

# Le Parisien

## CAHIER SPECIAL



## Projets de ville, projets de vie

Avec la montée des préoccupations environnementales, l'évolution des mobilités et les enjeux de mixité sociale, la ville s'interrogeait déjà sur son avenir. La crise du Covid devrait accélérer sa mue.

DOSSIER RÉALISÉ PAR  
ELODIE CHERMANN

**APRÈS L'ÉPIDÉMIE** du coronavirus, va-t-on tous désertier les grands centres urbains pour vivre à la campagne ? Martin Vanier, géographe et professeur à l'École d'urbanisme de Paris, n'y croit pas. « Les métropoles ne vont pas se vider avec la pandémie, lance-t-il.

**À la fois dense et végétale, inclusive et résiliente**  
MARION APAIRE, URBAN LAB

Elles ont su résister à des événements bien plus graves au cours de l'histoire. »

Pour répondre aux attentes de la population, elles devront toutefois changer de visage. Devenir des villes de proximité où l'on trouve tout ce dont on a besoin à moins de quinze minutes de chez soi, par exemple. Les fameuses « villes du quart d'heure », théorisées par l'urbaniste et chercheur franco-colombien Carlos Moreno, professeur à la Sorbonne.

« Avec la réduction des interactions en face-à-face, les gens se sont sentis très isolés pendant le confinement », constate Lise Bourdeau-Lepage, professeure de géographie à l'université Jean-Moulin - Lyon 3 et chercheuse au CNRS

au laboratoire Environnement, ville, société. D'où des attentes fortes aujourd'hui autour des espaces publics. Davantage de lieux de rencontre, d'oasis de nature, plus de cheminements piétons et aussi plus de concertation avec les riverains...

« Pour affronter les chocs climatiques et sociaux, la ville de demain devra être à la fois dense et végétale, inclusive et résiliente », assure de son côté Marion Apaire, responsable de l'Urban Lab, un laboratoire d'expérimentation urbaine créé il y a dix ans. Son pari ? Le béton et l'acier vont être remplacés peu à peu par les matériaux biosourcés issus de matières organiques renouvelables comme le bois, le chanvre ou le liège.

Ce fut le cas, par exemple, à La Petite Fabrique, l'extension du groupe scolaire Ivry-Levassor, à Paris (XIII<sup>e</sup>) où les murs ont été faits en terre crue et l'isolation en paille.

Au fil des ans, les bâtiments monofonctionnels vont eux aussi perdre du terrain, au profit d'équipements polyvalents, plus faciles à adapter et transformer. Plusieurs lieux de ce type ont d'ailleurs déjà vu le jour en Ile-de-France. Parmi eux, l'Espace Jean-Ferrat à Créteil (Val-de-Marne) qui, avec son centre départemental de protection maternelle et infantile, sa maison pour Tous et son relais d'assistantes maternelles, a été conçu pour s'adapter aux besoins des 20 000 habitants. A l'heure du

développement du télétravail, cette modularité devrait aussi se développer dans les bureaux et les logements. Bref, la ville de demain sera plus souple ou ne sera pas.

### Débats

#### Renouvellement urbain : quels enjeux ?

Peut-on encore construire ? C'est le thème du colloque organisé, le mardi 8 décembre, par l'Établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF). Un opérateur foncier créé en

2006 pour aider les collectivités franciliennes partenaires à accroître leur offre de logements, poursuivre leur développement économique et accélérer leur transition écologique.

Covid oblige, l'événement se déroulera, pour sa troisième édition, à distance, de 14 h 15 à 18 h 10. Trois tables rondes sont prévues. La première, programmée à 14 h 25, se demandera comment construire une ville accessible à tous ? La deuxième, à 15 h 35, explorera le lien entre densité et écologie. La dernière, à 16 h 45, se focalisera sur la place du périurbain.

Pour s'inscrire, rendez-vous sur le site Internet [construire-idfepfif.fr](http://construire-idfepfif.fr).



# Demain, l'Ile-de-France, ce serait quoi ?

**ENQUÊTE** Ils y sont élus, y habitent. Maires et administrés nous racontent « leur » région parisienne, telle qu'ils la vivent et telle qu'ils aimeraient la voir évoluer.



