



EXPO les villes en mouvement – 3<sup>ème</sup> édition

## « L'HABITAT SOCIAL, MOTEUR DE L'AMENAGEMENT DURABLE »

Débat du 2 mars 2010  
Au siège de l'Ophis de Clermont Ferrand

En présence de :

- **Bernard SAUVADE**, Vice-Président du Conseil Général du Puy-de-Dôme, en charge de l'Habitat, de la Politique de l'Énergie, et du Petit Patrimoine,
- **Grégory BERNARD**, Conseiller Municipal de Clermont-Ferrand, Délégué à l'Urbanisme et au Foncier,
- **Bernard AUBY**, Maire de Cébazat et Conseiller Général ;
- **Éric EGLI**, Adjoint au Maire de Ceyrat ;
- **Albert ODOUARD**, Géographe, Enseignant, et Élu sur la commune de Romagnat, Conseiller Communautaire
  
- **Alain ESCURE**, Président de l'Ophis ;
- **Fabrice HAINAUT**, Directeur Général de l'Ophis ;
- **Sylvie SOULAS**, Présidente du Conseil Régional Auvergne de l'Ordre des Architectes ;
- **Coralie COSTET**, Responsable du pôle Habitat de l'Agence d'Urbanisme Clermont Métropole ;
- **Jean-Marie FREYDEFONT**, Architecte-Urbaniste au cabinet SYCOMORE ;

Animé par **Hedwige de PENFENTENYO**, Directeur-Fondateur de Fimbacte

### PRESENTATION DE L'OPHIS

#### L'Ophis, acteur majeur du cadre de vie

##### Alain ESCURE

La mission de l'Ophis (Office Public d'Habitat et d'Immobilier Social) du Puy de Dôme est double :

- D'une part, il a **une mission d'intérêt général** consistant à **construire, améliorer et gérer des logements** pour permettre au plus grand nombre de personnes d'accéder à un habitat et un cadre de vie agréables, que ce soit en location ou en accession (par sa filiale Clerdôme).
- D'autre part, il a **une mission d'accompagnement des collectivités** pour contribuer à l'équilibre démographique, social, urbain et environnement des territoires

Son activité de bailleur social l'amène à construire des logements neufs, mais aussi à acheter des immeubles pour rénover des logements anciens, aussi bien en milieu urbain que en milieu rural.

L'Ophis possède ainsi un patrimoine de résidences collectives, tout en agissant pour le compte de tiers. Ses **activités de bailleur social, d'aménageur et prestataire pour les collectivités, et de promoteur de l'immobilier social** sont donc complémentaires et déterminantes pour l'amélioration du cadre de vie.

Bien qu'ayant une solide expérience d'aménageur public (18 ZAC en 25 ans), il a la volonté constante d'améliorer ses pratiques, voire de les renouveler, et de poursuivre sur la voie de l'innovation et du partenariat avec tous les acteurs de l'aménagement urbain. Il se pose donc aujourd'hui, en même temps que les élus et les professionnels, un certain nombre de questions : sur l'aménagement durable, sur la relation entre urbanisme et habitat, sur les financements, la gouvernance, les facteurs de succès, etc.

Autant de sujets qui alimenteront notre débat d'aujourd'hui.

*Pour toute information*

*Fimbacte – 12 rue Albert Fririon – 92220 BAGNEUX – Tél : 01 40 92 15 39*

*expo@fimbacte.com – www.fimbacte.com*

## L'Ophis : des engagements et des réalisations

Fabrice HAINAUT

L'Ophis exerce son activité dans un souci de grande responsabilité, c'est-à-dire **en privilégiant des projets socialement équitables, écologiquement performants, et économiquement possibles**.

Cette responsabilité se concrétise au travers de quatre engagements essentiels, tous placés sous le signe du développement durable :

- **favoriser l'accès au logement** du plus grand nombre ;
- **améliorer le confort, la qualité d'usage et la performance de ses logements** ;
- **être une entreprise impliquée et citoyenne** ;
- **contribuer au "bien-vivre ensemble"**.

Pour assurer cet objectif du "bien vivre ensemble", l'Ophis aménageur public joue sur plusieurs leviers :

- il transforme l'espace pour créer des quartiers agréables à vivre, **en assurant une mixité satisfaisante entre habitat, commerce et équipements publics** ; transports et services
- il **valorise le foncier et les territoires** par l'acquisition, la préparation et l'organisation des parcelles ;
- il **crée du lien social** en encourageant l'implication des habitants.

De nombreuses réalisations illustrent déjà la pertinence et l'efficacité de cette démarche :

