

Les Echos SPÉCIAL TERRITOIRES

PANORAMA La crise sanitaire replace la question de l'habitat au centre de nombreuses préoccupations. Les enjeux écologiques, sociaux ou économiques poussent à s'interroger : peut-on encore construire ? Un colloque sur ce thème, organisé par l'Etablissement public foncier Ile-de-France et dont « Les Echos » et « Le Parisien » sont partenaires, se déroule en mode digital ce mardi 8 décembre.

Villes : de nouveaux défis pour construire le monde d'après

Jennifer Matas

« La carte du vote américain révèle deux mondes que tout sépare et qui se trouvent, plus encore qu'en 2016, face à face », analysait récemment le géographe Jacques Lévy (« Le Monde » du 7 novembre). D'un côté, les grandes métropoles et, de l'autre, les petites et moyennes villes. Les centres urbains comme en opposition au périurbain. Cette réalité s'observe aussi en France, ainsi que l'a révélé la crise des « gilets jaunes ».

« Il y a dans nos sociétés des ruptures profondes entre ceux qui vivent dans les grandes villes et ceux qui résident dans les 80 % du territoire national restants, un monde rural et industriel qui se sent délaissé et dépassé », explique le sociologue et directeur de recherche associé au Cevipof-CNRS Jean Viard, qui fait partie des intervenants du colloque « Peut-on encore construire ? » organisé par l'Etablissement public foncier Ile-de-France (EPFIF). Pour réconcilier ces deux univers alors que la crise sanitaire menace d'aggraver la fracture, il faut répondre aux nouvelles attentes des populations, en repensant la manière dont sont faites les villes.

La crise, un amplificateur de besoins sous-jacents

« Le point essentiel, c'est bien évidemment le logement. Chaque famille aspire à un habitat de qualité, répondant aux besoins de chacun en même temps qu'aux enjeux environnementaux », analyse Marie-Christine Jaillet, sociologue, directrice de recherche au CNRS. Et puis, ce logement doit permettre d'accéder aux



Au bord de l'Oise, entre Andrésey et Conflans-Sainte-Honorine. Pour la sociologue Marie-Christine Jaillet, « les confinements ont fait prendre conscience de l'importance d'un habitat de qualité avec accès à la nature ». Eric Feferberg/AFP

ressources que propose la ville (santé, culture, éducation, etc.), il faut donc repenser les mobilités urbaines. D'autant que, aujourd'hui, l'offre de mobilité se concentre sur les parties denses des villes et délaissent les zones périphériques, qui, n'ayant que peu

de mobilité autre que la voiture, subissent un coût supérieur pour se déplacer. Résultat : les inégalités se creusent davantage. » La question de la mixité sociale et culturelle est centrale, alors que la diversité a quasi disparu à l'échelle des quar-

tiers et parfois même de tout un département.

L'urgence d'agir

En réalité, ces défis n'ont rien de nouveau. « Cela fait longtemps qu'on parle de crise du logement avec des

personnes sans domicile et environ 4 millions de mal-logés en France. Voilà aussi des années que les villes sont confrontées à la question des mobilités urbaines et de la transition écologique », commente François Valegeas, maître de conférences en

urbanisme à Montpellier 3 et membre du laboratoire ART-Dev. La crise sanitaire a cependant amplifié le rôle clé du logement et le besoin de réaménager l'espace urbain pour favoriser l'inclusion. « Les confinements ont fait prendre conscience de l'importance d'un habitat de qualité avec accès à la nature. Ils ont aussi montré que le télétravail pouvait être une solution pour casser ce modèle d'étalement urbain, à l'œuvre depuis les années 1970 », reprend Marie-Christine Jaillet.

Mais comme Rome ne s'est pas faite en un jour, toute innovation dans le domaine de l'urbanisme – rénovation comme construction – prend du temps. Or les défis à relever sont déjà là, d'où l'urgence de s'engager rapidement sur de vraies voies de transformation. « Une ville est à la fois le résultat de stratégies résidentielles individuelles qui s'agrègent – et finissent par créer les fragmentations que l'on connaît aujourd'hui, avec peu de mixité culturelle et sociale – et des décisions de grands acteurs publics et privés », explique la sociologue. Pour penser la ville de demain, il faut donc la participation et l'adhésion de chacune de ces parties prenantes. Les élus, les opérateurs de l'aménagement urbain, mais aussi les habitants, ont tous un rôle à jouer. » ■

Sur le Web

● PEUT-ON ENCORE CONSTRUIRE ?