## LES CLÉS

**54,5 millions** de m<sup>2</sup> de bureaux sont dénombrés en Ile-de-France en 2019.  
**5 735 000** logements existent dans la région en 2016 dont 26,3 % de maisons individuelles.  
**50 %** des habitations franciliennes sont occupées par des locataires en 2016.  
**44 ha** de toits et murs végétalisés sont aménagés à Paris en 2014.  
**12,1 millions** d'habitants sont recensés en Ile-de-France par l'Insee en 2017.  
 Sources : Insee, Institut Paris Région, CCI Paris Ile-de-France

**Bagneux (Hauts-de-Seine).** La construction de l'écoquartier Victor-Hugo a été lancée pour accompagner l'arrivée des lignes de métro 4 et 15.



**FINI LE TEMPS** des immenses zones pavillonnaires en sortie d'agglomération et des grands ensembles tristounets en béton. Pour garantir un minimum de bien-être à ses habitants tout en préservant la planète, la ville doit se réinventer. Mais entre les attentes des citadins et les contraintes imposées aux municipalités en matière de sécurité, d'accessibilité ou de mixité sociale, le défi n'est pas simple à relever.

## Maires

**« Le logement, un sujet sensible politiquement »**

Les chiffres inquiètent la Fédération des Promoteurs Immobiliers d'Ile-de-France. Seulement 9 700 logements ont été lancés sur les neuf premiers mois de l'année 2020 dans la région, soit une baisse de 54 % sur un an. Résultat : le stock se retrouve au même niveau qu'en 1995 mais avec deux millions de Franciliens en plus. De quoi accentuer la pénurie déjà présente.

Ce coup d'arrêt de la construction s'explique bien sûr en partie par la crise du coronavirus, mais pas seulement. Les municipales ont aussi pesé sur l'instruction des dossiers. Avant les élections, les maires sont souvent réticents à autoriser des opérations potentiellement impo-

pulaires. Et après, ils ont tendance à bloquer, voire annuler des projets autorisés par leurs prédécesseurs...

« Le logement est un sujet très sensible politiquement, confirme Jean-Philippe Dugoin Clément, le maire UDI de Mennecy (Essonne), une commune de 13 000 habitants. Les gens se disent a priori d'accord pour qu'on construise, mais ils ne sont pas toujours prêts à en assumer les conséquences tant en termes de qualité de vie que de coût financier. » Or, qui dit nouveaux logements dit forcément nouvelles populations, nouveaux équipements et donc dépenses supplémentaires. Ajoutez à cela le manque de formation des édiles sur les dossiers d'urbanisme et la cascade de normes qui s'imposent à eux en matière de sécurité, d'isolation ou d'accessibilité et vous comprenez l'immobilisme qui domine.

Bien sûr, il y a des exceptions. A la tête de Bagneux (Hauts-de-Seine) depuis 2004, Marie-Hélène Amiable (PC) n'est pas restée les bras croisés. Pour accompagner l'arrivée des lignes de métro 4 et 15, elle a lancé le projet de la nouvelle ZAC écoquartier Victor-Hugo au nord. Sur la colline des Mathurins au Sud, elle entend également implanter 2 500 logements, une résidence étudiante, un lycée, deux écoles, des commerces, des bureaux, des tiers-lieux et des espaces verts. Mais les maires bâtisseurs se font de plus en plus rares...

## Un coup de pouce dans le plan de relance

Pour relancer la fabrique de la ville tout en luttant contre l'artificialisation des sols, le gouvernement prévoit donc de consacrer 350 millions d'euros dans son plan de relance afin d'encourager les élus à construire plus de logements neufs sur un nombre de mètres carrés limités. Toute commune qui obtiendra un permis de construire d'ici au 31 août 2022 pour développer des programmes de logements denses pourra bénéficier de cette aide. A condition toutefois de respecter les 25 % de HLM imposés par l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU).