- En agglomération, **la ZAC des Toulais** (19 ha) à **Cournon d'Auvergne**, où 680 logements ont été réalisés en 13 ans. Elle se caractérise par une grande mixité d'usage et d'habitat, ainsi que par sa qualité paysagère (coulées vertes).
- Dans un secteur très différent puisque au cœur même de Clermont-Ferrand, **la ZAC du quartier République** (1,7 ha) est également en cours d'achèvement. Bien que la forme urbaine y soit évidemment beaucoup plus compacte, nous y retrouvons une forte mixité d'habitats (avec des logements pour personnes à mobilité réduite), de services, de locaux commerciaux (3000 m<sup>2</sup>) et d'équipements publics (avec un jardin et une Maison de l'Habitat et du Cadre de Vie). Première ZAC labellisée HQE, sans voitures (20 places de stationnement pour 267 logements, et aucune voie en surface), ce quartier urbain privilégie les liaisons piétonnes et l'usage du tramway.
- Avec ses 280 logements sur 16 hectares, **le quartier Boisvallon à Ceyrat**, qui sera terminé en 2012, est également remarquable. Par sa mixité d'habitat, d'usage et d'opérateurs, bien sûr, mais aussi par le privilège donné à la qualité des espaces naturels, à l'intégration dans le site, et à la mise en valeur de panoramas assez exceptionnels. A signaler aussi que, lors de son lancement en 2007, on y prenait déjà des engagements de performance énergétique de niveau THPE !
- Lancée début 2010 sur le thème « *Vous rêviez d'habiter autrement* », **le quartier Les Trois Féés à Cébazat** (900 logements sur 31 ha) conjugue lui aussi mixité, intégration au paysage et circulation douce. La construction des premiers bâtiments BBC et passifs y assure le plus haut niveau de performance énergétique aux logements et aux équipements. Une qualité technique qui trouve d'ailleurs son équivalent humain dans l'organisation d'un mode de vie plus solidaire, plus économe et plus citoyen car fondé sur une large concertation et sur l'implication des futurs habitants.
- Retour au cœur de Clermont-Ferrand sur **le site de l'ancien IUFM** (1,6 ha) où seront édifiés 202 logements, 2800 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux professionnels, ainsi qu'une école. Un ensemble évidemment dense, mais bien intégré dans la ville et respectant des bâtiments historiques (Ecole Normale d'Instituteurs construite au XIX<sup>ème</sup> siècle).
- En prolongement de cette opération, le Conseil Général a mis à la disposition de l'Ophis un terrain qui permettra de construire encore une centaine de logements, toujours dans le respect des principes de mixité. Notre intention est d'y organiser et animer une importante concertation entre les résidents actuels des secteurs voisins et les futurs résidents de ce secteur afin d'y mettre en place de nouvelles formes d'habitat et, pourquoi pas, une forme de coopérative d'habitants.

Pour toute information

Fimbacte – 12 rue Albert Fririon – 92220 BAGNEUX – Tél : 01 40 92 15 39  
expo@fimbacte.com – www.fimbacte.com

## Un défi pour l'urbanisme : concilier ville rêvée et ville durable

Fabrice HAINAUT

Ces quelques exemples de l'activité de l'Ophis ne peuvent que renforcer les propos du Président ESCURE **la légitimité de l'habitat social comme acteur privilégié de l'aménagement durable**.

Et puisque l'opportunité nous est donnée de nous détacher provisoirement de l'opérationnel pour prendre un peu de hauteur sur notre mission, je vous invite à réfléchir autour de deux sujets essentiels :

- **Comment concilier urbanisme et habitat ?** Ou, en d'autres termes, comment politiques et urbanistes peuvent-ils agir pour concilier leur vision de l'intérêt général avec les souhaits particuliers (et, parfois, les rêves) des futurs usagers ? D'autant plus que le collectif, le sociétal, s'apprécie dans des échelles de temps et d'espace qui ne sont pas celles d'une famille !
- **Comment concilier innovation et durabilité ?** Comment réaliser aujourd'hui, dans des conditions de coûts acceptables pour la collectivité, les logements innovants et performants qui assureront demain aux futurs locataires et propriétaires un niveau de charges minimum ?

## AMENAGEMENT DURABLE : QUELLES PRIORITES POUR L'ACTION ?

Coralie COSTET

Quelques points de repère sont indispensables pour comprendre la situation et les grands défis qui nous attendent :

- Au niveau de la France métropolitaine, le constat effectué par le Ministère de l'Équipement sur la **croissance urbaine des 15 dernières années révèle un développement résidentiel naturel et prévisible**. Chaque année voit la progression naturelle de **250000 nouveaux ménages**. Il en résulte **une forte pression sur le besoin d'habitat** (évalué entre 320000 et 370000 logements par an). Or, la réponse à ce besoin est en déficit depuis plusieurs années et un rattrapage doit être effectué.  
De plus, 46 % des communes ont connu un développement résidentiel particulièrement diffus puisque basé à plus de 75 % sur la maison individuelle pure (hors procédure de lotissement ou de ZAC), ce qui représente 10 % des logements commencés sur la période observée, et 20 % des surfaces urbanisées.
- Au niveau du Grand Clermont (1800 ha), le diagnostic dressé dans le cadre du SCOT révèle que **64 % des surfaces urbanisées au cours des 10 dernières années l'ont été à usage résidentiel**. Mais surtout **cette urbanisation s'est effectuée aux 2/3 en dehors de la métropole** (Clermont Communauté et Riom Communauté), centralité la mieux équipée, la mieux desservie, là où il y a le plus d'emplois. Cette construction résidentielle a donc obligé à mettre en place de nouveaux équipements et de nouvelles infrastructures et de développement.

**Parallèlement à cette évolution des modes d'habitat, les structures décisionnaires en matière d'urbanisme ont été recomposées** : l'administration d'État, autrefois porteuse d'une ingénierie territoriale de proximité, a vu son rôle de plus en plus atténué au profit d'un système de gouvernance multipartenariale et en réseau qui se voudrait plus vertueux, mais qui devra encore évoluer pour l'être vraiment ! En effet, alors que Fabrice HAINAUT évoquait, il y a un instant, la nécessité de travailler selon différentes échelles de temps et d'espace, on pourrait y ajouter celle de coordonner les multiples partenaires amenés à intervenir et interférer sur l'ensemble des projets.

**Le développement durable offre justement une opportunité de donner des règles, de partager des normes et de permettre à l'action publique de s'exercer sur un socle de valeurs communes**. Cela d'autant plus qu'il permet aussi de **donner une sorte de "sens commun" aux projets urbains** : des images, des thématiques particulières doivent se révéler au travers des quartiers, et relier le passé au présent et à l'avenir. Nous devons donc faire preuve d'audace, de créativité et d'innovation pour permettre aux entreprises et aux habitants de pouvoir s'exprimer à travers chaque projet.

Concrètement, concernant le territoire et les 400000 habitants du Grand Clermont, les élus ont pris un parti important : celui d'intensifier l'urbanisation puisqu'il s'agira de construire ici 70 % de l'offre résidentielle nouvelle à l'horizon 2030.