Retrouvez l'ensemble des interventions et tables rondes du colloque de l'EPFIF. construire-idf.epfif.fr

TROIS AXES MAJEURS POUR PENSER L'URBANISATION AUTREMENT



IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Pouvoirs publics, promoteurs et habitants ont conscience que la question environnementale est une composante incontournable de l'aménagement urbain. Pour les constructions, d'abord, qui rivalisent d'ingéniosité afin de gagner en performance énergétique, mais aussi côté rénovations. L'Etat a prévu d'y allouer 6,7 des 35 milliards d'euros du plan de relance pour la transition écologique, dont 2 milliards pour les logements privés. Avec environ 4,8 millions de « passoires thermiques » sur 29 millions de résidences principales et un objectif de 370.000 rénovations par an, ça prendra du temps.



INCLUSION ET ACCESSIBILITÉ DES SERVICES

La ville doit être pensée de manière à favoriser la cohésion sociale, dans un contexte de climat économique et social tendu. Si, hier, elle marquait les inégalités – en excluant par exemple de certains quartiers les populations les moins aisées par un foncier exorbitant –, demain, elle doit contribuer à plus de mixité. « Il faut repenser l'accès au logement et aux ressources de la ville comme les équipements éducatifs, sportifs, culturels ou encore la santé. La question de la mobilité est donc également centrale », explique Marie-Christine Jaillet, sociologue et directrice de recherche au CNRS.



EQUILIBRE ENTRE CŒURS D'AGGLOMÉRATION ET PÉRIURBAIN

Dans une même logique, le rapport entre les cœurs de ville et leur périphérie doit être questionné. « Aujourd'hui cohabitent deux mondes en rupture profonde : celui de la grande métropole, qui donne l'impression d'être au centre de tout, et celui, périurbain, dont la progression sociale semble s'être arrêtée », analyse Jean Viard, sociologue et directeur de recherche associé au Cevipof-CNRS. A nous de penser les ponts qui pourront relier ces deux univers. »

Bien vivre et vivre ensemble : les nouvelles attentes de la population

ENJEUX Entre crises sociale, écologique et sanitaire, il y a urgence à repenser l'espace urbain habité. Pour Lise Bourdeau-Lepage, professeure de géographie à l'université Jean-Moulin-Lyon 3, afin de répondre aux aspirations à un cadre paisible et à ralentir le rythme de nos vies, un nouvel indicateur doit guider l'aménagement des territoires : le bien-être.

Jennifer Matas

Lorsqu'une personne choisit de se localiser, autrement dit de s'installer dans un territoire, elle le fait en fonction de ses préférences, de critères qui participent à l'amélioration de son cadre de vie », explique Lise Bourdeau-Lepage. La géographe, professeure à l'université Lyon 3 Jean-Moulin, docteur en économie et directrice de l'étude « Evaluer le bien-être sur un territoire, comprendre pour agir sur les facteurs d'attractivité territoriaux » (projet BRRISE), participe, dans le cadre du colloque de l'EPFIF, à la table ronde intitulée « Construire une ville accessible à tous ». Pour elle, entre les mutations profondes des modes de vie – induites notamment pas les nouvelles technologies – et l'urgence des crises actuelles et à venir, les priorités de la population évoluent à un point qui réclame un aggiornamento de la part des professionnels de l'urbanisme et de l'immobilier.

« On connaissait l'importance des facteurs "hard" facilement quantifiables comme le foncier, le niveau d'équipement ou encore les services et activités disponibles sur un territoire pour favoriser son attractivité. Mais on observe que des facteurs "soft", plus difficiles à cerner et directement induits par les transformations actuelles de notre société, prennent de plus en plus d'importance dans ce choix, explique la chercheuse. Pour répondre à ces nouvelles attentes, il faut repenser l'aménagement des territoires à l'aune d'un nouvel indicateur : celui du bien-être. »

En tenant compte de cet indice, l'une des attentes majeures qui ressort de son étude menée en 2020

est que les citadins comme ruraux plébiscitent un cadre naturel et paisible. « A Lyon, 71 % des répondants citent "un environnement sain et sans nuisances" comme l'un des dix éléments les plus importants pour leur bien-être. Similairement, dans les trois communes rurales étudiées, situées en Ardèche et dans la Drôme, c'est "le paysage naturel" qui ressort en premier », révèle Lise Bourdeau-Lepage.