Une gageure pour François de Mazières, maire DVD de Versailles (Yvelines) depuis 2008. « Sur une superficie totale de 2 600 ha, près de 61 % appartiennent à l'Etat, dont une grande partie destinée aux militaires ou aux agents du château, contre seulement 38 % pour la commune, souligne-t-il. Cela limite forcément notre marge de manœuvre. En douze ans, nous avons toutefois beaucoup plus construit que par le passé. »

## Privilégier la qualité

Il a notamment mené à bien la reconversion de l'ancien hôpital royal Richaud ou celle du quartier des Chantiers qui comprend le siège de Nature & Découvertes, un pôle d'échanges multimodal, une ferme de permaculture, un îlot de bureaux et de commerces et des logements. Ces opérations ambitieuses lui ont permis de relever le taux de logements sociaux de 17 à 20 %. « Nous aurions pu rattraper complètement notre retard en surdensifiant le parc existant, mais cela aurait été au détriment de l'esthétique urbaine. Nous préférons privilégier la qualité. Tant pis si cela demande plus de temps. Une ville ne se construit pas en dix ans », pointe le maire versaillais

Une analyse que partage Bruno Beschizza, aux manettes d'Aulnay-sous-Bois (Seine-Saint-Denis) depuis 2014. « Pour capitaliser la confiance, il faut que vos administrés puissent voir le résultat des projets que vous lancez, souligne l'élu LR. Or, le temps de l'urbanisme n'est pas celui du commun des mortels. » Et de citer l'exemple de la barre du Galion, à la Rose-des-Vents, dont la démolition a débuté en décembre 2019 alors qu'elle avait été annoncée en 2004 dans le cadre de la rénovation

urbaine... Ou encore le quartier hybride Val Francilia, qui devrait voir le jour d'ici à 2030 sur le site de l'ancienne usine PSA, fermée en 2014. « En ne faisant rien, clairement on prend moins de risques, assure-t-il. Mais il y a de tels besoins qu'on ne peut pas vivre dans des villes momifiées. »

## Habitants

**Mais si, ils aiment leur ville**

« Quand nous avons découvert Montereau-Fault-Yonne (NDLR : Seine-et-Marne) en 2003 avec ma femme, nous sommes tout de suite tombés sous le charme, se souvient Toufic, un informaticien de 41 ans, papa de quatre enfants. Ce n'est ni une grosse, ni une petite ville. Que ce soit pour les courses ou les loisirs, nous avons tout ce qu'il faut à côté. Et nous n'avons qu'à parcourir un kilomètre pour nous retrouver en pleine campagne au milieu des lacs. C'est vraiment appréciable ! »

Même enthousiasme du côté de Joëlle, domiciliée à Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine) depuis février 1982. « C'est une ville formidable ! s'exclame cette assistante maternelle de 59 ans. Il y a beaucoup d'espaces verts et une foultitude d'activités pour les enfants, les adolescents et même les seniors : de la médiathèque au musée français de la carte à jouer. J'y ai élevé mes 4 enfants, qui vivent d'ailleurs toujours ici et sont eux-mêmes aujourd'hui parents. J'y ai donc plein de bons souvenirs, toutes mes habitudes et toutes mes amies. Je ne me verrais pas vivre ailleurs. »

## Le cadre de vie avant tout

Comme Toufic et Joëlle, les trois quarts des Français se disent fortement attachés à leur ville ou leur village. C'est ce qui ressortait d'un sondage Ipsos pour le Cevipof et l'Association des maires de France publié en 2016. Ce qu'ils apprécient avant tout ? Leur



**Versailles (Yvelines).** Le nouveau quartier des Chantiers mêle bureaux, commerces, logements et même une ferme.

cadre de vie. Formateur, Laurent, 56 ans, a posé ses valises à Méréville, il y a sept ans. « C'est une charmante bourgade au fin fond de l'Essonne, témoigne-t-il. On y trouve non seulement un château, un grand parc et une halle vieille de cinq siècles, mais aussi un supermarché, un collège, un marchand de journaux, une boulangerie. On n'est pas obligé de prendre la voiture systématiquement. »

Cette qualité de vie a toutefois un prix : pour aller travailler à Paris, Laurent doit supporter près de quatre heures de transports aller-retour. « Pour moi, ce n'est pas une punition car j'ai un minimum la main sur mon emploi du temps et je peux travailler dans le train. »

Un sacrifice que n'était pas prêt à faire Clément, cadre dans l'industrie agroalimentaire.



