**Olivier BESSIN** directeur général Loire-Atlantique Développement

**Alain GARES** consultant, Compagnie du projet urbain

**Laurent GIROMETTI** directeur général EpaMarne-EpaFrance

**Hervé PRONONCE** vice-président Clermont Métropole, conseiller départemental, président de l'EPF Auvergne

**Dominique RENAUDET** président de Neoclide

**Anne VIGNOT** maire de Besançon, présidente Grand Besançon

d'ingénierie publique, répondant à une volonté politique de transformer l'aménagement. *« Passer au concret, c'est pour beaucoup former des élus sur ces questions »,* détaille son directeur général. Composé d'une SEM, d'une SPL et d'un CAUE, ce dispositif original permet aux équipes de travailler ensemble en amont, une réussite.

À l'instar d'Anne Vignot, Olivier Bessin tire la sonnette d'alarme : *« J'ose le dire, les moyens sont insuffisants. Il faut un "quoi qu'il en coûte territorial". »* Pour atteindre les objectifs de développement durable, les enveloppes financières devront être considérablement augmentées : *« Les élus ont l'impression d'être empêchés. »*
D'autant qu'avant la question des moyens financiers, les communes périurbaines et rurales pâtissent d'un manque de moyens techniques. Qui plus est, *« les acteurs compétents n'ont pas forcément envie d'y travailler »*, poursuit Olivier Bessin. Une problématique qui se retrouve également dans le secteur privé. Les enjeux de proximité et de coût sont de taille pour ces communes.

Reprenant les réussites des années 1990 et 2000 et la reconversion de zones industrielles à Saint-Nazaire et à Nantes, grâce aux fonds européens mobilisés, Olivier Bessin plaide pour une mobilisation européenne afin de consacrer des moyens à la sobriété foncière.

## LES LIMITES D'UN MODÈLE PENSÉ À L'ÉCHELLE NATIONALE

Laurent Girometti met en avant une dimension sensible du ZAN : en restreignant des fonciers potentiellement constructibles, il augmente la valeur des terrains déjà urbanisés, entraînant des attitudes spéculatives dans les secteurs tendus. *« Il va falloir trouver comment faire baisser cette pression-là, sinon on va creuser un très grand fossé social »,* alerte-t-il. Directeur général d'EpaMarne-EpaFrance, il compose avec un territoire confronté à une forte pression foncière, à cheval entre la première et la deuxième couronne parisienne, qui compte environ 10 % de la production immobilière francilienne.
Les tissus urbains sont pluriels, entre une ville nouvelle aménagée il y a une quarantaine d'années, une ville nouvelle en cours de développement, et des territoires plus récemment entrés dans son périmètre, où la ville s'est constituée plus lentement et de manière moins dirigée. Son diagnostic est sans appel : *« Les objectifs de sobriété foncière dépendent des caractéristiques territoriales. »*

Trois cas d'optimisation foncière ont été identifiés et sont en cours de développement sur le territoire d'EpaMarne-EpaFrance. Tout d'abord, le foncier, dont la puissance publique est propriétaire et qui peut faire l'objet d'un recyclage, *« qui ne représente pas des quantités gigantesques »*, précise Laurent Girometti. Le deuxième cas correspond aux axes routiers qui ont intégré, dès l'origine, des emprises, en vue de leur agrandissement. Cette réserve peut être utilisée aujourd'hui à d'autres usages, comme pour insérer le futur métro ou des pistes cyclables. Enfin, la diversification des activités d'un centre commercial, avec la potentialité d'en désimperméabiliser une partie.

## L'EPF : UN ACTEUR MAJEUR POUR LES PETITES COLLECTIVITÉS

Sur le territoire auvergnat, divisé entre une partie centrale dynamique et une partie ouest très rurale, penser l'aménagement à grande échelle n'est pas une mince affaire. Pour répondre à la demande en logements, la densification de la métropole apparaît comme la solution la plus rationnelle, notamment en travaillant les friches industrielles.
Hervé Prononce se veut optimiste : *« Je remarque que les mentalités ont changé : le grignotage des terres agricoles des années 1980 est en recul. »* L'étalement urbain a ses limites, les élus en sont conscients.
En ce sens, l'EPF est un bel outil pour les collectivités territoriales, permettant ainsi de requalifier, racheter, dépolluer et reconstruire grâce au fonds friches. *« L'EPF se positionne ainsi comme un acteur majeur d'ingénierie juridique, de portage foncier et de conseil auprès des collectivités qui n'ont pas les moyens »*, conclut son vice-président. ■ **David Attié**

# **Y a-t-il un pilote** pour le ZAN ?

L'atelier « L'aménageur, pilote d'opérations de A à Z et maintenant de ZAN» a permis de restituer l'état des réflexions sur les outils de mesure et de suivi des impacts des pratiques de l'aménagement en matière d'artificialisation des sols.

**INTERVENANTS** **Aurélie CHATELLIER**, responsable d'opération chez Territoires Rennes ; **Pauline PISTRE**, chargée d'opération Observatoire territorial et SIG à l'EPA Nice Écovallée ; **Marine TENOUX**, responsable Stratégie et Innovation à EPAMarne-EPAFrance ; **Guillaume FAUVET**, chef de projet Stratégies foncières.

**ANIMATEUR** **Dominique RENAUDET,** fondateur du cabinet Neoclide.

L'atelier s'est situé dans le droit fil du *Manifeste pour le « zéro artificialisation nette »*. Publié en 2020, il préconisait notamment la mise au point de « tableaux de bord » adaptés à chaque territoire et dotés d'indicateurs adaptables et suffisamment simples dans leur mise en œuvre pour pouvoir être appliqués selon une méthodologie uniforme sur le territoire.

## Penser les indicateurs du ZAN

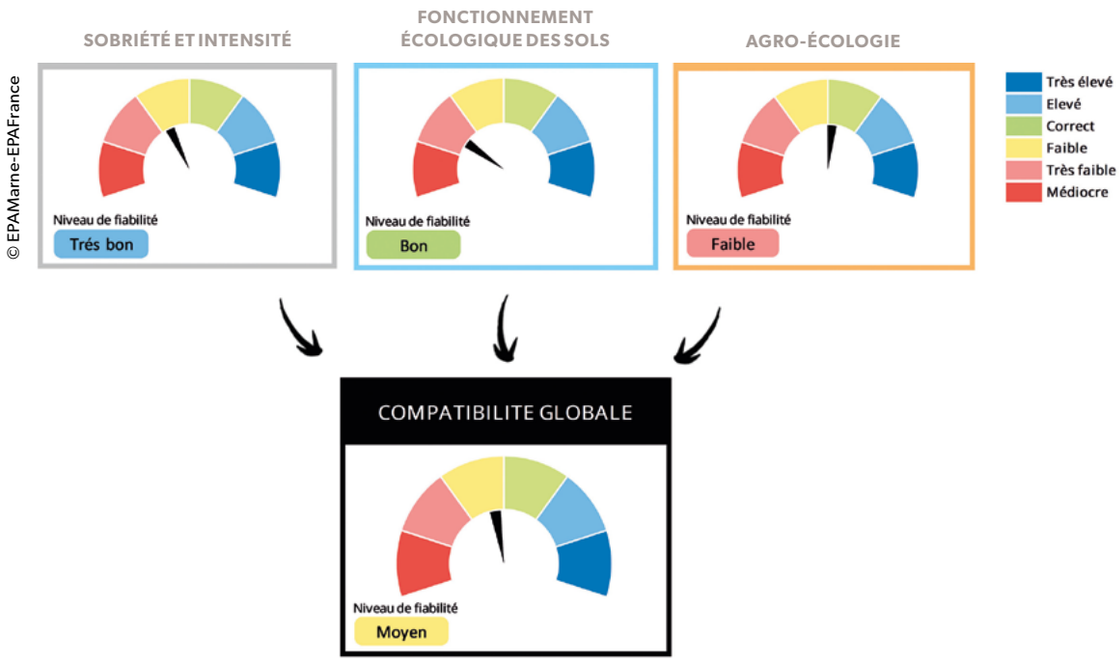
Les motivations du Club Ville Aménagement sur le sujet sont évidentes, tant la loi climat et résilience et l'objectif ZAN challengent en profondeur le métier des aménageurs. Si l'on constate que ces derniers manquent d'indicateurs clairs pour objectiver et évaluer l'impact des opérations, ils manifestent clairement leur intention d'anticiper les nouveaux enjeux imposés par l'objectif ZAN et d'y répondre dans la mesure de leurs prérogatives et moyens.
C'est pourquoi le Club s'est attelé, dans un premier temps, à dresser un rapide état de l'art des outils et méthodes utilisés, ou à défaut identifiés, par les aménageurs. Cela a permis de constater que chaque membre a déjà pu tester une dimension de la problématique ou traiter un aspect spécifique, comme l'imperméabilisation des sols et le coefficient de végétalisation.
La principale conclusion de cette entrée en matière est qu'il est fondamental de sortir d'une comptabilisation uniquement surfacique pour se consacrer aux fonctions écologiques du sol, comme le prévoit le texte de loi.
En conséquence, une réflexion a été conduite sur les quatre principales fonctionnalités du sol introduites par la loi : hydrique, climatique, agronomique et biologique. Elle a été menée avec le concours de différents experts de l'aménagement et du vivant, des géographes, des chercheurs… chacun spécialiste d'une brique d'évaluation (base de données, modélisation et simulation, arbre d'aide à la décision). Elle a permis d'établir que si aucun outil ne couvre aujourd'hui de manière satisfaisante la totalité des domaines d'impact, certains assurent une couverture partielle et se révèlent prometteurs dans la perspective de la création d'un tableau de bord de la sobriété foncière des opérations d'aménagement. Il existe, par exemple, des bases de données particulièrement pertinentes, qui sont autant d'outils de mesure pouvant être mobilisés pour estimer l'artificialisation, son impact, mais aussi des outils d'une meilleure identification des caractéristiques du foncier, notamment Corine Land Cover, le référentiel parcellaire GIS Sol, ou encore les indicateurs de l'artificialisation des sols du Cerema.

Il existe plusieurs méthodes de suivi de l'artificialisation en raison de la pluralité des définitions mais aussi du fait qu'elle n'est pas appréhendée de la même manière selon les échelles. L'OCSGE (occupation du sol à grande échelle) est une base de données vectorielle, comme Corine Land Cover, mais dont l'unité minimale est beaucoup plus fine, égale à 200 m². En cours de déploiement sur certains départements, elle proposera de décrire l'occupation et l'usage du sol sur l'ensemble du territoire métropolitain. La production de données est réalisée de manière automatique à partir de campagnes aériennes menées par l'IGN et recourt à l'intelligence artificielle (apprentissage, reconnaissance, identification).
L'OCSGE est pour l'instant l'outil SIG le plus détaillé qui permettra de faire la distinction, par exemple, entre zones perméables et zones imperméables au sein des taches urbaines.

## Les défis de l'EPAMarne-EPAFrance

Le projet stratégique et opérationnel d'EPAMarne – EPAFrance, pour la période 2020-2024, énonce six défis, accompagnés d'indicateurs de développement durable, parmi lesquels l'indicateur de sobriété foncière. Des travaux sont donc conduits pour caractériser l'impact de l'aménagement en termes d'artificialisation, avec une approche en deux étapes.
La première étape est abordée à grande échelle sur le périmètre d'intervention de l'établissement – 44 communes – dans une approche surfacique visant à déterminer le niveau de consommation, actuel et futur. Les indicateurs produits répondent à trois grands objectifs : distinguer les opérations selon leur mode de production (en extension, recyclage ou densification) ; mettre en perspective « artificialisation » et densité des opérations, notamment avec la comparaison des coefficients d'occupation du sol ou d'emprise aux sols ; enfin, considérer la production d'espaces aux fonctions

## INDICATEUR DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE




écologiques renforcées, reposant sur le postulat selon lequel l'état des sols aménagés était initialement très dégradé d'un point de vue écologique.
La seconde étape en cours de lancement permettra d'aborder l'impact à l'échelle de l'opération et visera à mieux prendre en compte les fonctionnalités du sol. L'objectif est de bâtir, développer et expérimenter un outil d'aide à la décision, à destination des équipes opérationnelles et une typologie d'opérations considérant le sol comme une donnée d'entrée du projet, selon trois finalités : densité et intensité, fonctionnalités écologiques des sols, potentiel agronomique. L'enjeu est de concilier un aménagement qualitatif dans le contexte du ZAN. Il s'agit de retenir les « bons » indicateurs dans un compromis entre l'exigence scientifique et la faisabilité opérationnelle, ce qui, au passage, permet de donner du sens aux bases de données que nous mettons en place (par exemple : données terrains issues d'études d'impact, bases de données publiques, relevés, etc.).

### Développer une politique foncière, le rôle d'appui du Cerema

Le Cerema développe une gamme d'outils sur un socle commun et homogène de données pour accompagner les collectivités et les aménageurs dans leurs politiques foncières. Tout d'abord, l'observatoire de l'artificialisation centralise des données qui permettent de chiffrer les consommations d'espaces. Ensuite, l'outil Cartofriches, qui localise déjà plus de 8 500 friches sur le territoire. Enfin, l'outil Urban Simul, un véritable outil numérique d'aide à la décision – mis en ligne à l'échelle nationale – permettant d'améliorer les connaissances du foncier, de croiser de nombreuses sources de données nationales quantitatives et qualitatives, et d'identifier des gisements. C'est un outil d'anticipation pour la stratégie foncière. Les données sont croisées avec des enjeux et contraintes qui caractérisent l'échelle locale. L'activation de filtres permet tout type d'analyses. Une première version a été expérimentée sur des territoires pilotes. Une seconde version est en phase de développement sous l'impulsion de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN), dans le cadre d'une gouvernance partenariale à imaginer.

### Planifier l'artificialisation des sols par la donnée numérique

Les réflexions exploratoires menées par le Club ne permettent pas à ce stade de disposer d'un tableau de bord universel de suivi de l'artificialisation des sols, mais elles ouvrent des perspectives intéressantes, dans la mesure où les bases de données et outils nationaux seront capables de proposer des données et informations qualifiées et suffisamment fines à l'échelle de l'opération, pour rendre compte des impacts croisés et, si possible, consolidés.
Ces réflexions confortent le rôle d'aménageur en tant qu'ensemblier, au cœur de l'enjeu ZAN, entre les documents de planification et l'opérationnalité. Son rôle est de pouvoir prendre en main les bases de données existantes fiables et de les utiliser comme outil d'aide à la décision à l'échelle de l'opération. Il n'y a pas aujourd'hui un unique angle d'approche du ZAN, mais une multitude selon le secteur et la nature de l'opération. Le travail commence, et il nécessitera une action commune pluridisciplinaire.
■ **Dominique Renaudet**

# La séquence CIMA ou **comment réussir la sobriété foncière ?**

L'atelier « Comment réussir la sobriété foncière au travers de la séquence "Comprendre, Imaginer, Maîtriser, Aménager"» a détaillé les innovations et expérimentations à développer pour répondre aux enjeux et à la forte pression induite par les orientations nationales.

**INTERVENANTS** **Bernard BLETTON,** directeur général de Sedia BFC ; **Rebecca HEITZ,** urbaniste chargée d'études réglementaires et foncières à l'EPA Nice ÉcoVallée ; **Laurent VUILLEMIN,** directeur opérationnel chez Citivia SPL ; **Aimeric FABRIS,** directeur général adjoint d'EPORA.

**ANIMATEUR** **Dominique RENAUDET,** fondateur du cabinet Neoclide.

Rupture historique dans le processus de production et de développement des territoires urbains, l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN), édicté par la loi climat et résilience, oblige à inventer et mettre en place de nouvelles méthodes de travail collectif. Le Club Ville Aménagement s'est penché sur cette question et propose une méthodologie adaptée à une évolution radicale dans la production de la ville.
Bernard Bletton le souligne dès son introduction : ces réflexions ne remettent pas en cause le bien-fondé du débat général sur la nécessaire sobriété foncière, mais ambitionnent, au contraire, de revisiter l'articulation qui doit se jouer entre les acteurs composant la chaîne de l'aménagement, structurée en quatre séquences.

## COMPRENDRE

**Comprendre le territoire, ses enjeux, ses disponibilités, ses atouts et ses faiblesses.**
Rebecca Heitz évoque ensuite les enjeux de compréhension autour du ZAN, tant dans sa définition que dans le territoire et ses enjeux.

**Comprendre la densité : un cercle vertueux aux difficultés non résolues.**
La mise en œuvre du ZAN passe inévitablement par la densification des projets qui se heurte aux difficultés d'acceptabilité de la part des habitants. Les projets d'aménagement sont souvent jugés trop denses et trop consommateurs d'espace, par contraste avec l'imaginaire idéalisé et bucolique de sites naturels dont on sait, en réalité, qu'ils ont souvent été façonnés par l'Homme.

**Comprendre les enjeux, le moyen de les atteindre et d'évaluer les contraintes.**
Il est donc important de travailler sur le sens des mots et la réalité de la perception du site. Pour cela, il s'agit de consolider et préciser la connaissance des modes d'occupation des sols dans les documents d'urbanisme et de favoriser la concertation citoyenne et la communication grand public autour de ces enjeux pour expliquer les notions techniques du métier d'aménageur.
Les pratiques en urbanisme se concentrent sur un ensemble de procédures à respecter, qui peuvent perdre en route l'objectif visé par la loi et l'intérêt général, en fonction du contexte local et de la réalité du site. Elles ne permettent pas toujours de répondre à des injonctions contradictoires : objectifs environnementaux *versus* objectifs de création de logements sociaux notamment.

**Comprendre le territoire, un outil d'aide à la décision politique.**
L'ensemble du territoire national est maillé de différentes structures (observatoires et instances de réflexion) participant à l'appropriation des questions d'aménagement et de sobriété foncière par les élus et les différentes parties prenantes. Il semble essentiel de mobiliser ces expertises dès l'amont de la définition des stratégies ZAN, à l'échelle de chaque territoire pertinent.

## IDENTIFIER

**Identifier les réservoirs fonciers, les qualifier d'un point de vue urbanistique, écologique et économique. Maîtriser les terrains, anticiper la capacité à intervenir, mandater les acteurs.**
Aimeric Fabris, à son tour, énumère les potentielles réserves foncières dont pourra se saisir l'aménageur.

**Identifier la nouvelle ressource.**
L'aménagement doit évoluer vers le recours à un mix de fonciers composé de plus en plus de fonciers recyclés. De nouvelles ressources doivent donc être identifiées ou en tout cas mobilisées de manière plus systématique, notamment :
– les friches (industrielles, militaires, minières, ferroviaires…), inégalement réparties sur le territoire, mais souvent polluées et encombrées ;
– les dents creuses, incontestablement utiles, mais en voie de raréfaction, d'autant plus qu'elles sont produites par le processus d'extension urbaine, en fort ralentissement ;
– les îlots urbains dépréciés, vacants et dégradés ; il s'agit d'une source de fonciers probablement importante, mais posant des questions de maîtrise et présentant en règle générale des difficultés de financement tenant aux coûts de libération et de requalification ;

**Requalification et aménagement de l'îlot Carreau, à Pau.**
© CAPBP

– les îlots urbains diffus, pavillonnaires sous-utilisés : également une source importante de fonciers mais supposant du temps long de recomposition foncière liée au découpage parcellaire et à l'attractivité du marché pour ce type de biens.

La mobilisation de ces ressources nécessite des moyens financiers supplémentaires : dépollution et mise en conformité des sols avec les usages ou fonctions à implanter, libération des activités présentes, traitement de la dureté foncière et des mitoyennetés, aménagement pour rendre le projet acceptable, etc.
Il est donc nécessaire de recourir à des études et outils permettant une indentification des potentialités et des différentes caractéristiques des gisements.

