

Fil conducteur du RNA sur l'année 2018 : « Comment répondre au défi de « sobriété » dans la fabrication de la ville et le saisir comme une opportunité ? Comment le concilier avec l'attractivité des territoires et la qualité des usages ? »

RNA du 5 juillet 2018 : Comment relever le défi de la sobriété économique en aménagement opérationnel ?

Compte rendu du GT2 – Quels nouveaux acteurs et usages apparaissent ? Quels modèles associés, notamment économiques ? Participent-ils à une dynamique de sobriété ?

Chefs de file du groupe et animateurs : Anne Fraisse (Europolia) et José-Michael Chenu (Vinci Développement Urbain et vice-président d'EGF BTP)

Ce groupe de travail a été préparé par le CEREMA (Marion Demarquet et Marion Benoist-Mouton), sous la direction des chefs de file et de la DHUP (Emilie Touchard).

Avec les témoignages de :

- Flore Trautmann, directrice associée du collectif Sens de la Ville ;
- Benjamin Delaux, fondateur président de la société HABX ;
- François Scali, directeur de l'agence d'architecture François Scali ;
- Pascal Girod, directeur du développement économique, EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

Ce groupe de travail s'intéresse particulièrement à la problématique de sobriété économique dans l'aménagement et la façon dont celle-ci entraîne des évolutions dans les modes de faire :

- Comment l'aménageur prend-il en compte les coûts différés ?
- Comment prendre en compte la multiplicité et l'évolutivité des usages dans l'aménagement ?

Du programme optimisé au logement modulaire - François Scali

François Scali présente ses différentes formes d'intervention pour donner un sens et une forme aux termes de réversibilité et d'adaptabilité.

Le projet du pôle Pasteur à Limeil Brévannes pour lequel une ambition énergétique était visée par la ville est pris en exemple.

Partant d'un accord relatif à la production de logements en contrepartie de la réhabilitation et de la rénovation thermique d'une école, le maire a souhaité que le projet immobilier soit transformé en projet de ville. Un PUP a été mis en place.

François Scali a proposé d'élaborer un cahier des charges de prescriptions architecturales urbaines et environnementales (CPAUE) issu d'un travail collaboratif avec 8 architectes et 8 promoteurs. Le CPAUE a été instauré en 2010. Cela a abouti à la définition d'un projet en 3 strates proposant des maisons sur le toit pour amoindrir la notion de densité et l'implantation en toiture de capteurs solaires thermiques.

Faisant suite à un appel d'offre auquel Cofely a répondu pour la mise en place d'une centrale thermique François Scali et le maire ont eu l'idée de placer celle-ci en toiture de la mairie. Cette mutation et surélévation de la mairie fait aujourd'hui fonctionner le quartier en eau chaude sanitaire.

François Scali illustre ensuite son propos au travers du concept « Appartam » (voir la présentation en annexe) appartement modulable et hybride, concept qui repose sur les principes suivants :

- c'est au logement de s'adapter aux structures familiales,
- les logements conçus peuvent évoluer en bureau.

Le dessin type d'un logement présente 3 chambres qui passent toutes par l'entrée selon une trame de 2X3,6 m ou 3X2,4m. L'appartement possède 3 accès (un principal et 2 secondaires). Toutes ces chambres sont jointes par le séjour et un ascenseur biface dessert chaque étage. Une des conséquences de ces approches est la mutualisation des espaces de circulation.

L'avantage de ce système est de **proposer une composition typologique quasiment infinie.**

Cela permet une gestion des stocks de logements beaucoup plus facile. Cela permet aussi aux ménages d'envisager leur installation dans la durée en fonction de leur évolution personnelle et familiale (des primo-accédants souhaitant acheter plus grand, etc).

Or, ce type de projet a été proposé par des promoteurs différents dans le cadre de concours qui ont tous été perdus (3 projets) car ils dérogent à la réglementation en matière de parking. **Ce principe de modularité ne trouve pas de déclinaison opérationnelle** puisque les places de parking sont annexées sur le nombre de logements.

Ce projet interpelle également sur **les relations entre monde du travail et monde du logement** dans des espaces dits interstitiels, sur la mutabilité possible de notre lieu de résidence en lieu de pratiques professionnelles. Or, à l'horizon 2030 plus de 25 % des emplois tertiaires seront tenus dans le cadre du télétravail. L'appartement proposé est donc admissible au télétravail (qui répond aussi à des normes mais qui ne comprend pas l'obligation de recevoir des gens).