Cette préférence marquée pour la nature et les espaces calmes s'explique par un besoin grandissant de ralentir le rythme de nos vies, accéléré par l'essor des NTIC

« Beaucoup subissent une "surcharge virtuelle" : connectés en permanence et contraints de répondre aux demandes dans l'immédiat. »

dans tous les domaines de notre quotidien. « Beaucoup subissent, aujourd'hui, une "surcharge virtuelle" : connectés en permanence et contraints de répondre aux demandes dans l'immédiat, les individus se retrouvent à avoir besoin de ralentir, de se retrouver dans des espaces paisibles et naturels. »

Tisser des liens

Si le « bien-vivre » est important pour son bien-être, le « vivre-ensemble » l'est également. D'autant que « les habitants d'espaces très urbanisés sont aujourd'hui exposés à beaucoup de stimuli et sont donc en



« Les habitants d'espaces très urbanisés sont aujourd'hui exposés à beaucoup de stimuli et sont donc en "surcharge environnementale", ce qui réduit leur altruisme et l'attention qu'ils portent aux autres », analyse Lise Bourdeau-Lepage. Jeff Pachoud/AFP

« surcharge environnementale », ce qui réduit leur altruisme et l'attention qu'ils portent aux autres », analyse Lise Bourdeau-Lepage. Ces citadins ont alors un besoin de retisser du lien. « Mais attention, nous parlons de vrais contacts – basés sur l'entraide et la solidarité par exemple – avec des personnes de leur environnement proche, comme des voisins. Pour favoriser ces échanges, il faut donc aussi penser à aménager des lieux où se retrouver, comme le font notamment les jardins partagés. »

Ces nouvelles attentes se trouvent renforcées par la crise sanitaire et

écologique. « Par le passé, les grandes épidémies ont obligé à repenser nos villes et souvent conduit à modifier nos façons d'habiter, rappelle la chercheuse. Heureusement, il semblerait

que nous soyons prêts aux changements nécessaires pour relever ces nouveaux défis. En particulier sur la question de l'écologie : lors de l'étude, 66,8 % des Français interrogés ont

déclaré que le confinement allait changer leur façon de vivre, et 69,4 % qu'il aura un impact sur notre manière de prendre en compte l'environnement et de le préserver. » ■

Quelles solutions pour des villes véritablement inclusives ?

L'objectif est clairement défini : permettre à chacun d'avoir un logement à la hauteur de ses besoins tout en ayant accès aux ressources et services qu'offre la collectivité. Mais parce que l'inclusion englobe différents paramètres, elle peine parfois à trouver des applications concrètes.

Jennifer Matas

L'inclusion prend de plus en plus de place dans le discours autour de l'aménagement urbain. Et pour cause, cette notion se trouve au carrefour des enjeux majeurs de l'urbanisme, à savoir offrir un cadre de vie équitable pour tous en répondant aux nouvelles attentes environnementales, économiques et sociales.

« L'inclusion est un mot-valise qui peut tout aussi bien renvoyer à des sujets comme les inégalités (sociales, économiques, etc.), les ségrégations et autres », commente François Valegeas, maître de conférences en urbanisme à Montpellier 3 et membre du laboratoire ART-Dev. Trouver des solutions pour une ville davantage inclusive commence donc par aborder la question de l'inclusion sous un angle plus concret.

« Plusieurs approches innovantes très thématiques sont actuellement testées, en Amérique du Nord autour de la question du handicap ou à Medellín, en Colombie, sur la pauvreté. Plus proche de nous, Genevilliers mène des expérimentations sur la question du genre, mêlant la municipalité avec des associations de quartier, des chercheurs et des femmes. D'autres initiatives se font du côté de l'habitat participatif, jusqu'à présent plutôt réservé aux classes supérieures et qui commence à s'étendre aux bailleurs sociaux », énumère François Allégeas.

L'avenir est aux espaces modulables capables d'évoluer selon les besoins.

L'une des voies concrètes pour transformer les villes en des espaces inclusifs, c'est aussi l'architecture. Sans nécessairement construire de nouveaux habitats, il faut d'abord commencer par transformer l'existant, comme le recommande l'architecte Patrick Bouchain : « D'abord parce que c'est plus logique d'un point de vue écologique, et puis parce que démolir pour reconstruire, c'est nier toute une épo-

que. Le défi, c'est que l'architecture d'aujourd'hui n'est pas réversible. Or, le monde se transforme quotidiennement, les logements, les lieux de travail ou encore les espaces culturels ont besoin de s'adapter à nos besoins qui évoluent au fil du temps. » Exit les bâtis standardisés figés dans le temps, l'avenir est aux espaces modulables capables d'évoluer selon les besoins de ceux qui les occupent.

Démarche participative

En toute logique, construire une ville inclusive implique que chaque partie prenante participe au projet. « Le temps où toutes les décisions étaient entre les mains des pouvoirs publics et des promoteurs est révolu. Il faut associer les personnes à la façon dont nous faisons la ville », explique Marie-Christine Jaillot, sociologue directrice de recherche au CNRS.

Au risque d'allonger la prise de décisions, mais le jeu en vaut la chandelle. « Regardons ce que font certains pays en développement qui, faute de moyens importants, expérimentent de nouvelles façons de travailler avec les habitants pour améliorer leur quotidien. Des projets intéressants existent du côté de Curitiba et Porto Alegre, au Brésil, avec de vrais politiques, souvent participatives et écologiques », conclut François Valegeas. ■

ENTREPRENEURS, NOUS SOMMES À VOS COTÉS.

