



Expo : Les villes en mouvement – Edition 2010

Journée colloque "Vers une ville durable"

Débats du 15 juin 2010 au siège du Groupe SMABTP

« Mixité sociale, fonctionnelle, urbaine et générationnelle »

En présence de :

- **Frédérique BONNARD-LE FLOC'H**, Vice-Présidente de Brest-Métropole Océane, Déléguée au Commerce et à l'Urbanisme commercial, Présidente de la SEM Brest Métropole Aménagement ;
- **Alain ESCURE**, Président de l'OPHIS, Maire de Manzat, Conseiller Général du Puy-de-Dôme ;
- **Gérard MERCHER**, Directeur Général du Havre-Développement ;
- **Luc RICHARD**, Directeur de l'Urbanisme de la ville d'Issy-les-Moulineaux ;
- **Antoine DESBARRIERES**, Président de Cerqual et de Cerqual Patrimoine, et Directeur Général de Qualitel.

Débat animé par :

- **Hedwige de PENFENTENYO**, Directeur-Fondateur de FIMBACTE.

LES CLES DE LA VILLE DURABLE : COMMENT ASSOCIER ECONOMIE, SOCIAL, ENVIRONNEMENTAL ? AVEC QUELLES FORMES URBAINES ?

BREST : une tradition de solidarité

Frédérique BONNARD-LE FLOC'H

Brest ne conçoit pas la mixité à partir de la seule notion d'écoquartier, mais en raison d'une longue tradition de solidarité qui tient d'une part à sa position territoriale et d'autre part à la nature profonde des gens de mer. Brest n'est pas "*nothing in the middle of nowhere*" (rien au milieu de nulle part). C'est une ville hypertexte, par référence au modèle de François ASCHER, notre sociologue préféré, et à sa définition de l'hyper modernité. La ville trouve en effet sa définition dans toutes les échelles territoriales, du cadre national au cadre international. Elle se caractérise en particulier par une liaison très forte avec sa périphérie, à tel point que nos géographes locaux considèrent qu'elle constitue une ville-pays.

Cette ville-pays représente une agglomération d'environ 210000 habitants, et un pays de 400000 habitants dont 40% résident en dehors de la zone urbaine proprement dite, ce qui permet d'apprécier l'importance de l'étalement urbain local.

La ville proprement dite a une réelle prépondérance puisqu'elle rayonne, pour certaines de ses fonctions, sur plus d'un million d'habitants. Cette zone d'influence est, par exemple, celle du CHU et des établissements d'enseignement supérieur (université et écoles d'ingénieurs).

Toute cette énergie est au service d'une économie essentiellement tournée vers la mer (Le slogan de la ville est « *Brest, la mer par excellence* »). Ainsi, 60% de la recherche relative à la mer y est concentrée, et un jeune chercheur en océanographie a aujourd'hui deux choix d'installation : Brest et ...San Diego !

Cette proximité entre ville et pays permet aussi une économie résidentielle forte, le projet urbain ayant une incidence très positive sur le dynamisme général de l'agglomération et de son pays.

Un pilotage "au plus près"

Pour penser et fabriquer une ville durable (c'est à dire conjuguant le social, l'économique et l'environnemental), une structure et des outils de gouvernance adaptés sont indispensables. La mixité est organisée à partir de **documents-cadres**, révélateurs de la solidarité territoriale dont le champ d'application peut, lui aussi, concerner des échelles différentes (souvent l'agglomération, parfois le pays), dont :

- **Le Programme Local de l'Habitat.**

Notre agglomération a une faible intensité démographique puisque nous avons accueilli 26000 habitants nouveaux en 10 ans. Cette croissance faible et ce solde migratoire fragile nous imposent d'assurer à nos ménages, à chaque étape de leur parcours résidentiel, une offre de logement qui leur permette le plus possible de rester sur le territoire. Une des clés essentielles de la reconquête de la centralité urbaine est de peser sur la spéculation foncière et immobilière.

Le PLH est donc pour nous un outil essentiel, d'autant plus qu'il présente l'originalité d'intégrer la notion, à nos yeux particulièrement déterminante, de "prix abordable".

Nous avons donc un programme de production de logements sociaux important en quantité, en qualité, en diversité, et en localisation, pour pouvoir répondre aux besoins. Par exemple, sur Brest, il y en a aujourd'hui 17000.

Un nombre aussi élevé pourrait constituer un élément de fragilité si nous avons tendance à les rassembler dans la seule ville-centre. Mais nous sommes très proches des objectifs fixés par la loi SRU sur l'intégralité de la communauté urbaine, voire sur l'ensemble de l'agglomération, y compris dans les petites communes.

Notre PLH définit donc de manière très précise où, quand et sous quelle forme sera construit du logement.