Il n'est pas question de proposer une solution miracle mais il est possible de prédéterminer des espaces évolutifs pour certaines activités.

Le problème rencontré est la **contradiction existante entre l'innovation et la norme** : pourtant, l'innovation d'aujourd'hui sera la norme de demain. On constate que l'innovation aujourd'hui est plutôt sociétale et que du retard est pris dans l'innovation technique.

Est-ce que dans le passage du concept à la pratique des difficultés ont été anticipées ?

Celles-ci ont été anticipées en établissant par exemple un règlement de copropriété sur mesure, une triple installation d'électricité, etc.

José Michael Chenu indique qu'on ne peut plus travailler comme au 20ème siècle. Cela pose la question de la réversibilité, de la mutabilité, et de l'économie de moyens. On est en permanence confronté à des différences d'espace-temps entre celui des habitants et celui de l'aménagement. Ces usages s'imposent désormais à l'aménageur.

Mieux répondre aux souhaits des usagers dans la conception de leur logement par le biais d'une plateforme numérique- société Habx

José Michael Chenu excuse Sébastien Delaux de la société Habx qui devait participer à l'atelier mais a été retenu pour raisons professionnelles. Habx est une start up créée en 2016 qui propose un nouveau mode d'intervention dans les opérations d'aménagement. Habx « c'est le numérique de la société d'attribution » : un certain nombre d'accédants se réunissent pour constituer une structure qui a vocation à fabriquer un immeuble. Ceux-ci accèdent à une plateforme numérique et y font part de leur souhait en matière de logement. Cette plateforme prend en compte les parties fixes de l'immeuble et propose pour chaque accédant une certaine liberté de conception de son logement. Habx assure ainsi la recherche du projet et du maître d'ouvrage, l'accompagnement du particulier de la signature du contrat de réservation à

la signature du contrat de VEFA. Habx assure également le suivi de la construction du logement et sa livraison.

La sobriété par le maintien d'une économie productive sur les territoires - Pascal Girod de l'EPT12 Grand Orly Seine Bièvre

Pascal Girod témoigne des démarches engagées par l'établissement public territorial Grand Orly Rungis, EPT de la métropole qui compte plus de 700 000 habitants et 24 communes le long de la Seine et de la RD7 jusqu'à Viry Chatillon et englobant le pôle d'Orly. Les élus du territoire y portent l'ambition de maintenir sa vocation productive en lien avec la présence de grandes emprises industrielles (Air Liquide, Air France Industries, Sanofi, Renault, etc...). La part des emplois productifs y est ainsi une des plus élevée de la métropole, et la part des ouvriers supérieure de 3 points à la moyenne régionale.

Un manifeste (voir en annexe) vient d'être publié pour mobiliser les acteurs sur la nécessité de **maintenir des territoires productifs et industriels**. Tous les acteurs publics et privés sont encouragés à signer ce manifeste (parmi les premiers signataires : ADP, Air France, Air Liquide, Semmaris (Min de Rungis), Sogaris, La Française...).

Les réflexions sont engagées sur les outils à trouver dans une situation comparable à celle du logement social après-guerre. Une métropole qui ne sera pas productive est une métropole qui va mourir. La pénurie de foncier en zone dense doit interpeller chacun.

Il s'agit donc de **mobiliser et de faire avec les acteurs** notamment privés pour trouver des solutions. Sans intervention s'opère un phénomène naturel d'éviction des activités productives en périphérie de la métropole. 600 000 m² d'activités productives sont ainsi programmées sur le territoire mais on s'interroge sur la capacité à les mettre en œuvre. Pourtant un des rapports formalisé par la CCI de Paris avait estimé 1,5 millions de m² par an les besoins en matière d'activités productives.

Le contexte est économiquement changeant avec des difficultés rencontrées par le marché immobilier. On constate également beaucoup de **nouveaux usages et du nomadisme** qui se développe, la modularité et **de nouveaux besoins des entreprises**.

42 % des bureaux sont sous utilisés, tendance qui va se développer. Il faut donc engager une réflexion sur les volumes à programmer. Le « flex office » se développe (sous location possible offerte aux entreprises). La taille moyenne par salariés a été divisée par 3 en quelques années.

Une **demande forte de locaux d'activités** parallèlement se développe pour mieux se loger. Or cette demande ne trouve pas d'offre de qualité. Dans ce contexte on doit penser autrement la programmation urbaine et y intégrer des éléments de marché.

