

PENSER LA VILLE

**PROJETS URBAINS :
LES ENJEUX
PRIORITAIRES
DES ÉLUS**

Morceaux choisis
d'une étude inédite

DOSSIER

**LA MIXITÉ URBAINE,
UNE RÉPONSE AUX
ENJEUX DES CRISES
ACTUELLES**

Interview de Djamel
Klouche

**BLANQUEFORT,
SAINTE-ADRESSE**

Visite de deux quartiers
conçus pour
le bien-vivre ensemble

TRANSITION ÉCOLOGIQUE

**UN IMMEUBLE
SANS CHAUFFAGE
NI CLIMATISATION**

Coup de projecteur sur
l'immeuble Essentiel
à Lyon

LES MIXITÉS, ÉLÉMENT-CLÉ DU VIVRE-ENSEMBLE



Réussir la mixité c'est aussi construire la ville durable

Au fond, que veulent les maires ? Pour ce 6^e numéro d'*Envies de Ville* magazine, nous avons choisi de les interroger, pour connaître le regard qu'ils portent sur les questions de logement, pour cerner les enjeux qui structurent leur territoire mais aussi les priorités qu'ils fixent à leur mandat. Des communes rurales aux grandes métropoles, ils sont plus de 300 élus, à nous avoir répondu et que nous disent-ils ? 8 sur 10 s'accordent à considérer comme essentielle la création de nouveaux logements et c'est là à mon sens une vérité incontestable : pour faire face à nos besoins, notre pays devrait produire deux fois plus de logements collectifs qu'il ne le fait aujourd'hui.

Mais alors où construire ces logements ? Prioritairement sur des sols déjà artificialisés, c'est-à-dire en reconstruisant, en transformant ou en réhabilitant. C'est ce que nous faisons, notamment à Sainte-Adresse dans l'agglomération havraise, ainsi qu'en de nombreux points du territoire depuis déjà plusieurs années. Les maires que nous avons interrogés sont nombreux également à nous faire part de leur volonté de retravailler leur centre-ville, avec l'ambition, pas seulement de créer des lieux, mais aussi de créer des liens.

C'est là précisément la raison d'être de Nexity. Entreprise engagée, nous pensons

que la ville de demain ne sera une réussite que si nous parvenons à véritablement l'ouvrir à tous. C'est le cas, évidemment, en ce qui concerne la conversion de notre filière au bas carbone : l'enjeu n'est pas tant de maîtriser les techniques, nous les maîtrisons et avec l'immeuble Essentiel qui verra bientôt le jour à Lyon, nous en repoussons les limites. Notre véritable ambition, c'est en réalité de proposer des bâtiments bas carbone à la portée de tous les territoires et de tous les acheteurs. En cette fin d'année, nous venons une nouvelle fois d'être reconnus comme le premier promoteur bas carbone de France, et c'est pour moi une fierté toute particulière.

Être capable de penser, de construire et de réussir, partout, la mixité, qu'elle soit sociale, fonctionnelle ou architecturale, c'est là, aussi, que réside la différence entre le promoteur que nous étions avant-hier et l'opérateur global d'immobilier que nous devenons aujourd'hui : un partenaire des territoires, capable de penser la ville dans toutes ses facettes et apporteur de solutions innovantes, opérationnelles et durables.



Photo : E. Legouhy

Véronique Bédague
Directrice générale
de Nexity

Dossier

Les mixités, élément-clé du vivre-ensemble

LA MIXITÉ VUE PAR LE GRAND PRIX DE L'URBANISME 2021

Interview de Djamel Klouche, co-fondateur de l'agence AUC, sur la mixité en ville. **P.6**

L'ESPACE PUBLIC, PIÈCE MAÎTRESSE DES NOUVELLES FAÇONS D'AMÉNAGER

Jean-Luc Porcedo analyse le retour de l'espace public au cœur des réflexions de (re)construction. **P.10**

QUAND LA RÉNOVATION URBAINE RENFORCE LA MIXITÉ

Interview d'Hervé Chevreau, maire d'Épinay-sur-Seine qui réalise un deuxième programme de rénovation urbaine avec l'ANRU. **P.12**

LES PENSIONS DE FAMILLE : BIEN PLUS QU'UN TOIT

Vingt ans après leur création, analyse des raisons du succès grandissant des pensions de famille. **P.14**

BLANQUEFORT ET STE-ADRESSE, DEUX CAS D'ÉCOLE DE LA MIXITÉ

En périphérie de Bordeaux et du Havre s'inventent des quartiers conçus pour le vivre-ensemble. **P.16**

COMMENT RENNES ET STRASBOURG AMÉLIORENT LEURS CADRES DE VIE

Les deux villes déploient des dispositifs inédits pour recréer du lien entre les habitants. **P.18**

COLIVING, COWORKING : CES NOUVELLES MANIÈRES DE VIVRE ENSEMBLE

En ville comme à la campagne, de nouveaux lieux de vie et de travail se développent pour encourager la mixité. **P.20**



Photo : Épinay-sur-Seine

Penser la ville

COMMENT LES ÉLUS APPRÉHENDENT LE FUTUR DE LA VILLE

Retour sur les enseignements d'une étude exclusive réalisée auprès des maires. **P.4**