Au niveau de l'agglomération, nous aboutissons ainsi à environ 1/3 de renouvellement urbain, 1/3 d'expansion urbaine, et 1/3 en tissu nouveau, le tout avec au moins 50 % de logements abordables (25% de locatif social et 25% d'acquisition sociale à la propriété). A noter que le niveau du "coût abordable" est défini par une commission qui réunit des promoteurs, des élus, etc.

Nous avons également une vraie politique d'accueil des gens du voyage (avec un terrain par commune de la communauté urbaine), ainsi que des programmes concernant le logement des jeunes, et des produits spécifiques adaptés aux besoins du troisième âge.

- **L'urbanisme commercial.**

Celui-ci est un élément très important de la mixité fonctionnelle dans la ville. Ne dit-on pas couramment que la ville est fille du commerce? Sans vouloir entrer aujourd'hui dans le débat de la PPL, nous avons hâte que le législateur redonne aux élus locaux toute leur autorité sur le sujet en intégrant l'organisation du commerce dans les documents d'urbanisme.

Une intégration que nous avons réalisée à Brest depuis 1995. Nous avons, en effet, voulu considérer définitivement que le commerce est une fonction urbaine à part entière et un véritable service aux habitants, et que l'aménagement commercial fait partie de l'aménagement urbain.

Notre PLU comporte donc un zonage commercial. Créé en 1995, celui-ci a d'ailleurs été révisé en mai dernier et comporte désormais 11 zones différenciées avec une hiérarchisation des polarités commerciales. Ces zones sont définies au niveau du territoire dans notre projet de SCOT actuellement en cours d'homologation par l'administration. Celui-ci comprend en effet un DAC (Document d'Aménagement Commercial) qui en constitue le véritable volet économique et décrit ainsi le maillage commercial du pays, en hiérarchise les éléments, et en établit les prévisions de développement pour les prochaines années.

Nous avons également conclu une Charte partenariale avec notre Chambre de Commerce et d'Industrie. Nous sommes, dit-on, parmi les territoires qui collaborent le mieux avec leur CCI. Il faut sans doute, là aussi, y voir une conséquence de l'histoire et des circonstances locales : chez nous, la CCI gère, entre autres établissements de premier plan, un port et un aéroport (1 million de voyageurs par an).

Une charte de quartiers durables

En synergie avec les objectifs de développement commercial, notre PLU définit une Charte de quartiers durables. Quelques exemples de mise en œuvre de cette mixité :

La **ZAC Fontaine Margot** représente 1500 logements. L'apport théorique de Nicolas Michelin a été d'organiser la mixité au niveau de l'îlot urbain. Bien sûr, l'idéal aurait été d'apporter la mixité au niveau de l'immeuble, mais nous n'avons pas de modèle économique pour cela.

Bien que leur usage soit public, les espaces collectifs extérieurs ne sont pas des espaces publics ; nous allons donc mettre en place le meilleur moyen de concilier cela avec une gestion privée.

Et, bien sûr ce nouveau quartier portera des emplois (donc une zone artisanale classique) et un espace de sédentarisation des gens du voyage. Tous les éléments de la mixité seront donc ainsi établis.

La **ZAC du Plateau des Capucins**, dont Bruno Fortier est l'architecte, réunira 600 logements, 20000 m²d'activités, et 40000m² d'équipements.

Ancienne ville de défense, Brest comportait en hyper-centre une friche militaire présentant d'importants enjeux de qualification urbaine sur deux espaces :

- Le quartier ancien, dans lequel nous allons créer une mixité fonctionnelle (bureaux et logements) dans les immeubles même. Sa rénovation s'inscrit dans le cadre d'une OPAH pour l'habitat social, et sera effectuée par une SEM pour l'habitat de standing et les équipements de proximité.

- Le quartier nouveau assurera également une mixité sociale des programmes, et rayonnera au niveau de toute l'agglomération grâce à des équipements comme des écoles d'art, une partie de notre Centre de Congrès, et le Pôle Images et Réseaux.

La mixité est également mise en œuvre dans les parcs d'activités. Lorsque nous mettons en place un parc d'activités, celui-ci comprend fréquemment un rez-de-chaussée commercial (ou en show-room s'il ne s'agit pas de commerce de détail) et des étages de bureaux. Les zones artisanales et commerciales sont souvent associées, et nous en faisons le plus possible de véritables fronts urbains apportant une vraie mixité de fonctions.

Enfin, nous disposons les équipements structurants en centre-ville. Il y a déjà l'université, deux galeries commerciales totalisant plus de 20000 m² (nous projetons d'en réaliser une troisième) et un cinéma multisalles. A notre point de vue, les lieux d'achats dédiés à la personne et le culturel doivent le plus possible se situer en centre-ville car il s'agit d'offres très structurantes pour le développement de l'agglomération.

L'OPHIS DE CLERMONT-FERRAND : 25 ans d'expérience au service du logement social

Alain LESCURE

L'Office Public de l'Habitat et de l'Immobilier Social du Puy-de-Dôme est un aménageur qui construit et gère des logements, aussi bien en milieu urbain que dans des zones très rurales.