**Il y a de tels besoins qu'on ne peut pas vivre dans des villes momifiées**

BRUNO BESCHIZZA, MAIRE (LR) D'AULNAY-SOUS-BOIS



## Saint-Denis au cœur des enjeux

La ville mise sur les Jeux olympiques pour poursuivre son développement.

PAR ELODIE CHERMANN

**28 JANVIER 1998.** A l'occasion du match de football France - Espagne, le président de la République Jacques Chirac inaugure le tout nouveau stade de France à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis), dans la banlieue nord de Paris. Avec 81 338 places, 320 m de long pour 280 de large, 10 900 m<sup>2</sup> de verrière, cet immense paquebot de béton et d'acier, construit pour la Coupe du monde de football en France l'été suivant, donne un nouveau visage au quartier, meurtri par la désindustrialisation. Dans son sillage, l'autoroute A1 est recouverte au niveau de l'avenue du Président-Wilson. Deux nouvelles gares de RER, sur les lignes B et D, sont construites tandis qu'une ribambelle de bureaux sortent de terre.

### Donner l'envie d'y résider

« Le problème, c'est qu'une grande partie du quartier est vidée dès 18 heures, constate plus de vingt ans plus tard Mathieu Hanotin, le nouveau maire PS. L'objectif, aujourd'hui, est donc non seulement de donner envie aux gens de venir à Saint-Denis mais aussi d'y rester. » Les Jeux olympiques de 2024 lui offrent une occasion en or de réussir le pari. Deux projets emblématiques doivent voir le jour sur ses terres : le village olympique et le centre aquatique, dont pourra profiter la popu-

lation à l'issue des jeux. Les JO vont aussi accélérer le chantier du franchissement Pleyel, qui permettra d'enjamber l'énorme faisceau ferroviaire, et celui de la gare Saint-Denis Pleyel, le futur hub du Grand Paris Express où se croiseront quatre nouvelles lignes de métro automatique (les 14, 15, 16 et 17).

« La nouvelle gare redonnera une vraie continuité à la ville, aujourd'hui coupée en deux par les voies de chemin de fer, explique son architecte, le Japonais Kengo Kuma. Grâce à son programme culturel de 5 000 m<sup>2</sup> et ses 850 m<sup>2</sup> de commerces, elle offrira aussi un espace de rencontres aux habitants. » Kengo Kuma a prévu une façade en bois et un toit terrasse végétalisé. Une façon de faire entrer la nature dans la ville.

« Tout ça, c'est de la poudre de perlimpinpin ! rétorque pour sa part Benjamin, membre du collectif de riverains Pleyel à venir. On construit une gare aussi grosse que Châtelet - Les Halles et on prévoit en même temps un échangeur autoroutier sur l'A86. On nous parle de ville durable et on implante un village olympique qui va augmenter de 50 % les pollutions sur le territoire. A croire que la politique de la ville est faite uniquement pour contenter les investisseurs... »

A l'horizon 2024, Saint-Denis se trouve une nouvelle fois au cœur des enjeux et des débats. ■



taire. « J'ai choisi Croissy-sur-Seine (NDLR : Yvelines) parce que c'est une banlieue qui reste proche de Paris. Grâce au RER A, je suis sur les Champs-Élysées en 18 minutes. Sauf que je ne subis pas la bétonisation. Je vis dans une maison avec un jardin et un cadre de vie très agréable que je tiens absolument à garder. »

### Verdure et sérénité

Directrice des ventes grands comptes dans une société de transports, Linda, 44 ans, savoure elle aussi son nouveau « chez-soi ». « Parisienne d'origine, j'ai migré, il y a un peu plus d'un an, à Nogent, dans le Val-de-Marne, à proximité des bords de Marne et du bois de Vincennes, avec mon mari et mes cinq enfants », raconte-t-elle. La transition a été un peu difficile au début, mais aujourd'hui, elle ne ferait machine arrière pour rien au monde.