Dans ce contexte imprévisible, nous avons décidé de mettre gratuitement à votre disposition tous les contenus de notre site Les Echos Entrepreneurs.

Retrouvez toutes nos informations et nos conseils pour continuer de créer, diriger et développer votre entreprise.



entrepreneurs.lesechos.fr



Les Echos
Reprenez un temps d'avance

Environnement : comment l'immobilier repense ses pratiques

TRANSFORMATION Objectif : en finir avec le temps de la construction à tout va et de l'architecture tout béton. Face au défi climatique et à la prochaine évolution de la réglementation, les professionnels du bâtiment se réinventent. Mais du chemin reste à parcourir.

Mathilde Riaud

Un quartier zéro carbone de la construction à l'exploitation. C'est le pari qu'entend relever le promoteur Nexity à la porte de Montreuil. Au programme : des bureaux, des logements, des commerces et une halle pour le marché aux puces. « Tous les matériaux utilisés seront biosourcés ou géosourcés, et 80 % proviendront d'Ile-de-France », explique Véronique Bédague, directrice générale déléguée du groupe. Les immeubles seront conçus de façon à pouvoir accueillir aussi bien des bureaux que des logements. » Un moyen d'allonger leur durée de vie.

Pas de doute, le chantier de l'immobilier durable a bel et bien débuté. Le défi est immense. Aujourd'hui, le secteur de la construction est responsable de près de la moitié de la consommation d'énergie et d'un tiers des émissions de gaz à effet de serre en France. Mais devant l'urgence climatique, un changement de paradigme s'opère. En témoigne la place désormais accordée à la nature dans les projets. A la porte de Montreuil, 7.000 mètres carrés d'espaces végétalisés doivent ainsi être aménagés pour favoriser le bien-être des résidents, réduire les îlots de chaleur et améliorer la qualité de l'air. Une ten-

dance de fond, assure Marc Villand, président de la Fédération des promoteurs immobiliers de France. « Les citadins aujourd'hui ont beaucoup moins de liens avec la nature. On fait donc tout pour la faire revenir à eux. »

Réhabiliter le patrimoine « déjà là »

Autre signe des temps : « La réhabilitation prend peu à peu le pas sur la construction neuve », constate Cécile Diguët, directrice du département urbanisme, aménagement et territoires à l'Institut Paris Région, l'agence d'urbanisme de la région

Le secteur de la construction est responsable de près de la moitié de la consommation d'énergie et d'un tiers des émissions de gaz à effet de serre.

Ile-de-France. « Avant d'aller grignoter sur les terres agricoles, on prend l'habitude d'aller voir les opportunités du côté des friches industrielles. » La foncière Bellevilles en a fait son ADN. « Même si cela est plus complexe, nous faisons

le choix de prendre soin du "déjà là", qui a souvent des qualités remarquables au niveau patrimonial, constructif et bioclimatique, témoigne son fondateur Alexandre Born. A Albi, par exemple, nous avons racheté l'ancienne école primaire Pasteur pour en faire huit grands logements, des commerces et une galerie d'art. A Toulouse, nous transformons les Halles de la Cartoucherie en tiers-lieu. »

Neuf : l'impact de la réglementation RE 2020

Même dans le neuf, les pratiques évoluent. « Chez Nexity, on travaille sur un concept d'immeuble de bureaux sans climatisation et sans chauffage, basé sur les traditions constructives : isolation, ventilation naturelle... », indique Véronique Bédague-Hamilius. La nouvelle réglementation RE 2020, qui régira les performances environnementales des bâtiments neufs à partir de l'été 2021 devrait accélérer le mouvement. Les matériaux issus de matières organiques renouvelables gagnent aussi du terrain. Dans le cadre du Pacte bois biosourcés signé le 5 novembre 2020, 28 aménageurs et maîtres d'ouvrage franciliens se sont engagés à réaliser jusqu'à 40 % de leur production en bois et en biosourcés. Parmi eux, REI Habitat, qui a livré, en 2019 à

Rosny-sous-Bois, un « immeuble du terroir ».