## MAÎTRISER

Ce diagnostic conduit à la nécessité d'anticiper la production du foncier. C'est pourquoi il faut remettre en avant le rôle des établissements publics fonciers qui ont la capacité financière de réaliser du portage foncier sur plusieurs années. Ils peuvent intervenir pour réaliser des réserves foncières, leur modèle économique les exposant moins à un calcul de rentabilité à court terme tenant compte de la valeur du terrain et de contraintes de faisabilité.

## AMÉNAGER

**Aménager en réinterrogeant le métier dans le contexte de la sobriété foncière.**
Laurent Vuillemin développe enfin les enjeux auxquels l'aménageur sera confronté.

**Conjuguer efficacité foncière et attractivité des projets.**
L'expérience des projets denses est pratiquée de longue date dans les grandes métropoles, mais la sobriété foncière va conduire à généraliser les programmes denses sur l'ensemble du territoire (petites villes, territoires ruraux…), avec le risque que, si cette densité est mal gérée, elle devienne inacceptable politiquement et socialement. L'objectif ZAN va ainsi imposer aux aménageurs un travail de conception urbaine approfondi afin de concilier densité et espaces de travail ou résidentiels agréables à vivre… y compris sur des sites périphériques ou sur des territoires à pression foncière modérée.

**Vers une typologie des pratiques d'aménagement dans le cadre ZAN.**
Compte tenu de la raréfaction des ressources foncières en extension, les grands gisements correspondant aux espaces déqualifiés, aux friches, vont subir une pression immobilière croissante et par conséquent la recherche des équilibres bilanciels, écologiques et sociaux va se complexifier : c'est pourquoi l'articulation entre maîtrise foncière et aménagement est un sujet clé. Cela implique une concertation entre opérateurs pour maîtriser l'intrant foncier.
C'est une question qui prend de l'ampleur et dont il faut se saisir aujourd'hui afin d'éviter que les aménageurs privés se réservent les « bons morceaux » et que les sites plus compliqués soient relégués à la puissance publique. Cela impose aux acteurs de l'aménagement de repenser à une échelle plus large les projets : péréquation entre les sites, travail de partenariat avec le privé afin de concilier les objectifs publics et les intérêts des privés.

**Rôle du portage politique.**
Bernard Bletton conclut en appuyant sur la nécessaire prise en main de ce sujet par les élus.
Le lien entre ces quatre séquences réside dans la capacité des acteurs publics, en premier lieu les collectivités et leurs édiles, à stimuler, soutenir et organiser une bonne articulation des champs politiques et techniques.
La coordination doit être locale et politique, d'où l'importance de fixer les objectifs selon les données du territoire, de mettre en réseau les acteurs au niveau local (agences urbanismes, EPF, aménageurs…) et de développer le pilotage et suivi des actions avec des indicateurs quantitatifs et qualitatifs. ■ **Dominique Renaudet**

# Société et biodiversité, **pour une nouvelle nature de ville**

Comment concilier développement des villes et protection d'une biodiversité menacée par l'activité humaine ? Les intervenants du plateau consacré à la nature en ville se sont interrogés sur les façons de prendre en compte les enjeux de l'urgence écologique dans les projets urbains.

**TABLE RONDE**

*« Nous sommes en pleine crise du vivant. »* Difficile, pour le docteur en écologie Alan Vergnes, d'évoquer les enjeux de la nature en ville sans donner quelques ordres de grandeur. *« La biodiversité a, au moins, 3,3 milliards d'années, nous, entre 200 000 et 300 000 ans. »* Or, depuis les années 1970, *« les populations des grosses espèces ont chuté de 60 %. Et pour les insectes, on monte à 80 % de déclin »*.
Il s'agit d'un *« massacre »*, explique l'enseignant-chercheur : *« Les taux d'extinction sont entre 100 et 1 000 fois supérieurs aux taux des périodes hors crise. Le tissu vivant se délite sous nos yeux. »* Un massacre dont la cause majeure est l'activité humaine, et notamment *« la création des villes »*, car *« elle entraîne la destruction des habitats biodiversitaires »*, souligne-t-il.
Les aménageurs ne sont pas – ou plus – dans le déni. *« Toutes les actions que nous menons : créer une infrastructure, minéraliser un espace, construire un bâtiment… Tout a un impact direct*, insiste Raphaël Catonnet, *d'une façon générale la ville s'est construite contre la nature, nous en prenons pleinement conscience aujourd'hui. »*

Pour modifier les comportements et faire la ville autrement, la transformation du langage, même si elle ne peut suffire, est un élément clé, selon Chris Younes, psychosociologue et professeure à l'École spéciale d'architecture.
Elle évoque ainsi les controverses autour des mots employés pour parler de la nature et des relations que l'Homme entretient avec celle-ci. Vivant, nature, biodiversité, ou encore capitalocène, thanatocène, anthropocène… Ces débats linguistiques montrent l'amplitude des enjeux. *« La question de la vulnérabilité n'existait pas il y a une quinzaine d'années »*, rappelle la fondatrice du laboratoire Gerphau.
Désormais, dans les constats planétaires, la formule *« développement durable »* a laissé place à un vocabulaire de survie. Parler des conditions d'habitabilité de la Terre est un bouleversement : *« On se remet dans la saga de l'humanité, car on se sent en danger. »*
Alors, *« comment faire atterrir les constats traumatisants d'Alan Vergnes et les enjeux sémantiques de Chris Younes ? »*, interroge Raphaël Catonnet. Selon l'aménageur, *« la nature doit devenir une nouvelle métrique dans la fabrication du projet urbain »*. Et cela suppose un renversement radical des postures.

La place donnée à la nature dans une ville constituée évolue ; l'approche politique locale aussi. À Clermont-Ferrand, *« la nature était ornementale ou très localisée »*, souligne Nicolas Bonnet, conseiller métropolitain délégué aux énergies renouvelables. Mais depuis un peu plus de cinq ans, l'item biodiversité est redevenu un élément central du projet territorial. *« Dans notre PLU de 2016, nous avons intégré les notions de trames vertes et bleues, surtout vertes. Puis, nous avons travaillé sur la régulation des îlots de chaleur. La nature vient alors rafraîchir le milieu urbain. »* Le PLU comprend également un coefficient de biotope par surface et un coefficient de pleine terre pour les espaces privés.

## CETTE NATURE QUE NOUS NE CONNAISSONS PAS

La nature récréative, objet de décoration, a fait son temps. À l'aune des bouleversements climatiques croissants, la biodiversité apparaît comme un outil de résilience urbaine majeur. *« Les premières villes travaillaient avec leur ceinture nourricière »*, rappelle Raphaël Catonnet. Puis les perspectives ont changé et la nature est devenue *« un élément romantique, qui nous émerveille, loin de la ville justement »*. Progressivement s'est installée dans nos civilisations une *« amnésie de la nature »* nourrie de la perte d'expériences de nature des citadins que la majorité de l'humanité est déjà devenue. Au regard des constats glaçants sur l'état de la biodiversité, force est de constater l'inefficacité des textes de loi qui, jusqu'alors, ont encadré la protection de l'environnement. *« En ville, on fait face à une nature ordinaire, peu protégée. À l'échelle européenne, on a 120 espèces d'insectes protégées sur les 120 000 décrites en Europe »*, illustre Alan Vergnes.

Les intervenants sont unanimes : pour préserver la biodiversité, l'aménagement doit s'inscrire dans une approche écosystémique et holistique, en embarquant les sciences humaines, ainsi que les citoyens. *« On ne peut pas traiter cette question de biodiversité dans un couloir. La demande sociale est forte. Les villes "débitumisent", plantent des arbres… Mais il manque du savoir-faire pour préserver le vivant, reconstituer des sols vivants, penser en dynamique l'évolution des*

© Benjamin Cherasse

**Alan VERGNES**
**enseignant-chercheur, université Paul-Valéry, Montpellier**

**Nicolas BONNET**
**conseiller métropolitain, délégué aux énergies renouvelables Clermont-Ferrand**

**Raphaël CATONNET**
**directeur général d'Europolia et d'Oppidea**

**Chris YOUNES**
**psycho-sociologue, professeure à l'École spéciale d'architecture**

*écosystèmes aux différentes échelles des territoires »*, admet le directeur général d'Oppidea. Pour Chris Younes, *« il faut décoloniser nos savoirs. On a augmenté les risques de faire la ville sur une assurance technique insuffisante »*.

Quelle forme urbaine est la plus pertinente en termes de biodiversité ? Faut-il regrouper les espaces verts ou les disperser ? Comment traiter les continuités et créer des corridors écologiques pour offrir des mobilités aux espèces à travers les pôles urbains ?, etc. Les sujets sont complexes. *« Aujourd'hui, les opérateurs, les services ne sont pas suffisamment acculturés. Nous devons embarquer les compétences du génie écologique, de la grande échelle jusqu'au fond de parcelle de M. Dupont »*, défend Raphaël Catonnet.
La fabrique urbaine doit créer de nouvelles alliances avec le vivant. Sans tomber dans une vision angélique de la biodiversité, mais *« en la complexifiant pour nous protéger des éventuelles hostilités de la nature. L'idée, c'est de favoriser l'évitement des impacts, en sensibilisant* via *des outils de sciences participatives »*, prône Alan Vergnes. Son collectif Chaïodes et le Muséum national d'histoire naturelle réunissent anthropologie, écologie et art contemporain pour embarquer le grand public sur les complexités de nos relations au sol ; *« on protège ce qui nous fascine ! »*.

## EST-IL ENCORE NÉCESSAIRE DE CONSTRUIRE DES VILLES ?

Quelles sont donc les marges de manœuvre des aménageurs pour répondre à l'urgence et aux besoins croissants des Hommes ? Bref, est-il possible d'urbaniser tout en favorisant le maintien de la biodiversité ? Alan Vergnes propose deux réponses. La première, *« la plus* soft *»*, vise à protéger les habitats des organismes non humains en considérant, le plus en amont possible du projet urbain, la biodiversité comme une infrastructure à part entière. La seconde proposition, plus *« provocatrice »*, pose cette question : *« A-t-on encore besoin de construire des villes ? »*
Éviter, réduire, compenser. *« La séquence ERC – éviter, réduire, compenser –, on s'y frotte tous les jours ! »*, affirme Raphaël Catonnet. Mais pour maintenir la biodiversité ordinaire des villes dans cette matrice très minérale, *« il faut dépasser le "réduire et compenser", et envisager sérieusement d'éviter »*. Pour les élus, l'équation est tout aussi complexe. Faire plus de place à la nature en ville, c'est réduire les surfaces consacrées aux autres services, ceux dédiés aux mobilités actives notamment, lesquelles permettent aussi d'améliorer la qualité de l'air. *« Nous faisons face à des contradictions et il y aura toujours des insatisfaits »*, souligne Nicolas Bonnet. En outre, il en convient, la gestion d'une surface naturelle est plus complexe que celle d'un espace minéralisé qui s'entretient mécaniquement. Mais les pratiques évoluent nous réduisons de plantations ornementales dans lesquelles interventions étaient plus fréquentes, *« en raison de leur manque de résilience »*. Désormais, *« Notre approche, consiste à privilégier à augmenter les surfaces de nature en ville mais des plantations plus résilientes moins exigeantes en entretien. Plus de massification et de résilience. Finalement, nous sommes à budget constant. »*

La métropole de Clermont-Ferrand a élaboré un plan alimentaire territorial pour créer une ceinture nourricière. Une coopérative a notamment été créée pour accompagner des porteurs de projets qui souhaitent se lancer dans le maraîchage.

En France, entre 20 000 et 30 000 ha sont artificialisés par an. *« Le mitage est très fort dans les grandes métropoles, mais également dans les territoires aux dynamiques démographiques plus contrastés, voire en quasi déprise urbaine pour les centres-villes »*, souligne Alan Vergnes. En considérant les objectifs du ZAN, *« ou même en réduisant de moitié les surfaces artificialisées, il faudrait désartificialiser 15 000 ha par an sur tout le territoire. L'effet sur la biodiversité serait très net ! »*, lance le chercheur, qui dessine alors les contours d'un futur possible pour l'aménageur : *« Désaménager ou aménager pour le reste du vivant. »* ■ **Julie Snasli**

# **L'écologue,** un acteur central

Avec la montée en puissance des enjeux environnementaux, le rôle de l'écologue est plus que jamais essentiel, comme le rappelle l'atelier « L'écologue, le concepteur et le maître d'ouvrage ».

**INTERVENANTS** **Florent YVERT,** écologue, naturaliste, fondateur de l'agence Biodiversita en 2000 ; **Loïc MARESCHAL,** paysagiste au sein de l'agence Phytolab ; **Alain BERTRAND,** architecte-urbaniste.

**ANIMATEURS** **Alain BERTRAND, Raphaël CATONNET** et **Olivier CARO**.

Aux différentes phases du projet, depuis les études préalables, la conception, jusqu'à la gestion ultérieure des espaces, articulant l'approche scientifique et réglementaire à une pratique du projet, l'écologue interpelle la réflexion historique sur le paysage et sa culture héritée du jardin.
Comment concilier enjeux écologiques et part de création ? Quelles opportunités peuvent émerger de la rencontre entre ces deux cultures professionnelles ? Comment construire le dialogue entre des enjeux potentiellement contradictoires dans les différentes étapes qui fondent le projet ?
Lorsqu'elle opère, la dialectique entre l'écologue et le concepteur laisse émerger de nouvelles approches, prenant la forme de fabrication de milieux et s'appuyant sur les dynamiques naturelles. L'atelier ouvre le débat sur les conditions d'une coopération devenue indispensable à la fabrique du projet et identifie les axes prioritaires du travail commun à opérer avec les différentes parties prenantes de la fabrique urbaine.

## Renaturer la ville, un sujet au centre des débats

La question de la nature en ville est omniprésente dans le débat urbain, notamment depuis les dernières élections municipales en 2020 où elle s'est invitée de manière prégnante. Elle s'impose selon différents angles qui finissent par se rejoindre : la biodiversité, le changement climatique, les îlots de fraîcheur, les forêts urbaines… la liste est longue quant aux potentialités de renaturation du milieu urbain. Le nombre impressionnant de colloques sur cette problématique en dit long sur sa mise à l'agenda politique.

Loin des gadgets qu'elle n'a pas manqué de susciter, cette question, depuis qu'elle a émergé, fait bouger les lignes dans le processus de fabrication de la ville. La question de la prise en compte des enjeux de la biodiversité interroge très clairement la question des périmètres d'intervention, et notamment ceux où l'aménageur était historiquement pertinent. En parallèle, la question de la gouvernance des projets et la multiplication des parties prenantes est prégnante : maîtres d'ouvrage, concepteurs, écologues, autorités environnementales, gestionnaires, usages. Comment faire composer en bonne intelligence ces différents acteurs ? Ce qui semblait n'être qu'un ajustement apparaît donc comme une transformation profonde des modes de penser la ville depuis les milieux vivants.

Face à ces enjeux, la réponse est réglementaire en France. Sans aller jusqu'à évoquer une écologie punitive, force est de constater que l'aménageur a d'abord perçu l'écologue comme un gendarme, du fait de son rôle dans les études environnementales.
Réglementer certes, mais le paysage est aussi une création et un art, en témoigne le Grand Prix du paysage décerné cette année au paysagiste Alain Freytet, renommé pour sa mise en récit de l'environnement. Il faut penser le paysage comme une approche esthétique, spatiale et culturelle, voire poétique, tout en questionnant les usages et leur impact sur la préservation des milieux.

## Une nouvelle ingénierie au service de la nature en ville

Si la recherche constitue une source décisive dans la compréhension des enjeux et la formulation des problématiques, le besoin d'une ingénierie écologique orientée projet est désormais majeur.
Pour le projet Via Silva, la SPL Territoires a cherché à répondre à cette situation particulière, qui s'insère au sein de la ceinture verte de la métropole rennaise en faisant de la préservation de la biodiversité un enjeu central. La compétence de l'écologue est mobilisée depuis l'amont du projet (le diagnostic et les demandes d'autorisation environnementale), sa conception, jusque dans la définition des modalités de gestion ultérieure.

Jérémy Judic (Artelia) et Soizic Nué (Territoires) défendent ainsi un rôle d'intermédiaire pour l'écologue, capable de prendre en charge une coordination environnementale globale qui se déploie depuis la conception vers des missions d'appui à la maîtrise d'ouvrage et aux différentes parties prenantes de la vie des écosystèmes (services, entreprises…). Il s'agit aussi de se donner les moyens d'acculturer toute la chaîne des acteurs de l'aménagement, des décideurs à l'entreprise sur le terrain, chacun devant faire évoluer son prisme de décision ou ses pratiques. À l'échelle du bâtiment, Florent Yvert (Biodiversita) rappelle comment le projet d'école des

sciences et de la biodiversité (Boulogne-Billancourt), qui portait l'objectif de déployer différentes strates végétales (Chartier Dalix, 2014), a fait l'objet d'une réflexion en continu mobilisant des compétences spécifiques depuis les études de programmation jusqu'à la mise en place d'un suivi de la biodiversité qui perdure encore aujourd'hui et continue de nourrir la réflexion sur la vie du site et sa gestion.
Ces expériences montrent à quel point sont essentiels le suivi dans le temps (prescription sur la gestion *via* participation à l'élaboration des cahiers des charges et suivi de leur application concrète), la capacité à faire face à l'imprévu (les épisodes d'orages de 2019 qui ont nécessité une gestion en continu) ou à s'adapter (modification à opérer sur le projet suite à une relecture des enjeux biodiversitaires sur les cours d'eau qui traversent le site).

Le débat entre le paysagiste Loïc Mareschal (Phytolab) et l'écologue Florent Yvert (Biodiversita) a également permis d'élargir les enjeux de biodiversité pour y intégrer les défis liés à l'appauvrissement génétique du vivant et à la prise en compte de cette problématique spécifique dans les projets paysagers. Pour Florent Yvert, la description des palettes végétales n'est plus suffisante et doit s'accompagner d'une réflexion sur l'approvisionnement et d'approches intégrant la *« ressource sauvage »* et l'anticipation des conditions climatiques (stress hydriques, thermiques, épisodes à fortes amplitudes…). Cette orientation trouve une mise en perspective dans la leçon inaugurale de Tatiana Giraud pour la chaire biodiversité du Collège de France. Spécialiste des mécanismes évolutifs et membre de l'Académie des sciences, Tatiana Giraud insiste sur la nécessité de ne pas seulement considérer la biodiversité par l'observation du nombre d'espèces, mais également par l'appréciation de la diversité au sein des espèces. Ainsi l'attention des maîtres d'ouvrage à la structuration des filières devient prégnante, à l'exemple intéressant de la pépinière mise en place à Saclay. Après un travail pour prélever et échantillonner le patrimoine génétique de l'ancien terrain militaire, l'équipe de projet a fait appel aux compétences de l'Arboretum de Chèvreloup et de Parciflore afin de mettre en place une ferme à graines *in situ*.

## Une évolution culturelle à accélérer

Lors des séances de préparation, le groupe de travail a été interpellé par le caractère dynamique des milieux et la nécessité de rompre avec les visions trop statiques voire figées auxquelles renvoient trop souvent les projets urbains. Loïc Mareschal et Florent Yvert invitent à penser en termes de *« fabrication de milieux »* et défendent l'idée de *« mouvement »* chère à Gilles Clément, d'*« évolution libre et spontanée des milieux »*. Il ne faut ainsi plus penser la question du végétal dans sa finalité, mais comme une question de *« création de conditions »*, ou pour reprendre les termes de Tatiana Giraud, penser la biodiversité comme *« un équilibre dynamique »*. La biodiversité ne se maintient que parce qu'elle évolue et trouve les conditions de cette évolution. Plus largement, la réelle prise en compte des enjeux de biodiversité dans la planification, l'aménagement et la gestion urbaine implique une évolution culturelle majeure. Il s'agit pour Eduardo Blanco et Philippe Clergeau de *« changer de paradigme »* pour faire émerger un *« urbanisme régénératif »*.