« C'est une ville sûre et très bien entretenue, souligne-t-

elle. Le climat y est beaucoup plus serein. On a en plus la chance de vivre dans une maison avec un jardin, ce qu'on a particulièrement apprécié pendant le confinement. » Linda n'appartient toutefois pas au camp des conservateurs. « Des efforts pourraient notamment être faits pour rajeunir la population et attirer de nouveaux commerces », note-t-elle.

Installé à Neuilly (Hauts-de-Seine) depuis douze ans, Stéphane a lui aussi envie de faire bouger les lignes. « Il y a des progrès à faire ici pour accélérer la transition écologique, proposer des modes de transport alternatifs et développer le numérique », énumère-t-il. De là à aller voir ailleurs, il y a un pas.

« Quand la famille s'est agrandie, nous aurions pu décider de partir en grande banlieue pour avoir le double de mètres carrés, souligne-t-il. Mais nous avons fait le choix de rester à Neuilly où nous sentons vraiment bien.

C'est une ville à la campagne, à la fois végétale, tranquille et dynamique. Elle abrite des jeunes et des personnes âgées, des familles installées depuis des générations et des nouveaux venus issus des quatre coins du monde. »

N'allez pas croire qu'il faut forcément être issu des classes les plus aisées et vivre dans des beaux quartiers pour se sentir bien dans sa ville. Jenny, 65 ans, en est la preuve. « Je réside à Pavillons-sous-Bois, en Seine-Saint-Denis, depuis 1984, confie-t-elle. Je m'y suis fait cambrioler quatre fois mais je continue de m'y sentir bien. Il y règne une ambiance de village avec l'anonymat des grandes villes. »

Selon elle, plusieurs petites choses mériteraient d'être améliorées, comme la déserte du tram, le réseau de pistes cyclables ou la programmation culturelle. « Mais pas de quoi me pousser à partir, assure-t-elle. J'ai tout ce dont j'ai besoin ici. » ■

Quatre nouvelles lignes de métro automatique se croiseront dans cette future gare du Grand Paris Express.





# Ça déménage aussi à l'intérieur !

**AMÉNAGEMENT** Espace, modularité, surfaces extérieures... Des critères qui deviendront indispensables dans l'habitat de demain.

**IL N'Y A PAS** que l'enveloppe des logements qui va changer ! L'intérieur aussi. C'est en tout cas ce que promet Sophie Delhay, enseignante à l'École d'architecture de Versailles (Yvelines). « Beaucoup de choses ont évolué ces dernières années dans la société, souligne l'architecte. A commencer par la structure familiale. En effet, avec la multiplication des divorces et des séparations, de plus en plus d'enfants n'ont pas un mais deux lieux foyers. Certains seniors, en perte d'autonomie, reviennent aussi habiter chez leurs enfants. »

Sous l'effet du développement du travail féminin, de l'adoption des 35 heures et de



**Les espaces réversibles étaient déjà dans l'air du temps mais le Covid leur a donné encore plus de chair et de légitimité**

FRANCK FAUCHEUX, EIFFAGE

la démocratisation du téléphone portable, nos modes de vie aussi ont changé. « On ne peut donc plus penser le logement comme autrefois », assure-t-elle.

Le traditionnel coin jour/nuit ? Dépassé ! « Aujourd'hui, on ne prend plus forcément les repas tous ensemble, on ne regarde plus systématiquement le journal télévisé de 20 heures en famille, complète l'architecte. On va de plus en plus vers des foyers dans lesquels chaque personne est considérée comme une individualité. »

Le maître mot désormais ? Flexibilité ! « Les gens n'ont plus envie qu'on leur livre un produit clé en main, note le géographe Luc Gwiazdzinski, professeur à l'École d'architecture de Toulouse (Haute-Garonne). Ils souhaitent pouvoir s'approprier l'espace. »

Pour assouvir ce besoin de liberté, Sophie Delhay planche sur des projets avec des pièces toutes de taille identique ou au contraire avec des petites alcôves à différents endroits « pour permettre à chacun de s'isoler quand il en a besoin », précise-t-elle. Les



Les pièces conçues par l'architecte Sophie Delhay s'adaptent aux envies et aux besoins de chaque membre du foyer.

rideaux coulissants et autres cloisons amovibles peuvent aussi permettre d'offrir plus de souplesse.