Nous avons aujourd'hui trois projets particulièrement importants sur l'agglomération : l'ancien IUFM de Clermont-Ferrand, que nous avons transformé en logements, la ZAC *Boisvallon* à Ceyrat (90 logements locatifs + 12 logements en accession sociale à la propriété), et le grand projet intitulé "*Les Trois Fées*" à Cébazat (900 logements dont 40% de logements sociaux et 5000m² de bureaux et services).

Fort de sa grande expérience d'aménageur (il a déjà piloté 18 ZAC en 25 ans), l'OPHIS sait évidemment conjuguer mixité sociale et mixité générationnelle sous tous leurs aspects. Par exemple, sa filiale Clerdôme, qui a pour rôle la commercialisation du logement social, permet aux ménages les plus modestes d'accéder à la propriété ; mais elle a aussi mis en place des mécanismes de sécurisation permettant aux ménages, en cas d'accident économique, de revenir au parc locatif social.

Nous avons également en cours d'autres importantes opérations de renouvellement urbain comme celle du quartier de la gare de Clermont, menée dans le cadre de l'ANRU.

LE HAVRE, porte océane du Grand Paris !

Gérard MERCHER

J'ai la responsabilité de l'agence de développement économique du Havre, ce qui témoigne de l'étroite imbrication, pour tout ce qui concerne l'urbanisme de notre territoire, entre l'économie et la qualité de la vie.

L'histoire récente du Havre est bien connue : détruite à 80% en septembre 1944, la ville a été reconstruite en 6 ans, ce qui n'est pas un mince exploit.

Une opération assez exemplaire qui a valu au Havre d'être (à la surprise de beaucoup...) classée par l'UNESCO au Patrimoine Mondial de l'Humanité.

Il est vrai que notre ville a longtemps souffert de l'image de toute cité portuaire : grise, triste, plus industrielle que touristique, etc. D'autant plus qu'elle cumulait tous les handicaps susceptibles d'empêcher la mixité : des quartiers dédiés à l'habitat ouvrier, d'autres quartiers plus bourgeois, un secteur du port aussi fermé que peu sûr, etc.

Comme Brest, nous avons aujourd'hui un solde migratoire fragile : au contraire de l'agglomération, le centre-ville a tendance à perdre des habitants. Nous évoquons, ce matin, l'attrait de la maison individuelle auprès des ménages : comme il n'y a pas beaucoup de pavillons au Havre (le schéma Perret ne leur faisait aucune place), nous allons les chercher dans l'agglomération, ou même un peu au-delà... Nous mettons donc tout en œuvre pour inverser ce mouvement en jouant à la fois de la mixité d'activités et de la création de nouvelles centralités.

La ville change de visage

Nous avons aujourd'hui trois grands projets urbains (le Grand Stade, l'Entrée de ville, et le Tramway) et, évidemment, de grands projets portuaires (Port 2000, la plateforme multimodale, et le grand canal).

Dans la perspective de la prochaine Coupe d'Europe, nous construisons un grand stade. Capable d'accueillir plus de 20000 spectateurs, celui-ci représente un budget de 80 millions d'euros, plus 70 millions d'euros pour les aménagements extérieurs..

L'entrée de ville était, pour l'essentiel, constituée initialement de bassins portuaires. De plus, la voie routière qui y pénètre s'est trouvée au fil des ans envahie de surfaces commerciales à l'esthétique évidemment assez criarde.

Nous allons donc complètement reconfigurer cette zone en créant un boulevard urbain et en réhabilitant les bassins qui avaient été comblés à la suite des bombardements de 1944.

De plus, nous allons créer sur le bassin Vauban un second port de plaisance de 600 anneaux. A noter que le port existant aujourd'hui en offre déjà 1200 et que l'objectif est d'offrir 2017 anneaux en 2017 (année où seront fêtés les 500 ans de la ville : petit clin d'œil à l'histoire...).

Le Havre offre également plus de 2 km de plage en centre-ville. Une plage qui vient de recevoir son 11^{ème} Pavillon Bleu...

Par ailleurs, nous y maintenons des sites industriels comme celui de l'ancienne Société des Forges de la Méditerranée, qui est aujourd'hui occupé par Dresser-Rand (un des leaders mondiaux des compresseurs industriels).

L'entrée de ville comprendra donc la zone des bassins portuaires réhabilités, la zone des magasins généraux aujourd'hui complètement revitalisée car occupée par de multiples PME, la nouvelle Chambre de Commerce, et elle se terminera à l'hyper-centre, près de la gare, par un point de vue sur les mâts des bateaux de plaisance et les promenades du bassin Vauban.