Assurément l'aménageur intègre dans sa démarche de plus en plus les compétences de l'écologue pour réduire l'impact de ses projets, préserver les écosystèmes et faire œuvre de pédagogie par ses réalisations, ses renaturations auprès des usagers qui soutiendront la biodiversité et faciliteront l'expérience de nature qui fait aujourd'hui tant défaut aux citadins. Une nouvelle façon de faire la ville, plus biodiversitaire, s'installe. Par sa capacité à conduire les projets complexes sur le temps long l'aménageur y a toute sa « nouvelle » place.
■ **Alain Bertrand, Raphaël Catonnet et Olivier Caro**

© EPA Paris-Saclay/Carlos Ayesta

# Nature en ville, **le grand bouleversement**

Les initiatives émergentes de gestion alternative des espaces, permettant de mieux appréhender le vivant et le sauvage en ville, sont au cœur de l'atelier « Public-privé : vers une nouvelle gestion de la nature en ville ».

**INTERVENANTS** **Émilie JEANNIOT,** maître d'ouvrage au sein des SPL la Samoa, la Fabrique de Bordeaux Métropole et Nantes Métropole Aménagement ; **Jérôme VERGUIN,** architecte-paysagiste, directeur commercial France ID Verde ; **Caroline GUTLEBEN,** ingénieure de l'Institut national de l'horticulture et du paysage, Agrocampus Ouest.

**ANIMATEURS** **Alain BERTRAND, Raphaël CATONNET** et **Olivier CARO**.

Confrontées au terrain, les réflexions sur la nature en ville se heurtent aux enjeux d'anticipation de la gestion ultérieure. Depuis « zéro phyto » et la prise en compte croissante des enjeux de préservation du vivant, au travers de la montée des aspirations habitantes, ou sous le coup de pressions organisationnelles et financières, les cadres traditionnels de gestion de la nature en ville connaissent de profonds bouleversements.

Les représentations et les aspirations sociales invitent, par ailleurs, à de nouvelles approches, intégrant une part de pédagogie, un volet participatif (jardins partages, dispositifs de végétalisation de l'espace public…) ou une fonction plus productive (agriculture urbaine). À l'échelle européenne, l'observation de modes de gestion plus fortement appuyés sur le recours aux opérateurs privés ouvre de nouvelles perspectives pour la gestion des espaces de nature.
Fondées sur le temps long, portées par l'installation d'usages lucratifs et inscrites dans des délégations élargies, mobilisant largement les habitants, ou suivant des modèles fortement décentralisés, ces initiatives ouvrent des horizons nouveaux pour penser les projets de demain.

## Vers un urbanisme écologique

En France, les politiques publiques se structurent depuis près de cinquante ans et n'ont cessé de se renforcer sans parvenir à opérer les transformations susceptibles de répondre au défi et désormais à l'urgence de la lutte contre l'effondrement de la biodiversité dans le nouveau contexte du rapide changement climatique.

Le fonctionnement du vivant et les défis à relever requièrent une vision aux différentes échelles. Sur le plan national, le mitage et la fragmentation de notre territoire invitent à qualifier et renforcer les interdépendances entre espaces urbanisés, agricoles et naturels. Ceci depuis une compréhension des écosystèmes et de leurs dynamiques, à l'articulation des échelles, du grand paysage aux bordures ou encore aux espacesetaux continuités qui seront renaturés ou reconstitués. Pierre Veltz pointe l'incapacité de notre gouvernance territoriale actuelle à faire face à ces défis, *« l'écologie ne trouvant pas son compte dans l'addition des politiques municipales »*.
Michel Desvigne pointe ainsi de nouvelles échelles qui surgissent et sont au centre d'une réflexion à conduire. Le travail de lisières mené sur le plateau de Saclay constitue une source de réflexion pour imaginer de nouveaux modes d'interventions dans les contextes périurbains qui caractérisent notre territoire. Michel Desvigne rappelle que la capacité d'inventer doit s'accompagner d'un travail pour *« imaginer des mécanismes de réalisation »*, le travail à grande échelle impliquant par ailleurs *« un dépassement des blocages actuels en matière de gouvernance des stratégies territoriales »*.

## Inventer la gestion

De manière continue au cours des deux années de préparation, ces travaux ont conduit à interroger les modes de gestion de la nature dans la ville. L'équation est complexe, entre une augmentation des espaces et des attentes, et des tensions budgétaires très fortes sur les collectivités territoriales et services gestionnaires. L'échange avec Patrick Berger montre l'évolution de l'action publique depuis près de trente ans. Directeur du pôle biodiversité paysage agro-écologique et alimentation de Montpellier Métropole, il observe l'évolution des missions et des pratiques depuis ses débuts à la gestion des espaces verts de la ville de Lyon. Pour Montpellier, les nouveaux espaces remis en gestion à la collectivité représentent de l'ordre de 10 ha par an, et représentent une croissance des besoins budgétaires d'environ 200 000 euros (soit 5 % des budgets du service).

Caroline Gutleben, directrice de Plante&Cité, a rappelé les profondes transformations introduites par « zéro phyto », qui se prolongent aujourd'hui dans de nouveaux défis adressés aux gestionnaires. Agissant comme un centre technique, Plante & Cité assure le transfert des connaissances scientifiques vers les mondes professionnels et pilote des programmes croisés visant à mieux comprendre les enjeux de la présence et de la gestion du végétal dans la ville. Pour ce faire, Plante&Cité publie une documentation technique qui accompagne la transformation des pratiques et coordonne des programmes d'études et d'expérimentations pour mieux répondre aux défis de la gestion urbaine.

**Phytolab, à Nantes, jardin extraordinaire.**
© EPA Paris-Saclay/Carlos Ayesta

Les expériences européennes présentées par Jérôme Verguin (ID Verde) ouvrent la voie à de nouvelles approches. Le modèle de délégation de la gestion des parcs londoniens, fondé sur le temps long, prévoit l'intégration d'activités lucratives (guinguette, activités sportives…), ainsi qu'un volet social, consacré à la relation et l'animation des communautés du quartier. Toujours en lien avec l'ambition d'implication des habitants, ID Verde travaille pour la ville de Dordrecht (Pays-Bas) dans le cadre de contrats conçus sur la base d'indicateurs de satisfaction des habitants. À l'inverse des contrats conçus sur un nombre de passages ou un prix unitaire, l'enjeu pour le prestataire se recentre sur les attentes réelles, les usages et le suivi global des espaces.

La comparaison de la gestion des parcs publics de Paris et Berlin proposée par Zina Skandrani dans *Le Souci de la nature*[1] invite, par ailleurs, à repenser la gouvernance en intégrant mieux les attentes et usages habitants, ouvrant les champs de la réinvention des usages et de la gestion qui en découlent.

Ce cadre rapidement esquissé montre l'enjeu d'intégrer la gestion dans la réflexion sur les projets urbains en cours d'élaboration. *« Nos projets les plus avancés impliqueront une innovation symétrique dans la réflexion sur le mode de gestion »,* rappelait un membre du groupe de travail lors de la huitième séance.

## Des défis opérationnels à relever

Cette réflexion laisse émerger de multiples défis et enjeux. Le premier est de proposer aux citadins (notamment les jeunes) un nouveau rapport à la nature leur permettant d'accroître leurs expériences de nature et le degré d'implication des citoyens dans les enjeux de conservation. Le bouleversement des imaginaires et des normes sociales apparaît comme une urgence à laquelle les acteurs de la fabrique urbaine au premier rang les « a-ménageurs » peuvent largement contribuer pour installer de nouvelles pratiques dans les espaces qu'ils ménagent[2] ou aménagent

L'importance des continuités à déployer ou consolider appelle à une gouvernance et une traduction opérationnelle nouvelles, capables de se concrétiser dans des approches multiscalaires. Les aménageurs restent pourtant aujourd'hui largement enfermés dans des modes d'intervention périmétrés.
L'urbanisme régénératif implique de prendre en compte les continuités entre espaces publics et privés et de construire les outils incitatifs capables de favoriser la mobilisation des acteurs pour favoriser et enrichir la biodiversité.
La réglementation environnementale intègre encore peu le caractère dynamique des milieux et l'inscription dans le temps long des projets urbains. Face au défi environnemental, la massification des approches écosystémiques et l'invention de leviers pour intervenir dans des situations urbaines déjà constituées font encore défaut.

Ces défis appellent à prolonger les débats nombreux à l'œuvre entre praticiens, chercheurs et autorité environnementale pour inventer les cadres favorables au déploiement de la biodiversité en ville et faire émerger une réelle écologie de projet. ■ **Alain Bertrand, Raphaël Catonnet et Olivier Caro**

1 Cynthia Fleury, Anne-Caroline Prévot, *Le Souci de la nature*, CNRS éditions, 2017.
2 Pour reprendre le terme du ménagement proposé par Thierry Paquot.

# Territoires **oubliés**, territoires **d'avenir**

Réutilisant le bâti existant, inventant des programmes et captant les initiatives locales, s'opposant à l'étalement et à la banalisation, ces territoires dits « oubliés » semblent bien inventer l'urbanisme de demain…

**TABLE RONDE**

« Territoires oubliés », territoires de gens qui ont le sentiment d'être oubliés, ce terme offre un sujet français et européen qui mobilise l'imaginaire, pour rechercher un destin à des territoires souvent éloignés des métropoles, en perte de vitesse, malgré de multiples dispositifs étatiques offerts aux territoires peu denses. Ils recèlent un potentiel inouï en termes de patrimoine, de qualité de vie, mais aussi d'adaptation aux défis écologiques et climatiques.
De nouvelles pratiques expérimentales y émergent, inventant un nouvel urbanisme, par bien des aspects, exemplaire et susceptible – d'après les responsables du sujet au Club Ville Aménagement (Ariella Masboungi, Rachid Kander et Guillaume Hébert) – d'inspirer utilement les politiques urbaines des métropoles pour aller vers plus d'agilité et de sobriété.

## UN PARTI PRIS, DES SITUATIONS

*« L'intitulé est une prise de position »*, explique Ariella Masboungi, ouvrant le débat. Le terme de « territoires oubliés » qu'elle a proposé peut être contesté, car, en France, l'État intervient partout, c'est notamment la thèse du livre de Laurent Davezies[1].
*« Pourtant,* poursuit-elle, *cette appellation provocante, dans un monde où les propos plus sages sont de mise, vise à stimuler l'action des aménageurs, par définition peu présents sur ces territoires, et à réviser les politiques publiques fortement présentes, mais parfois sans cohérence suffisante, ni vision globale à l'échelle de la nation ; sans oublier le marché réellement absent, quant à lui, sur ces sites. »*
*« L'urbanisme de demain est peut-être en train de s'y inventer, conscient, lent, près du terrain, plus écologique et plus démocratique »*, affirme Ariella Masboungi.

## COMPRENDRE ET MÉNAGER LES LIEUX

À travers le prisme de la vallée de la Vesdre qu'elle a étudiée, Paola Viganò (qui a initié avec Bernardo Secchi la reconnaissance de « la ville diffuse ») relie tous les sujets écologiques concernant, notamment, les territoires oubliés, dans une démarche de développement soucieux de l'avenir comme du présent. Située à la frontière belgo-allemande, cette vallée est en fort déclin industriel, avec une population fragilisée, subissant des inondations violentes, comme en juillet 2021. *« L'enjeu,* explique-t-elle, *est de réparer les dégâts et préparer le futur. »*
L'urbaniste milanaise dresse un bilan critique de l'aménagement local, entre l'urbanisation de la vallée et l'assèchement des plateaux, *« le risque d'inondation a été construit »,* explique-t-elle. Des forêts de résineux immenses ont été plantées sur les plateaux, alors que leur système de drainage ôtait toute possibilité au sol d'absorber l'eau, faisant disparaître l'effet éponge des tourbières.
Selon elle, penser la rivière et la vallée comme sujets à part entière du projet de développement s'impose : *« Si on n'emprunte pas ce chemin, il n'y a pas de résilience. C'est un passage philosophique, éthique et épistémologique. »*
Tout doit être repensé en fonction de la nécessité de retenir l'eau. Cela implique de déconstruire et d'adapter les transformations réalisées pendant un siècle et demi, d'organiser la renaturation des tourbières, de faire évoluer les formes d'agriculture et le tissu bâti, jusqu'aux façons de faire des différents corps de métiers.
Dans ces territoires à l'écart, seules la prise en compte des enjeux de l'existant territorial et l'approche écologique complexe composeraient un projet de développement.

## CONCRET ET RESPONSABLE

Patrick Bouchain est animé, lui, par une colère froide. Il a toujours agi sur des territoires en perte de vitesse et inauguré un mode d'action écologique avant la lettre, en partant des potentialités humaines et physiques des lieux, souvent sur le mode micro. Il énumère des injonctions contradictoires. *« J'ai travaillé pour un aménageur, qui dit arrêter de consommer de la matière, faire du frugal, du durable, sur le "déjà-là", sans rien faire ainsi. »*
D'où sa rupture avec la commande traditionnelle pour *« chercher des cas »*. Car *« le cas oblige à analyser, à produire une règle de vie qui permet de vivre avec, puis fait jurisprudence »*. Après avoir mené maints projets expérimentaux dans la culture, le sport, le commerce ou le logement, Patrick Bouchain dit avoir toujours été *« aux franges de l'illégalité*

© Benjamin Cherasse

**Paola VIGANÒ**
**architecte-urbaniste, Grand Prix de l'urbanisme 2013**

**Patrick BOUCHAIN**
**architecte et scénographe, Grand Prix de l'urbanisme 2019**

**Pedro SIZA VIEIRA**
**ministre de l'Économie et de la Transition numérique au Portugal (jusqu'à mars 2022)**

**Philippe ESTÈBE**
**chercheur Acadie, docteur en géographie et sciences politiques**

**Ariella MASBOUNGI**
**architecte-urbaniste, Grand Prix de l'urbanisme 2016**

*pour l'intérêt général ; j'ai acquis la conviction que paradoxalement le droit sert de refuge pour déresponsabiliser ».* À nous de l'utiliser pour faire autrement.
Patrick Bouchain initie avec l'aide de l'État une expérimentation *in vivo* : La Preuve par 7, une *« école du terrain »* qui ne s'attacherait qu'à des cas contextuels relevant de sept échelles, du bourg à la métropole, sans oublier un département d'outre-mer. *« Nous avons monté sept agences du cas pour produire de la compréhension et des solutions concrètes en tout lieu. »* Ainsi s'expérimentent, avec des permanences architecturales, des réponses adaptées partant du terrain qui créent de la résilience, et les territoires oubliés en font partie au premier chef, comme à Billiom et Pérignat, proches de Clermont.

## RÉSILIENCE ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Pedro Siza Vieira fut un ministre de l'Économie, qui relie économie, écologie et cohésion sociale, chose rare s'il en est ! À l'été 2017, le Portugal est ravagé par des grands incendies détruisant des vies, des biens et des équipements, *« interrogeant le changement climatique et la résilience du territoire »*.
Pour lui, la résilience est profondément liée à l'occupation humaine, source de cohésion sociale et d'équilibre économique. Le Portugal a toujours été une terre de départ. Entre la dictature et les migrations internes vers le littoral, les régions frontalières avec l'Espagne se sont vidées et paupérisées. *« Ce ne sont pas l'industrie ou l'agriculture qui sont en perte de vitesse, mais le territoire qui est à l'abandon. »*
*« Il nous faut bâtir un modèle économique d'occupation du territoire »*, déclare-t-il : c'est l'entretien des paysages et le maintien d'activités humaines et sociales qui permettra au Portugal d'avoir des territoires vivants. *« Ce petit pays, sans ressources naturelles, doit investir sur l'entretien de tout le territoire et sur le capital humain, en qualifiant les 10 millions d'habitants – avec des investissements puissants dans la formation des moins qualifiés –, car cela constitue l'avenir du Portugal… »*
Ainsi a-t-il dirigé beaucoup de financements nationaux ou européens, pour la création d'entreprises et la requalification de l'offre touristique dans ces territoires intérieurs. Cet apport crée un complément de rente pour les agriculteurs. *« On est très loin d'avoir changé les tendances de long terme, mais on est convaincus que c'est une partie importante de notre survie qui se joue là. »*

## L'OUBLI, UNE CHANCE ET UNE MENACE

Pour Philippe Estèbe, *« une des grandes spécialités françaises est de dessiner des géographies prioritaires sur des territoires désignés en difficulté »*. Mais, au sujet des territoires de faible densité perdant de la population, force est de constater que *« des années d'intervention publique ne sont pas parvenues à enclencher des démarches autoporteuses »*, avec des effets contre-productifs de stigmatisation. D'où s'accorde-t-il avec Patrick Bouchain : *« Ce ne serait pas mal que l'État les oublie un peu, pour sortir d'une logique normative et entrer dans des logiques de cas. »*
En Espagne, Italie ou Pologne, pays sur lesquels il a conduit, avec Xavier Desjardins, une recherche liée aux travaux menés par le Club, la perte de population est structurelle de très longue date sur certains territoires. La réponse publique a longtemps consisté à réaliser des équipements de grande envergure, dont Philippe Estèbe estime les effets décevants. Il souligne des contradictions dans les politiques européennes : *« Elles ont une main droite et une main gauche. Avec les politiques de développement rural, elles promeuvent de nouvelles pratiques agricoles, mais le gros du financement est dépensé dans le cadre de la PAC avec les conséquences que l'on sait. »* Sur un autre sujet, il remarque qu'en Pologne, la libre circulation européenne a produit une accélération du dépeuplement. Il alerte sur la menace de préhension des territoires oubliés, notamment pour la production énergétique, qui en ferait un réservoir en la matière sans approche contextuelle, économique et de mode de vie. Le chercheur conclut sur un ton plus grave, analysant la congruence entre votes extrêmes et territoires oubliés, la montée des partis eurosceptiques et d'extrême droite, si l'action menée n'est pas à l'échelle du sujet.
■ **Ariella Masboungi et David Attié**

1 *L'État a toujours soutenu ses territoires*, Le Seuil, 2021.

ATELIER

# S'extraire d'une production standardisée de la ville

L'atelier « Les urbanistes aux pieds nus initient l'urbanisme de demain » décrypte les pratiques émergentes dans les territoires oubliés, prenant en compte l'agriculture, l'énergie et la biodiversité, mais aussi l'économie, l'habitat et le bien-être.

**INTERVENANTS** **Félix MULLE**, architecte-urbaniste, fondateur de l'Atelier de l'Ourcq ; **Pierre JANIN**, architecte-agriculteur, agence Fabriques Architectures Paysages ; **Simon TEYSSOU**, architecte-urbaniste, directeur de l'École d'architecture de Clermont-Ferrand.

**ANIMATRICE** **Ariella MASBOUNGI,** Grand Prix de l'urbanisme 2016.

Dans les « territoires oubliés », de nouvelles pratiques émergent, plus agiles, prenant mieux en compte l'existant et donnant plus de place à l'expérimentation. Elles poussent des concepteurs chevronnés, mais aussi une nouvelle génération militante, à inventer des modes de faire, élargissant leurs commandes pour lier tous les sujets, et à valoriser la notion de « Grand Projet fait de petits projets » qui dépassent les logiques d'opérations trop « périmétrées », composant l'ordinaire de l'exercice de l'aménageur.

### « Urbanistes aux pieds nus ? »

Le choix de nommer ces concepteurs « urbanistes aux pieds nus » semble avoir séduit un public nombreux et curieux de découvrir cette nouvelle espèce moins connue que les concepteurs rodés à l'exercice des opérations métropolitaines. Urbanistes aux pieds nus ? L'expression est parfois contestée par les acteurs eux-mêmes, ne se considérant pas comme les plus mal lotis de leur profession pour deux raisons principales : l'une est que la demande est forte (intensifiée depuis Action cœur de ville et Petites villes de demain, indéniablement) et la rémunération pas si étriquée, indique Félix Mulle, mais aussi parce que la proximité avec les édiles et les habitants économise un temps infini de négociations très souvent inutiles à leurs yeux et inefficaces, ajoute Simon Teyssou.