Transition écologique

UN IMMEUBLE SANS CHAUFFAGE NI CLIMATISATION À LYON

En cours de construction à Lyon Confluence, l'immeuble Essentiel pourrait devenir le futur standard de la construction. **P.22**

Grands projets

QUAND LES JEUX SOIGNENT LEUR HÉRITAGE

Zoom sur le secteur E du Village des athlètes, un archétype de mixité des usages et de réversibilité. **P.24**

Immobilier et projets urbains : une étude inédite sur les enjeux prioritaires des élus



Photo : iStockphoto

Quelles sont les attentes des collectivités en matière d'immobilier et de projets urbains ? L'institut Infopro Digital Études a réalisé, à la demande d'Envies de ville, une étude inédite auprès des élus locaux en juin 2022 pour répondre à cette question. Sur un total de 306 répondants, répartis entre communes rurales (à hauteur de 57 %) et communes urbaines et périurbaines (à hauteur de 24 %), on retrouve essentiellement des maires (47 %) et des adjoints (43 %). Pas moins de trois axes principaux se dégagent : l'attractivité du territoire et sa revalorisation, l'accessibilité au logement pour tous, les enjeux de développement durable et les ambitions environnementales. Et les élus ont une idée bien précise des actions à déployer pour y parvenir. ■

Contact : jlporcedo@enviesdeville.fr



La revitalisation des cœurs de villes est jugée prioritaire par 50 % des élus interrogés en matière d'attractivité.



La création de nouveaux logements représente un enjeu essentiel pour plus de 8 répondants sur 10.



En matière de développement durable, la rénovation énergétique du parc existant, la limitation de l'artificialisation des sols à la faveur de la densification et la création d'espaces verts font partie des priorités des élus interrogés.



Photo : Artfactory/ab

LES MIXITÉS, ÉLÉMENT-CLÉ DU VIVRE-ENSEMBLE

Derrière le terme de mixité se cache une multitude de notions, sociales, bien sûr, mais aussi d'usages, environnementales, architecturales...

De retour au premier plan dans l'aménagement des espaces publics, elle se déploie sous toutes ces formes aux quatre coins de la France, de Blanquefort à Strasbourg en passant par Rennes, Sainte-Adresse ou Épinay-sur-Seine, et favorise le tant recherché vivre-ensemble.



**Djamel
KLOUCHE**

Co-fondateur
de l'agence AUC

« La mixité est un savant équilibre entre densité, diversité, environnement et transformation »

Co-fondateur de l'agence AUC, lauréate du Grand Prix de l'urbanisme 2021, Djamel Klouche a accompagné nombre de projets urbains en conciliant densité et cadre de vie, régénération de l'existant et mixité fonctionnelle.

Comment favoriser la mixité en ville ? Quel retour d'expérience sur les projets pilotes ? Quel(s) levier(s) pour les acteurs de la fabrique urbaine ?

L'architecte et urbaniste affirme ses convictions.



Photo : Antoine Espinasseau

Quelle est votre vision de la mixité en ville ?

Djamel Klouche : La mixité en ville renvoie, selon moi, à la ville européenne qui, par nature, dessine une atmosphère de cohabitation, de coexistence, dans un périmètre relativement resserré. C'est cette atmosphère-là que j'appelle mixité : des individus d'origines et de classes différentes, des jeunes et des plus âgés qui y habitent, travaillent, font des achats, ont recours aux services, aux équipements publics et aux infrastructures de mobilité. Tout cela contribue à créer un univers urbain hétérogène stimulant.

Quelles formes peut prendre la mixité dans la ville ?

DK : Ce qui me semble important, c'est de concevoir une ville diverse et désirable, dans laquelle chacun d'entre nous peut satisfaire ses intérêts. Il s'agit d'un équilibre assez savant entre densité et

diversité, variables auxquelles il faut aujourd'hui ajouter celle de l'environnement, la question du durable, de l'écologie. C'est un moyen de répondre aux aspirations des citoyens à retrouver la mixité qu'ils désirent. La ville mixte se décrète d'abord à l'échelle d'un écosystème urbain, et peut se décliner ensuite à l'échelle du bâtiment à travers une superposition horizontale ou verticale de fonctions. Dans tous les cas, la ville est extra-locale et se saisit par le territoire d'appréhension, le sentiment d'appartenance qui est potentiellement très large. La mixité se joue aussi dans les jeux d'échelles, entre l'îlot et le grand territoire, qu'elle contribue à dessiner.



L'AUC intervient sur la reconversion de l'ancienne École de la marine marchande (avant à gauche, après à droite) en quartier de ville à Sainte-Adresse.

« Dès lors que l'on travaille sur la transformation d'un objet urbain existant, la question de la densité ne se pose plus puisqu'elle est déjà acceptée. »

→ Quid de la mixité environnementale ?