**Nous sommes donc bien en présence d'un travail d'optimisation des infrastructures existantes reliant les pôles de vie constituées par sept les communes de périphérie** (Saint-Amant-Tallende, Les Martres de Veyre, Vic le Comte, Billom, Pont du Château, Ennezat, Riom, Volvic), permettant ainsi de structurer le territoire et de créer des relais avec l'espace rural du Grand Clermont et du Puy-de-Dôme.

La programmation de constructions neuves doit suivre, de l'ordre de 42000 à 45000 logements à l'horizon 2030, soit environ 2200 logements par an (nous sommes entre 2800 et 3000 logements construits en 2009), mais elle est bien régulée et réglementée.

**Nous ne sommes donc pas en présence d'une urbanisation hors normes, mais bien dans un développement urbain raisonné et organisé.**

### **Le cercle vertueux de l'écosystème urbain**

#### **Coralie COSTET**

En fait, la ville durable et solidaire que nous cherchons tous repose sur le cercle vertueux de l'écosystème urbain : **c'est en travaillant sur ce modèle de développement, avec la mise en valeur d'un centre attractif, de l'identité territoriale, que l'on réunit les conditions du développement local.** En mobilisant les énergies, ce développement local permet le dégagement des ressources nécessaires à la mise en place de nouvelles infrastructures et à la protection de l'environnement. Une protection de l'environnement qui assure elle-même une amélioration constante du cadre de vie, ce qui rend le territoire plus attractif et entraîne donc l'arrivée de nouvelles populations qui aident au développement local, etc. Et, les mêmes causes produisant les mêmes effets, l'écosystème urbain s'auto-entretient...

Encore faut-il toujours **commencer par travailler sur l'existant, c'est-à-dire sur les territoires où il y a déjà un potentiel, sur la réhabilitation énergétique et sur les modes de déplacement alternatifs**, notamment dans les zones urbaines. Il faut aussi rendre les formes urbaines plus compactes, tout en ménageant à la nature la place qui lui revient. C'est pourquoi, du niveau national comme au niveau local, de nombreuses actions sont au cœur du débat d'aujourd'hui : la Semaine du Développement Durable, le Grenelle de l'Environnement, l'Agenda 21 récemment adopté par le Conseil Général du Puy-de-Dôme, le projet *EcoCités* dont Clermont est récemment devenu lauréat.

### **Vers un nouveau cahier des charges de l'habitat social**

#### **Coralie COSTET**

Le parc social doit proposer une diversité de moyens en face de besoins eux-mêmes très hétérogènes.

Certes, nous construisons des écoquartiers. Mais la question n'est pas de les faire cohabiter avec d'anciens ensembles très consommateurs d'énergie ; elle est de mettre en place des passerelles entre plusieurs formes d'habitats.

Nous sommes, en effet, en présence de populations très diverses dont certaines accepteront facilement la modernité et l'innovation alors que d'autres, plus attachées à leurs habitudes, les intégreront avec de grandes difficultés.

Il est donc de plus en plus nécessaire de **générer un parc nouveau comprenant des logements adaptés à toutes les tranches d'âge, à tous les niveaux de revenus et à toutes les capacités d'évolution** : depuis les jeunes célibataires aux revenus modestes jusqu'aux personnes âgées dépendantes, en passant par les quadras fragiles, les quinquas tranquilles, les classes moyennes actives, les retraités précaires, etc.

D'autant plus que, à côté de sa fonction de protection des plus fragiles, **le logement social** constitue aussi, pour les jeunes "familles start up", un marchepied vers l'accession à la propriété. Il doit alors **avoir une fonction d'acculturation** de ces familles aux situations de proximité, de partage et de participation afin de les conduire ensuite, au moment de l'accession à la propriété, à exprimer des besoins différents de ceux des générations précédentes.

La rédaction d'un nouveau cahier des charges de l'habitat social doit donc tenir compte de

*Pour toute information*

*Fimbacte – 12 rue Albert Fririon – 92220 BAGNEUX – Tél : 01 40 92 15 39*

*expo@fimbacte.com – www.fimbacte.com*

multiples facteurs :

D'une part, **nous sommes en présence de stratégies individuelles caractérisées par de fortes résistances au développement urbain vertueux, équilibré, vivable et viable** que nous recherchons, puisque 71 % des jeunes plébiscitent la maison individuelle. D'autre part, **les schémas familiaux ont beaucoup changé** : 1 famille sur 7 est recomposée, la monoparentalité est de plus en plus fréquente, et la population est vieillissante (1/3 de plus de 60 ans en France à l'horizon 2050... et 30 à 40 % de plus de 75 ans en Auvergne en 2015). Interviennent également des flux immobiliers nouveaux liés aux donations ou aux partages de patrimoines, ainsi que de nouvelles utilisations des logements puisque 1,5 millions de Français pratiquent déjà le télétravail. Enfin, tous les acteurs (propriétaires fonciers, promoteurs, communes, aides publiques) intervenant sur le développement urbain le font aussi selon des stratégies parfois très différentes ; **il faudra donc les inciter à dialoguer, à travailler ensemble, et à expérimenter des projets communs, notamment sur les Zones Pilotes d'Habitat.**

Même si elle paraît difficile, **une telle gouvernance commune des projets est indispensable.** Et plus le cadre de la concertation sera clair et bien mené en amont, plus il sera facile de désamorcer les difficultés, d'anticiper les besoins (en usage, en énergie, en accessibilité, en conciliation de l'habitat avec les activités) liés aux changements de société. Le rôle de l'agence d'urbanisme s'avère utile plus que jamais de mettre au point une panoplie d'outils multi-échelles (référentiels logements, bilans carbone, outils d'AEU, d'élaboration des SCOT et des PLU, outils d'appréciation de l'efficacité des transports alternatifs, etc.) et de mettre ces instruments à la disposition des professionnels et des élus afin de les aider à toujours mieux décider et agir en synergie.