Les architectes de Rural Combo, investis localement à Pérignat et à Billom – opérations proches de Clermont-Ferrand faisant l'objet d'expérimentation de La Preuve par 7 –, parfois venus de la capitale, abondent en ce sens. Ils évoquent le faible coût de la vie dans ces territoires où ils sont installés, de leur qualité de vie, mais surtout du sens profond que prend leur travail à l'ère où les nombreux *bullshit jobs* (dans les métiers de la ville comme ailleurs) sont fuis par une génération militante, proche des usagers, inventive et avide de liberté.
Si certains sont basés sur ces territoires, à l'instar de Simon Teyssou ou Rural Combo, les autres sont nomades et découvrent avec plaisir les multiples potentiels de la campagne française.

Les trois concepteurs mobilisés pour le débat sont en complicité les uns avec les autres. Ils sont auteurs de démarches et projets motivants, croisant les échelles, intégrant le rural au plus haut point, comme le démontre surtout Pierre Janin, dans des projets où l'imbrication prend sens sur tous les plans, en intégrant le vivant dans le processus d'aménagement.

Simon Teyssou, architecte-urbaniste, directeur de l'École d'architecture de Clermont-Ferrand, architecte-agriculteur, fondateur de Fabriques Architectures Paysages, et Félix Mulle, architecte-urbaniste, fondateur de l'Atelier de l'Ourcq, ont de belles histoires à conter. Et des leçons à dégager de leur pratique, étant rompus à l'exercice de conceptualiser tout en menant des projets, des recherches et, surtout, en faisant tous les métiers, souligne Simon Teyssou. Les équipes sont transversales et peuvent aussi bien dessiner des projets architecturaux, urbains et paysagers, étudier l'écologie au sens large du terme (eau, énergie, mobilité douce, matériaux naturels, agriculture vertueuse…), mais c'est aussi se faire assistant à maîtrise d'ouvrage, programmiste, voire économiste, et pourquoi pas sociologue, car la cohésion sociale et l'ancrage dans une culture locale leur paraissent essentiels.

### Dynamiser le rural

Parmi les leçons à en tirer, il s'agit d'abord de parvenir, même dans les lieux les plus déshérités et en manque de marché, à *« un degré minimum d'urbanité »,* selon Félix Mulle, comme enjeu démocratique. Le café l'illustre parfaitement, à l'image du café-restaurant financé par la collectivité, à Pérignat, devenu le lieu le plus central du bourg. Comment habiter à la campagne de manière moderne et authentique non dans des lotissements sans âme, mais en reconvertissant l'existant et en maîtrisant l'art de construire avec la nature, même avec des constructeurs de maisons sur catalogue, ou avec des clients trouvés sur Le Bon Coin, pour une construction ancrée dans le site, comme l'a réussi Boris Bouchet à Pérignat ? Comment penser l'habitat rural de demain ?

Penser le territoire dans sa globalité et sa complexité est le propre de ces urbanistes, qui ne se contentent pas de commandes ponctuelles, mais surfent sur celles-ci, pour imaginer l'évolution d'un territoire, proposer des actions de tout ordre de manière complexe en liant tous les sujets, toujours en ancrage fort dans un paysage, une identité, avec sobriété concernant l'eau, les matériaux, etc. Ils font preuve de patience, car les projets se réalisent souvent sur une longue durée, par étapes, au gré des moyens de la collectivité. Il faut

**Dans le parc en cours de constitution, l'espace Jean-Labellie (une médiathèque communale et centre de loisirs communautaire), par l'Atelier du Rouget, Simon Teyssou et associés.**
© Benoît Alazard

aussi savoir attendre que le patrimoine, dont la rentabilité n'est pas assurée aujourd'hui, puisse attendre des jours meilleurs, affirme Félix Mulle.

L'ère des sols vivants prend plus d'acuité encore, après l'été meurtrier de 2022, l'alerte sur la question de l'eau, les incendies, et la nécessité d'évoluer quant à l'agriculture intensive. Pierre Janin en a fait son cheval de bataille et s'attèle à représenter l'espace urbain dans son milieu. Il étudie la manière d'aménager en retissant des liens avec l'environnement, ce qui est loin d'être le cas, le plus souvent, dans l'habitat à la campagne. Il invite les acteurs de l'aménagement à sortir de l'interdit du projet agricole et naturel, et d'oser s'y affronter en lien avec l'aménagement urbain. Il n'hésite pas, sur un territoire donné, à simuler la poursuite du laisser-faire, l'aménagement qui négocie avec l'agriculture tout en produisant de l'urbain, et le projet agricole porteur de valeurs d'usage, d'écologie et de culture vivrière ; cela, notamment, dans la recomposition des franges des agglomérations. Celles-ci souffrent grandement d'un enfrichement, d'une perte de valeurs paysagères, agricoles et de biodiversité ; toutes choses qui interpellent plus que jamais les citoyens.

Pour Simon Teyssou, appréhender les milieux prend du temps. Lui-même dit avoir mis dix ans à comprendre. Il a réalisé, dans la commune où il s'est installé, un plan-guide atypique, ni commandé ni payé, mais que la commune met en œuvre, pour valoriser les qualités du contexte, accompagner la géographie et la géométrie vernaculaires, en proposant de faire de la commune un parc habité qui invente sa programmation à partir du contexte. Il s'intéresse à lier agriculture et ville, espaces publics et espaces bâtis, en développant, comme Mulle et Janin, une pensée transversale, par une forme de bricolage où l'on dépasse la question posée, mais aussi son exercice de concepteur, pour aller jusqu'à une sorte d'assistance à maîtrise d'ouvrage, dont l'efficacité se vérifie constamment. La proximité avec les édiles et la société civile offre, en effet, des réponses à ce que l'on peut percevoir comme une perte de démocratie, mais aussi d'une appétence pour participer au projet, pour des espaces de liberté.

## L'écologie comme cheval de bataille

La dimension écologique de cet urbanisme est patente et dépasse les notions habituellement mises en avant, car non quantifiables. En effet, ces approches abordent la gestion de l'eau, la biodiversité, l'agriculture, la question vivrière et parfois l'énergie, sans oublier l'économie de consommation de sols (par la reconversion), mais aussi en permettant à l'habitant de rester sur place et, par là même, de ne pas densifier les métropoles. Le travail se fait en direction des habitants qui sont là, rappelle Simon Teyssou, et non pour ceux à venir, comme dans les opérations urbaines habituelles, leur permettant même de réinventer l'économie de leur territoire.

Cet urbanisme du soin et de la lenteur, mais aussi de la frugalité, anticipe sans doute ce qu'on appelle de nos vœux, la sobriété et le plaisir de la diversité qui n'est pas à réserver aux territoires denses. Il peut offrir des guides à l'urbanisme des métropoles. Cette fabrique « urbano-rurale » échappe aux aménageurs et pourrait leur suggérer une façon de travailler très inventive, leur permettant de s'extraire d'une production « standardisée » de la ville. ■ **Ariella Masboungi**

# Travailler sur les territoires oubliés : **une économie de la mesure**

L'atelier « Adapter les outils pour les territoires oubliés» a appréhendé une problématique à laquelle peu d'aménageurs s'essaient, préférant les « Grands Projets » des métropoles dynamiques, mais la donne pourrait changer.

**INTERVENANTS** **Annabelle BOUTET**, docteure en aménagement du territoire-urbanisme, cheffe du pôle Prospective, Veille et Innovation de l'ANCT ; **Bernard BLETTON**, directeur général délégué Sedia ; **Rachid KANDER**, Assemblia/SPL Clermont Auvergne.

**ANIMATEURS** **Guillaume HÉBERT**, cofondateur d'Une Fabrique de la Ville, consultant en appui des pilotes du groupe de travail « Territoires oubliés, territoires d'avenir », **Ariella MASBOUNGI** et **Rachid KANDER**.

Ces territoires, souvent éloignés des métropoles, en perte de vitesse, dont la démographie est vieillissante, s'ils ne sont pas « oubliés » de l'État dans leur ensemble, sont le plus souvent « oubliés » des dynamiques économiques et marchés immobiliers ; un sentiment ressenti par une population parfois en souffrance.

Ils sont toutefois le terrain naturel d'action de certains aménageurs, comme Sedia, intervenant en Franche-Comté, ou Assemblia, commençant à opérer plus largement en Auvergne. L'aménageur agit alors sur des temporalités longues, souvent comme conseil à l'écoute des collectivités plutôt que comme maître d'ouvrage, au sens strict du terme. Les opérations d'aménagement ou immobilières sont rarement équilibrées et reposent sur un très fort investissement des collectivités locales concernées ainsi que sur des subventions.

Comme le souligne Éric Bazard, président du Club Ville Aménagement, à propos du sujet de l'atelier : « *Ce qui m'intéresse dans cette réflexion, c'est qu'elle entend une économie de la mesure. Pour beaucoup de grands projets d'aménagement, on est parfois quelque peu dans l'économie de la démesure.* »

Contrairement à certains projets disposant d'une générosité de moyens, les territoires oubliés doivent, par la force des choses, trouver des solutions frugales inscrites dans la durée. Les ressources financières limitées obligent à aller à l'essentiel, en s'appuyant très souvent sur la reconversion de l'existant. Pérignat-ès-Allier et Billom, visités lors des Entretiens, illustrent parfaitement ce mode d'intervention, avec un effet d'entraînement lié au dynamisme et à l'inventivité de leurs maires, allant jusqu'à commercialiser des logements réalisés par l'architecte Boris Bouchet *via* le site du Bon Coin.

## L'exemple suisse, vers un urbanisme de l'intérieur

La confrontation aux expériences européennes (Italie, Portugal, Espagne, Belgique, Suisse) a nourri les réflexions du groupe de travail au-delà du cas français. Ariella Masboungi, qui décrit l'action de l'association EspaceSuisse, en l'absence de l'architecte-urbaniste Alain Beuret, souligne que dans ce pays, fait de cantons autonomes, deux choses détonnent par rapport au cadre français. D'une part, une loi fédérale très stricte dans son engagement pour la préservation des sols (issue d'une loi relative à l'autonomie alimentaire depuis la deuxième guerre mondiale) et, d'autre part, l'existence depuis 1943 d'une structure financée par tous les cantons ; EspaceSuisse agissant en appui des communes.

La révision de la loi de 2014 fait passer le pays d'un urbanisme « qui s'étale » à un urbanisme « de l'intérieur ». Il est aujourd'hui presque impossible de construire sur des surfaces d'assolement : la règle est de développer dans la continuité de ce qui est déjà urbanisé.

Cela s'accompagne d'une fiscalité solidaire entre territoires tendus et détendus, grâce à la taxation de la plus-value. Chaque fois qu'une nouvelle zone à bâtir est développée, 20 % minimum de la plus-value foncière doit être prélevée. Une taxation peut aussi être prélevée lorsque la programmation autorisée évolue ou que la densité de construction est relevée. Certains cantons proposent un mécanisme solidaire, en reversant une contribution financière aux communes qui ménagent les terres agricoles, permettant d'indemniser certains propriétaires.

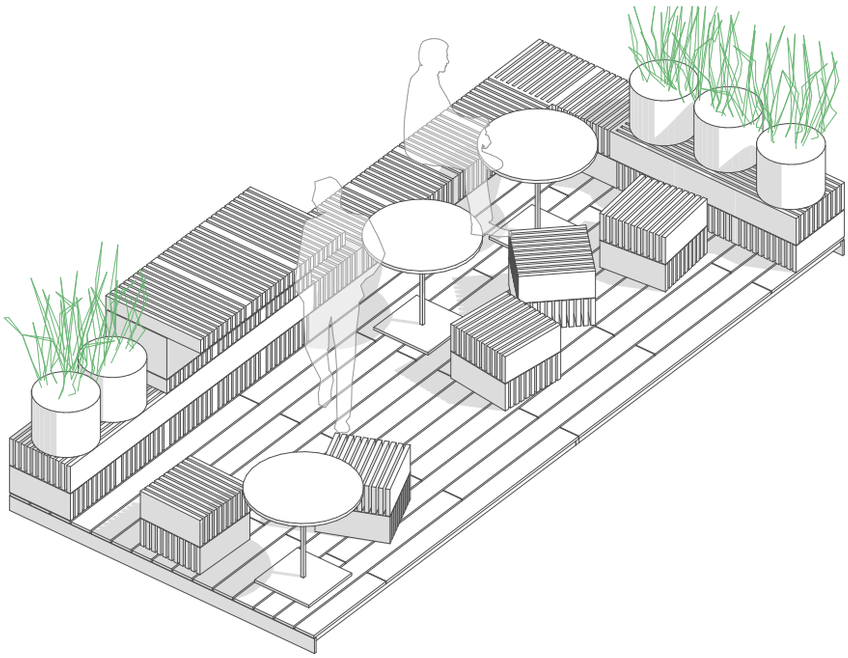
Par ailleurs, l'association EspaceSuisse conduit des « Ateliers Villages » apportant un regard extérieur à des communes souvent démunies. À ce titre, Tinizong, dans les Grisons, a bénéficié de financements participatifs, offrant le développement d'un lieu de rencontres, pour aider à mieux vivre dans les territoires peu denses, tout en valorisant le patrimoine par la réhabilitation de l'existant, sans passéisme.

## En France, le rôle de l'ANCT

Il était utile d'expliciter, pour la France, l'évolution des missions d'accompagnement conduites par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) et les politiques publiques engagées par l'État sur ces territoires. Annabelle Boutet, cheffe du pôle Prospective, Veille et Innovation de l'ANCT précise le rôle de l'agence.

Créée le 1er janvier 2020, l'ANCT, établissement public de l'État, exerce ses missions sur l'ensemble du territoire national. La loi du 22 juillet 2019, portant création de l'ANCT, précise que sa mission est de conseiller et soutenir les collectivités territoriales et leurs groupements dans la conception, la définition et la mise en œuvre de leurs projets : accès aux services publics, aux soins, mais aussi en lien avec le logement, les mobilités, la mobilisation pour les quartiers

## PRÉFIGURATION DE LA PLACE LEVENEUR, À CARROUGES (61)



**Le projet consiste en la réalisation d'un kit de préfiguration des espaces publics pour les communes du parc naturel régional Normandie-Maine. Par le biais d'éléments de mobilier, de plantations et de marquages au sol, l'objectif est de tester de nouveaux usages dans des espaces aujourd'hui fortement occupés par la voiture. Le déploiement du dispositif est à chaque fois réadapté en fonction du contexte spécifique des communes. À l'été 2022, Carrouges (61) est le premier village à mettre en œuvre ce kit de préfiguration.**
© Atelier de l'Ourcq

prioritaires de la politique de la ville et les quartiers urbains en difficulté, la revitalisation, notamment commerciale et artisanale, des centres-villes et centres-bourgs, la transition écologique, le développement économique ou le développement des usages numériques.
L'agence propose trois modalités d'intervention : les programmes, la contractualisation et l'ingénierie. L'enveloppe de 20 millions d'euros de crédits d'ingénierie en 2021 permet de soutenir les demandes individuelles des collectivités (ingénierie sur mesure) ou des démarches collectives sur les transitions dans le cadre des Fabriques Prospectives (FP). Cette action s'apparente à la stratégie nationale des *Aree Interne* (SNAI) *[stratégie nationale pour les zones intérieures, NDLR],* conduite par le gouvernement Italien.

### S'adapter : mixer les outils pour réussir

Malgré cet effort considérable, agir sur ces territoires n'est guère aisé. Ainsi, la complexité des situations, l'absence de marché et la nécessité de faire avec l'existant obligent à inventer de nouvelles combinatoires d'outils. Bernard Bletton, directeur général de Sedia, pointe les *« grappes d'outils »* opérationnels mobilisables sur les territoires oubliés. Sedia développe un savoir-faire spécifique combinant SEM/SPL, SEM patrimoniales et foncières.
Trois SPL départementales prennent l'initiative des opérations à travers la réalisation d'études de faisabilité et le portage des concessions d'aménagement, faisant souvent intervenir la SEM comme prestataire de services par souci d'économie d'échelle, puis promoteur ou copromoteur pour pallier l'absence du privé. Comme le souligne Bernard Bletton : *« Nous devons donc généralement nous substituer aux opérateurs privés et essayons de le faire dans des conditions financières acceptables, mais avec des marges très clairement inférieures, souvent voisines de 2 à 3 %. »*
Les SEM patrimoniales et foncières, créées avec l'appui de la Banque des Territoires, portent les murs de pôles médicaux, hôtels d'entreprises, espaces tertiaires et de services ou commerces, pour conforter le développement économique des territoires et parfois sa réindustrialisation.

### Le sur-mesure : une stratégie qui fonctionne

En conclusion, Rachid Kander, directeur général d'Assemblia/SPL Clermont Auvergne, souligne l'importance d'intervenir au « cas par cas », en construisant une mécanique spécifique pour chaque projet. Il insiste sur la nécessité de mobiliser des dispositifs plus inventifs pour accompagner ces territoires et en y développant une péréquation, afin que les recettes des territoires attractifs viennent financer les initiatives sur les territoires oubliés.

Toutefois, à une question d'Ariella Masboungi sur la possibilité pour Assemblia d'acquérir l'ancien collège de Billom, objet d'une expérimentation fascinante de La Preuve par 7 avec Rural Combo, la réponse est l'impossibilité de faire par absence de marché. Comment développer un marché qui offrirait un potentiel à ceux qui désirent vivre autrement, dans des lieux patrimoniaux proches des métropoles ? On n'en est pas encore là et c'est sans doute le pas à franchir dans un futur pas trop éloigné.

Les débats portent principalement sur la question des financements, des aides et de la fiscalité mobilisable. Plus largement, ne serait-il pas nécessaire de dépasser une logique de dépenses-recettes trop étriquée et valoriser les externalités environnementales ou sociales des projets sur ces territoires ? Ils apportent ou apporteraient une contribution à différentes échelles en matière de préservation de la nature et de la biodiversité, ou encore de production d'énergies renouvelables, de maintien de l'emploi ou de revitalisation du patrimoine. Mais, en la matière, de nouveaux modèles restent à inventer et une planification à large échelle est nécessaire. ■ **Guillaume Hébert**

# Acteurs – chercheurs, **le débat continue**

Les aménageurs nourrissent-ils toujours autant d'intérêt à travailler avec les chercheurs ? Les chercheurs souhaitent-ils encore accompagner les aménageurs ? Les relations chercheurs-aménageurs bénéficient-elles équitablement aux deux parties ? Éléments de réponse.

**TABLE RONDE**

La Fabrique de Bordeaux Métropole est adhérente d'un forum urbain regroupant chercheurs et aménageurs : une façon d'interroger les manières de penser et de pratiquer le métier d'aménageur, indique Jérôme Goze. La capacité des chercheurs à *« questionner la question est nécessaire, c'est pour nous très important »*. Pour autant, cela impose de bâtir un pont entre les modes de réflexion, et pour cela, trouver des moyens humains de médiation tels que des collaborateurs ayant fait une thèse.
De cette alliance est né un dispositif permettant d'appréhender un certain nombre de champs environnementaux, en partant de l'analyse du cycle de vie global des opérations. Élargir les échelles de réflexion : parfaite illustration de l'intérêt de mobiliser une méthode scientifique dans la conception des projets.
Une réussite pour Jérôme Goze et son équipe, puisque ses travaux ont ensuite été partagés avec leurs partenaires – bailleurs et promoteurs. Enfin, cette collaboration a permis une *« montée en compétences de nos collaborateurs non pas en les transformant en chercheurs, mais en diffusant la culture de la recherche et en invitant à une conversion des regards »*.

## S'APPUYER SUR LA RECHERCHE POUR PERFECTIONNER LES POLITIQUES PUBLIQUES

Nadia Arab poursuit l'échange en exposant deux expériences de recherche-action.
Tout d'abord, une enquête menée par un de ses confrères auprès de l'établissement public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre qui souhaitait mettre en place une stratégie industrielle sur son territoire.
Sa réflexion était fondée sur les données catégorielles Insee répertoriant l'ensemble des entreprises implantées sur le territoire.