DK : Aujourd'hui, et demain encore davantage, les futurs habitants sont désireux d'habiter sain, écologique et durable. La question de l'environnement constitue une nouvelle couche dans la fabrique du projet, qui doit être présente très en amont dans la conception, à l'instar de la densité, de la programmation et de la forme architecturale. Ce n'est pas encore systématiquement le cas aujourd'hui. Pourtant, cette attention au « E » comme environnement pose des questions d'usages, de modes de vie, de carbone, d'îlots de chaleur et de place de la nature en ville. Il n'y a, finalement, pas de recette miracle, mais plutôt un équilibre à trouver, dans le cadre de chaque projet, pour produire une opération qui a du sens à toutes les échelles. Je pense qu'un projet qui n'est pas contributif au grand territoire n'est pas un projet environnemental.

Quels sont les projets de bâtiments dans lesquels vous avez pu développer votre vision de la mixité ?

DK : Aux autres éléments participant de la désirabilité, que je mentionnais précédemment (densité, diversité et environnement), il faut ajouter la transformation. Dès lors que l'on travaille sur la mutation d'un objet urbain existant, la question de la densité ne se pose plus puisqu'elle est déjà acceptée. Deux exemples illustrent cette approche de l'AUC.

D'abord, nous contribuons à la transformation des tours WTC 1 et 2, dans le Quartier Nord à Bruxelles, pour les densifier et y introduire une diversité de fonctions. Complété par un nouveau volume qui relie les deux tours, il s'agit d'un univers urbain dans lequel on trouve des logements, du bureau, un hôtel, des cafés et restaurants, ainsi que des espaces végétalisés à l'origine d'une réintroduction de la nature. Ce complexe, auparavant obsolète et monofonctionnel, devient un projet mixte, durable, connecté à un hub de transports et au quartier culturel du Canal.

Je pense également au projet porté par Nexity à Sainte-Adresse (voir article page 17), près du Havre, qui entretient un rapport au paysage assez singulier, avec des vues panoramiques spectaculaires sur l'estuaire de la Seine. En conservant le bâtiment central de l'ancienne école de la marine marchande, nous avons souhaité introduire de la mixité sociale (30 % de logements aidés), une offre culturelle en pied d'immeuble, des services, des commerces, une crèche et un espace public généreux. Le projet constitue un véritable quartier de ville, empreint des caractéristiques de l'urbanité contemporaine : densité, diversité, environnement et transformation.

Quels sont, selon vous, les quartiers ou les villes qui font office de modèles en matière de mixité ?

DK : Les villes européennes, mais aussi les villes asiatiques, sont des exemples existants d'ensembles urbains mixtes. Dans les nouvelles opérations, nous analysons les mécanismes structurants et les réinterprétons de façon contemporaine. S'il ne faut pas perdre le génotype de la ville européenne, par nature dense et mixte, il y a aujourd'hui de nouvelles données à inclure dans l'équation, comme le zéro artificialisation nette (ZAN), qui redéfinissent ce qui fait l'objet urbain mixte.

“ La mixité urbaine répond aux enjeux des crises que nous traversons. ”



Photos : ArtfactoryLab

Comment les élus peuvent-ils contribuer à l'émergence de cette mixité que vous appelez de vos vœux ?

DK : Les élus font face à une double injonction : celle des habitants d'une part, qui tendent à rejeter les constructions et, dans les villes en tension résidentielle, une injonction de l'État à construire des logements et équipements publics. Aussi, la crise climatique pousse les acteurs à adopter une posture attentiste, car elle bouscule toute la chaîne de valeur sur laquelle les équilibres étaient fondés. Je suis convaincu que les habitants ne rejettent pas la construction au sens large, mais plutôt les opérations que l'on voit émerger depuis 20 ans.

C'est pourquoi les élus doivent s'engager en faveur de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et en faire la démonstration sur des projets pilotes. Il est possible de concilier cet objectif de qualité et la nécessité de construire, d'aménager l'espace public, d'apporter des services et des équipements publics. Enfin, les stocks de la ville existante sont mobilisables pour construire des quartiers écologiques, mixtes et désirables. Les projets conçus de façon autonome ne peuvent fabriquer une urbanité à leur seule échelle. Ce qui a du sens, c'est de créer à partir de et en lien avec l'existant.

Dans quelle mesure la mixité urbaine contribue-t-elle au bien-vivre ensemble ?

DK : Tout n'est pas mixte dans l'absolu. Il y a des pics de mixité, mais aussi des individus qui cherchent le moins urbain. Je pense néanmoins que le plus urbain, le plus dense et le plus divers répond aux enjeux des crises que nous traversons. La ville mixte et dense favorise le vivre-ensemble, car la probabilité de rencontrer les autres y est plus élevée. On parle beaucoup actuellement d'un pseudo rejet de la ville, les mots sont importants. C'est surtout l'absence d'urbanité produite ces 20 dernières années qui est en cause, et non la ville au sens noble. Il faut redonner envie d'y vivre.