## **UNE QUESTION CENTRALE : LE MODELE URBAIN**

**Jean-Marie FREYDEFONT**

Nous entrons en effet dans une période riche, très stimulante pour les professionnels, et je voudrais partager ici quelques convictions, ou au moins quelques réactions.

**Au cours des deux ou trois dernières années, nous sommes quasiment passés, tout du moins au niveau des principes, du bâtiment HQE à la ville durable, voire au territoire durable.** La progression est intellectuellement très satisfaisante car, s'il existe un point de passage obligé pour tous les praticiens et décideurs, c'est bien de **considérer que la ville se développe sur un temps long, qu'elle n'est pas isolée et qu'une approche multiscalaire est nécessaire.**

Mais il faut prendre un peu de recul et mettre en perspective historique ce qui s'est passé depuis l'après-guerre, avec cette vague d'urbanisation considérable qui aujourd'hui se trouve essentiellement caractérisée par un étalement urbain aux conséquences très négatives du point de vue du développement durable.

Aujourd'hui, alors que l'essentiel du débat public porte sur le réchauffement climatique, la question qui nous est vraiment posée est celle du modèle urbain : **quel type de ville et quel type de territoire voulons-nous ?** C'est l'objet du SCOT que de porter la réflexion à l'échelle territoriale, c'est le rôle des PLU que de les mettre en œuvre, mais c'est aussi et surtout la responsabilité des décideurs publics de tous niveaux, y compris au niveau communal.

Ce débat sur le modèle urbain est de plus en plus d'actualité, et il n'est pas que théorique ; il est même très concret puisqu'il a des incidences environnementales, économiques et sociales. Et même si nos élus sont – au moins à l'origine – choisis pour une durée limitée, ils doivent avoir une vision à long terme de leur action. Peut-être pourrions-nous apprendre beaucoup de nos homologues allemands en matière de planification des opérations d'aménagement local...

**Sylvie SOULAS**

J'approuve entièrement cette idée selon laquelle **il faut mener l'aménagement à l'échelle de la ville et du territoire, et non pas seulement à l'échelle du bâti sur la parcelle.** Car même si notre travail d'architecte est de bâtir à un endroit précis pour un usage précis, il est de notre devoir de rappeler à nos maîtres d'ouvrage la nécessité de raisonner à une échelle beaucoup plus large. Comme toute ma profession, je suis donc très engagée dans la réflexion sur l'urbanisme. Que ce soit au niveau national ou local, l'Ordre des Architectes participe depuis longtemps à des commissions de réflexion, il contribue actuellement aux Grenelle I et II pour faire évoluer les idées, et il s'est beaucoup battu contre l'idée d'un développement durable fondé sur le tout énergétique et pour replacer l'humain au centre du débat.

*Pour toute information*

*Fimbacte – 12 rue Albert Fririon – 92220 BAGNEUX – Tél : 01 40 92 15 39  
expo@fimbacte.com – www.fimbacte.com*



Nous considérons en effet qu'il ne sert à rien de construire des bâtiments performants si l'économie d'énergie ainsi réalisée est gaspillée en carburant et en temps nécessaires pour y aller et en revenir, avec aussi toutes les occasions manquées d'échanges humains qui en découlent... Car à notre époque où il est si facile et si fréquent de communiquer par téléphone, par mail, par fax, le moment d'échange privilégié est celui de la rencontre, de la vie commune. **Notre préoccupation principale doit donc toujours être de créer les conditions favorables à cette volonté de vivre ensemble.** Voilà pourquoi l'ambition des architectes est d'être acteurs de cette volonté auprès de leurs maîtres d'ouvrage, et de leur donner les clés pour mener les bonnes réflexions.

### **Grégory BERNARD**

Il y a effectivement **une tension entre le désir**, en particulier des jeunes familles, **d'acquérir le petit pavillon** entouré de verdure emprunté à l'imaginaire de la banlieue américaine, **et l'intérêt collectif général qui nous commande de maîtriser l'extension urbaine**,

En fait, la question qui se pose aux élus et aux professionnels peut se résumer ainsi : **Comment rendre la densité désirable, et faire rêver sur d'autres formes urbaines que la maison individuelle ?**

Peut-être pourrions-nous, dans ce but, nous appuyer sur des projets pilotes comme ceux de Cébazat, de la ZAC République, et du site de l'ancien IUFM, où nous sommes convaincus que les habitants seront parfaitement heureux. Sans doute devons-nous aussi savoir faire prendre conscience au public des inconvénients présentés par le pseudo-paradis pavillonnaire lorsque les contraintes de l'âge se font plus pesantes...

### **Sylvie SOULAS**

Le problème de l'habitat collectif est essentiellement celui de l'acceptation de l'autre et du bruit qu'il peut générer même si, après tout, ce bruit est synonyme de vie. D'autant plus que l'attractivité essentielle de la maison individuelle tient sans doute à l'intimité qu'elle permet. C'est donc en direction de cette intimité que nous devons travailler l'habitat collectif ; en créant des espaces extérieurs qui permettent de se rencontrer, de servir d'espace de jeu pour les enfants, mais aussi de s'isoler quand on le souhaite.

### **Bernard SAUVADE**

Nous devons également tenir compte du fait que l'aménagement d'un quartier amène à combiner la production neuve avec ce qui y existait précédemment. Pour imparfaits qu'ils apparaissent selon nos critères d'aujourd'hui, les lotissements édifiés dans les années '70 sont un des éléments du quartier à obtenir. Et lorsque leurs occupants vieillissants les auront quittés, ces maisons individuelles participeront à l'offre de logements dans le cadre d'un parcours résidentiel. Les jeunes ménages seront appelés à les réinvestir, alors que les personnes plus âgées qui souhaiteront rester dans le même quartier s'orienteront vers l'habitat collectif.