Or, à travers cette nomenclature, le territoire ne semble pas être un haut lieu de l'industrie, bien qu'il accueille de grandes entreprises des secteurs aéronautique et agroalimentaire, entre autres. L'apport de la recherche a permis de reprendre les analyses à partir d'un travail de « recatégorisation », pour mieux cerner les réalités économiques du territoire.
Un travail mené en parfaite intelligence avec les élus et fonctionnaires de la collectivité, comme le souligne Nadia Arab : *« Ce qui est important, c'est de travailler ensemble : ces catégories n'ont de sens que si elles sont comprises par ceux qui vont les utiliser. »*
Elle propose ensuite un second retour d'expérience de recherche-action démarré à Roubaix, en 2016. Un projet ambitieux, puisque le versant nord-est de l'agglomération est un symbole de la décroissance en France, tandis que la métropole de Lille en est l'une des premières places tertiaires de l'Hexagone.

Nadia Arab et son équipe ont ainsi décidé d'étudier vingt-cinq ans de politiques publiques, sous le prisme des deux objets inscrits dans leur cahier des charges : l'emploi pour les actifs non qualifiés et le cadre de vie.
Ils ont ainsi mis en évidence l'importante vacance immobilière… appartenant majoritairement à la puissance publique, et l'absence de données sur cette thématique.
Cette recherche-action de longue haleine est au fondement de la nouvelle politique sociale et économique de la ville.
Un travail a ensuite été mené avec les services et conseils de la collectivité pour partager la méthode et les résultats.

## RÉCEPTION DES CONCLUSIONS SCIENTIFIQUES ET ADAPTATION DU VOCABULAIRE

Pour Laurent Devisme, la recherche-action permet de situer les enjeux locaux sur le temps long. *« Le questionnement critique des projets sur les enjeux de long terme est indispensable et pourtant trop rare »*, souligne-t-il.
Il insiste sur l'apport majeur des thèses en conventions industrielles de formation par la recherche (Cifre) dans cette collaboration entre opérationnel et recherche.
Pourtant, *« beaucoup de Cifre se passent souvent mal sur la fin et sont même parfois conflictuelles, alors même que les résultats de ces travaux sont toujours extrêmement intéressants et utiles »*.

© Benjamin Cherasse

**Alain BERTRAND**
**directeur général adjoint Samoa**

**Laurent DEVISME**
**Professeur ENSA Nantes HDR, Nantes Université**

**Nadia ARAB**
**professeur des universités, Lab'Urba UPC**

**Jérôme GOZE**
**directeur général délégué SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole**

**Stéphane CORDOBES**
**directeur général, agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole**

L'examen critique des projets est toujours un sujet de tension. Au début de sa carrière de chercheur, en amont de la création de la Société d'aménagement de la Métropole Ouest Atlantique (Samoa), Laurent Devisme a mené un travail de recherche sur le plan-guide d'un projet, conclu par un échange houleux lors du rendu final.
Pourtant, il le précise avec ferveur : *« Ça ne veut pas dire que deux ou trois ans plus tard, on ne se souvient pas des apports positifs. »*

Certains malentendus inauguraux peuvent peser dans les relations : tandis que la recherche ira parfois réinterroger certaines questions, l'aménageur n'attendra rien de plus que des réponses concrètes.
Le format des livrables et les modalités de sa remise et réception demeurent des sujets épineux.
La question de la confiance apparaît ainsi essentielle dans cette collaboration entre deux mondes qui peinent souvent à se comprendre.

Côté aménageur, Alain Bertrand porte l'accent sur un nécessaire effort de compréhension et d'adaptation des chercheurs : *« Une agence d'urbanisme, un aménageur, une collectivité n'attendent pas les mêmes choses de la recherche. »* Il note également une grande différence entre sciences sociales et sciences « dures », la fructuosité de la recherche sera très différente en fonction du domaine.
Il faut passer par un partage clair des objectifs, *« cette collaboration est nécessaire, l'aménageur doit définir dans quelle mesure la méthode va pouvoir être éprouvée, et le chercheur va devoir être clair sur ce qu'il va produire d'utile opérationnellement ».*
Cette question des postures est essentielle. L'aménageur a besoin de conclusions pratiques, il ne peut pas, par exemple, se satisfaire d'un livrable décrivant les niveaux d'intervention des acteurs : *« On comprend l'intérêt académique, mais dans ce terme recherche-action, nous attendons moins de recherche et plus d'action. »*
Tout l'enjeu est de lever ces ambiguïtés et de s'accorder sur une méthode, un protocole. Ainsi, les observations de la recherche ne peuvent pas mettre en porte-à-faux politique ou économique l'aménageur.

Pour que cette relation fonctionne, aménageurs et chercheurs doivent assumer *« une posture et une responsabilité partagée : le scientifique et le pratique doivent s'écouter et se nourrir mutuellement ».*

## LE TEMPS DU DÉBAT

Dans le public, plusieurs questions sont soulevées, dont une assez fondamentale : l'aménageur est-il jamais prêt à entendre une vérité objectivée par le chercheur ?
Pour Jérôme Goze, la réinterrogation des postulats de départ par les chercheurs reste essentielle : *« Ce qui est intéressant dans l'apport de la recherche, c'est de pratiquer cet épuisement de la question. C'est l'opportunité de se rééquiper d'outils conceptuels. »*
Il rappelle également que les aménageurs ont le devoir de prendre en main les travaux de recherche : *« Il faut s'en emparer, quitte à les dégrader ! »* Il faut accepter de réfléchir et avancer conjointement, en se trompant parfois.
Nadia Arab le rejoint. À la question : l'actionnabilité est-elle une trahison pour le chercheur ?, l'universitaire répond : *« Mais non, bien sûr que non ! Sinon on ne servirait à rien. Il faut que les acteurs s'approprient et mettent en œuvre ce que l'on fait. »*

## COMMENT RÉUSSIR CETTE COLLABORATION ?

Pour Alain Bertrand, la méthode est primordiale, tandis que pour Laurent Devisme, c'est la connaissance réciproque des acteurs qui est la clé. Jérôme Goze conclut : *« Il faut accepter le fait que ces travaux produisent des perplexités qui ne doivent pas altérer le désir de poursuivre dans une direction que l'on ne comprend pas, véritable plus-value de ces partenariats. »* ■ **Maider Darricau**

# La ville digitale du XXIe siècle : butte Montmartre ou mont Everest ?

Les *smart cities* fleurissent sur l'ensemble du globe. Trop souvent réduites aux dérives de contrôle ou aux fiascos de grandes villes nouvelles désertes, les technologies numériques et digitales se révèlent aussi des outils fondamentaux dans l'accompagnement des transitions.

**TABLE RONDE**

Piloté par trois aménageurs, ce groupe de travail a étudié la relation entre ville digitale et aménageur durant les trois années qui ont précédé ces entretiens, afin de comprendre ses apports par rapport au modèle de la ville traditionnelle. Partant du modèle économique de l'aménagement consistant en la valorisation des ressources foncières d'un quartier, quelles vont être les tendances qui percuteront ce modèle traditionnel et inciteront l'aménageur à s'intéresser au numérique ?

## APPRIVOISER LA DONNÉE POUR RÉUSSIR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Si la puissance publique tente progressivement d'apprivoiser la donnée, elle peine à trouver un compromis satisfaisant entre ses opportunités et une utilisation efficiente par les habitants. En somme, les potentialités offertes par le numérique sont exhaustives – assurer la soutenabilité carbone d'un quartier, créer du lien social, garantir le dynamisme, agréger des services… – et les conclusions de ce groupe de travail sont sans appel : le numérique est un essentiel de l'aménagement contemporain.
La « plateforme » est un terme-valise dans lequel se range une pluralité de fonctionnalités, répertoriées en quatre catégories : plateformes de service, de proximité, en *open source*, et d'information *via* l'*open data*. Elle peut tout autant être un outil de travail captable d'intégrer une pluralité de scénarios d'aménagement, un outil participatif de concertation citoyenne, ou encore un opérateur de services à l'échelle d'un quartier.

Plusieurs prérequis s'imposent à l'aménageur souhaitant s'emparer de la donnée. D'abord, définir et établir clairement la gouvernance. Un exercice nécessaire avant de mobiliser le conglomérat dense constitué par les acteurs de la chaîne de l'aménagement. Cette collaboration est essentielle pour définir une politique de la plateforme et interroger la manière dont elle sera déployée.
Subsiste pourtant la notion de « risque », inhérente à tout projet d'innovation, qui freine indéniablement sa prise en main par l'aménageur. Composer avec l'inconnu n'est pas une habitude de l'aménagement public. Philippe Fournand se veut pourtant rassurant : *« Il s'agit d'une opportunité majeure à saisir, sur laquelle se construira ensuite un modèle économique. »*

## À DIJON, OBJECTIF NEUTRALITÉ CARBONE 2030

La ville aux cent clochers est à la pointe de la transition énergétique. Métropole intelligente, elle est lauréate du programme européen H2020 pour la gestion de l'énergie dans un quartier prioritaire de la politique de la Ville. Un *« choix politique fort à destination d'un public composé de plus de quarante nationalités »*, affirme Jean-Patrick Masson – coïncidant avec un programme de rénovation de ces bâtiments à hauteur de 50 millions d'euros. Pour répondre à cet objectif de *positive energy district*, le digital permettra de gérer la consommation et la production de 500 logements, trois écoles et un équipement sportif.
Sont attendus une réduction de l'empreinte carbone de 75 %, et une production d'énergie positive à 120 % de la production rapportée à la consommation. La digitalisation des processus permettra de réajuster les programmes au fil des trois années d'expérimentation.
Si la réduction drastique des émissions de $CO_2$ en est la finalité, ce projet place les citoyens au centre, *« comme les acteurs de leur quartier et du changement climatique »*, insiste Éric Tourte.

## L'UNION EUROPÉENNE, ACTIONNAIRE MAJEUR DE LA VILLE INTELLIGENTE

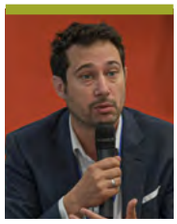
Le programme Living in EU porte une vision commune tant au niveau des ministères que des régions. *« Cette transition numérique est pragmatique, et agira en faveur de la transition écologique »*, rapporte Serge Novaretti. Ce sont ainsi 360 millions d'euros qui seront déboursés par l'Union européenne avec, pour ambition, une neutralité carbone en 2030.
Réunissant huit villes en Europe, ce projet européen représente la phase test d'un vaste chantier européen, qui sera déployé à grande échelle.

© Benjamin Cherasse

**Cédric GRAIL**
**directeur général SERM**

**Philippe FOURNAND**
**Blue-Sight Conseil**

**Edward WOODS**
**directeur de l'ingénierie, Bouygues Immobilier**



**Éric TOURTE**
**délégué Emploi et Innovation EDF**

**Jean-Patrick MASSON**
**vice-président de Dijon Métropole**

© Métropole européenne de Lille

**Serge NOVARETTI**
**Commission européenne**

## LÉGIFÉRER LA VILLE DIGITALE : UNE SAGESSE CONTREPRODUCTIVE ?

Cette troisième révolution technologique ne se fera pas sans un cadre réglementaire, prévient Serge Novaretti, afin d'éviter contenus haineux et désinformation. Si le « jumeau numérique » a ses avantages, il concède les mêmes droits et devoirs que dans le monde réel.
Cédric Grail est perplexe quant à cette légifération qu'il considère comme trop rapide. *« Avant même de connaître le modèle économique, on réglemente »*, s'inquiète le directeur général de la SERM. Il identifie deux risques : réglementer l'inconnu peut empêcher l'innovation. Qui plus est, le positionnement frileux des aménageurs et des métropoles face aux industriels et entreprises qui identifient dans la ville un marché économique : *« Il faut éviter tout potentiel monopole. Nous avons un rôle non pas défensif, mais de gagner en compétences pour travailler avec le privé et partager la valeur. »*
Serge Novaretti rappelle cependant que cette légifération a pour objectif de faire respecter les valeurs européennes, et ne pas être *« pieds et mains liés avec une technologie »*.

## LE TIERS DE CONFIANCE : UN INDISPENSABLE DE LA VILLE INTELLIGENTE

Du côté des promoteurs, la 3e révolution numérique est en marche. À la tête d'une filiale de 150 personnes, le chantier de la ville digitale avance à bon train dans les services d'Edward Woods. Pour lui, cet outil de simulation confère un pouvoir exceptionnel aux villes : celui d'opérer des simulations et ainsi d'optimiser le cahier des charges avec des objectifs certes ambitieux mais réalistes.
Après livraison du quartier, un tiers de confiance doit reprendre les rênes de cette plateforme numérique. Or, si cet intermédiaire est identifié, sa position et son rôle dans la chaîne de valeurs sont plus complexes.

Pour Edward Woods, l'aménageur peut jouer ce rôle, et serait ainsi pleinement intégré dès les phases de simulation. Du côté des aménageurs, la puissance publique apparaît comme le tiers de confiance adéquat. L'usager aurait effectivement davantage confiance en sa municipalité ou sa métropole plutôt qu'une société de service privée à la dénomination anglicisée. *« Les plateformes ne doivent pas être propriétés d'un fournisseur. Nous savons que le cycle de vie technique d'une plateforme va évoluer, il faut ainsi assurer une réversibilité des plateformes, afin de pouvoir les remplacer de manière aisée »*, conclut Edward Woods.

## ÊTRE CONSCIENT DES LIMITES DE LA VILLE DIGITALE

Cédric Grail est assez partagé sur les conclusions du rapport qui voient l'aménageur comme l'instigateur de ces plateformes servicielles, et met en avant un paradoxe : *« La tentation pour faire de la valeur est d'intégrer le plus de services possibles sur une plateforme et de mettre un abonnement à l'usager final pour gagner de l'argent. Sauf que personne n'accepte de payer cinq euros pour savoir ce qu'il consomme en énergie. »*
À Montpellier, il a travaillé auprès d'une dizaine de groupes de citoyens pour comprendre leurs attentes. *« Il faut être modeste sur l'*output *immédiat, mais ne pas être modeste sur ce qu'on imagine demain, et donc créer les conditions pour que ça fonctionne »*, témoigne l'aménageur. Si la ville digitale a un coût certain, difficile de croire que celui-ci sera porté sans heurts par l'habitant. À l'exception, peut-être, d'une coopération en amont qui ciblerait ses besoins.

## LES CLÉS DE RÉUSSITE DE L'AMÉNAGEUR DIGITAL

Tandis qu'Edward Woods appuie sur la place centrale de l'humain dans les décisions, Jean-Patrick Masson prône une nécessaire confiance entre les acteurs. Butte Montmartre, s'il s'en donne les moyens, l'aménageur devra répondre à deux défis majeurs dans cette ascension : gagner en compétences internes et faire passer les bonnes commandes au promoteur pour éviter de mettre en place des outils qui déboucheront sur un monopole. Un saut dans le vide à saisir en plein vol : *« Ça change la vie et il faut l'utiliser. Personne ne sait encore où est la valeur principale dans la chaîne de la* smart city *»*, conclut Cédric Grail. ■ **M. D.**

# L'aménageur créateur de la ville digitale du XXIe siècle : mode d'emploi

Dans le cadre de cette matinée dédiée à la relation entre l'aménageur et la ville digitale, trois expériences ont été présentées sous la forme de *World Cafés* afin d'établir le mode d'emploi du parfait aménageur digital.

**WORLD CAFÉS**

Présenté par Paris Métropole & Aménagement, ce premier *World Café* a tenté de répondre à trois interrogations autour de l'offre de services : pourquoi devenir un aménageur numérique ? Quelle est la valeur à créer pour les habitants du territoire ? Quels nouveaux champs à investir pour l'aménageur ?

## L'OFFRE DE SERVICES D'UNE PLATEFORME DE DONNÉES URBAINES

Historiquement créée pour l'aménagement du quartier Clichy-Batignolles, la société publique locale Paris Métropole & Aménagement travaille désormais sur plusieurs projets au cœur de la capitale : la transformation de l'hôpital Saint-Vincent de Paul en logements, l'aménagement du secteur Chapelle Charbon et la gare des Mines.

Déconstruire le mythe de la « plateforme » est le premier objectif de ce *World Café*, modéré par Ghislain Mercier. *« Une plateforme peut tout autant être un site internet tel que celui de Paris Saclay, qui met en visibilité les fermes de son territoire, que le service de stationnement intelligent de son campus. » In fine*, ce dispositif complexe permettra par exemple de remonter l'information sur l'état de stationnement du campus grâce à des capteurs. Les données récupérées sont ensuite mises à disposition sur une application mobile ou web, l'objectif étant de mutualiser le stationnement à l'échelle de ce lieu universitaire particulier.

À Paris Métropole Aménagement, le suivi de la production d'énergie renouvelable est un enjeu majeur au cœur des opérations. *« Nous devons toutefois garantir que ce qui a été promis en phase de conception soit tenu en phase d'exploitation. »* Grâce à un dispositif matériel récupérant l'ensemble des données à l'échelle d'un quartier, l'aménageur peut suivre sur un tableau de bord les consommations réelles et attendues. Si décalage il y a entre consommations réelles et consommations attendues, le dispositif permettra d'en comprendre les raisons. Orientée en B2B, l'application agrège les données des différents opérateurs. Les habitants n'ont toutefois accès qu'à leurs propres données rappelle Ghislain Mercier. Seuls les gestionnaires ont accès aux données globales, un facteur essentiel en termes de protection numérique et d'acceptabilité par les citoyens.

Fort de cette expérience, il formule plusieurs conseils à l'égard des oreilles attentives qui l'entourent. Imposer dans le cahier des charges la disponibilité des données en termes techniques dans les API est primordial. Ceux-ci doivent être composés de systèmes ouverts et interopérables, qui permettront de poser une question standardisée à un système. En phase chantier, suivre de façon minutieuse la construction permettra de s'assurer de la bonne adaptabilité du bâtiment au traitement numérique des données.

## LA RELATION AVEC LES OPÉRATEURS

Ce deuxième *World Café* explore les enjeux et les modalités des relations avec les opérateurs, notamment immobiliers. Comment contractualiser avec les acteurs traditionnels de l'urbain sur le champ nouveau de la ville digitale ? Comment s'assurer qu'il y a une valeur créée ?

Cédric Tel-Boïma présente les six points clés du parfait aménageur numérique qui sont ressortis lors de ces trois années de réflexion.
Garantir la qualité de la donnée en imposant dans le cahier des charges, l'inscription d'un lot *smart city* dans les consultations, afin que les promoteurs choisissent un référentiel technique dédié.
Ne pas, pour limiter les surcoûts d'investissement, imposer d'entreprise mais plutôt laisser les promoteurs choisir sur un panel d'entreprises spécialisées car la mise en concurrence permet d'avoir des garanties. En phase chantier comme évoqué lors de ce premier *World Café*, faire en sorte que les travaux se fassent correctement. Afin de s'en assurer, un

**Ghislain MERCIER**
**Paris & Métropole Aménagement**

**Cédric TEL-BOÏMA**
**Serm**

**Maxime VALENTIN**
**SPL Lyon Confluence**

AMO spécialisé peut être mis à disposition afin d'accompagner les acteurs dans la phase d'études et travaux.
Enfin, en phase d'exploitation, maîtriser la qualité de la donnée et pérenniser le système en garantissant son évolution. La question de l'évolutivité est primordiale et passe par la dissociation des strates : des immeubles, des opérateurs et des plateformes publiques ou privées pour stocker les données. La ville intelligente oblige à imaginer un dispositif qui fonctionne même lorsque l'on est sorti de la phase d'exploitation. Il faudra pour cela être attentif aux habitants et leurs attentes en s'appuyant sur des actions de sensibilisation afin d'éviter que ceux-ci sortent du dispositif.