Le risque est, alors, d'accepter la médiocrité de projets conçus comme des objets autonomes, sans connexion avec les sociétés urbaines environnantes. Au contraire, le projet doit augmenter, enrichir l'écosystème existant. Pour ce faire, il faut redonner des moyens à la réflexion sur la genèse de la ville, à l'étude de la complexité et des relations à l'environnement très en amont des projets, sans lesquelles on ne peut bâtir une vision prospective environnementale et fédératrice. C'est le rôle de l'architecte et de l'urbaniste que de produire cette analyse. La fabrique de la ville doit s'incarner dans une géographie, un récit d'avenir. Cela suppose de renverser les méthodes, partager la connaissance et favoriser l'expérimentation. ■

L'AUC contribue à la transformation des tours WTC 1 et 2, dans le Quartier Nord à Bruxelles, pour les densifier et y introduire une diversité de fonctions.

La transformation à venir de la porte de Montreuil en une nouvelle place du Grand Paris illustre la nouvelle manière d'aménager les espaces publics.



Photo : Lautréimage Playtime

L'espace public, pièce maîtresse des nouvelles façons d'aménager

En tant qu'espace de vie et de rencontre, l'espace public est devenu essentiel pour favoriser le vivre-ensemble. Désormais au cœur des réflexions de construction et de reconstruction de la ville sur elle-même, il devient le premier indicateur à partir duquel la qualité de vie en ville se mesure. Jean-Luc Porcedo, président de Nexity Transformation des Territoires et de Villes & Projets, analyse ce changement de paradigme.



Photo : E. Legouhy

Dans quelle mesure l'espace public est-il crucial pour la mixité en ville ?

Jean-Luc Porcedo : Il l'est, car c'est d'abord à hauteur d'homme que nous vivons la ville. Qu'il s'agisse du lieu où nous habitons, de celui où nous travaillons ou encore des lieux où nous accédons à une diversité de services ou d'usages, nous vivons, au sens fort du terme,

ces lieux et ces espaces, et nos aspirations, c'est légitime, changent avec nous. Depuis plusieurs années désormais, nous observons ainsi des attentes plus fortes en matière d'accès aux commerces, à des services de qualité ainsi qu'à des solutions de mobilité. Mises bout à bout, ces attentes conduisent à remettre l'espace public au cœur de la réflexion, car c'est souvent de lui que vient la réponse. C'est lui qui imprime le rythme de l'expérience que nous faisons de la ville, c'est par lui aussi que nous pouvons articuler entre eux plusieurs espaces, et ce aussi bien à l'échelle du quartier qu'à celle du bâtiment. L'espace public a de ce fait un rôle déterminant également pour la qualité d'habiter, et c'est aussi lui qui fait le lien entre les questions individuelles, l'usage que nous faisons de cet espace public, et les questions collectives avec, évidemment, d'abord

“ Alors qu'il avait été l'oublié des constructions urbaines de ces vingt dernières années, l'espace public est redevenu prédominant aujourd'hui. ”

la question environnementale. C'est pour cela, aussi, que nous aménageons des îlots de fraîcheur ou des espaces de pleine terre, et le projet que nous portons pour la porte de Montreuil en est à mon sens le meilleur exemple.

De nombreux espaces publics existants ne remplissent pas cette fonction. Comment les refondre pour répondre aux attentes des citoyens et favoriser le vivre-ensemble ?

J-L P : Cela passe d'abord par la qualité, qui est selon moi un, sinon le, facteur-clé du vivre-ensemble. Elle s'appréhende souvent au regard de la beauté, notamment des matériaux. Il y a aussi la question du rôle que nous voulons donner à ces espaces, et là-dessus aussi nos aspirations évoluent. Les modes de vie ont changé, les usages aussi. Désormais, on n'imagine plus un futur quartier sans une mixité aboutie de programmation, mais lorsque nous intervenons sur des espaces existants, créer de la mixité est naturellement plus complexe. Lorsque nous menons une opération de réhabilitation, nous réfléchissons donc attentivement, nous écoutons aussi les habitants pour proposer des usages en phase avec leurs modes de vie.

Quel est le rôle des acteurs privés dans cette refonte ?

J-L P : La reconstruction de la ville sur elle-même se fait forcément avec les habitants, les élus et les opérateurs urbains dont nous faisons partie. Dans ce cadre, notre rôle est d'abord de proposer des solutions aux décideurs publics et, le cas échéant, de les mettre en œuvre avec eux. Lorsque nous parlons d'espaces restés longtemps en attente, cette transformation ne peut se faire îlot par îlot, car elle nécessite à la fois une vue d'ensemble et une taille critique pour être efficace. C'est là tout l'intérêt du métier d'aménageur.

Comment ces nouveaux espaces publics doivent-ils être gérés, notamment en matière de sécurité ?

J-L P : La sécurité est une question régalienne et relève d'abord de la compétence des pouvoirs publics. Mais, de notre place d'opérateurs privés, nous pouvons, là aussi, proposer des solutions en nous positionnant en amont, dans les réflexions sur l'aménagement et la construction. C'est le cas lorsque nous intervenons sur des sites restés inoccupés plusieurs années, comme l'ancien bâtiment de l'École nationale de la marine marchande à Sainte-Adresse, près du Havre (voir article page 17). Il nous appartient alors de proposer des espaces publics qui, par leur caractère ouvert et généreux, contribueront au sentiment de sécurité des futurs habitants.

Quels sont vos autres projets qui incarnent cette approche ?