## **Du village à la ville : l'exemple de Cébazat**

### **Jean-Marie FREYDEFONT**

Le projet de ville de Cébazat, mis en œuvre depuis 1984, est fondé sur quatre lignes directrices fortes :

- une démarche globale articulant les différentes échelles territoriales et donnant la prééminence à l'insertion urbaine des projets ;
- une approche intégrant les temps de la ville en fixant des éléments de permanence et de continuité, tout en préservant les capacités d'évolution et d'adaptation des projets ;
- un travail ménageant une juste distinction entre aménagement et non-aménagement ;
- une démarche plaçant l'habitant au centre du processus de conception et de réalisation.

Il s'agit donc de la mise en œuvre d'une vision déterminée de la ville dans un contexte soumis à des forces contradictoires (un centre commercial, un lotissement fermé, un golf, etc.).

Cette opération apporte une preuve supplémentaire que le développement des villes ne passe pas nécessairement par leur expansion, mais que **la priorité est bien de recycler, réhabiliter, et densifier.**

- La première question à résoudre était de savoir comment inscrire Cébazat dans un territoire intermédiaire entre la ville et le Grand Clermont en s'appuyant sur des réalités géographiques et humaines : la vallée du Bédât dont les 36000 habitants constituent une échelle démographique cohérente et pertinente donnant les moyens d'agir.
- La deuxième question était de mettre en place les conditions de concrétisation de la vision de la ville exprimée par les élus : une communauté avec un certain nombre d'exigences liées au vivre-ensemble, une forme urbaine caractérisée et reconnaissable avec des limites identifiables et une identité visuelle appuyée sur l'histoire et la géographie, mais aussi être une ville recentrée, dense, mixte, et organisée autour d'une structure d'espaces publics.
- Il a fallu ensuite imaginer quelle serait la structure de la ville dans 20 ou 25 ans, c'est-à-dire déterminer où placer les espaces publics, les équipements, les axes de développement. A l'évidence, l'axe identitaire de la ville étant le Bédât, il constitue aussi l'axe de développement privilégié. C'est donc autour de lui qu'a été réalisé l'essentiel du programme d'aménagement, et le reste en est découlé : la restructuration du centre ville avec son extension selon un axe Est-Ouest en profitant d'opportunités d'acquisitions immobilières, et même un exemple de non-aménagement, la zone maraîchère, considérée comme une réalité urbaine compte tenu de sa dimension économique, environnementale et paysagère. La zone maraîchère est un des éléments identifiables de la ville.

Nous avons évidemment tenu compte d'une série de passages obligés :

- D'abord, **un travail à partir de l'existant**. Ainsi, une douzaine de logements ont été aménagés dans le presbytère et d'autres ont été aménagés dans le Moulin, avec un souci de sauvegarde du cadre et du patrimoine allant jusqu'à la restitution du schéma hydraulique ;
- Deuxième volet : **l'habitat et le commerce**. Auparavant totalement éclaté et en déshérence, le commerce a été totalement reconstruit et développé puisqu'une opération d'habitat social a permis de réaliser une douzaine de locaux commerciaux qui sont aujourd'hui tous occupés, faisant de ce quartier le pôle commercial relais de toute la vallée du Bédât ;
- Troisième volet : celui **des services**, puisqu'une autre opération de logements collectifs et individuels a permis de mettre en place un équipement public dédié à la petite enfance.

Signalons enfin le cas particulier constitué par la ZAC de *La Gage* (12 ha), mise en œuvre avec l'Ophis sur la base d'un programme mixte associant logements et locaux d'activité :

- Elle constitue d'abord un exemple de non-aménagement sur un endroit où devaient initialement être construits un garage, puis des logements. La réflexion sur l'entrée de ville imposait qu'on ne construise pas à cet endroit. Nous avons donc libéré cet espace en bénéficiant d'une cession foncière du département, et on a densifié ailleurs.
- Dans le même esprit : alors que le périmètre de la ZAC incluait des jardins, ceux-ci ont été exclus du projet d'aménagement. Nous avons en effet considéré les vergers, parcs, jardins, comme un élément du patrimoine communal constitutif de l'identité de la commune et à ce titre du projet de ville.

## **Le quartier Boisvallon à Ceyrat**

### **Éric EGLI**

Vous avez dit qu'il faut prendre du temps pour mener correctement nos opérations. Je peux effectivement en témoigner ici puisque, depuis les premières études d'impact en 1999 jusqu'à la phase de commercialisation qui commence aujourd'hui, le dossier du quartier Boisvallon aura vécu pendant une dizaine d'années.

Ce quartier bénéficie d'une vue exceptionnelle entre Gravenoire et Boisséjour, sur la ville de Clermont, la plaine de Limagne et les monts du Forez. Mais là n'est pas l'essentiel, car il présente des **caractéristiques très orientées vers le développement durable** :

- D'abord, un habitat diversifié de 280 logements (locatifs sociaux, locatifs intermédiaires, et en accession sociale à la propriété), 134 terrains libres, un supermarché et un établissement d'hébergement pour personnes âgées de 80 lits. A noter **qu'une moitié seulement de ce programme de 16 hectares est urbanisée**, l'autre moitié étant réservée

- aux espaces verts.
- Deuxième caractéristique remarquable : **la préservation de l'équilibre entre la nature et l'habitat**. Alors que ce nouveau quartier, destiné à accueillir environ 800 personnes, sera doté de tous les équipements publics nécessaires (dont des classes maternelles), ces constructions ne heurteront pas la mémoire des lieux puisque les bosquets, les prairies fleuries et les murets de pierres sèches seront préservés.
- De plus, la conception du quartier économise le foncier puisque toutes les constructions obéissent à un cahier des charges rigoureux établi avec l'Ophis qui impose des **fonctions paysagères, la récupération des eaux pluviales, des toitures végétalisées**, etc.
- De leur côté, les constructeurs y ont développé des solutions techniques innovantes : **capteurs solaires, cellules photovoltaïques, isolation par l'extérieur, etc.** Ainsi, 24 logements réalisés par l'Ophis à côté du golf de Ceyrat, qui ont été équipés d'une isolation renforcée, de chaudières à condensation et de ventilations hydroréglables, seront labellisés THPE.
- Évidemment, cet habitat diversifié et de grande qualité sera accompagné de **toutes les infrastructures nécessaires : commerces, écoles, locaux tertiaires, équipements collectifs, maison de retraite**, etc.