Troisième grand projet urbain le tramway reliera, sur 13 km de desserte :

- le centre ville au quartier de Caucriauville (un quartier extrêmement peuplé - 30000 habitants – sur lequel nous créons de la mixité en installant des sites tertiaires et commerciaux) ;

- et, à l'extrémité de la zone transurbaine, le plateau Nord-Ouest (également une zone densément peuplée largement en voie de réhabilitation, et à vocation économique affirmée avec un projet tertiaire de 20 hectares et le futur plus important centre clinique français avec plus de 2000 lits).

- La ligne de tramway desservira également le pôle des gares (un pôle qui se développe beaucoup avec les universités qui se trouvent le long de l'avenue de la République), et conduira jusqu'à l'Hôtel de Ville et la plage.

On se rend donc bien compte que ce nouveau moyen de mobilité est, au Havre, un instrument essentiel au service de la mixité urbaine.

Le port monte en puissance

Le Havre est le premier port français pour le commerce extérieur puisqu'il traite à lui seul 60% du trafic français (entrée et sortie) des conteneurs. Il est donc évident que son évolution et ses projets ont une influence directe sur la vie économique de toute la région.

- L'extension de Port 2000 (200 millions d'euros) - pour lequel l'investissement initial fut de un Milliard d'Euros - est en voie d'achèvement. Trois terminaux sont déjà installés et en 2012, lorsque la phase II (350 millions d'euros) sera achevée, ses 4 km de quais pourront accueillir simultanément 12 porte-conteneurs.

- La plateforme multimodale permettra bientôt au trafic fluvial de passer à la vitesse supérieure, notamment en direction de la Région Parisienne.

- De plus, et dans la même perspective, une enquête publique est actuellement menée sur un projet de prolongement du grand canal (200 millions d'euros). Celui-ci, qui dessert la zone industrielle, a évidemment vocation à être prolongé jusqu'à la Seine.

Et comment terminer mon propos sans exprimer un vœu en faveur du projet *Grand Paris – Seine Métropole* d'Antoine GRUMBACH, qui ferait du Havre la porte océane de la capitale !

ISSY-LES-MOULINEAUX : plus d'emplois que d'habitants

Luc RICHARD

Issy-Les Moulineaux est, au sud des Hauts de Seine, une ville de 425 hectares où sont aujourd'hui implantées plus de 850 entreprises, dont plus de 650 commerces. C'est une des rares villes françaises capable d'offrir plus d'emplois (70000) qu'elle n'a d'habitants (63000).

C'est également une ville dynamique en matière d'urbanisme, puisqu'elle a déjà mené à bien 19 ZAC (en 20 ans, André SANTINI et son équipe ont ainsi reconstruit 40 % du territoire de la ville), et qu'il y a aujourd'hui 11 ZAC en cours,

La ville représente ainsi chaque année 600 logements autorisés et 150000 m² de SHON instruits.

Enfin, elle est exemplaire en matière de développement durable et de mixité puisque, conformément à la convention signée avec l'État en 1999, elle atteint largement l'objectif de 25 % de logements sociaux.

ZAC Bords de Seine : vers un Grand Prix de l'Environnement ?

Particulièrement représentatif de cette politique de la ville, le projet de la ZAC des Bords de Seine, qui entre aujourd'hui dans sa deuxième phase opérationnelle, est également d'actualité puisque nous l'avons fait

concourir au Grand Prix de l'Environnement dont nous attendons les résultats.

Cet écoquartier est situé sur l'emprise de l'ancienne usine d'incinération des ordures ménagères qui y existait depuis une quarantaine d'années, d'où le nom d'Ilot UIOM donné au projet. La maîtrise d'ouvrage est assurée par la SEM 92 en qualité de concessionnaire de la ZAC.

Avec la ZAC des *Chartreux*, la ZAC *Port d'Issy*, la ZAC *Bords de Seine* et le projet *UIOM*, tous les quais de la ville auront ainsi été reconquis au cours de ces dernières années,

L'objectif du projet est de prolonger la ville vers le fleuve en régénérant le tissu urbain par la création d'un quartier à la mixité affirmée. Le programme prévisionnel de la tranche UIOM est ainsi de 74900m² SHON répartis entre :

- 48400m² de logements (environ 600 logements dont 170 logements sociaux et 180 logements en résidence de tourisme) ;
- 24000m² de bureaux (le futur siège social de BNP-Paribas Immobilier, soit près de 1200 salariés) ;
- 2500m² de commerces en rez-de-chaussée ;
- des équipements publics, dont un groupe scolaire de 8 classes et une structure de petite enfance de 53 berceaux.

Une charte d'objectifs partagés...

S'inscrivant dans la dynamique voulue par la Ville, la SEM 92 a intégré un important volet développement durable dans l'aménagement du site. Elle a mandaté à cet effet un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage Développement Durable : la société TRIBU.