J-L P : Tous nos projets proposent un habitat de qualité, associé à un espace public attractif mêlant mixité d'usages, de programmation et accès facilité aux mobilités. Le tout en se plaçant à la hauteur des enjeux environnementaux en privilégiant, partout, des solutions bas carbone. Cette approche, c'est notre ADN, et elle se vérifie aussi bien dans un ensemble de maisons individuelles, à l'image de notre projet à Blanquefort près de Bordeaux (voir article page 16), que lorsque nous réalisons un futur quartier comme le Village des athlètes à Saint-Ouen (voir article page 24). ■



Photo : Épinay-sur-Seine

Quand la rénovation urbaine renforce la qualité de vie et la mixité à Épinay-sur-Seine

Après une première programmation initiée en 2006, la ville d'Épinay-sur-Seine entre aujourd'hui dans une seconde phase de rénovation urbaine. L'occasion pour Hervé Chevreau, maire de la ville, de dresser un bilan et d'exposer les ambitions sociales et environnementales de ce nouveau cycle de travaux.



Photo : Épinay-sur-Seine

Le premier programme de rénovation urbaine à Épinay-sur-Seine a été lancé en 2006. Quel bilan en tirez-vous ?

Hervé Chevreau : Il y a vingt ans, le centre-ville était encore dans un urbanisme de dalle caractéristique des années 1960. Il y avait peu de présence humaine sur les trottoirs. L'espace public, au niveau de la rue, était occupé par les voitures. Les piétons et les habitants, sur la dalle, évoluaient d'une passerelle ou d'une coursive à l'autre, et l'on accédait au niveau supérieur par des escalators. Le premier programme de rénovation urbaine, en démolissant de nombreuses tours, a permis de ramener les piétons au niveau de la rue. Nous observons aujourd'hui un nouveau partage de l'espace dans lequel les piétons, les cyclistes et les automobilistes cohabitent.

La rénovation urbaine a également rendu possible un redéploiement des transports collectifs : le tramway et le réseau de bus desservent aujourd'hui toute la ville. Elle a également

permis un embellissement du cadre de vie. La nature est plus présente. Les espaces publics sont plus nombreux et beaucoup mieux aménagés. La place René Clair, par exemple, a été entièrement refaite. Chaque aménagement a été pensé de façon à redonner une place à l'humain, et à ramener la vie au cœur du bâti.

Il faut enfin souligner que les quartiers, grâce à l'effet d'ouverture produit par la rénovation urbaine, sont aujourd'hui mieux reliés à leur environnement immédiat, et en particulier à la Seine. L'aménagement de la voirie, des espaces publics et l'extension des jardins ont facilité l'accès au fleuve. Il est impossible de parler de la rénovation urbaine sans évoquer cette redécouverte de la Seine par les habitants.

Quelles sont les prochaines étapes de la rénovation urbaine à Épinay-sur-Seine ?

HC : Nous entrons aujourd'hui dans la seconde phase du NPNRU. Elle concernera à la fois les quartiers du centre-ville

qui n'ont pas encore été rénovés, le quartier d'Orgemont et celui de La Source - Les Presles.

Dans le centre-ville, deux autres tours devront être démolies et des immeubles de plus petite taille seront construits. Mais le plus gros chantier sera la requalification de l'esplanade de l'Hôtel de Ville. La dalle sera végétalisée, des arbres seront plantés, ce qui impliquera de supprimer des places de parking en sous-sol. Il est également prévu de faire revenir des commerces et des services à proximité.

Sur Orgemont, le quartier sera entièrement reconfiguré. L'un des enjeux sera de détruire les espaces et les équipements publics (écoles, gymnases, etc.), aujourd'hui en cœur d'îlot, et de les reconstruire pour qu'ils soient plus accessibles depuis la rue. Un grand parc traversera le quartier du nord au sud et débouchera sur un belvédère offrant une vue sur la Seine. À La Source - Les Presles, nous trouvons un mélange de copropriétés, d'habitat social et de zones pavillonnaires. Ces morceaux de ville se sont développés sans grande cohérence au gré de la libération du foncier dans les années 1960. L'enjeu sera de recréer un canevas urbain, avec l'équivalent de places de village aménagées de façon à concentrer les commerces et insuffler un nouveau dynamisme au quartier.

Quel sera le rôle de l'ANRU dans cette seconde phase de rénovation urbaine ?

HC : Comme dans tout programme de rénovation urbaine, l'ANRU interviendra dans le financement et l'accompagnement du projet. La grande force de l'agence est sa capacité à fédérer les acteurs : les collectivités, les bailleurs sociaux, les copropriétés, les acteurs privés... Rien ne serait possible autrement.

En quoi la rénovation urbaine est-elle si importante pour Épinay-sur-Seine ?