### Clermont Communauté : l'objectif du juste équilibre...

#### Albert ODOUARD

Avec leurs différences assez marquées, les projets de Cébazat et de Ceyrat montrent combien il est difficile de créer un projet fédérateur au niveau de Clermont Communauté. Un projet qui, comme dans toutes les autres métropoles et agglomérations, comprend trois axes prioritaires : l'habitat, les transports et l'innovation économique.

L'habitat y présente toutes les caractéristiques unanimement recherchées, à savoir la mixité sociale par la présence de tous les types de logements (collectifs ou individuels, en location ou en accession) et la mixité fonctionnelle par la présence de commerces, de services, d'activités tertiaires, et même d'industries non polluantes.

**La conséquence de ces caractéristiques est évidemment la densification, que nous devons faire percevoir positivement**, voire rendre désirable en mettant en avant ses aspects positifs :

- Elle **permet d'abord une meilleure organisation** et une plus grande fréquence des transports publics que ne permet pas un habitat très dispersé ;
- Elle **favorise les contacts entre personnes**, donc la création d'associations, de groupements culturels ou sportifs, alors que l'habitat isolé rend les contacts plus difficiles, même avec les plus proches voisins ;
- Elle **favorise le nombre et la qualité des commerces et des services disponibles**, et les rend évidemment beaucoup plus facilement accessibles.

Ce que l'on pourrait résumer de la façon suivante : **plus un logement est éloigné du centre ville, moins il est cher à l'achat, mais plus il est coûteux à l'usage en temps passé et en énergie pour aller travailler, pour faire ses achats, et pour utiliser les équipements collectifs.**

### DEBAT DANS LE DEBAT : LE PLU COMMUNAUTAIRE

#### Albert ODOUARD

Je suis persuadé qu'un PLU communautaire du type de celui qui a été adopté à Bordeaux nous apporterait une aide efficace. Bien sûr, son élaboration prend beaucoup de temps, mais il permet aux représentants des communes concernées de se concerter efficacement et d'aboutir à une vision et un projet communs. Notons d'ailleurs que, dans la première version de la Loi de Réforme Territoriale, il était prévu comme étant de droit dans les communautés d'agglomérations de plus de 30000 habitants !

Pour ce qui concerne Clermont Communauté, nous n'avons pas encore souhaité adopter un tel PLU communautaire, mais nous en avons fait une perspective ; et si nous parvenons à élaborer un PADD commun, ce sera déjà un grand progrès.

#### Éric EGLI

...En gardant cependant à l'esprit que la **densité désirable n'est pas appréciée de la même**



**façon à Cébazat, à Clermont, à Chamalières ou à Ceyrat.** Même si le "Grenelle de l'environnement" ou le SCOT donnent des orientations, il faut tenir compte des histoires et des cultures très différentes des quelque 21 communes de l'agglomération clermontoise, des 108 communes du Grand Clermont. Certains élus redoutent de voir s'opérer une densification des services et des équipements (culturels, sportifs, etc.) au seul profit de la ville-centre. Toutes les communes ne sont pas prêtes à s'orienter vers une densification accrue de l'habitat et vers un PLU communautaire. C'est une démarche qui présente, certes, des aspects positifs, mais elle devra se mettre en place avec le temps nécessaire et dans le respect du point de vue de toutes les collectivités concernées.

### **Bernard SAUVADE**

Il est très important, mais aussi très délicat, de travailler sur les couronnes successives qui entourent notre ville-centre, en particulier à cause de la difficile question des déplacements. En effet, beaucoup de personnes ne résident pas en zone rurale par choix de vie, mais parce qu'elles n'ont pas les moyens d'acheter un logement à Clermont-Ferrand ou à Issoire. Les bailleurs sociaux jouent alors un rôle très important en offrant des niveaux de loyers et de prix d'acquisition permettant aux personnes aux revenus modestes d'éviter de trop s'éloigner. Cet objectif est intégré dans les documents d'urbanisme, les SCOT indiquent les limites à ne pas dépasser dans les PLU, et **l'acceptation de la densité se règlera par la pédagogie et la succession des générations.**

Depuis l'après guerre jusqu'aux années '90, on a créé des lotissements dans des bourgs qui n'en avaient pas forcément besoin et favorisé la multiplication de pavillons qui correspondaient à la préférence des habitants. Aujourd'hui, la réflexion est différente et amène à **développer l'habitat dans les bourgs pour avoir les moyens d'y organiser une qualité de vie grâce aux commerces, aux équipements, aux espaces verts.** Mais les habitants des bourgs ruraux n'ont pas forcément envie d'habiter en étage dans des immeubles collectifs, et ils tiennent à disposer d'un peu d'espace. Certes, cette qualité de vie a un prix pour les collectivités, mais elle encourage incontestablement les habitants à ne pas désertier l'espace rural.

### **Bernard AUBY**

Pour revenir à notre sujet initial, **vouloir que de l'habitat social soit moteur de l'aménagement durable oblige à rendre les petites agglomérations aussi désirables que possible pour inciter les populations extérieures à venir s'y installer.** Architectes et urbanistes y réfléchissent, et travaillent à élaborer des solutions originales.