La mission de TRIBU consiste donc à coordonner tous les acteurs concernés (collectivités, aménageur, promoteurs) à partir d'un document-cadre, la "Charte d'Objectifs de Développement Durable", établie en commun autour de thématiques essentielles :

- **une desserte en transports collectifs**, avec l'aménagement d'un réseau de circulation douce, d'un parking mutualisé, et dans le but de ramener la part de l'automobile à moins de 20% pour les trajets liés à la petite enfance ;
- **des économies d'énergie**, en particulier avec une réflexion sur l'exposition optimale à l'ensoleillement ;
- **une gestion de l'eau maîtrisée**, avec la récupération des eaux pluviales et leur réutilisation, ainsi qu'un objectif de consommation de 30 m³/an/ménage ;
- **une économie des ressources naturelles**, en élaborant un plan-masse permettant une approche bioclimatique conséquente à l'échelle de l'îlot et des logements ;
- **une maîtrise des déchets**, avec une valorisation d'au moins 50% des déchets inertes et 28% des déchets ménagers. De plus, un système de collecte automatique par aspiration (à l'exemple de celui existant à Barcelone) est en cours d'étude de faisabilité dans deux écoquartiers.
- **des aménagements paysagers et urbains réfléchis**, avec une réintégration de la biodiversité par une forte densité végétale dans le bâti et les espaces publics

Et, dans le but d'assurer la meilleure pérennité à ces efforts, la Ville distribue largement aux propriétaires, aux locataires et aux syndicats de copropriétés des plaquettes pédagogiques sur le thème du développement durable, et met en place un dispositif de suivi qui permettra de faire le point à moyen terme.

...et la charte ISSEO

Enfin, les nouvelles constructions seront également toutes labellisées *ISSEO*, charte de qualité environnementale isséenne mise en place le 7 avril 2009 (et déjà distinguée par Fimbacte). Par cette charte, la vingtaine de promoteurs qui travaillent régulièrement sur la ville et tous ceux qui désirent aujourd'hui venir y travailler s'engagent à satisfaire nos critères environnementaux.

Ce n'est donc pas seulement la deuxième tranche de la ZAC Bords de Seine qui sera conforme à la politique de développement durable impulsée par la Ville, mais tout le quartier, et même ses alentours !

CERQUAL s'engage !

Le point de vue de l'expert

Antoine DESBARRIERES

Filiale de l'Association QUALITEL dont le rôle est d'assurer la promotion et la valorisation de la qualité du logement, CERQUAL délivre des certifications en France depuis 1974 (250 experts sur l'ensemble de la France, et 2 millions de logements évalués à ce jour).

L'activité de certification s'exerce dans un cadre précis, celui du Code de la Consommation. Il s'agit d'un outil mis à la disposition des consommateurs par le législateur pour leur assurer qu'un produit est conforme à des caractéristiques décrites dans un référentiel et faisant l'objet de contrôles. La certification intègre des notions aussi essentielles que celles d'évaluation, de capitalisation sur les bonnes pratiques, d'affichage, et de valorisation au bénéfice de l'utilisateur.

C'est donc une information indépendante et impartiale, concernant un certain nombre de critères techniques et officialisée au moyen des marques de qualité (NF Logement, NF Maison Individuelle, Patrimoine Habitat, NF Maison rénovée, Habitat & Environnement etc.) que nous délivrons dans les domaines de l'habitat. Nous avons signé à ce jour, sur toute la France, une cinquantaine de conventions avec des collectivités ou des aménageurs qui utilisent nos labels comme outils d'évaluation, d'affichage ou de valorisation. Concernant plus particulièrement la problématique de la mixité, la certification concerne deux domaines : les bâtiments et, plus récemment, les quartiers.

La certification des bâtiments : dès la livraison et, bientôt, en cours d'utilisation

La certification des bâtiments est l'objet essentiel de nos interventions. Le premier rôle de la certification est non seulement de ne pas nuire à la mixité quelle qu'elle soit, mais de la favoriser !

L'objectif de **mixité sociale** impose à nos référentiels d'être aussi applicables au logement social qu'à la promotion immobilière. Nous sommes, en effet, souvent en présence d'opérations associant, dans un même immeuble, des logements en accession à la propriété et des logements dédiés au locatif social.

Nous intégrons dans nos exigences de certification des critères fondamentaux de confort concourant à favoriser la mixité sociale : confort acoustique, confort visuel, confort hygrothermique. Nous intégrons également des critères tels que la qualité des espaces ou la sécurité contre les risques d'intrusion.

La **mixité fonctionnelle** autorisée par un bâtiment (c'est à dire sa capacité à faire vivre ensemble l'usage d'habitation et l'usage d'activités) est beaucoup plus délicate à apprécier car le cadre réglementaire et le cadre normatif ne sont pas toujours en cohérence.

Nous essayons de gérer au mieux cette difficulté, notamment en collaborant avec CertiVéA, filiale du CSTB qui intervient comme certificateur dans le tertiaire. Dans ces contextes délicats, nos interventions ont un rôle pédagogique de premier plan auprès des professionnels.