Cédric Tel-Boïma insiste sur la fin de chantier et l'importance de faire expertiser le bâtiment par un bureau d'études afin de s'assurer de la bonne exploitation de la donnée. Tout comme Ghislain Mercier, il insiste sur l'interopérabilité du système. Le matériel posé par l'entreprise ne doit effectivement pas être la propriété d'une marque afin d'être changé à tout moment par la copropriété sans que le système s'effondre.

Il conclut en rappelant la nécessaire coopération qui se joue dans la ville intelligente : *« Il y a un jeu d'acteurs à organiser avec le promoteur qui est indispensable. »*

## LES PLATEFORMES DE DONNÉES URBAINES CHEZ L'AMÉNAGEUR

Ce troisième *World Café* s'intéresse aux soutenabilités économiques, légales et environnementales de la valeur créée par l'aménageur numérique. Comment s'assurer de créer une valeur durable pour le quartier, notamment après le départ de l'aménageur ?

À la SPL Lyon Confluence, le sujet du développement durable est sur la table depuis les années 2010. *« C'était loin d'être évident, on a essuyé pas mal de plâtre »,* reconnaît Maxime Valentin. C'est par le levier énergétique que la SPL Lyon Confluence est entrée dans la ville digitale, avec l'ambition de réduire la consommation énergétique tout en augmentant la production d'énergie renouvelable – principalement mais pas uniquement par le photovoltaïque.
Aux prémices de cette expérimentation, la SPL constate un décalage entre les résultats escomptés et ceux produits. En cause, un manque de communication et de sensibilisation : *« Les habitants n'avaient pas forcément la bonne attitude et ne savaient pas forcément qu'il y avait des objectifs attendus. »*, témoigne Maxime Valentin.
Le processus de digitalisation de la ZAC s'accélère à la suite d'un séminaire au Japon et la rencontre avec une start-up du ministère de l'Industrie japonais, avec laquelle la SPL noue un partenariat. Laborieux à ses débuts, en raison d'un manque de connaissances dans le domaine et d'une compréhension difficile avec l'industriel Toshiba – créateur du Community Management System –, le processus est monté en compétences, permettant à la SPL d'apprivoiser le vocabulaire et la technicité de la ville intelligente.

Cette première phase d'expérimentation entre 2010 et 2015 a été bénéfique à la SPL pour prendre du recul sur le captage de la donnée et sa qualité. *« Produire des jeux de données complets a été extrêmement complexe pour arriver à une standardisation du processus »*, témoigne Maxime Valentin. Pour ce faire, ils travaillent désormais avec un API ; une couche informatique qui fait le lien entre ce qui est demandé et ce qui est servi, une sorte de « serveur » dont Maxime Valentin vante les mérites. *« Elle simplifie la vie en termes de qualité et de précision des données, et assure une grande qualité. C'est un outil qui peut être utile à des aménageurs. »*

De ces échanges nous retiendrons trois défis majeurs de l'aménageur face à la ville digitale. Monter en compétences apparaît essentiel pour manier les potentialités de ces technologies. Réfléchir au modèle économique afin d'amortir le coût d'investissement et de gestion. Enfin, ne pas omettre le volet juridique et travailler en collaboration avec les syndics et bailleurs pour mettre en fonctionnement le bâtiment intelligent. ■ **M. D.**

# L'implication citoyenne : construire ou déconstruire le projet urbain ?

Les participants ont été mis au diapason : pour explorer l'implication citoyenne, pas question de s'installer confortablement dans un fauteuil et d'écouter d'une oreille distraite. Le débat a pris place dans le public, autour d'une réflexion partagée sur les processus de concertation au sens large.

**DÉBAT**

La concertation publique réglementaire préalable à la création d'une ZAC était une initiative audacieuse du législateur en 2003. Elle s'est imposée progressivement dans la fabrication de la ville et vingt ans après, force est de constater que les premiers outils mobilisés, considérés alors comme novateurs, apparaissent désormais désuets ; et une véritable ingénierie s'est développée dans le domaine. La concertation publique préalable a été aujourd'hui étendue à pratiquement toutes les phases de la production du projet urbain. Cinq groupes de travail ont débattu pendant 30 minutes sur les principales conditions d'une concertation réussie.

## LES PRÉREQUIS : INFORMER ET ACCEPTER LES RÉSULTATS

**Pour répondre à une demande forte des citoyens et garantir l'utilité réelle de la concertation.**

Un débat étymologique a lancé la discussion : concertation, médiation, coconstruction… La manière dont on envisage et nomme le processus est primordiale : il ne sera pas reçu de la même façon en fonction du terme employé ; qui ne mobilisera pas les mêmes méthodes, les mêmes moyens : Tout est question de périmètre, de nature de projet, de public concerné… Du choix du bon cadre dépend la qualité des échanges.

Autre dimension cruciale : la capacité de la collectivité, des élus et fonctionnaires d'accepter ces résultats et de les mettre en œuvre par la suite.

Les aménageurs ont conscience qu'ils doivent s'engager très en amont pour préparer la concertation qui doit être très ouverte sur l'opportunité du projet, sa dimension politique, sa temporalité, ses effets et conséquences attendus. Ils acceptent de fait le questionnement sur les fondamentaux du projet.

## MOBILISER ET DONNER DES MOYENS À LA CONCERTATION

**Pour donner confiance dans le processus de concertation et concerter pour de vrai.**

Diversifier les publics est une impérieuse nécessité pour bénéficier d'une pluralité de points de vue : certaines catégories de population participent peu, comme les jeunes, les mères de famille… Il faut trouver des moyens de les impliquer. De même que l'information préalable qui donne le cadre de la discussion et qui va permettre aux participants de comprendre les enjeux.

Mais il faut aussi intégrer les limites de l'intelligence collective en faisant porter les réflexions sur les dimensions les moins techniques du projet. Par exemple, pour l'aménagement d'une ligne de tramway, le débat ne va pas porter sur le choix du matériel, mais sur le positionnement et l'aménagement des stations.

## SIMPLIFIER LA CONCERTATION RÉGLEMENTAIRE : UNE FAUSSE BONNE IDÉE

**Pour clarifier le processus de concertation, assurer une continuité entre concertation réglementaire et concertation volontaire, et rénover les concertations réglementaires.**

Un groupe de travail s'est interrogé sur l'opportunité de simplifier la concertation réglementaire pour permettre la mise en œuvre de cadres plus souples et donc mieux adaptés. Sa conclusion est pragmatique : la simplification de la concertation réglementaire serait susceptible en réalité d'alourdir la procédure, sans qu'il soit avéré que la contribution citoyenne au projet soit plus complète et que tous les points de vue puissent être sollicités.

## PÉRENNISER LA CONCERTATION SUR LE TEMPS LONG

**Pour accompagner le projet urbain : inscrire la participation dans la durée du projet.**

Une des grandes difficultés de la concertation sur les projets urbains qui se développent sur un temps (très) long est la perte des participants. Il est pourtant très important de constituer et conserver un noyau de participants tout au long de la

© Benjamin Cherasse

**Romain MARCHAND**
**1er adjoint au maire d'Ivry-sur-Seine chargé de l'aménagement de la ville, vice-président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre**

**Cyril CINEUX**
**adjoint au maire chargé des transports à Clermont-Ferrand et vice-président de Clermont Auvergne métropole chargé de l'égalité femmes-hommes**

**Marie-Catherine BERNARD**
**directrice de l'agence de concertation Palabreo**

**Bernard BLANC**
**adjoint à l'urbanisme résilient de la Ville de Bordeaux**

**Marie BERTRAND**
**maire adjointe chargée du renouveau démocratique et à la participation à Annecy**

**Thierry FEBVAY**
**directeur général adjoint de l'EPL Paris-La Défense**

**Anne FRAISSE**
**girectrice générale d'Urbain des Bois (groupe Icade)**

procédure afin de garder la mémoire de l'évolution du projet
Le portage dans la durée est avant tout une question politique : il est très important que les élus rendent compte régulièrement de l'avancement du projet, y compris quand celui-ci est en pause. Une communication régulière permet d'acter les acquis collectifs.

## CLARIFIER LE PROCESSUS DÉCISIONNEL

**Pour que la concertation soit réellement un élément clef du projet urbain : clarifier le processus décisionnel et l'ouvrir davantage.**
De toute évidence, il ne faut pas rendre compte aux seuls participants, mais à l'ensemble de la population.
Cela permet d'effacer toute zone grise en démocratie participative et démocratie représentative : définir les objectifs de la concertation et intégrer les travaux dans l'évolution des projets, marginalement ou plus fondamentalement, relèvent de décisions politiques. La participation ou la coconstruction n'est pas la codécision.

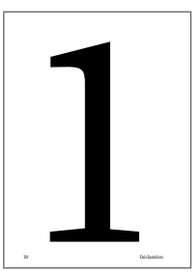
## LE DÉBAT CONCLUSIF

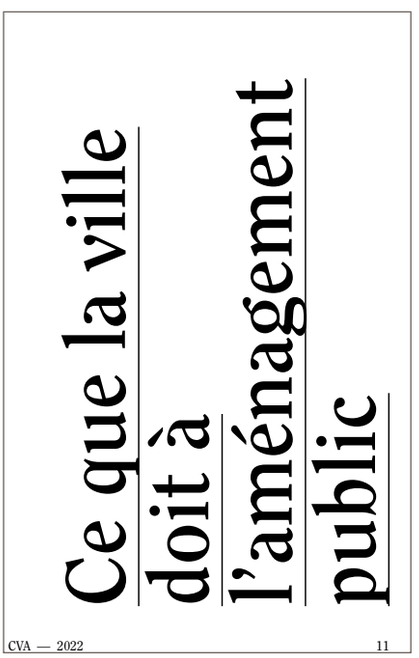
Cyril Cineux retient la sincérité et la clarté évidente qu'il faut démontrer aux citoyens, en particulier sur ce qui est discutable et ce qui ne l'est pas. Et l'attention qui doit être accordée au vocabulaire, *« car on ne parle pas le même langage »*.
Un constat que Marie Bertrand rejoint : *« J'aimerais revenir à un mot primaire dans toute cette participation citoyenne : la politique. Il faut que nous soyons conscients que nous faisons tous de la politique. Dans ce cadre, la répartition des rôles se fait assez naturellement et il revient aux élus de porter la vision à long terme et de prendre les décisions. »* Bien que l'élu soit le garant *in fine*, la décision se situe dans toutes les strates du projet, rappelle l'élue annécienne : de l'essence d'arbre aux aménagements extérieurs.
Ce que complète Romain Marchand, pour qui les élus ont un rôle essentiel d'organisation de la conflictualité par le débat démocratique : *« Nous n'avons pas la science infuse et on doit accepter de se faire bousculer par une concertation même si l'on est porteurs de valeurs et disposons d'un mandat. »* Porteur de valeurs, l'élu a le devoir d'interroger ces projets et d'avoir la capacité d'accueillir les arguments construits et partagés qui iraient dans le sens contraire. *« Il m'est déjà arrivé de modifier des projets parce que la concertation a amené à bousculer le cadre »*, témoigne l'élu d'Ivry-sur-Seine.
Ravi de constater que la concertation est désormais un essentiel dans les projets d'aménagement, il a la conviction qu'il faut lever certains freins de la concertation pour permettre aux habitants de participer plus et mieux, quitte à sonner à toutes les portes de la ville lorsque le projet est structurant. *« Il faudrait inventer un dispositif dans lequel les gens puissent prendre sur leur temps de travail pour participer à des réunions citoyennes de la même manière que les salariés ont le droit à des heures d'information syndicale. Il faut que les citoyens trouvent du temps pour la vie de la cité. »*
Pour Bernard Blanc, s'engager est essentiel et le débat montre que les aménageurs sont prêts à relever le défi. *« Nous avons démontré que nous avions le courage de nous engager, il nous faut aussi avoir le courage d'aller jusqu'au bout. »* Il y a de toute évidence plus à gagner qu'à perdre à s'engager avec confiance dans la concertation.
Thierry Febvay propose une synthèse en estimant que les échanges permettent de dessiner une éthique de la concertation : être clair, accepter le résultat, être pédagogue, investir les lieux du projet, permettre aux citoyens d'avoir le temps et les moyens de participer, être conscient du devoir de résultat.
Il conclut les échanges en formulant un large constat partagé : il y a une adhésion des aménageurs à l'idée que la concertation est au cœur de la fabrique urbaine au-delà des exigences réglementaires et par responsabilité démocratique. ■ **M. D.**

# La profession de foi
# du Club Ville Aménagement

Fruit de trois années de travail, le texte *Pour l'aménagement public – Actualisation et refondation* est une production collective du comité éditorial « aménagement public » du Club Ville Aménagement. En voici une présentation synthétique.

Publié à la faveur de la 10e édition des Entretiens de l'aménagement de Clermont-Ferrand, le livre *Pour l'aménagement public – Actualisation et refondation* résulte du souhait du Club Ville Aménagement d'établir un document de référence ayant vocation à caractériser l'aménagement public français et, de façon plus particulière, le métier d'aménageur, dans une société en profonde transformation. Le Club formule ainsi le vœu *« que cet examen lucide nous aide à ne pas reproduire les erreurs du passé […] et surtout, nous prépare à répondre à l'urgence climatique, sociale et démocratique »*.




**Les aménageurs français** ne se reconnaissent ni dans le modèle anglo-saxon tenu par des acteurs privés, ni dans un système intégralement public qui, en France, enchâsse les services urbanisme des collectivités territoriales, des sociétés de droit privé, ou encore de promoteurs immobiliers. Un usage délicat à saisir, aussi bien depuis l'étranger qu'en France.

La représentation dominante de la fabrique urbaine se réduit souvent au trio maire-architecte-promoteur alors que le système relationnel de l'aménagement est bien plus riche et complexe (collectivités, maîtrises d'œuvre urbaine, investisseurs, constructeurs, promoteurs, architectes, commercialisateurs, opérateurs de services, citoyens, institutions publiques, entreprises de services urbains, opérateurs de mobilité, plateformes numériques, start-up, etc.). La recomposition des rôles de chacun et leur hybridation sont généralisées.

Si la maîtrise d'ouvrage s'exerce en direct par l'État, une collectivité ou un organisme dédié (SEM, SPL, EPA, opérateur privé), l'outil doit servir avec souplesse chaque projet. Mais cette opposition entre privé et public, censée à l'origine distinguer la satisfaction du profit de la poursuite de l'intérêt général, n'est plus opérante. Aujourd'hui, force est de constater que, davantage que la personnalité juridique de l'opérateur, c'est son engagement à travers un contrat public ou une gouvernance publique *ad hoc* qui détermine la finalité de son action.

### Un rôle de passeur

De plus, le temps de la grande planification d'État étant révolu, les aménageurs doivent constamment adapter leur feuille de route à de nombreux facteurs juridiques, économiques, sociaux et politiques. Dans ce contexte, l'aménageur assure un rôle de passeur en questionnant la volonté politique, en mesurant l'impact des choix, en traduisant les besoins, en chiffrant les scénarios et en mesurant la faisabilité économique.

Si la maîtrise d'ouvrage d'un projet urbain vise à orchestrer un processus de transformation, celle-ci procède en priorité par l'espace public – qui est l'essence même du projet d'aménagement –, que ce soit à travers le développement, la réhabilitation ou la reconversion d'un quartier. Dans tous les cas, il a pour mission d'établir un cap et de veiller au respect de la programmation fixée par la puissance publique, sans perdre le contact avec les opportunités émergeant du terrain.

### Supplément d'âme

Si l'exercice de la maîtrise d'ouvrage requiert une expertise importante, conduire un projet urbain suppose une culture plus large que la seule maestria technique : se tenir à l'écoute des tendances lourdes et des signaux faibles de la société, ouvrir son champ d'action à des sujets transversaux et des questions nouvelles. En résumé : mettre à profit une culture de la ville qui embrasse toutes les approches (formelle, spatiale, paysagère, écologique, sociale, économique, technique, culturelle, historique, etc.). Loin de l'image d'Épinal du bétonneur à la solde de la croissance et de la densité, l'aménageur s'efforce en réalité de faire récit commun à partir d'un état des lieux partagé, et d'engager une transformation respectueuse de la singularité du site, tout en résistant à la tentation de produire une ville générique. C'est cette recherche permanente d'équilibre qui confère au métier son supplément d'âme.

### Le régime des injonctions contradictoires

L'aménagement public incarne le régime des injonctions contradictoires. Florilège : Comment réindustrialiser la France sans consommer d'espace ? Comment produire des logements toujours plus performants à moindre coût ? Comment attirer de nouvelles populations sans accroître la vulnérabilité de territoires ? Comment concilier attractivité et solidarité entre les territoires ?
Autant de questions qui donnent la mesure du tournis collectif et interrogent les grands équilibres de l'aménagement. Ainsi sommés de faire plus avec moins, les aménageurs s'efforcent de démêler l'écheveau des normes et des attentes politiques et citoyennes, à la fois convaincus que l'enrichissement de la conception améliore la vie en ville, et soucieux de ne pas hypothéquer son financement. L'exercice, devenu extrêmement contraint et exaltant, élève au rang d'art la péréquation.

### Ni angélisme, ni impuissance

L'une des missions les plus complexes de l'aménageur consiste à préserver les équilibres sociaux et œuvrer à la ville du mélange. Parfaitement conscients des logiques spéculatives à l'œuvre, voire des effets de gentrification générés par leur propre action, les maîtres d'ouvrage ne sont pas pour autant condamnés ni à l'angélisme, ni à l'impuissance. L'aménageur public occupe, pour le compte des élus, une fonction de garde-fou contre l'inclination à l'amenuisement du volet social d'un projet urbain. Que ce soit en veillant à la qualité d'ensemble du projet, en respectant les engagements des collectivités, en régulant les intérêts particuliers ou en amoindrissant les effets pervers de la valorisation foncière.
Un effort considérable tant la ville est devenue, pour un grand nombre d'acteurs, un pur produit d'investissement. Quant à la dimension humaine, sociale ou culturelle, elle incite à des méthodes d'association plus incluantes. L'aménageur doit pour cela accepter d'être interpelé ; devenir un aménageur engagé suppose d'abandonner une forme de supériorité du savoir et d'ouvrir la table de jeu à l'ensemble des parties prenantes.

**Les projets urbains** intègrent déjà, depuis une quinzaine d'années, des préoccupations poussées en matière d'économie d'espace, de biodiversité ou d'énergie. Mais avec la transition climatique et l'urgence qu'elle induit, la décarbonation des bâtiments et des mobilités est désormais un enjeu central.
Pour les aménageurs, les leviers d'action ne manquent pas : promotion des mobilités actives, structuration des réseaux d'énergie, alimentation des réseaux collectifs par des énergies renouvelables, soutien des filières bas-carbone de la construction, renaturation des terres appauvries ou polluées…
Autant de chantiers qui appellent de nouvelles compétences techniques et logistiques et invitent les maitres d'ouvrage publics à interroger le sens de leur action, et à combiner leurs échelles d'intervention et leurs modes de faire par une alliance des savoirs et des disciplines, en multipliant les partenariats.

### La coconstruction avec les citoyens

À la nécessité pour les acteurs de la fabrique urbaine de jouer, plus que jamais, collectif, vient s'ajouter celle de la coconstruction avec les habitants. Le citoyen n'est plus simple spectateur des transformations de son territoire, de sa ville, de son quartier, mais bel et bien un interlocuteur incontournable des maîtres d'ouvrage urbains.
Mais là encore, l'injonction contradictoire est au coin de la rue : veiller à toujours intégrer ce « nouvel » acteur dans les projets tout en composant avec une contestation citoyenne susceptible de s'exercer avec force sur les réalisations de toutes envergures.
Un état de fait qui doit pousser les aménageurs à faire toujours plus preuve de pédagogie. Tout en veillant à ne pas

# Pour l'aménagement public

## Actualisation et refondation

**Retrouvez le texte dans son intégralité sur : https://club-ville-amenagement.org**

céder aux déclarations alarmistes et court-termistes véhiculées sur les réseaux sociaux et en s'astreignant à davantage de communication et de mise en récit. Ces deux principes sont d'autant plus efficaces et constructifs lorsqu'ils sont mis en place le plus en amont possible d'un projet et fixent avec précision le cadre dans lequel les citoyens (collectifs d'habitants, associations, porteurs de projet, squatteurs…) sont appelés à s'exprimer.