HC : De nouvelles écoles, de nouveaux équipements culturels ou sportifs, de nouveaux espaces verts, profitent directement

aux habitants et à leurs enfants. C'est le premier objectif de la rénovation urbaine : améliorer la qualité de vie de nos administrés. En mettant fin à la situation d'enclavement de certains quartiers, en ouvrant les immeubles sur l'extérieur, elle contribue également à réduire l'insécurité. C'est aussi un levier particulièrement efficace pour promouvoir la mixité dans des quartiers qui ont longtemps souffert de leur trop grande homogénéité. Mixité sociale : lorsque la destruction de 1 000 logements sociaux s'accompagne d'une nouvelle programmation associant un tiers de logement social, un tiers d'accession sociale, et un tiers d'accession traditionnelle à la propriété, c'est un nouveau parcours résidentiel qui est offert aux habitants. À cet effet de mixité sociale s'ajoute la mixité des usages, dès lors que la rénovation prévoit, comme c'est le cas à Épinay-sur-Seine, de faire une place plus grande aux commerces pour revitaliser les quartiers. Il y a enfin dans la rénovation urbaine un dernier enjeu qui est de bâtir une ville résiliente et durable.

De quelle façon la rénovation urbaine peut-elle contribuer à bâtir une ville durable ?

HC : Les travaux que nous menons auront des effets à très long terme. Il est donc de notre responsabilité que la ville de demain, au travers des choix d'aménagements qui seront faits, soit en phase avec les enjeux du siècle qui vient. C'est la raison pour laquelle a été élaborée une Charte du développement durable, signée par l'ensemble des acteurs de la rénovation urbaine. La nature en ville est érigée en priorité. Des objectifs très ambitieux sont fixés concernant les normes techniques des bâtiments, puisqu'est privilégiée la construction de bâtiments passifs, voire à énergie positive grâce à l'installation de panneaux photovoltaïques. Les dispositifs d'économie circulaire sont fortement encouragés, avec un objectif de 25 % de réemploi des matériaux sur les aménagements urbains. Nous espérons ainsi que cette seconde phase du NPNRU, par ces orientations, contribue aux objectifs de décarbonation que la France s'est fixés à l'horizon 2050. ■

Les pensions de famille : un toit... et toute une vie qui va avec

Les pensions de famille constituent une solution originale, aux multiples atouts : de petite taille, conçues en partenariat avec le monde associatif, l'État et les collectivités locales. Elles s'adressent aux personnes seules et à faible niveau de ressources, en situation d'isolement et d'exclusion sociale.

Derrière ce concept de « Pension de famille » se trouve le docteur Xavier Emmanuelli, fondateur du SAMU social, ancien secrétaire d'État chargé de l'Action humanitaire d'urgence et président du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées entre 1997 et 2015. C'est lui qui est à l'origine des premières pensions de famille, élaborées dans les années 2000 avant d'être suivi par les pouvoirs publics. « *Il manquait quelque chose en matière de logement pour les personnes en grande difficulté. Quand la vie vous a cassé, il faut du temps pour réparer le psychisme et le corps. Il fallait aller plus loin et proposer plus que du logement* », confiera le médecin à la Fondation Abbé Pierre¹.

Vingt ans après leur création, les pensions de famille, soutenues par l'État qui leur a consacré un guide spécifique en 2019², rencontrent un succès grandissant auprès des nombreux acteurs de l'hébergement et du logement social. On en compte plus de mille partout en France, qui accueillent près de vingt mille résidents ayant connu un parcours d'exclusion, marqué par de longs passages à la rue. Nombreux sont les atouts de ces hébergements particuliers destinés à « *l'accueil de personnes dont la situation rend difficile l'accès à un logement ordinaire* », comme le décrit le Code de la construction et de l'habitation.

UNE SOLUTION DURABLE PLÉBISCITÉE PAR TOUS LES ACTEURS

Ces petites résidences collectives de moins de 1 000 m², combinent généralement 20 à 25 studios autonomes et des espaces communs. Des hôtes y animent la vie collective et soutiennent les occupants dans leurs démarches. « *Les pensions de famille permettent aux gens de la rue de retrouver un chez-soi, de se reconstruire grâce à l'accompagnement des travailleurs sociaux et des bénévoles et de participer à nouveau à la vie collective en donnant de leur temps aux autres.*

C'est un vrai gage de succès pour la réinsertion sociale, dont la force se caractérise par un chiffre : en moyenne, au bout de quatre à cinq ans de résidence, les personnes accueillies se considèrent comme suffisamment rétablies et insérées pour habiter un logement ordinaire », estime Philippe Pelletier, président du directoire d'Habitat & Humanisme et du Conseil de développement de la Métropole du Grand Paris.

« *C'est la meilleure réponse à apporter à ce public* », abonde Julien Damon, spécialiste des politiques sociales et auteur de nombreuses études sur la pauvreté et le logement³. En effet, « *la grande différence entre les pensions et les autres hébergements, c'est qu'on peut y résider sans limite de temps. Dans les stratégies contemporaines d'accueil, les pensions de famille occupent donc une place particulière. Elles ont fait la démonstration de leur bienfait. C'est pourquoi le plan quinquennal pour le Logement d'abord a fait de ce type de logement accompagné un outil essentiel pour favoriser le parcours résidentiel des personnes* », analyse le chercheur.

« *Il est rare de voir une politique publique d'inclusion sociale être ainsi plébiscitée par tous les acteurs, renchérit de son côté Philippe Pelletier. Elle fait l'unanimité, aussi bien chez les personnes accueillies que chez les élus qui les accueillent sur leur territoire et qui voient ainsi disparaître les campements*

Habitat et Humanisme est engagé avec Nexity dans le projet de la pension de famille des Frères Grimm à Montpellier.