Bien sûr, les élus n'oublient pas qu'ils sont "en CDD", et font tout pour obtenir un renouvellement de leur mandat parce qu'ils ont besoin de temps pour mener à bien leurs projets. Mais le souci de la concertation ne doit pas les dispenser de faire preuve d'une certaine énergie, voire une certaine fermeté lorsque cela est nécessaire. Il ne s'agit pas de céder à la solution facile (le lotissement) à la première manifestation d'opposition.

Ce pragmatisme n'empêche d'ailleurs pas d'obtenir l'adhésion de nos concitoyens. Ainsi, le thème de notre première campagne municipale était « *Construire la ville* » parce qu'il s'agissait alors de nous doter d'un certain nombre d'équipements. Le thème des deux campagnes suivantes a été « *Bien dans ma ville* » puisqu'il s'agissait d'y organiser les meilleures conditions de vie (activités, loisirs, etc). Et nous avons placé notre mandat actuel sous le signe de « *Cébazat comme on l'aime* », estimant que, au-delà de la satisfaction liée aux équipements disponibles, il est important d'aimer son quartier.

En définitive, **si le développement durable passe évidemment par les économies d'énergie, il passe aussi par le bien-vivre ensemble. C'est pourquoi notre architecture et notre urbanisme doivent traduire cette volonté...** pour que nous vous fassions partager l'amour de Cébazat !

### **Grégory BERNARD**

Clermont-Ferrand poursuit son évolution, et nous avons deux chantiers d'écoquartiers : un à *Trémonteix* (600 logements répartis à raison d'un tiers de logements sociaux, un tiers de locatif intermédiaire, et un tiers d'accession à la propriété), et un autre à *Champratel* qui est en cours de réalisation.

Mais notre but n'est pas de réaliser des quartiers-vitrines à seule fin de démontrer que nous sommes capables de bâtir du HQE, du THPE et du BBC, etc. D'autant plus que, le temps de

*Pour toute information*

*Fimbacte – 12 rue Albert Fririon – 92220 BAGNEUX – Tél : 01 40 92 15 39  
expo@fimbacte.com – www.fimbacte.com*

l'urbanisme étant très long, on se retrouve vite dépassé par l'apparition de nouvelles normes (par exemple, le BBC d'aujourd'hui deviendra certainement la future RT 2012).

Notre ambition est d'aller encore plus loin. **Clermont fait partie de la douzaine de métropoles françaises retenues dans le cadre de la démarche EcoCités qui vise à penser globalement la fabrication de la ville, à la fois au plan de sa construction et de sa reconstruction sur elle-même à partir de l'existant.** Une démarche évidemment très intéressante pour les bailleurs sociaux puisqu'elle nous a permis de mener un important programme de réhabilitation thermique sur nos plus anciens logements qui étaient évidemment les plus consommateurs d'énergie. En résumé, même si c'est moins spectaculaire et moins politiquement vendeur que les écoquartiers, il est important de réfléchir sur la ville de façon globale pour répondre efficacement aux besoins réels de nos concitoyens, notamment.

Pour terminer sur la délicate question des différences de points de vue entre élus de communes différentes, il me semble qu'il s'agit d'un débat complètement dépassé. Les 5000 habitants qui habitent aujourd'hui à Ceyrat vivent aussi et surtout dans une communauté urbaine de 410000 habitants, et non dans une commune libre ou dans un fief

**Il est donc normal, pour ne pas dire indispensable, d'évoluer vers un PLU communautaire.**

Pourquoi même ne s'orienterait-on pas vers une forme de conférence intégrant à la fois l'urbanisme, l'habitat et les transports à l'échelle réelle du territoire économique et démographique? Coralie COSTET évoquait l'époque où l'État décidait pratiquement seul. La démocratie n'y trouvait sans doute pas son compte mais, au moins, il produisait de la décision. Alors que, aujourd'hui, la multiplicité des instances ralentit – et paralyse même parfois – le processus de décision. Nos électeurs nous ont désignés pour décider et agir au niveau d'une agglomération du XXIème siècle, non pour être les défenseurs d'un quartier contre un autre !

### **Sylvie SOULAS**

L'aménagement du territoire oblige évidemment à tenir compte des particularismes géographiques, démographiques et économiques du site, à savoir faire preuve de pédagogie et ne pas brusquer ses interlocuteurs. Mais il oblige aussi à ne pas laisser s'enliser la discussion et à aboutir à une décision applicable. Il me semble donc que les différences de points de vue qui se sont exprimées viennent surtout du fait que Cébazat gère sa mutation depuis déjà 25 ans, alors que Ceyrat n'a entamé la sienne que depuis une petite décennie. Quoi qu'il en soit, une certitude s'impose : **comme maîtres d'œuvre ou comme maîtres d'ouvrage, nous devons être partenaires dans cette démarche. Et nous ne serons efficaces que si nous savons anticiper, quitte à accepter une marge d'incertitude, voire d'erreur.**

### **LES ENSEIGNEMENTS DU PASSE ? LES ORIENTATIONS POUR L'AVENIR ?**

#### **Jean-Marie FREYDEFONT**

Trois idées me paraissent importantes :

- La première est **qu'il faut lutter de manière déterminée contre les tentations du greenwashing**, qui consiste à mener des actions flatteuses pour l'image écologique au détriment d'actions souvent moins spectaculaires mais plus aptes à résoudre de vrais problèmes de fond. Si le schéma développé dans notre SCOT est excellent, soyons sûrs que sa mise en œuvre nécessitera un vrai courage politique.
- Deuxième idée : sachons bien que **la ville a toujours été mal perçue** : depuis Henri IV, on a toujours cherché à juguler sa croissance, et il fut une époque où les Champs-Élysées étaient inconstructibles. **Or, pour mal-aimée qu'elle soit, la ville est indispensable et le défi est de la rendre plus attractive.**
- Enfin, sachons aussi que les **générations qui nous suivent sont des enfants du péri-urbain**, ce qui produit chez eux des représentations et des pratiques de la ville (par exemple, le rejet de la mitoyenneté) qui ne faciliteront pas notre action.