### Opérateurs pionniers

Avec l'objectif du ZAN en 2050, l'aménagement public connaît un retournement de son modèle, avec pour conséquence un marché qui va en se diversifiant. Parmi les nouveaux positionnements, on dénombre aujourd'hui la maîtrise d'ouvrage d'occupation transitoire ou de parkings silos publics, l'investissement de rez-de-chaussée, la gestion de réseaux de chaleur, la maîtrise d'usage par l'agrégation de services… Des opérateurs pionniers se réinventent en adoptant des positionnements larges d'aménageur-constructeur ou de coconstructeur et investisseur, deviennent gestionnaires ou s'initient à la copromotion auprès d'aménageurs privés, créent des foncières capables de proposer des solutions locatives ou s'engagent sur le logement intermédiaire ou le bio-médical. Les aménageurs doivent donc sortir de leur zone de confort et inciter les élus à faire de même afin d'intervenir sur des périmètres élargis et auprès de territoires insuffisamment dotés. En travaillant à ce que la ville durable ne soit pas l'apanage des métropoles, les aménageurs publics démontreront ainsi une utilité sociale et territoriale renouvelée.

### La question du patrimoine

Au-delà de leur intervention prioritaire en faveur du logement neuf, les aménageurs peuvent faire davantage pour assister les collectivités locales dans la réhabilitation du bâti ancien. Ils doivent s'astreindre, en plus des besoins en ingénierie financière et technique, à une contribution plus sociale que formelle et adopter une posture engagée et plus collaborative vis-à-vis des bailleurs sociaux et des professionnels de la réparation. C'est à cette condition qu'ils pourront éviter de reproduire certaines erreurs du passé, et œuvreront à la diversité des opérations.

### Bouquets de services

La gestion d'un quartier ou d'un ensemble bâti doit désormais être intégrée à la conception de tout projet de transformation. Dans une logique d'obligation de suite, il revient aux aménageurs de réduire l'écart entre les ambitions et la réalité de la production. Le maître d'ouvrage urbain doit opérer un double mouvement, une remontée vers l'amont – par des missions de conseil auprès de la puissance publique, en conception et montage d'opérations complexes –, et une descente vers l'aval pour suivre la mise en usage de la ville, en se réservant la capacité d'intervenir par couches successives et par ajustements, combinant ainsi interventions éphémères, provisoires et définitives.

### Plonger dans la complexité

Les aménageurs interrogent de plus en plus le sens et l'impact de leurs actions. Une nouvelle génération d'opérationnels s'efforce d'échapper aux discours opposant les prétendus pro-développement aux anti-développement, en invitant leurs structures à plonger dans la complexité des problématiques actuelles et à renforcer leur expertise. L'aménagement ne relève pas de l'enchantement ou du laissez-faire, il procède d'une régulation publique active, plus impérative que jamais, au regard de la financiarisation de l'économie et de l'ampleur de la crise écologique.

### Faire la ville est un acte politique

Face aux profonds bouleversements engendrés par les crises écologiques et climatiques, les décisions de l'aménagement public seront décisives et leur orientation démontrera ou non une volonté d'agir. En affermissant son rôle de généraliste de la pensée et de l'action urbaine, qui agit avec et pour les citoyens, sous l'autorité politique d'élus investis par l'exercice démocratique, et en collaboration étroite avec toutes les parties prenantes. ■ **Rodolphe Casso**

# « Si nous voulons que tout reste pareil, **faut-il que tout change** » ?

C'est à la réflexion sur ce qui se transforme quand tout doit changer, sans rien perdre de ce qui doit demeurer, dans la ville, ses modes de vie, ses projets, et pour ses aménageurs, qu'a invité la plénière de clôture.

**CLÔTURE**

Changer de paradigme, bifurquer, réinventer… Les enjeux climatiques nous confrontent à un ensemble de problématiques tout aussi angoissantes que passionnantes. Pour l'aménageur, ils impliquent de faire atterrir des projets engagés parfois de très longue date, d'engager des projets fondés sur des méthodes et des convictions renouvelées. Avec moins de certitudes, plus d'attention, mais aussi d'audace. Aussi facile à faire qu'à dire ?

## APPEL À L'OPTIMISME

Lors de la préparation des travaux du Club Ville Aménagement, la notion de rupture est revenue de manière régulière. Pour Martin Vanier, *« Il y a un vrai devoir de réflexion sur ce qu'est notre registre de changement ou notre chemin de changement ».* Il revient donc sur ce terme de rupture qu'il oppose à l'idée de transformation : *« Rupture, bifurcation, effondrement, basculement…, c'est le vocabulaire du grand renversement ; tandis qu'adaptation, anticipation, résilience, réversibilité, c'est celui de l'évolution et de la transformation. »*

Conscient du vertige, voire de l'angoisse que peut susciter la notion de rupture, Martin Vanier se demande quel registre du changement nous parviendrons à partager, dans le métier de l'aménagement, mais aussi dans la société tout entière : *« Si nous ne partageons pas d'une façon suffisamment débattue ce que nous appelons le changement, il y a un danger. »*
Sans plus de détour, Martin Vanier admet se reconnaître dans la seconde famille. *« J'ai un certain doute sur le vocabulaire de la rupture, parce que je pense que, politiquement, on voit ce à quoi il peut servir. »* Par ailleurs, la rupture ne s'impose pas à tous dans les mêmes termes. *« La transformation repart de la singularité de ceux qui vont la saisir »*, et elle commence par le sujet lui-même. *« Transformer, c'est d'abord se transformer, car il n'y a pas de transformation qui ne nous transforme pas. Et vous voyez comment le premier registre ne fonctionne pas tout à fait. Parce que parler d'une rupture, c'est nous casser nous-mêmes ».*

Un point de vue et une posture auxquels adhère Stéphanie Dupuy-Lyon, pour qui la rupture inhibe l'action. *« À mon sens, la rupture ce sont les chocs externes qui nous arrivent : l'approvisionnement énergétique, la crise sanitaire, les événements naturels liés au dérèglement climatique… »*
La directrice de la DGALN préfère largement le terme de transformation : *« Quand on croit à la transformation, on n'a pas peur de l'incertitude. »*
De plus, la transformation mise davantage sur les individus que sur les métiers, les expertises et les savoir-faire. *« Ce qui est très important, car l'expertise et l'approche juridique – pour nécessaires qu'elles soient – ne doivent pas prendre le pas sur les hommes et les femmes. Ce que j'ai pourtant souvent éprouvé dans le cadre de mes différentes fonctions, à la fois en entreprise et à la tête d'une direction d'administration centrale. »*

Ingénieure du vivant de formation, Stéphanie Dupuy-Lyon invoque l'adaptabilité du monde vivant comme modèle de transformation. *« On le voit bien quand on regarde les millions d'années qui viennent de s'écouler : il y a une capacité de survie et de rebond assez importante. Donc, moi, j'ai plutôt de l'espoir et je voudrais voir ces nécessaires évolutions comme de véritables opportunités. »*
Du côté des méthodes et des bonnes pratiques, elle rappelle l'importance de la symétrie des attentes et des intentions au sein des différents acteurs d'un projet. *« Aujourd'hui, il y a peu de consensus et beaucoup de dissensus, il faut chercher la conciliation et cela demande beaucoup de transversalité ; on est confronté à de plus en plus de sujets complexes et imbriqués. Il faut de la pluridisciplinarité, car elle seule peut garantir la symétrie des intentions. »*
Selon Stéphanie Dupuy-Lyon, cela implique, notamment, de donner une raison d'être à toute organisation, c'est-à-dire une boussole pour fédérer les efforts et mobiliser l'intelligence collective.
Exhortant son auditoire à l'optimisme, la directrice de la DGALN en appelle, néanmoins, à l'engagement de tous.

**Gaëlle LEMOIGNE** **directrice opérationnelle de la SEM Amiens Aménagement et de la SPL Vallée idéale développement.**

**Martin VANIER** **géographe, professeur à l'école d'urbanisme de Paris (université de Paris-Est Créteil)**

**Stéphanie DUPUY-LYON** **directrice générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN)**

**Benoît LEBEAU** **directeur de l'aménagement à l'EPA Paris-Saclay**

Matthias Trouillaud s'écarte momentanément du sujet de la rupture pour donner son ressenti sur les deux jours de conférences. Il se réjouit d'un certain nombre de présentations détaillées sur le climat et les limites planétaires, dont celle de Sébastien Maire.

## L'OPTIMISME À L'ÉPREUVE DU DOUTE

*« J'ai l'impression qu'on a avancé »*, déclare-t-il. Il développe en s'appuyant sur une formule de Bruno Latour : *« Il y a des choses qui étaient totalement silencieuses auparavant, dont on ne se préoccupait pas et qui, tout d'un coup, deviennent très bavardes. On ne fait que parler du carbone. Le moindre animal, le moindre végétal est extrêmement bavard, il vient interrompre nos projets. C'est au centre du jeu et c'est existentiel. Tout le monde s'en rend compte. »*
Pour Matthias Trouillaud, ces discussions n'ont pas été stériles, bien au contraire : l'opérationnel s'est noué au théorique : *« Non seulement on est conscient de tout ça, mais en plus, ça y est, on s'est retroussé les manches. On est déjà en train de travailler sur des outils concrets, de nouveaux récits, de nouveaux processus, de nouveaux modes de travail avec les filières, des nouvelles métriques… »*

Pour autant, répondant aux deux prises de parole précédentes, il émet une réserve. *« Je vais aller maintenant sur le volet de la rupture, parce que l'introduction m'a un peu interpellé. Quand on voit ce qui a été dit hier, il y a toujours ce sentiment d'angoisse ou d'énormité qui se pose. »* Il rappelle que seul 1 % des logements est à hauteur d'une performance énergétique type BBC, quand les objectifs annoncent 80 % d'ici 2050. *« C'est énorme, il ne reste que cinq mandats »*, souligne-t-il. Citant les chiffres du rythme de la destruction des espèces, il évacue l'argument de Stéphanie Dupuy-Lyon sur l'adaptabilité du monde vivant : *« La résilience de la nature est à une échelle qui n'a rien à voir avec l'humanité. »* Il regrette que nos sociétés et nos villes maintiennent des modes de vie qui ne sont plus à la hauteur des enjeux d'habitabilité. Cet écart lui semble étouffant au quotidien. Il conclut alors par des interrogations, à la fois intimes et collectives, qui seront accueillies par des applaudissements : *« Est-ce que ce qu'on fait est vraiment à la hauteur des enjeux ? Est-ce qu'on peut en être sûr ? Est-ce que dans la salle, parmi tous les projets que vous menez, vous pensez qu'ils sont vraiment à la hauteur des enjeux ? »*

## LE POIDS DES RESPONSABILITÉS ET DE LA RAISON

Benoît Lebeau compte parmi les auteurs du livre *Pour l'aménagement public*, édité par le Club Ville Aménagement *(lire p. 50)*. Il détaille l'intention de ce petit manifeste qui présente l'aménagement public comme le garant du temps long. Prenant Saclay pour exemple, il rappelle que le projet démarre dans les années 1950, pour être révisé plusieurs fois. *« Je m'approprie le terme de bifurcation : en 2010, l'État a revu sa copie et posé une vision équilibrée, entre développement et protection, avec la sanctuarisation de plus de 4 000 ha d'espace naturel, agricole et forestier. Et cela, dix ans avant le ZAN. Tout ça pour un projet qui doit connaître son terme à l'horizon 2035-2040. »*

Sur place, les opérations sont déjà bien avancées : la programmation académique est quasiment achevée, les premiers logements sont là, les premiers commerces sont ouverts, le métro est en chantier. Dès lors, qu'est-ce qu'on fait, face aux interrogations – les remises en cause même – issues de la prise en compte des défis écologiques et climatiques ? *« Je pense qu'au regard des investissements engagés par l'État, et même par égard aux gens qui sont déjà là, on ne peut pas abandonner l'action d'aménagement public, cela ne paraît pas imaginable. »*
Pour adapter ce projet engagé à de nouveaux enjeux, Benoît Lebeau identifie les leviers de la décarbonation, de

© Benjamin Cherasse

**Matthias TROUILLAUD**
**responsable d'opérations au sein de la SPL Nantes Métropole Aménagement**

**Élodie LUCHINI**
**directrice opérationnelle de l'habitat et du renouvellement urbain de la métropole Aix-Marseille-Provence**

**Olivier CARO**
**animateur, fondateur de l'agence BOC**

la préservation de la biodiversité et de l'intensité d'usage. *« On est déjà dans l'action, donc je pense qu'on a déjà bifurqué,* estime-t-il. *Ce projet est lancé, on a un devoir d'exemplarité et de responsabilité, qui nous pousse à être très exigeants sur ces sujets-là. »*
Balayant la notion de doute, le directeur de l'aménagement de Saclay appelle à composer avec l'incertitude. Il rappelle que l'objectif de 2 tonnes de $CO_2$ émises par an par individu d'ici à 2050 est équivalent aux émissions d'un aller-retour Paris-New York en avion.
*« Face à un tel défi, on pourrait être dans le doute, je préfère positiver et me dire qu'on est dans l'incertitude et que nous allons nous révéler capables de le relever. »*

Un point de vue que complète Gaëlle Lemoigne à la lumière du terrain, sur lequel de nombreux acteurs développent déjà des multitudes de solutions inédites et innovantes.
*« D'Angers à Brest en passant par Besançon et, évidemment, Clermont-Ferrand, on voit des initiatives qui sont assez incroyables »*, poursuit-elle. Elle félicite l'engagement de La Preuve par 7 à travailler dans des toutes petites échelles : *« C'est cette attention aux petites choses qui donne de la valeur à ce que l'on fait. »*

Ces solidarités et ces interdépendances sont à développer sur les territoires : faire en sorte que plateau et vallée, ville et campagne travaillent ensemble. *« À aucun moment on ne peut oublier ces interdépendances »*, prévient-elle. Elle rappelle aussi que l'État est présent à travers un ensemble de plans de financement pour de l'ingénierie. *« Certes, on doit lutter contre un éparpillement des politiques publiques, mais les urbanistes aux pieds nus nous ont dit qu'ils commençaient à en vivre, justement parce que l'État est là. »*

Certains contextes semblent néanmoins inextricables, comme les craintes que partage avec l'assistance Élodie Luchini, en évoquant les 40 000 logements indignes de Marseille : *« Face à ça, on se dit qu'on est un peu dépourvu. Mais j'ai été rassurée pendant l'atelier sur l'aménagement public en transition, parce que les aménageurs sont face aux mêmes doutes que moi. »*

## L'AUDACE DE FAIRE

Une des conclusions à l'issue du plateau était d'accepter de ne pas avoir de modèle. D'accepter que la réflexion soit progressive dans le temps, que le travail soit collectif, selon des modes différents, plus collaboratifs et plus transversaux.
*« On a vu comment de Saint-Denis à Marseille, pour un même sujet, l'approche peut être complètement différente. Donc, il y a une nécessité qu'on partage ces expériences. »*
À plus forte raison, s'il n'y a pas de modèle reproductible, Élodie Luchini appelle à *« inventer et expérimenter en permanence ». « Et, pour cela, le portage politique est décisif : il faut des élus impliqués et une envie de faire. »*

Des échanges, Élodie Luchini retient également la problématique du temps. Tous les intervenants sont confrontés dans leurs mandatures à des enjeux d'agir rapidement, d'être réactifs aux attentes des habitants.
*« Alors oui, il faut l'être, il ne faut pas dissocier décision et action. Mais il faut aussi réunir les conditions pour que la décision se prenne bien, et c'est ça qui est compliqué dans notre domaine d'exercice. »*
Et de terminer son intervention par des questions ouvertes, qui laisseront à chacun la possibilité de s'en emparer : *« Est-ce qu'il n'y a pas à creuser autour de la gestion urbaine de proximité et de la micro-intervention ? Est-ce que demain la question du temps court ne pourrait pas inviter à produire plus d'expérimentations, de création ? »* ■ **David Attié**

## DE LA PÉNÉTRANTE AUTOROUTIÈRE AU RENOUVELLEMENT URBAIN : LA TRANSFORMATION D'UN FAUBOURG

© Kessler Rabanesse/FR.Scuze

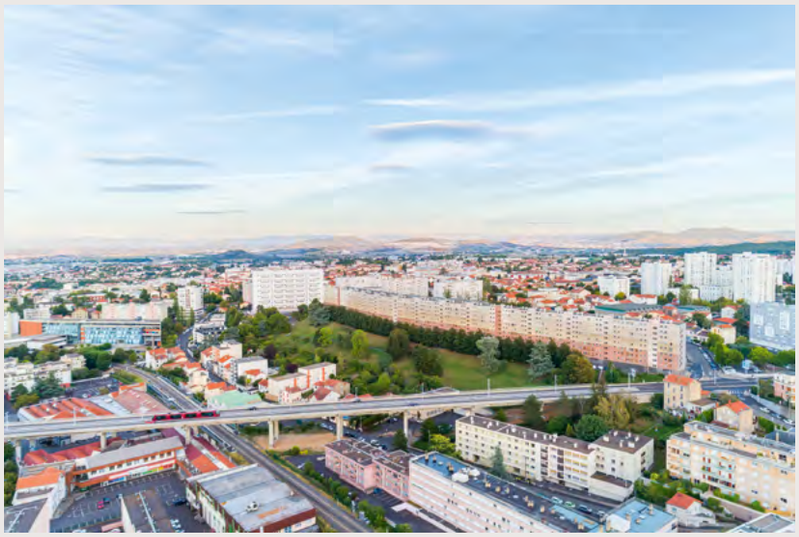
**L'histoire récente du faubourg Kessler-Rabanesse, quartier historique clermontois, est liée à un projet de pénétrante autoroutière abandonné au début des années 1990, ce qui a permis de mobiliser des assiettes foncières pour engager une requalification urbaine ambitieuse. Les premières réflexions furent développées en 2001 dans le cadre du concours Europan 6, remporté par Atelier de Ville en Ville. Ce projet propose la mise en place de micropolarités réparties sur 5 séquences, développant une écriture architecturale originale et identifiable, au sein d'un tissu de faubourg où les différentes époques se juxtaposent sans complexe. Cette visite du quartier a été l'occasion de découvrir l'état de la transformation du quartier en compagnie de l'urbaniste Christophe Boyadjian et de visiter la nouvelle scène nationale implantée en son cœur, conçue par Eduardo Souto de Moura et François Bouchaudy.**

## LES AMÉNAGEMENTS DU SITE HÔTEL-DIEU : LA RÉAFFIRMATION D'UNE CENTRALITÉ

© Forbes Massie

**Lors de cette visite, les participants ont pu découvrir la transformation de l'ancien centre hospitalier et historique de l'Hôtel-Dieu implanté sur la butte de Clermont-Ferrand, en plein cœur de la métropole. Ce site, riche en patrimoine architectural et archéologique, a accueilli, entre 1765 et 2008, année de son transfert, une succession de constructions liées à la fonction hospitalière. À sa fermeture, la ville de Clermont a proposé le site au concours Europan 9. L'équipe lauréate, Guillaume Ramillien/La motrice paysage et urbanisme/Estelle Morlé a développé une première vision posant les enjeux de préservation des vides qualitatifs du parc, de l'apport de la densité et les bases d'un quartier réintégrant de l'habitat ainsi que des fonctions culturelles à fort rayonnement : la future grande bibliothèque et son jardin de lecture. Le concours pour la réalisation de cet équipement métropolitain, qui va permettre de restaurer près de 6 800 m² de bâtiments et de créer 3 800 m² d'extension neuve, a été attribué en 2019 aux architectes londoniens Stanton Williams et clermontois Marcillon Thuilier Architectes MTA.**