Pour chaque poteau, chaque poutre, chaque plancher, il peut ainsi garantir le traçabilité du bois et identifier le fabricant et le massif d'origine du bois. « Pour pallier la raréfaction des ressources, de plus en plus de professionnels se convertissent à l'économie circulaire », note Ingrid Nappi, professeur à l'Essec, titulaire de la chaire immobilier et développement durable. Direction Châtenay-Malabry (Hauts-de-Seine), en bordure du parc de Sceaux. A la place des anciens locaux de l'Ecole centrale se dressera, d'ici à 2027, le nouvel écoquartier La Vallée. « Notre ambition est d'en faire un démonstrateur de vie durable », explique Franck Faucheu, directeur des innovations de la ville chez Eiffage Immobilier. Et ce, dès la phase de construction. « 98 % des matériaux issus des anciens bâtiments ont déjà été transformés en granulats et réutilisés sur le site. » Cette prouesse ne doit cependant pas égarer le chemin qui reste encore à faire pour développer une vraie filière du réemploi en France. En 2014, les entreprises du BTP ont ainsi produit 227,5 millions de tonnes de gravats. Mais seuls 61 % des déchets inertes ont été réutilisés ou valorisés dès leur sortie de chantier. ■



Jean-Marc Offner, directeur général de l'agence A-urba. Hélène Dumora/A-urba

AVIS D'EXPERT

« Densifier ailleurs mais de façon raisonnée »

A condition de la mener aux bons endroits, la densification du bâti n'est pas toujours synonyme de baisse de la qualité de vie. Intervenant sur ce sujet dans le cadre du colloque de l'EPF Ile-de-France, le directeur général de l'agence A-urba, Jean-Marc Offner, nous livre son analyse.

Mathilde Riaud

Zéro artificialisation nette des sols. L'objectif a été inscrit dans le plan national de biodiversité en juillet 2018. Pour pallier l'urbanisation galopante et enrayer la perte d'espaces naturels, toutes les surfaces qu'on artificialise ici, on doit les « renaturer » là. Sauf que les besoins en logements et en équipements publics vont croissant. De 63, 4 millions d'habitants en France en 2012, on est passé à 64,6 millions en 2017. Même tendance pour l'Ile-de-France, qui a atteint les 12,2 millions en 2017, contre 11,9 cinq ans plus tôt. Pour sortir de la quadrature du cercle, les promoteurs misent donc largement sur la densification urbaine. « Une pratique qui permet non seulement d'optimiser des ressources, notamment le sol, mais aussi de massifier les flux et de rentabiliser les équipements », souligne Jean-Marc Offner, directeur général d'A-urba, l'agence d'urbanisme Bordeaux-Aquitaine. Sauf que les citadins ne souhaitent pas que leurs villes, déjà denses, deviennent carrément surchargées. La solution ? « Densifier ailleurs mais de façon raisonnée », explique-t-il. L'idée n'est pas de disperser l'urbanisation et de construire partout des grands ensembles au détriment des espaces verts, mais d'apprendre à mieux occuper

l'espace. A mieux gérer l'équilibre entre le vide et le plein, entre le bâti et le non-bâti. Pourquoi ne pas ajouter par exemple un étage ou deux aux grands centres commerciaux ou aux entrepôts de logistique qui sont souvent construits sur un seul niveau en sortie de ville ? La densification pourrait aussi être un moyen de combler les manques existants dans le périurbain, notamment dans les zones pavillonnaires. « Aujourd'hui, personne ne se préoccupe de la qualité urbaine, regrette Jean-Marc Offner. C'est pourtant ce qui fait que, à densité égale, on peut avoir une qualité de vie très différente. »

Pour lui, plus question de se contenter de faire des additions d'opérations individuelles et privées. Il faut désormais penser projets collectifs. C'est le rôle des aménageurs qui interviennent aujourd'hui en milieu urbain.

« Personne ne se préoccupe de la qualité urbaine. C'est pourtant ce qui fait que, à densité égale, on peut avoir une qualité de vie très différente. »

« Il pourrait être intéressant d'élargir leur champ d'action aux villes moyennes, suggère-t-il. Les communes n'auraient pas forcément les moyens de mettre de l'argent dans ce genre de chose, mais les départements, eux, pourraient s'arroger cette compétence pour mieux accompagner les territoires périurbains dans leur développement. » ■



Porte de Montreuil, 7.000 mètres carrés d'espaces végétalisés vont être aménagés. « Les citadins ont beaucoup moins de liens avec la nature. On fait donc tout pour la faire revenir à eux », assure Marc Villand, de la Fédération des promoteurs immobiliers. Lautreimage/Playtime

A quoi ressembleront les immeubles du futur ?

Matériaux, végétation, espaces communs... Plusieurs pistes sont à creuser pour rendre les bâtiments de demain plus durables. Tour d'horizon.

Mathilde Riaud

VERS DES BÂTIMENTS DÉCARBONÉS

« Aujourd'hui, 60 % des émissions d'un bâtiment ont lieu au moment de la construction », rappelle Chloé Voisin-Bormuth, directrice des études et de la recherche à la Fabrique de la Cité, un think tank spécialisé dans l'innovation urbaine. Les postes les plus émissifs ? La superstructure et la maçonnerie (28 %), loin devant les fondations et l'infrastructure (16 %). A terme, les matériaux biosourcés, issus de matières organiques renouvelables comme le bois, le chanvre, le liège

ou la paille, pourraient donc remplacer une grande partie des produits pétrochimiques. « Cela permettrait de réduire de 40 % les émissions pour un surcoût d'à peine 2 à 3 % », calcule Chloé Voisin-Bormuth.