L'innovation dans la programmation est nécessaire pour être plus hybride et plus en rapport avec les besoins locaux. Il y a besoin de co-construire avec les acteurs locaux. A ce titre les petits investisseurs doivent être associés car ce sont les mieux placés pour connaître le marché local de même que tous les acteurs de l'innovation (clusters, start ups, etc).

On constate également la fin du processus des objets publics comme les pépinières d'entreprises.

Les partenariats publics privés doivent être développés.

Ces constructions de partenariats, études de marché doivent se faire avant le lancement des appels d'offres de charges foncières au risque de décalages trop importants. Les développeurs économiques sont souvent mal vus dans les projets d'aménagement mais ils apportent une lecture objective du réalisme de certaines ambitions

L'exemple est pris de charges foncières attendues de 280 € m² dans une ZAC pour un programme de 30 000m² d'activités productives sur un foncier de 10 000m² : cette équation n'est pas soluble.

Des exemples intéressants sont menés comme avec l'EPA ORSA pour le développement d'un hôtel d'activités de 30 000 m² par SOGARIS dans la ZAC Gare Ardoines à Vitry. Le montage dégagé est complexe avec une implication publique extrêmement forte. Cet objet fait néanmoins la démonstration de la possibilité de maintenir des activités en zone dense.

Une des propositions du manifeste est d'identifier, dans le cadre d'une étude foncière en cours, une dizaine de fonciers

mutables hors ZAC et de lancer un appel à projet auprès d'opérateurs pour qu'ils se positionnent sur ces fonciers disponibles.

Les freins identifiés portent sur :

- la **frilosité des investisseurs** notamment sur l'activité : le risque est jugé trop élevé et le marché des locaux d'activités manque de référentiel, de connaissances ;
- une rentabilité difficile à trouver sur ces opérations. Le **modèle économique** n'existe pas sur ces objets souvent peu denses ;
- les **contraintes environnementales** ne sont pas neutres sur des installations logistiques ICPE qui entraînent des surcoûts assez importants.
- La **gestion de nuisances** au niveau des quartiers et des îlots. Il nous faut inventer des nouvelles formes urbaines. On a le souhait de provoquer un groupe de travail avec des architectes urbanistes qui ont le souhait de réfléchir à ces nouvelles formes urbaines.

José Michael Chenu souligne que ce témoignage est très important sur la façon dont un territoire prend en compte les besoins de la population. Cela interroge les acteurs de l'aménagement au sens large sur l'objet et sur le fonctionnement des activités économiques dans la métropole (livraisons, etc.). Il en ressort la nécessité de prendre en compte dès le départ ce besoin d'économie qui conditionne la réflexion des acteurs privés

Laurent Escobar du bureau d'étude Adéquation indique qu'en l'absence de péréquations financières il convient de trouver un modèle économique spécifique : la solution se trouverait plutôt dans le montage foncier.

L'obsolescence des bâtiments pose question et doit nous amener à anticiper leur réversibilité, évolutivité. Pascal Girod indique qu'à Ivry sur Seine un garage automobile Mercedes sur 4 niveaux a intégré la réversibilité de son bien en bureaux.

Concernant les **garanties assurantielles** évoquées dans le manifeste, de quoi s'agit-il ?

Un travail est mené avec la collectivité et les assureurs qui consiste à offrir une garantie de loyers à l'investisseur. Pascal Girod précise que par exemple dans le cadre d'une ZAC l'aménageur pourrait souscrire un contrat de groupe chez un assureur qui permettrait de céder le foncier avec une garantie de commercialisation pour l'investisseur. Le coût de cette police d'assurance serait pris en charge par la collectivité dans le cadre du bilan de la ZAC. A la question de savoir si cette assurance pourrait concerner le risque de vacance Pascal Girod précise qu'il ne s'agit que de couvrir la première commercialisation. En revanche il pourrait y avoir des clauses de retour qui pourraient bénéficier à la collectivité si la commercialisation est plus élevée que prévu.

José Michael Chenu indique que la péréquation est à mettre au bon endroit. Il va falloir que l'Etat, la région, et la métropole travaillent en commun.

A Fraisse : Une action spécifique est-elle menée auprès du client final ?

Pascal Girod indique que le réseau immobilier local animé par la collectivité permet d'avoir une connaissance du marché et de mobiliser des clients rapidement (exemple de bourses de locaux qui permettent des commercialisations rapides par la collectivité).