L'exigence de **mixité générationnelle** est de plus en plus importante et nos référentiels intègrent aujourd'hui l'adaptation des logements au vieillissement de la population. L'objectif est de contribuer à faire en sorte que les habitants puissent demeurer dans leur logement quel que soit leur âge. Comme en matière de handicap, cette problématique est très liée aux contraintes d'accessibilité. Les demandes spécifiques sur le thème de la mixité générationnelle sont toutefois beaucoup moins fréquemment formulées que celles concernant les questions énergétiques ou environnementales au sens large du terme.

Dépasant le domaine initial des bâtiments neufs ou réhabilités, nous commencerons, dès l'an prochain, à certifier des bâtiments en phase d'exploitation. Nous nous assurerons ainsi, pour le compte de nos donneurs d'ordre, du maintien des qualités intrinsèques des bâtiments, de la bonne gestion de ces derniers et de la bonne perception, par les occupants, des prestations qui leur sont servies.

Certification des ensembles urbains : des centres-villes aux écoquartiers

Nouveau volet de notre activité, la certification des grands ensembles et des quartiers est encore en phase de développement.

Ainsi, alors que nous étions déjà présents dans la certification des bâtiments existants en pleine propriété (auprès des bailleurs sociaux), nous venons de développer une certification propre aux copropriétés dégradées. Cela nous permet d'accompagner les OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat) concernant aussi bien le renouvellement urbain que la revitalisation rurale, des OPAH Copro et des OPATB (Opérations Programmées d'Amélioration Thermique et énergétique des Bâtiments).

Le dernier volet sur lequel nous travaillons, en partenariat avec CertiVéA, filiale du CSTB, est celui d'une certification des quartiers durables et des écoquartiers. Nous en sommes donc à repérer l'ensemble des démarches existantes, dont la démarche HQE Aménagement récemment présentée à la presse, celles qui existent à l'étranger (en particulier en Grande-Bretagne et aux États-Unis), ainsi que l'Observatoire des Ecoquartiers et les travaux de normalisation mis en place par l'AFNOR.

Mais il est d'abord important, pour nous, de savoir si les collectivités territoriales (et, en premier lieu, celles qui sont présentes à ce débat) estiment nécessaire de disposer d'un tel outil de certification.

DIALOGUE AVEC L'ASSISTANCE :

12 millions de personnes âgées, 5,5 millions de handicapés, Quelles demandes et quelles réponses ?

Alain ESCURE

L'OPHIS du Puy-de-Dôme est très vigilant sur tout ce qui concerne la mixité, et en particulier la mixité générationnelle, dans ses immeubles.

La composition et le fonctionnement de nos commissions d'attribution font qu'elles connaissent très bien les populations dont elles doivent s'occuper. Nos 5 commissions sont réparties sur l'ensemble du département et siègent pratiquement chaque semaine. De plus, dans chacune d'elles siège un élu de la commune concernée, avec voix prépondérante. C'est donc lui qui, sur proposition des arbitres de l'OPHIS, décide si le demandeur doit ou ne doit pas être admis.

Frédérique BONNARD-LE FLOC'H

Il est essentiel de mettre en place une offre de logements suffisamment large en dimension, en prix et en répartition géographique pour que nos concitoyens puissent disposer, à chaque moment de leur vie, du logement adapté à leurs besoins.

Nous comprenons bien qu'une personne âgée souhaite habiter près des commerces, des services et de l'offre médicale dont elle a besoin.

La réponse est assez facile en centre-ville mais, dès lors qu'on s'éloigne de l'attache urbaine et, a fortiori, quand on aborde la ruralité, nous n'avons plus de solution vraiment satisfaisante. On nous propose alors des résidences privées, certes souvent très bien conçues, mais où très peu de personnes âgées auront les moyens de s'installer.

Nous n'avons donc pas, aujourd'hui, de réponse publique permettant d'assurer une mixité générationnelle durable. Les réponses privées, quelles que soient leurs qualités, ne sont que partielles et ne répondront pas aux besoins de tous.

J'ajouterais enfin que la mixité générationnelle doit aussi s'adresser aux jeunes. Or, ceux-ci ont une réelle difficulté d'accès au logement... et au maintien dans celui-ci. Nous avons donc mis en place des CASAL, commissions qui non seulement procèdent à l'attribution des logements, mais qui assurent aussi un suivi social systématique, ce qui est particulièrement utile.

La certification des écoquartiers : *Sur quels critères ? Une exception française ?*

Antoine DESBARRIERES

La certification des écoquartiers n'est pas encore opérationnelle.

Comme à chaque fois que nous sommes amenés à élaborer une nouvelle certification, la loi nous impose de recueillir les avis de nos interlocuteurs.

Tout référentiel doit en effet être établi conformément à une norme qui impose à l'organisme certificateur de prendre en compte les avis de l'ensemble des parties concernées.

C'est, pour ces raisons, que la question de l'opportunité d'une telle certification se pose. Déjà, sur le terrain, bon nombre de collectivités ou d'aménageurs ont exprimé le besoin de celle-ci.