VIVE LA MODULARITÉ

Une école fermée le soir et le week-end ? Un dojo dédié uniquement à la pratique des arts martiaux ? Cela n'existera plus. Demain, les bâtiments seront évolutifs ou ne seront pas. Face à la raréfaction du foncier et à la tension sur les budgets de fonctionnement, ils rassembleront plusieurs fonctions autonomes sous un même toit ou mutualiseront certains services ou espaces...

PLUS D'ESPACES COMMUNS

La ville est avant tout le lieu du collectif, de la rencontre, de l'imprévu.

Pendant le confinement, les Français se sont donc sentis très isolés socialement. L'un des enjeux pour les années à venir est donc de recréer des espaces collectifs dans les immeubles pour éviter ce sentiment de solitude. Fini, donc, les halls d'entrée vides et impersonnels. A l'avenir, les rez-de-chaussée seront conçus pour être des lieux actifs et propices à la rencontre.

ADIEU LES PLACES DE PARKING PRIVÉES !

D'ici à 2026, la moitié des 140.000 places de stationnement vont être supprimées dans les rues de Paris. Si l'automobile devient persona non grata en ville, beaucoup de citadins risquent de se séparer de leur véhicule personnel. Dès lors, plus besoin d'avoir des places de parking attirées dans les immeubles. En 2050, nos sous-sols pourraient être utilisés comme des îlots de fraîcheur en cas de canicule.



Les tours végétalisées de Stefano Boeri, à Milan. Miguel Medina/AFP

LE RÊVE DES IMMEUBLES JARDINS

En 2014, deux forêts verticales imaginées par l'architecte Stefano Boeri ont vu le jour dans le quartier de Porta Nuova, à Milan. Au total, plus de 20.000 plantes, positionnées en fonction de leur résistance au vent et de leurs besoins en luminosité ou en humidité, poussent sur ces deux immeubles. A Nanjing, à l'est de la Chine, deux tours végétalisées sont en construction. Et si c'était un exemple à suivre ? « La nature en ville rend de nombreux services écosystémiques, rappelle Chloé Voisin-Bormuth. En plus d'améliorer l'esthétique, elle réduit le stress des habitants, diminue le bilan carbone, contribue à réduire la pollution de la ville et favorise la biodiversité. » Attention cependant à bien doser. « Une végétation trop dense peut générer de l'anxiété. Il faut aussi privilégier des espèces végétales locales et pas trop gourmandes en eau. » ■

Le périurbain, des territoires d'avenir pour la métropole

DÉCRYPTAGE Les espaces périphériques seraient-ils les nouveaux centres de développement, d'innovations et de gravité des grandes villes ? Les aménageurs, économistes, politiques, sociologues et architectes repensent les liens entre ces entités mitoyennes.

Etienne Thierry-Aymé
@e_THA

A lors qu'ils ont longtemps été connotés négativement du fait de leur éloignement, le regard porté sur les espaces périurbains évolue positivement. « Avec un rapport différent entre localisation de l'habitat et du travail », remarque Laurent Girometti, l'actuel directeur général d'EpaMarne-EpaFrance. « Le compromis favorable entre espace de vie, niveau de densité acceptable et accessibilité confère aujourd'hui au périurbain des atouts indéniables », souligne l'aménageur.

Ces territoires recèlent de surcroît des perspectives d'innovations importantes, en phase avec les préoccupations actuelles autour des grandes questions du développement durable, de la qualité de vie, de la cohabitation entre agriculture et de proximité et urbanisation, etc.

« A Montévrain ou Bussy-Saint-Georges, nous soutenons, par exemple, l'émergence de projets agricoles biologiques, pourvoyeurs d'activités et de lien social à proximité immédiate des habitations », relève Laurent Girometti.

Mixité habitat-travail

Ces nouveaux projets d'aménagements devront concilier les attentes parfois contradictoires des différentes parties prenantes pour être viables à long terme. Comme le souligne Isabelle Baraud-Serfaty, du cabinet de conseil et en économie urbaine Ibicity, qui travaille sur la fabrique de la ville et s'interroge « sur les nouvelles formes urbaines du périurbain » et la faisabilité économique des opérations impliquant une densification de l'espace qui peut se heurter « aux aspirations à certaines formes urbaines des habitants ». Comprendre : le pavillonnaire. Isabelle Baraud-Ser-

faty pointe aussi les enjeux de mixité entre habitat et travail ainsi que les problématiques des usages, de financement des services et des équipements publics.