## SAINT-JACQUES ET LA MURAILLE DE CHINE : UNE OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN INTÉGRÉE



© Clermont Auvergne Métropole/Colin Jacquet

**La visite du plateau Saint-Jacques était consacrée au nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU), mis en œuvre en 2019 et consacré au traitement de ses franges nord et ouest surplombant la ville. La déconstruction de l'immeuble d'habitation monumental dit « muraille de Chine » (1961, R+8 de 320 m de long) est la pièce maîtresse de cette transformation du quartier. Cette démolition est un levier urbain fort, elle permet de se réapproprier la géographie et la géologie des lieux en remettant au jour une coulée volcanique basaltique, de faire couture avec le centre-ville, avec l'aménagement d'une grande pièce paysagère et écologique métropolitaine (parc public), ou bien encore de réfléchir à la nouvelle ligne d'horizon urbaine autrefois invisible depuis le centre de Clermont. Basé sur une refonte profonde de son schéma de mobilité, le projet urbain permet également la mutation de l'entrée de ville sud bordée par une ville dans la ville, le CHRU Gabriel-Montpied.**

## CLERMONT CENTRE : L'ESPACE PUBLIC COMME LEVIER DE LA TRANSFORMATION URBAINE

**Cette visite a été l'occasion de découvrir trois sites majeurs de Clermont centre, dont les projets de réaménagement constituent de véritables leviers de la transformation urbaine. Trois projets ayant pour objectifs communs de répondre aux questions de transition écologique et énergétique et aux besoins d'une ville partagée. La place des Carmes Dechaux, dont la métamorphose a permis d'accompagner le nouveau bâtiment d'accueil du siège social monde de la multinationale Michelin. Le site Delille-Salford, un projet participatif, dont les objectifs sont : affirmer l'identité du territoire, révéler les atouts de la ville et enrichir le patrimoine existant. Enfin, les abords de la basilique Notre-Dame-du-Port, classés au patrimoine de l'Unesco au titre des « Chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle en France », objet d'un concours d'architecture et d'urbanisme ayant pour ambition d'assurer la protection du monument, d'accompagner les évolutions du cadre de vie des habitants, de dynamiser le tissu économique et local et de renforcer l'attractivité touristique de la métropole.**

© Michelin 2021/Cyrus Cornut

## PROJET SAINT-JEAN : UNE NOUVELLE CENTRALITÉ MÉTROPOLITAINE

© Carta Reichen Robert & Ass/SPL Clermont Auvergne/Ville de Clermont-Ferrand

**Ce triangle de 40 ha s'inscrit dans les tracés des voies anciennes et de la ligne de chemin de fer. Isolé des centres de Clermont et de Montferrand par le faisceau ferroviaire, Saint-Jean est devenu un quartier servant, une mosaïque foncière étrange et disparate, objet depuis 2019 d'un grand projet urbain. Ancré dans ce contexte particulier, avec pour double objectif le renouvellement urbain et le développement de la nature en ville, il est développé selon trois principes de continuité : physique, naturelle et urbaine. L'arrivée d'un bus à haut niveau de service (BHNS) connecté au centre-ville et une vaste politique de renaturation du site sont les fondements de la conception urbaine. Les participants ont pu constater comment la mosaïque foncière se met en mouvement pour créer un territoire diversifié et vivant ; l'industrie ferroviaire se modernise, le boulevard Saint-Jean se structure, les îlots de faubourg évoluent dans leur parcellaire d'origine et l'architecture contemporaine prend sa place, notamment avec le nouveau lycée Gergovie qui vient d'accueillir ses premiers élèves.**

## MOBILITÉ ET AMÉNAGEMENT : LES ENJEUX URBAINS DU FUTUR RÉSEAU DE BHNS

© SMTC/Mickaël Mussard

**Lors de cette visite, les participants ont pu constater comment, face aux enjeux climatiques et à la nécessité d'engager une transition énergétique volontariste, la Métropole et le syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération clermontoise ont conjointement engagé le projet InspiRe, articulé autour de la mobilité et de la requalification des espaces publics. Ce dernier, grâce à de nouvelles infrastructures (centre d'entretien et maintenance des véhicules, centrale de production d'énergie, nouveaux systèmes, bus zéro émission, etc.) et deux lignes BHNS qui, avec la ligne de tramway, constitueront la future colonne vertébrale du réseau de transport urbain, ambitionne une vaste transformation urbaine à l'échelle de la métropole à travers un nouveau partage de l'espace public laissant une large place aux déplacements doux, à la présence de la nature en ville, et à la décarbonation du territoire.**

## MICHELIN, UN ACTEUR DE LA MUTATION URBAINE : ILO23 ET SITE CATAROUX

© Benjamin Cherasse

**Les participants ont pu découvrir au cours de cette visite l'espace de transition qui relie les quartiers de l'historique Montferrand à la puissante Clermont. Un territoire marqué par de vastes installations du groupe Michelin, industrielles, cités-jardins, équipements sportifs… mais aussi par des équipements publics parfois vieillissants et parfois de haute technologie, des friches… Ces pièces urbaines hétérogènes se sont imbriquées les unes dans les autres sans réelle cohérence, cohérence que les aménagements contemporains cherchent à produire. Ils révèlent les remparts originels de Montferrand, qualifient l'avenue de la République et proposent un renouvellement urbain qui s'inscrit dans une vision à la fois patrimoniale et contemporaine de la ville. Le parc Cataroux a l'ambition de bâtir un lieu attractif en prenant en compte les dimensions économique, sociale et environnementale du projet qui articule quatre pôles distincts : la Manufacture des Talents, un pôle Matériaux durables, un pôle Innovation, et un pôle dédié à la culture, au sport et à la santé. À travers ce projet ambitieux, le groupe Michelin à la manœuvre illustre son ancrage clermontois et son engagement dans l'innovation. Enfin, à l'extrémité ouest du site, la transformation urbaine se poursuit avec le projet ILO23 porté par le groupe Quartus et l'architecte Nicolas Michelin.**

## GERGOVIE, GRAND PAYSAGE : IDENTITÉ TERRITORIALE ET LEVIER PATRIMONIAL

© Fabryc/CD63

**À l'interface entre la chaîne des Puys, la faille de Limagne et le Val d'Allier, l'entrée sud de l'agglomération clermontoise porte l'histoire paysagère, archéologique et agricole du territoire du Grand Clermont. À l'ouest, le site « Haut lieu tectonique Chaîne des Puys - Faille de Limagne » a été reconnu patrimoine mondial par l'Unesco en 2018 au titre du paysage géologique. Le plateau de Gergovie se pose en regard de ce site exceptionnel et en constitue le meilleur point d'observation. De cet oppidum, véritable belvédère à 360°, les participants ont pu observer simultanément la chaîne des Puys, la plaine de Limagne, les monts du Forez et le massif du Sancy. Le Musée archéologique de la bataille de Gergovie, qui y est implanté, propose un voyage dans la guerre des Gaules et fait découvrir l'histoire naturelle et géologique du plateau et des paysages qui l'entourent. À l'est, le Val d'Allier abrite un patrimoine naturel et paysager de grande richesse, ce qui a conduit les élus locaux, face aux velléités de développement, à mobiliser les leviers de protection à leur disposition pour conjuguer protection et valorisation. La candidature au titre de capitale européenne de la culture offre les conditions d'un renouvellement du dialogue entre la culture de projet de territoire et la sensibilisation aux enjeux de préservation des milieux et des paysages.**

## VICHY : LA VILLE PAR LE SPORT, LE SPORT AU SERVICE DE LA VILLE

© MIB 3D/Vichy Communauté

À l'ouest de la région Auvergne-Rhône-Alpes, le bassin clermontois s'étend sur un vaste territoire multipolarisé, de Vichy à Brioude. Au sein de cet ensemble, Vichy, reine des villes d'eaux et du bien-être, inscrite au patrimoine de l'Unesco depuis 2021, veut devenir une terre de référence et de performance pour le sport de haut niveau : plus de 500 ha sont dédiés à la pratique sportive, et 26 des 28 disciplines olympiques d'été y sont pratiquées. Lors de cette visite, les participants ont pu découvrir, à 5 minutes du centre-ville, le parc omnisports en pleine mutation, qui permet la pratique d'une soixantaine de disciplines sportives avec des équipements couverts ou en plein air, homologués par la Fédération française handisport. Juste à côté, le CREPS de Vichy-Bellerive est l'un des 17 CREPS du réseau national du ministère des Sports et connaît jusqu'à 2024 une profonde rénovation pour devenir l'un des centres de ressources sportives les plus modernes de France, 100 % accessible et avec un haut niveau d'exemplarité sur le plan environnemental. Un chantier de plus de 60 millions d'euros, labellisé Terre de Jeux (JO 2024) pour porter un véritable projet citoyen autour du sport.

## RIOM ET CHÂTEL-GUYON : RENOUVEAU CULTUREL, URBAIN, THERMAL

© Les Jardins de la culture/Riom

Les participants ont tout d'abord visité les projets de renouveau urbain, culturel et thermal du cœur de l'agglomération Riom Limagne et Volcans. En plein centre-ville de Riom, Les Jardins de la culture réunissent depuis 2019, sur un espace paysager de 1 ha, une médiathèque de 2 500 m², un cinéma, des écoles d'art et de musique, des jardins paysagers, un relais petite enfance et un parking souterrain. Mêlant architecture moderne et réhabilitation d'un ancien couvent, cet ensemble polyculturel forme un tiers-lieu unique et contribue à la revitalisation du cœur urbain de la ville de Riom.

Puis les participants ont visité Châtel-Guyon, porte d'entrée du parc naturel des Volcans d'Auvergne, et plus particulièrement un équipement thermal innovant, un resort qui a ouvert ses portes en 2020 et au cœur d'un projet communal d'une véritable « ville parc ». Dotée d'un patrimoine emblématique du début du XXe siècle, la cité thermale requalifie ses espaces publics et affirme son souhait de redevenir une « ville de pleine santé » pour tous.

## PÉRIGNAT-ÈS-ALLIER : UN VILLAGE LABORATOIRE D'UNE NOUVELLE MANIÈRE DE PRATIQUER L'URBANISME

© Benjamin Cherasse

**Pérignat-ès-Allier, commune de 1 500 habitants à 30 minutes de Clermont-Ferrand, est un des territoires d'expérimentation de La Preuve par 7, démarche initiée par Patrick Bouchain et soutenue par les ministères de la Transition écologique et de la Culture. Son maire, agriculteur et vice-président du Grand Clermont, Jean-Pierre Buche, porte une ambition de transformation progressive de sa commune par une densification « heureuse » du bourg ainsi que la reconversion du patrimoine existant telle une bibliothèque installée dans un préfabriqué réhabilité avec des matériaux biosourcés. Les participants ont pu mesurer combien faire revivre le centre-bourg passe par une offre de logements mêlant réhabilitation et constructions neuves, rapprochant le projet urbain des permis de construire. Ils ont également découvert l'Écopôle (anciennes carrières), des exploitations maraîchères et ont déambulé à pied dans le centre-bourg pour visiter l'îlot Chat, La Boulange (lieu d'échange sur le « plan guide en actes »), et la bibliothèque.**

## LIEUX ET LEVIERS DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DANS LE BASSIN CLERMONTOIS

© Le Caméléon

**L'énergie durable est la clé d'un territoire bas-carbone, son développement est au cœur de la transition de nos villes : habitat, transport, tertiaire, industrie… tous les secteurs sont concernés par les conséquences de l'utilisation des énergies fossiles sur le dérèglement climatique. Pour passer à l'ère post-carbone, nos villes doivent faire usage de leur rôle d'autorité organisatrice de la distribution d'énergie et définir l'énergie qu'elles veulent pour demain. Le premier enjeu est la sobriété énergétique, car les énergies renouvelables ne pourront satisfaire la demande actuelle en énergie : les participants ont pu le constater en visitant le bâtiment culturel et sportif Le Caméléon à Pont-du-Château, conçu par Rudy Ricciotti. Le second enjeu est celui de la ressource et de la substitution des énergies fossiles par des énergies alternatives comme les déchets traités par l'unité de valorisation énergétique Vernéa visitée par les participants, qui desservira demain le futur réseau de chaleur et va contribuer à l'autonomie énergétique du territoire.**

© Benjamin Cherasse

## Remerciements

Ce numéro spécial de la revue **urbanisme**, intitulé « Imagination et action : les acteurs mobilisés pour refonder l'aménagement public », a été réalisé à partir des actes des 10es Entretiens de l'aménagement, colloque organisé par l'association Club Ville Aménagement, les 23 et 24 juin 2022.

Ce numéro a été élaboré par le Club Ville Aménagement, sous la responsabilité conjointe de **Christophe Perez**, DG d'Ametis, et de **Blanche Debaecker**, adjointe au secrétaire général. Il a été conçu et mis en œuvre par l'équipe d'**urbanisme**, et coordonné par **Julien Meyrignac** et **Maider Darricau.**

Le Club Ville Aménagement et la rédaction d'**urbanisme** remercient l'ensemble des contributeurs, auteurs des comptes rendus d'ateliers et d'articles.

Le Club Ville Aménagement adresse ses plus vifs remerciements, pour leur concours déterminant, à l'ensemble des partenaires des 10es Entretiens de l'aménagement : la DGALN, le PUCA, la Caisse des Dépôts, la Banque des Territoires, Assemblia, Adim, Aire nouvelle, Aménagement et Territoires/Concerto/Kalilog, Ametis/Ideom, Arkadea, Clermont Auvergne Métropole, la Ville de Clermont-Ferrand, la SPL Clermont-Auvergne, le Crédit Agricole Centre France, la Fédération des EPL, EDF, Eiffage, Nacarat, Nexity, Quartus, Semaphores, Setec, Synergies urbaines, Villages en ville, Vinci Immobilier.

Enfin, le Club Ville Aménagement remercie les intervenants pour leur participation aux Entretiens de l'aménagement.
**www.entretiensdelamenagement.fr/**

## LE CLUB VILLE AMÉNAGEMENT

Fondé en 1993, le Club Ville Aménagement regroupe des aménageurs responsables de grandes opérations urbaines, en partenariat avec l'administration du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires.
C'est une association de personnes morales représentées par leurs dirigeants. Le Club réunit des établissements publics (EPA/EPF), des sociétés d'économie mixte (SEM),des sociétés publiques locales (SPL) et d'aménagement (SPLA), une agence d'urbanisme et des directions de l'aménagement de métropoles, communautés urbaines ou d'agglomération.
Il accueille également des représentants de l'État : Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN), Plan urbanisme construction architecture (PUCA), Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), ainsi que des membres associés, représentants de fédérations professionnelles et d'organismes privés partenaires des aménageurs.

Le Club s'est imposé comme un lieu incontournable d'échanges pour les milieux professionnels de l'aménagement, et un contributeur majeur aux réflexions de l'État et des collectivités sur la ville de demain.
Il fonctionne en réunissant des groupes de travail ouverts aux collaborateurs des structures adhérentes, qui mènent des réflexions thématiques concernant les enjeux, les méthodes, les évolutions et les métiers de l'aménagement urbain. Y sont associés des experts et des chercheurs, qui apportent leurs regards critiques et prospectifs aux débats.
Le rôle de laboratoire du Club a été récemment renforcé par l'émergence de nouveaux enjeux et défis, en lien avec les crises sanitaire et économique et les exigences en matière de transition écologique.

**CLUB VILLE AMÉNAGEMENT**
**c/o DGALN – Tour Séquoia – 1, place Carpeaux**
**92055 Paris-La Défense Cedex**

**E-mail : club-ville-amenagement@i-carre.net**
**https://club-ville-amenagement.org/**

urbanisme
territoires / villes / sociétés / cultures

52, rue Jacques-Hillairet
75012 Paris
Tél. : (33) 01 45 45 45 00
www.urbanisme.fr
urbanisme@urbanisme.fr

**Directeur de la publication**
Romain Lucazeau

**Rédacteur en chef**
Julien Meyrignac
jmeyrignac@urbanisme.fr

**Rédacteur en chef adjoint**
Rodolphe Casso
rcasso@urbanisme.fr

**Rédactrice**
Maider Darricau
mdarricau@urbanisme.fr

**Secrétaires de rédaction**
Frédérique Chatain
fchatain@urbanisme.fr
Nabila Albour
nalbour@urbanisme.fr

**Stagiaire graphiste**
Léo Carême
stage@urbanisme.fr

*[Les titres, intertitres et chapeaux relèvent de la seule responsabilité de la rédaction.]*

**Gérant**
Romain Lucazeau

**Service abonnements et publicité**
Joan Bsiri
06 78 64 85 44
developpement@urbanisme.fr
Oriane Yardimian
Standard : 01 45 45 45 00
diffusion@urbanisme.fr

**Abonnements**
**Tarif 1 an : 110 euros**
**www.urbanisme.fr**

**Création**
Catherine Laverhne

**Mise en page**
Urbanisme

**Diffusion en librairie**
Pollen – Dif'Pop
60, rue Étienne-Dolet
92240 Malakoff
lgm@pollen-diffusion.com
Tél. : 01 43 62 08 07

**Impression**
Escourbiac
Route de Lavaur
81300 Graulhet
www.escourbiac.com

Origine du papier intérieur : Allemagne
Origine du papier couverture : France
Taux de fibres recyclées : 0 %
Eutrophisation : Ptot 0,02 kg/tonne

PEFC 10-31-1393
Certifié PEFC
Ce produit est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées.
pefc-france.org

**urbanisme** est éditée par la SARL Publications d'architecture et d'urbanisme au capital de 532 500 euros (actionnaire : Scet)
RCS Paris : 572 070 175
Commission paritaire n° 1025 T 87 217
ISSN : 1240-0874
Code TVA : FR-1357-2070175
Dépôt légal : à parution

MediaPro
PROMOUVOIR L'INFORMATION PROFESSIONNELLE

Ce numéro comporte un encart jeté : un bon d'abonnement.

Après deux années singulières, où l'activité du Club Ville Aménagement fut – en dépit de la pandémie – plurielle et intense, cette 10e édition des Entretiens a été l'occasion d'échanger entre acteurs de l'aménagement, de croiser les points de vue avec des experts, des chercheurs et des élus sur les actions et solutions les plus avancées pour répondre aux enjeux de demain.

Mais aussi de découvrir les projets portés à l'échelle du territoire Clermont-Auvergne : de Vichy au quartier Saint-Jean, des innovations de Pérignat-ès-Allier à l'opération de renouvellement du quartier Saint-Jacques, soit douze parcours urbains, permettant de prendre la mesure du dynamisme d'un des territoires les plus largement plébiscités de l'Hexagone.

Vous découvrirez, ou retrouverez, dans ce numéro spécial de la revue *Urbanisme*, une matière particulièrement riche et foisonnante, résultat de réflexions sillonnées avec constance et curiosité, depuis plus de deux ans, par les pilotes et participants de nos groupes de travail : Sobriété foncière, Réparer la ville, Faire projet avec les habitants, Les territoires oubliés, La nature en ville, La ville digitale, L'aménagement post-carbone. Ce compagnonnage, qui tient davantage de la confluence que de l'agencement, dessine une voie de transformation de nos pratiques, pour poursuivre et réussir la décarbonation de l'aménagement.

Comme l'a dit Éric Bazard, président du Club Ville Aménagement, il nous faut réinventer l'aménagement, assurément, mais sans céder aux appels à la table rase et au dénigrement systématique de la ville et de ses acteurs.

Cette promesse de refondation nous engage, et les artisans que nous sommes n'y arriveront, à l'évidence, pas seuls. Faire la ville est un acte politique. Plus que jamais, c'est la relation primordiale entre élus, services des collectivités, citoyens et aménageurs, qui porte l'édifice complexe du développement urbain, et dont il convient de prendre soin et de le faire progresser. ■

Numéro spécial
www.urbanisme.fr

# Actes des Entretiens de l'aménagement

3 663322 121289

Club Ville Aménagement