Certes, le sujet n'est pas simple puisqu'il doit intégrer ce qui existe (ou ce qui est en préparation) aussi bien au niveau national qu'au niveau international. Mais comme il est encore totalement ouvert, je n'ai pas d'inquiétude sur ce débat...

Une vraie demande des collectivités ?

Frédérique BONNARD-LE FLOC'H

Le Plateau des Capucins est labellisé comme écoquartier. Non seulement chaque certification permet d'obtenir des crédits spécifiques, mais elle est aussi utile en termes de marketing. En effet, les écoquartiers proposent des formes urbaines et des formes architecturales nouvelles, parfois inhabituelles, et qui ne sont pas désirées, a priori, par la population. Un label reconnu peut alors constituer un argument fort de commercialisation.

Car il ne faut pas oublier que notre juge suprême est toujours le marché ! Il est inutile de nous obstiner à mettre en place de la densité urbaine si nous ne savons pas la rendre attractive. Surtout à Brest où l'intensité démographique est faible. Autant, alors, étaler des pavillons en péri-urbain !

Cela dit, il ne faut pas non plus tomber dans une recherche excessive de labellisations qui deviendrait vite économiquement insupportable. Nous travaillons beaucoup avec des promoteurs locaux (en période de

crise, les nationaux s'en vont...), ce qui nous assure des prix de marché raisonnables, et même relativement bas puisqu'ils sont proches du prêt à taux zéro. Il faut donc connaître son cœur de marché et ne pas se tromper de stratégie...

En conclusion, je dirais que la certification a ses vertus, mais qu'il est surtout important de faire de la ville partout, pour tous et avec tous. Quand on élabore un écoquartier, la certification sera évidemment intéressante, par exemple pour vendre un peu plus de Scellier ; mais il est essentiel de le concevoir en collaboration avec ceux qui ont vocation à l'acheter et à y habiter. A mon avis, l'enjeu principal est là.

Alain LESCURE

Il est intéressant pour ceux qui mettent en œuvre de bonnes pratiques en matière d'urbanisation ou de réalisation de programmes puissent les faire reconnaître officiellement grâce à la certification.

Concernant toutefois le logement social, si la certification constitue une preuve de qualité, elle n'est pas déterminante. L'important est surtout que nous fassions bien notre métier de bailleur social, et que nous sachions constamment loger le maximum de familles dans les conditions les plus agréables possibles et moyennant des loyers et des charges les plus raisonnables possibles.

L'ECOQUARTIER : UN MODELE TRANSPOSABLE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE ?

"Coudre" l'écoquartier dans le tissu urbain...

Frédérique BONNARD-LE FLOC'H

Notre objectif est de fabriquer une ville durable.

Les écoquartiers que nous développons aujourd'hui nous y aident, d'abord parce qu'ils constituent des démonstrateurs, des exemples de ce qu'il est possible de réaliser dans le respect des règles du développement durable, et ensuite parce qu'un certain nombre d'investissements publics et privés peuvent y afficher leur savoir-faire.

Mais, pas plus qu'il n'est possible de faire un écoquartier en multipliant simplement les immeubles basses consommations, on ne pourrait réaliser une ville durable par la seule juxtaposition des écoquartiers.

Il faut une vraie politique d'aménagement qui soit pensée à une échelle pertinente : au moins à celle de l'agglomération, voire du pays. Et on ne plante pas non plus une île paradisiaque au milieu de nulle part : à Brest, par exemple, quand nous développons un écoquartier, nous menons parallèlement une opération de requalification et de renouvellement de l'ensemble de l'environnement urbain. Il faut ainsi "coudre" littéralement l'écoquartier dans le tissu urbain environnement.

Remarquons que les Anglais agissent très différemment : Ils investissent massivement, public et privé associés, sur des endroits qui ont tout naturellement une valeur intrinsèque, le centre-ville et les lieux où il y a des flux économiques et de population. Ils espèrent ensuite que cette valorisation fera tâche d'huile (ce qui peut prendre du temps, voire ne pas se produire du tout...).

A l'opposé, notre idée est de faire une "couture urbaine" qui permette d'optimiser la dépense publique, notamment en accompagnement de l'espace public et en connexion aux transports. Ainsi, le tramway de Brest relie absolument tous les projets majeurs qui se réaliseront au cours de cette mandature et de la suivante.

Nous sommes donc dans une approche de la ville et de toutes ses fonctions comme un système cohérent.

Alain LESCURE

Après quelques vicissitudes aujourd'hui réglées, le tramway de Clermont-Ferrand est particulièrement apprécié des Clermontois. Il traverse les quartiers Nord de la ville, où se trouve une grande concentration de logements sociaux. Sa mise en service et la réhabilitation urbaine qui l'a accompagnée ont donné à ce secteur un nouveau visage.