Le vice-président de la région Ile-de-France, Jean-Philippe Dugoin-Clément, chargé de l'écologie, du développement durable et de l'aménagement, rappelle, quant à lui, les particularités de la région, « la seule à avoir gagné 70.000 habitants par an ». Avec des logiques d'aménagement différentes selon qu'on se situe à Paris, en première ou en deuxième couronne. L'actuel maire de Mennecy, dans l'Essonne, appelle de ses vœux à un rééquilibrage vers des pôles de développement qui ne soient plus centrés exclusivement sur de l'activité ou du logement. « Il nous faut arriver à recréer de la mixité », martèle-t-il. Et de souligner, pour relever ce défi, le soutien apporté par la région, au travers du dispositif « 100 quartiers

innovants et écologiques », aux collectivités acceptant de densifier leur territoire « afin de leur permettre d'avoir les moyens d'accueillir de nouvelles populations ».

Penser populations et usages

Pour le sociologue Jean Viard, il convient surtout de penser-repenser ces espaces « conquis sur la campagne de façon anarchique » en leur offrant de « nouveaux cadres politiques ». Avec comme antienne de favoriser davantage « les liens sociaux, plutôt que les ronds-points ». Ce qui passera, selon l'auteur de « L'implosion démocratique : pour un nouveau pacte territorial », par repenser « les cartes politiques et démocratiques de ces territoires » en multipliant les politiques horizontales autour, notamment, « de l'éducation et des transports ». Penser populations et usages plutôt que territoires.

Il importe de favoriser les espaces en commun, notamment le développement de tiers lieux où pourront se marier culture et numérique. De « nouvelles maisons du peuple ou cafés du village », comme les imagine déjà le sociologue. Des espaces « propices à un nouvel art de vivre qui seront autant de sources de puissance pour la métropole », assure Jean Viard.

Reste que pour savoir où l'on va et où on veut aller, tout est surtout affaire de « stratégie politique », estime l'architecte Christine Leconte. « Ce dont on manque aujourd'hui », selon la présidente du conseil régional de l'Ordre des architectes d'Ile-de-France, qui aspire à « une vraie gouvernance métropolitaine ». L'Ile-de-France fonctionne aujourd'hui avec, d'un côté, la métropole du Grand Paris « très éloignée des habitants » et, de l'autre, la région, « qui n'a pas toutes les clés ». Une question de leadership que « seul le président de la République peut trancher », estime l'architecte. ■

« Fabriquer de la ville métropolitaine à partir des tissus pavillonnaires »

Propos recueillis
par Etienne Thierry-Aymé
@e_THA

Trois questions à Christine Leconte, architecte, présidente du conseil régional de l'Ordre des architectes d'Ile-de-France. Elle intervient dans le cadre du colloque de l'EPPFIF « Peut-on encore construire ? »

Le périurbain est-il, selon vous, l'avenir de la métropole ?

Il participera à l'avenir de la métropole, c'est certain. La première chose sur laquelle il faut qu'on soit tous d'accord, c'est qu'on doit rester dans l'enveloppe urbaine existante. A partir de ce moment-là, il convient de repenser l'équilibre ville-nature et retravailler les tissus urbains qui existent, notamment le périurbain. Un périurbain dans lequel j'inclus les lotissements pavillonnaires, les grandes fractures créées par les voies de circulation, les centres commerciaux, les friches... Le vrai sujet étant, selon moi, de savoir comment on pourrait fabriquer de la ville métropolitaine à partir des tissus pavillonnaires.

Quels en sont les principaux enjeux ?

Le « problème » du pavillonnaire, c'est que c'est du microfoncier. Et donc qu'il a une tendance à muter sans que les pouvoirs publics ne s'en rendent compte. Ce fractionnement du foncier a pour conséquence de réduire le potentiel de biodiversité de ces espaces en les artificialisant, alors que c'est leur principal atout pour la métropole. L'idée est donc de réparer, régénérer ces lotissements en travaillant à des échelles plus larges que la parcelle pour leur apporter une nouvelle densité, tout en faisant la part belle aux espaces publics, aux services...

« Nous assistons à un foisonnement autour des sujets liés à l'architecture en circuits courts. »



CHRISTINE LECONTE
Ordre des architectes
d'Ile-de-France

Avec quelles grandes innovations en matière d'urbanisme et d'architecture ?