« Les espaces modulaires et réversibles étaient déjà dans l'air du temps, mais le

Covid leur a donné encore plus de chair et de légitimité, constate ainsi Franck Fauchoux, le directeur des innovations de la ville chez Eiffage immobilier. C'est pourquoi on a développé un modèle de

mur meuble que les occupants peuvent s'approprier librement pour en faire un bureau, un grand dressing... » Très utile avec le développement du télétravail !

Autre tendance en vogue :

le balcon qui s'impose désormais comme une pièce indispensable de la maison. Comme si le fait d'avoir un petit bout d'extérieur rendait nos intérieurs beaucoup plus précieux ! ■

## Le proto-habitat, maison version nomade et écologique

**SOLUTION** Pour répondre aux enjeux climatiques et sociétaux, un couple d'architectes français a imaginé un habitat tout en bois aussi facile à monter qu'à démonter.

**VIVRE** dans un habitat nomade et extensible à l'infini. Une lubie ? Pas du tout ! Les deux architectes français Flavien Menu et Frédérique Barchelard en apportent la preuve avec leur « proto-habitat ». Une sorte de « tiny house » (maisonnette en anglais) totalement en bois, montable et démontable en cinq jours à trois personnes.

L'idée a germé à Londres (Royaume-Uni) où le couple a vécu et enseigné pendant cinq ans. « Là-bas, on avait des amis qui vivaient encore en colocation à 40 ans et des étudiants qui déménageaient quatre à cinq fois par an », raconte Flavien Menu. Un symptôme des difficultés croissantes d'accès au logement pour les classes moyennes et populaires.

Pour y remédier, le couple planche donc sur un concept

qui correspond plus aux besoins du XXI<sup>e</sup> siècle. « Autrefois, l'architecte se pensait comme un demiurge qui accomplissait un geste esthétique », se souvient-il. Mais les temps ont changé. « Nous avons toujours préféré nous inscrire dans un débat de société que dans un débat sur le beau et le laid. »

### Solide et modulable

Après une année de recherches à l'Académie de France - Villa Médicis à Rome (Italie), le couple sort un prototype qui sera exposé au Jardin public de Bordeaux (Gironde) jusqu'à la fin de l'année. Les premiers retours sont très positifs. Encourageant à quelques mois de la commercialisation, prévue pour le printemps 2021.

« Aujourd'hui, très peu de bâtiments sont à la fois soli-

des, confortables et facilement démontables, regrette Flavien Menu. L'avantage, avec le proto-habitat, c'est qu'on n'a pas besoin forcément d'acheter un terrain pour l'implanter. On peut simplement en louer un, ce qui retire le prix du foncier de l'équation. On est donc finalement plus près du mobilier que de l'immobilier. » Sans tomber non plus dans le look de la caravane. « C'est un vrai bâtiment, capable de résister à des vents de 160 km/h », insiste-t-il. Sauf qu'il n'a pas de fondation et qu'il peut s'adapter aux déclivités du terrain.

L'intérieur, qui représente une surface habitable de 75 m<sup>2</sup> au minimum avec le jardin d'hiver sur le toit, peut lui aussi être agencé en fonction des besoins. « Comme les blocs n'ont pas de fonction prédéfinie, ils peuvent être

utilisés aussi bien comme salon que comme chambre, ou comme un bureau, et évoluer au fil du temps. » Il suffit en effet d'ajouter un module et d'enlever un caisson de mur pour créer un grand espace. Idéal quand la famille s'agrandit ! « On peut même en faire un lieu d'accueil temporaire ou un local pour travailler », précise l'architecte.

Conçu comme un habitat écologique, le proto-habitat est construit avec des matériaux issus de chênes, de peupliers, de pins maritimes et Douglas, sourcés à moins de 500 km du site de fabrication. « On est allé sur place pour s'assurer que la gestion des forêts était bien exemplaire, poursuit-il. Notre habitat est notre lieu de vie. C'est important de savoir qu'il appartient à une économie locale et décarbonée. » ■



Cette maison sans fondation, à monter en cinq jours, résiste à des vents de 160 km/h et peut s'adapter aux déclivités du terrain.