Je suis, moi aussi, persuadé que les écoquartiers sont une formule d'avenir, tout en ne dispensant pas de s'occuper aussi du reste du territoire ! Toutes les villes avec lesquelles nous sommes en relation développent la même politique : l'aménagement urbain doit être considéré comme un ensemble, et il n'est pas question d'agir à un endroit sans s'intéresser aussi à son environnement.

...l'utiliser comme un outil pédagogique...

Gérard MERCHER

L'écoquartier est, de toute évidence, une référence, une vitrine. Mais il ne peut connaître le succès que si nous faisons le nécessaire pour qu'il emporte l'adhésion de la population.

Comme beaucoup de villes, Le Havre est essentiellement constitué par de l'habitat ancien. Nous sommes

donc confrontés à la problématique de la rénovation et de la remise aux normes environnementales de celui-ci, avec les labels correspondants.

Effectivement, cette labellisation a forcément une dimension marketing. Mais elle a aussi une certaine fonction pédagogique : en mettant en valeur les caractéristiques de ce qui est réalisé, elle fait aussi passer un message de sensibilisation des populations aux questions environnementales.

Pour l'anecdote, et également en forme de message à nos concitoyens : nous avons établi l'un de nos écoquartiers (le plateau Nord-Ouest) à proximité de la zone franche...

En résumé, notre point de vue est que la technique de l'écoquartier est nécessaire, mais comme un élément parmi d'autres de notre stratégie de développement urbain.

...et un modèle pour la ville entière...

Luc RICHARD

Il serait d'ailleurs peut-être opportun de dépasser la notion d'écoquartier pour passer à celle d'écoville puisqu'il est nécessaire d'agir dans tous les domaines, et dans un cadre géographique parfois très large. Ainsi :

- Dans toutes ses opérations de renouvellement urbain, Issy-les-Moulineaux a toujours scrupuleusement respecté une proportion de 30 % de logement social, mais la municipalité a su le faire de façon très diffuse au niveau de l'ensemble de la ville.

- La mise en œuvre de la politique de transports est un combat permanent. Par exemple, la prolongation de la ligne de tramway jusqu'à la Porte de Versailles a nécessité de longues discussions avec le STIF et avec la RATP.

- En matière de mixité sociale et générationnelle, nous veillons à répondre aux besoins de toutes les populations, y compris à celles qui ont des difficultés de vie quotidienne liées à l'âge ou au handicap.

- Et, à chaque fois que nous mettons en place un écoquartier, nous y implantons tout ce qui est nécessaire aux habitants. Par exemple, le quartier du Fort comprend 900 m² de commerces de proximité et celui de l'UIOM en comporte 2500 m² ; une maison du handicap et un établissement pour personnes âgées ont été implantées dans la ZAC Garibaldi. Etc., etc., etc.

On peut, évidemment, considérer que la labellisation comme écoquartier est aussi un outil marketing, mais c'est loin d'être sa fonction première. Puisque ma fonction me conduit à recevoir beaucoup de ménages candidats à l'acquisition d'un logement, je peux témoigner que tous sont très demandeurs des qualités (d'usage et d'économies réalisées) liées au développement durable. Par ailleurs, le suivi assuré par TRIBU auprès des habitants (propriétaires ou locataires) dans le cadre de la charte Isséo est très apprécié. Enfin, tous les promoteurs vous confirmeront qu'un programme immobilier se vendra d'autant mieux qu'il sera réalisé dans le cadre et sous le label d'écoquartier.

...pour éviter la création de zones sensibles...

Alain LESCURE

La commune de Cébazat, dans la banlieue de Clermont, connaissait un important déficit de logements sociaux. Elle a donc demandé à l'OPHIS d'y aménager une ZAC de 900 logements sur 31 hectares.

L'utilisation, à proximité de l'entrée Nord de Clermont, de cette formule de l'écoquartier apportera à ces logements un confort et une image particulièrement appréciés, et je n'ose penser à ce qu'aurait pu être le résultat si ces 900 logements avaient été construits au modèle de ce qui se pratiquait dans les années 60.

Il y a dans ce choix une excellente illustration de la volonté des élus concernés d'organiser au mieux un programme particulièrement important à l'échelle de la commune concernée.

...et nous conduire vers de nouveaux modes de vie ?

Hedwige de PENFENTENYO

Nous voyons, comme l'écrit Alain Maugard dans son ouvrage récemment paru*, que les écoquartiers sont un élément essentiel de la ville durable. A condition toutefois de ne pas se contenter de les juxtaposer, mais de "coudre" harmonieusement ensemble les pièces du tissu urbain.

Mais il nous faudra aussi nous attacher au métabolisme de la ville, à ses fonctionnalités. Car vivre bien ensemble dans la ville impliquera peut-être de nouveaux modes de vie.

Ce qui sera l'objet de notre prochain débat...

* *Regard sur la ville durable*, d'Alain Maugard et Jean-Pierre Cuisinier, CSTB éditions