En matière d'urbanisme, les innovations sont d'abord à rechercher dans la fabrication des projets, en essayant de mieux travailler avec les milieux naturels, de ménager les territoires plutôt que de les aménager... Urbaniste, architecte, politique, il n'y a plus non plus de démiurge en matière d'aménagement. Il convient donc de partir du terrain, du diagnostic et d'y associer les habitants. Nous assistons en ce moment à un foisonnement autour des sujets liés à l'architecture en circuits courts, en allant chercher des matériaux à proximité pour limiter les gaz à effet de serre. Sur un principe similaire à celui de l'alimentation encouragée pour recourir à des produits locaux, nous pouvons transposer ce modèle en architecture et particulièrement en Ile-de-France. Des matériaux biosourcés comme la paille ou le chanvre sont disponibles sur notre territoire, et nous en sommes les pionniers mondiaux. On sait par exemple faire du béton de chanvre préfabriqué. C'est à la fois très innovant et très ancestral. Nous disposons également de matériaux géosourcés, comme la terre présente en abondance aujourd'hui grâce aux infrastructures du Grand Paris. Des innovations qui vont peut-être même changer notre perception de l'architecture, puisqu'il nous faudra passer de normes très liées au béton à des normes liées à ces matériaux-là. ■



Vue du campus Descartes de l'Université Paris-Est Marne-la-Vallée, à Champs-sur-Marne, à une vingtaine de kilomètres à l'est de Paris. Epamarne/Eurodrone

Repenser les villes nouvelles : le cas Marne-la-Vallée

Depuis l'origine, les frontières de ce développement urbain à l'est de l'Ile-de-France ont largement évolué, la mission et le champ d'intervention de ses aménageurs aussi. Presque cinquante ans après sa création, où en est-on ?

Etienne Thierry-Aymé
@e_THA

Depuis sa création en 1972, le périmètre d'intervention de l'établissement public d'aménagement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, EpaMarne, qui s'étendait à l'origine sur trois secteurs – autour de Noisy-le-Grand, de Champs-sur-Marne puis de Bussy-Saint-Georges – en suivant le terminus du RER A, d'ouest en est, et qui s'est déplacé au fil des années, a largement évolué.

Il s'est notamment étoffé, en 1987, avec la création d'un nouvel établissement public d'aménagement, EpaFrance, dédié à l'urbanisation de la zone d'aménagement autour de Disneyland, le Val d'Europe, puis, en 2016, avec l'élargissement et

la diversification de son cadre d'intervention. Les établissements publics EpaMarne-EpaFrance interviennent désormais sur 44 communes, pour une superficie totale de 293 km² – trois fois celle de Paris – avec plus de 610.000 habitants, et une variété de commanditaires : opérations d'intérêt national, action en initiative propre, traité de concession, filiale commune avec les collectivités...

Laurent Girometti, le directeur général d'EpaMarne-EpaFrance, souligne aussi l'évolution du mode de gouvernance, « très vertical, très descendant » à l'origine, l'Etat détenant toutes les manettes, à des décisions « plus horizontales » avec une forte concertation des parties prenantes, les collectivités. Et, d'insister : « Nous nous inscrivons complètement dans les orientations prises localement, EpaMarne apportant sa faculté opérationnelle, ainsi qu'une forme d'ambition aux opérations. »

Des écoquartiers emblématiques

Au fil du temps, les types d'intervention se sont également diversifiés... Avec, aujourd'hui, à l'ouest de

l'A104 – le tronçon de la Francilienne qui scinde le territoire du nord au sud –, des opérations de recyclage urbain ou d'intensification. « On redonne vie à des espaces aménageables dans lesquels on vient retravailler sur du foncier déjà aménagé », explique l'aménageur, en res-

EpaMarne-EpaFrance interviennent désormais sur 44 communes, pour une superficie totale de 293 km² – trois fois celle de Paris.

serrant des voiries, ou en utilisant des espaces laissés libres. » Le cas, par exemple, des nouveaux quartiers mixtes de Villiers-sur-Marne ou de Champs-sur-Marne. Avec pour levier l'arrivée prochaine du Grand Paris Express, « qui redynamise l'activité économique et le développement de bureaux », analyse Laurent Girometti. Sans oublier l'habitat autour de jardins, « le cœur de ces quartiers ».



Dans l'écoquartier Les Roseaux, à Montévrain en Seine-et-Marne, un développement mené à bien par EpaMarne aujourd'hui réalisé aux deux tiers. Epamarne/Architecte : Atelier BLM/photo : Emile Luider

Ensuite, à l'est de l'A104, Laurent Girometti cite les écoquartiers du Sycomore à Bussy-Saint-Georges ou des Roseaux à Montévrain comme emblématiques. « Ce sont un peu les héritiers de la ville nouvelle. Mais avec une attention très

forte portée à la qualité paysagère, à la construction durable et décarbonée, à la gestion des eaux pluviales... » détaille-t-il. Enfin, l'essor du Val d'Europe se poursuit. « On en est à un petit peu plus de la moitié de son développement », poursuit

Laurent Girometti.

Avec cette constante dorénavant, quels que soient les secteurs d'intervention : « Procéder par petites touches », l'aménagement se voulant aujourd'hui plus doux, plus respectueux que par le passé. ■