Conclusion : **un gros travail de pédagogie et de démonstration nous attend...**

#### **Coralie COSTET**

... Et ce travail de conviction devra s'appuyer sur les outils pédagogiques permettant de mettre en valeur notre expérience, en particulier celle qui aura été acquise sur les sites les plus innovants.

De plus, pour parler d'une même voix, **il sera de plus en plus indispensable de travailler en commun, de partager**, alors que de vrais lieux de partage et de mutualisation des connaissances entre élus, techniciens et bailleurs sociaux sont encore à généraliser. Par ailleurs, au-delà d'une excellence technique qui va de soi, l'entraînement à l'animation de réunion sera de plus en plus nécessaire pour mener cette concertation, pour manier les outils de sensibilisation, de communication et de conviction. C'est ainsi que nous trouverons les meilleurs arguments pour **rendre la ville séduisante, pour "réenchanter la ville"...**

### **Albert ODOUARD**

Quelle que soit le nom qu'on lui donne (pédagogie, débats participatifs, etc.), la concertation avec les habitants ne s'improvise effectivement pas. Bien sûr, nos concitoyens sont de plus en plus exigeants ; bien sûr, cette concertation prend du temps ; bien sûr, il est difficile de savoir déterminer le moment où il faut trancher en sachant bien qu'il y aura forcément quelques mécontents. Mais ce rôle de facilitateur, d'animateur et de leader est une dimension essentielle de notre métier d' élu !

### **Sylvie SOULAS**

Au risque de dépasser mon rôle d'architecte, et pouvant faire une comparaison avec ce qui se passe dans d'autres collectivités territoriales, il me semble que nous n'avons pas assez confiance en nous, alors que nos réalisations sont largement au niveau de ce qui se passe ailleurs, voire bien meilleures ! **Arrêtons de faire des complexes et de nous laisser impressionner par quelques "réalisations-vitrines" qui, dans d'autres villes, masquent parfois un ensemble d'une grande banalité.** Ce qui se réalise ici est bien pensé et bien mené. Alors,  **aimez votre ville et dites-le !**

### **Grégory BERNARD**

**Continuons donc à produire des logements de plus en plus agréables dans des quartiers où l'on a envie de vivre**, et non pas seulement de se loger. Des progrès de plus en plus importants sont déjà accomplis : nos bailleurs sociaux construisent des logements en veillant bien à aménager leur environnement, et la ville suit la même démarche. Nous sommes donc tous dans la bonne direction, même si ce n'est pas facile et s'il y a encore de l'ouvrage pour dix ou vingt ans.

### **Bernard AUBY**

Je suis très optimiste, et si nous avons appelé l'un de nos projets *Les Trois Fées*, c'est sans doute parce que nous sommes convaincus que, parfois, la magie peut opérer... **Une magie qui créera et développera chez chacun un sentiment d'appartenance et de fierté par rapport à son habitat, à sa ville, à son agglomération. Et dès l'instant où nos concitoyens seront fiers de leur cadre de vie, ils en feront la promotion, déclenchant ainsi un processus vertueux dans le sens de l'intérêt général.**

### **Bernard SAUVADE**

J'emprunterai mon programme à Coralie COSTET, selon laquelle **il nous faut « réenchanter la ville »**, et à Sylvie SOULAS, qui nous a invités à **« aimer la ville »**. Malgré les difficultés qui restent à résoudre, j'aime ma ville pour ce qu'elle nous offre de possibilités d'y vivre bien ensemble, notamment grâce à des bailleurs comme l'Ophis, qui réhabilitent et construisent en organisant une mixité satisfaisante. Nous sommes ici dans la ville de Roger QUILLOT, ancien Ministre du Logement et, même si je ne suis élu que depuis deux ans à peine, je me sens quand même un peu l'héritier de cette histoire qui nous donne des valeurs à suivre et une orientation pour assurer à nos concitoyens le meilleur cadre de vie. Par ailleurs, nous allons bientôt fêter les 10 ans de la Coopérative de Mai, Clermont-Ferrand est, depuis cet été, capitale du rock, et ce n'est pas fini... Enchanter la ville est un programme qui me plaît !

### **Alain ESCURE**

Nous n'avons tous qu'une ambition : **construire de l'habitat de qualité, améliorer le cadre et les conditions de vie, et faire en sorte que la ville soit de plus en plus belle.** Tout cela, bien sûr, **sans opposer la ville à la campagne.** Parce qu'une ville, une métropole, si séduisante et si

*Pour toute information*

*Fimbacte – 12 rue Albert Fririon – 92220 BAGNEUX – Tél : 01 40 92 15 39  
expo@fimbacte.com – www.fimbacte.com*

économiquement importante soit-elle, ne peut pas offrir un cadre de vie équilibré si elle n'a pas autour d'elle une campagne permettant à une population d'y vivre, elle aussi, dans les meilleures conditions.

Ce débat, ces échanges d'idées, ont été enrichissants pour nous tous et, surtout, nous y avons confirmé notre conviction que **rien ne peut se faire sans pédagogie**. Nous devons expliquer sans cesse ce que nous voulons faire et pourquoi nous le faisons. Là est la condition essentielle du véritable contrat de confiance qui doit vivre entre les élus, les professionnels, les bailleurs sociaux et nos concitoyens pour qu'il fasse toujours bon vivre dans notre Puy-de-Dôme !