Photo : DR

sauvages et les quêteurs de rue, également chez les associations qui accompagnent les résidents au quotidien, les voisins qui ont vite fait d'approprier ce lieu nouveau et qui l'intègrent dans la vie du quartier ». Mais aussi chez les opérateurs immobiliers, les promoteurs et les architectes qui savent à coût maîtrisé produire des lieux de vie conviviaux et fonctionnels. Auprès de l'État, enfin, qui, en finançant le fonctionnement de ces lieux d'accueil⁴, y voit une réponse efficace à un sujet que l'on traitait mal auparavant.

LES PENSIONS DE FAMILLE, UTILES POUR TOUT LE QUARTIER

Considérées comme du logement social au regard de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU), les pensions de famille ont pour objectif de proposer un logement à un public particulièrement marginalisé, que les élus ont souvent du mal à appréhender. Rompant avec la logique à court terme des solutions d'urgence, les pensions de famille permettent au contraire de répondre en profondeur à une problématique complexe. « *C'est plus qu'un toit. C'est toute une vie qui va avec* », soutient Christian Dubois, président de Nexity Non-Profit & Habitat inclusif.

« *Les résidents y sont chez eux. Ils ont leur propre clé et une boîte aux lettres à leur nom et bénéficient d'une atmosphère*

familiale grâce à l'accompagnement des associations qui gèrent la pension au quotidien et paient le loyer au bailleur. Ce cadre de vie paisible est fondamental pour un public qui demeure très fragile. Il participe aussi au fait que les pensions de famille forment un bon voisinage. Avec leurs nombreux ateliers, leurs jardins partagés, les pensions de famille deviennent même utiles au quartier ! » En partenariat avec Habitat & Humanisme, « *Nexity Non-Profit a mis toute son expertise au service de ceux qui sont engagés sur le terrain. Nous travaillons avec les associations, que l'on aide à créer des lieux neufs ou réhabilités* », développe Christian Dubois.

« *Nous travaillons avec des acteurs locaux qui ont déjà fait leurs preuves et qui ont la confiance des élus, comme à La Ciotat où l'association locale avait déjà un accueil de jour, se réjouit Christian Dubois. Nous mettons à profit toute notre expertise pour construire des résidences qui sont belles et confortables. Les architectes, très engagés sur la question, se donnent du mal* ».

À Montpellier par exemple, la pension de famille des Frères Grimm offrira de nombreuses commodités : local à vélos, buanderie, halle et jardin, balcons individuels, bureau pour les 2 hôtes salariés... mais aussi un salon collectif et une tisanerie. Finalement, les pensions de famille mettent tout le monde d'accord. ■

De Blanquefort à Sainte-Adresse, des quartiers conçus pour le bien-vivre ensemble

En périphérie de Bordeaux et du Havre s'inventent des quartiers conçus pour le bien-vivre ensemble. Les ingrédients : démarche co-constructive de l'espace public pour une cohabitation harmonieuse à Blanquefort ; réhabilitation d'un site emblématique pour un projet tourné vers l'accueil de nouvelles familles à Sainte-Adresse.

Prélude à Blanquefort, mixité et co-conception

Livré en 2020, le projet se situe sur la commune de Blanquefort (Gironde), prisée pour son cadre de vie privilégié. Il se composait à l'origine de 106 terrains à bâtir proposés à l'accession et de 84 logements à vocation sociale sous forme de collectifs et de maisons de villes. « Il s'agissait pour Nexity de réfléchir à une densité relative pour adapter le projet d'aménagement au tissu urbain existant en périphérie, l'insérer harmonieusement et faciliter son intégration », explique Fabrice Cabréjas, directeur régional Sud-Ouest, Nexity Foncier Conseil. Ici, la vie ensemble prend en compte chacun des parcours résidentiels, le locatif social, l'accession à la propriété, la primo-accession et quelques lots en locatif libre pour des investisseurs. »

UN CHOIX ARCHITECTURAL FORT POUR UNE IDENTITÉ COMMUNE

Créer une harmonie d'ensemble, une cohérence de

programmes tout en donnant une identité de quartier, tel est l'objectif de l'architecture encadrée, le maître-mot du projet. Elle favorise le bien-vivre ensemble et donc les liens sociaux. Ainsi, les volumétries pensées par les architectes Hubert de Folmont & Jean-François Camus favorisent l'acceptation des riverains, l'aménagement de parkings extérieurs intégrés au site participe à la qualité de l'accueil, les matériaux choisis pour les revêtements de façades et les toitures respectent une charte rigoureuse.

CO-CONCEVOIR LA PLACETTE CENTRALE

Favoriser le bien-vivre ensemble, c'est prendre en considération l'importance du lien social dans la conception d'un quartier durable. Les placettes urbaines, lieux d'échange, de partage, de jeux, assurent un rôle essentiel dans cette réussite. « Nous avons organisé un atelier entre les habitants, le paysagiste Paul Trouillot (Agence THP), concepteur du projet, et Kanopée Konzept start-up spécialiste de la permaculture, pour élaborer ensemble un cahier des charges des usages de ce lieu », poursuit le directeur régional.