[Comment intervenir en amont pour intégrer la sobriété dans les programmes - Flore Trautmann le Sens de la Ville](#)

Le Sens de la Ville est une agence de conseil en stratégie urbaine, une SCOP de 5 salariés venant d'univers différents (concertation, maîtrise d'œuvre privée, maîtrise d'ouvrage publique).

Ses clients sont publics et privés comme Paris Batignolles Aménagement sur le site des Grands Voisins (intégration dans la ZAC d'une forte dimension de coproduction et concertation), auprès de Euromed sur l'urbanisme transitoire, etc.

Ses références montrent l'enjeu d'articulation entre programmation et méthode.

Quatre nouvelles fabriques urbaines de la demande peuvent être esquissées:

1. L'habitat participatif quand le maître d'usage est maître d'ouvrage

Cette chaîne de production représente 200 logements par an et 15 à 20% des logements neufs. Cela a apporté un certain nombre d'innovations de programmation et de financement.

2. Des projets hybrides

A titre illustratif Réinventer Paris regroupe 358 projets : on est passé de consultation sur concours à une demande d'innovation qui s'est traduite par des propositions innovantes dans les programmes.

Dans une enquête réalisée en 2015 auprès des équipes ayant répondu à l'appel à projet

- 87 % des équipes intégraient une maîtrise d'usage (plus de la moitié n'a pas contractualisé par la suite)
- 2/3 des équipes indiquaient que cela bousculait la façon de faire

3. Quand le maître d'usage expérimente in situ : Urbanisme tactique, transitoire

Ces formes d'intégration d'urbanisme transitoire et de préfiguration remontent presque au 6B à Saint Denis.

Le groupement Brémont avec Michelin propose de conserver le bâtiment (anciens bureaux d'Alstom pour les transformer en logements). L'occupation de l'immeuble en activités s'est présentée comme une opportunité de sécuriser le site sur ses 7000m². Rapidement les résidents proposent un festival autour du bâtiment qui s'institutionnalise tous les été, la Fabrique à rêve.

4. L'urbanisme de la plateforme

Habx fait rentrer directement des utilisateurs finaux avec les producteurs d'espaces ce qui permet d'éviter l'écueil de la « moyennisation ». On colle alors plus étroitement à la demande exprimée.

C'est aussi l'exemple de Plateau Urbain qui propose au regard de la vacance du parc tertiaire de louer les locaux à des TPE à des loyers moindres et sans les thématiser. Les demandes des usagers peuvent s'exprimer ainsi librement.

Flore Trautmann revient plus en détail sur l'accompagnement en cours de la SAMOA sur l'île de Nantes. La SAMOA s'interroge sur la façon de développer de nouveaux usages dans les opérations immobilières.

L'aménageur souhaitait ici jouer le rôle de conseiller et de garant auprès de la collectivité. La mission a consisté à faire une forme d'audits de toutes les propositions faites des différentes formes d'urbanisme transitoire et initiatives créatrices. Alors que la commande portait sur les nouveaux usages sur les opérations immobilières cela a amené à redéfinir le rôle-même de l'aménageur.

Un premier constat porte sur l'échelle des propositions : leur pertinence s'est avérée très variable. Par ailleurs, en localisant l'ensemble des espaces proposés il a été observé que des offres similaires se situent aux mêmes endroits.

A minima **le rôle de l'aménageur comme vigie et coordinateur** semble donc s'imposer. Si on retient un vrai rôle de créativité dans les « réinventer » il convient de conserver une forme de vigilance quant à leur pertinence réelle.

Adéquation s'interroge sur la façon de pouvoir mieux intégrer cette économie des valeurs d'usages auprès des acteurs privés est difficilement intégrée. Le Sens de la Ville est en effet sollicité sur de multiples projets et accompagne des acteurs privés par exemple Quartus dans les questionnements à se poser en amont des projets.

Anne Fraisse conclut la séance et remercie tous les participants et intervenants pour la diversité des échanges tenus sur cette question de la sobriété économique qui n'est pas qu'une question de coûts mais bien une question d'usages partagés et évolutifs, de capacité de résilience. Tous ces témoignages montrent que la meilleure utilisation de l'argent est une dépense qui correspond aux besoins.

L'investissement de l'aménageur et au-delà des acteurs publics et privé est fondamental ; sans cela les projets ne se concrétisent pas. Cela pose la question du renouvellement de la filière vers une évolution forte d'une multiplicité des modes de faire.