LA RÉUSSITE D'UN TEL PROJET : UNE COLLABORATION SANS FAILLÉ AVEC LA VILLE

L'inauguration de Prélude vient conclure plus de six ans de travail avec la mairie de Blanquefort qui souhaitait réinterroger ce quartier, en partie en friche depuis une trentaine d'années. Et un travail étroit entre l'équipe pluridisciplinaire de maîtrise d'œuvre qui a effectué les travaux, l'ASL du lotissement, les riverains, la mairie de Blanquefort et Bordeaux Métropole.

Près de deux ans après son achèvement, le domaine vit et est intégré dans son environnement. Cette démarche de co-conception a permis aux habitants de mieux appréhender la période de travaux et de légitimer l'espace commun.



Photo : DevisuBox



Pour en savoir plus sur le projet de Sainte-Adresse, scannez le QR Code.



Photo : ArtefactoryLab

L'ancienne École de la marine marchande de Sainte-Adresse, un lieu emblématique et accessible

La vie face à la mer, en bordure de parc, tel est le projet imaginé par la ville de Sainte-Adresse pour donner une nouvelle vie à l'emblématique site de « L'Hydro », ancienne École de la marine marchande. « Il y a un tel attachement à l'histoire du lieu qu'il n'était pas envisageable de tout raser ! précise Hubert Dejean de La Batie, maire de Sainte-Adresse. Notre volonté a toujours été de conserver le bâtiment principal, véritable signature architecturale de la parcelle ».

Ce lieu exceptionnel en périphérie du Havre pourra revivre dès 2026 et accueillir 280 logements, des commerces et des équipements. « Ce projet iconique repose sur trois piliers : la réhabilitation du bâtiment central de l'ex-établissement d'enseignement supérieur, la création de logements de haute qualité et l'aménagement d'un parc paysager ouvert au public », explique Jean-Luc Porcedo, président de Nexity Transformation des Territoires et de Villes & Projets (lire interview en page 10).

UN LIEU DE VIE POUR LES FAMILLES...

Duplex, penthouses ou appartements simples, qu'ils se trouvent dans la partie historique réhabilitée ou dans les quatre extensions contemporaines, tous ont été pensés pour accueillir une diversité d'occupants afin de répondre au mieux à la totalité de la demande de logements. « La volonté du groupement est de viser des propriétaires occupants qui s'engagent dans la durée, d'en faire un lieu de vie pour les familles et de proposer des possibilités de logement à de jeunes couples avec enfants qui n'arrivent pas à "s'offrir" Sainte-Adresse »,

complète Jean-Malo Percevaux, directeur général de Nexity Normandie.

... OFFRANT DE MULTIPLES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

Les habitants de Sainte-Adresse y trouveront 1 800 m² de commerces, des équipements culturels et de restauration, une crèche, un centre de santé, une résidence de services seniors et un centre d'art qui permettra de faire de ce « parc habité » un lieu de visite et de vie. Afin de s'appuyer sur des commerces de proximité pérennes, l'opération pourra compter sur l'expertise de Nexity Retail, dont la politique d'accompagnement de loyer favorisera les projets s'inscrivant dans la durée et répondant aux besoins des habitants.

LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE PRIME

Le plan-masse développé par l'AUC - Djamel Klouche, Grand Prix de l'urbanisme 2021 (lire interview en page 6), permet de rester dans l'emprise des bâtiments existants de la parcelle afin de ne pas amplifier la perméabilité du site. La totalité des bâtiments neufs ainsi que l'eau de tous les bâtiments seront chauffés par une chaudière biomasse permettant aux bâtiments d'atteindre le niveau « énergie 3 » de l'expérimentation E+C-. Un travail sur la faune et la flore a par ailleurs été effectué au niveau du parc, dont l'aménagement a été conçu par Michel Desvigne Paysage. Et afin de parfaire la connexion des habitants à leur environnement direct, 90 % des logements bénéficieront d'une vue sur mer, et tous d'un espace extérieur.



Les politiques ciblées de Rennes et Strasbourg pour améliorer le cadre de vie de tous

Quand le lieu ne fait plus le lien, la ville se porte moins bien. Afin d'encourager la mixité sociale et intergénérationnelle, des villes comme Rennes et Strasbourg ont mis en place des dispositifs inédits pour que les habitants se retrouvent et réinvestissent des lieux où ils n'avaient plus l'habitude de se rendre.

Les grandes villes refusent de devenir des lieux de grande solitude. Des collectivités comme Rennes et Strasbourg œuvrent ainsi pour l'intérêt général en mettant en place de nouveaux dispositifs. « *Le principe d'universalisme proportionné, qui consiste à mener des actions universelles avec une ampleur et une intensité proportionnelle au niveau de défaveur sociale, est très intéressant* », explique Yannick Nadesan, adjoint délégué à la santé et au vieillissement à Rennes, qui est aussi président du Réseau des Villes-Santé de l'Organisation mondiale de la santé (OMS). « *Quand les collectivités aménagent leurs espaces publics, elles doivent prendre en compte tous les publics, en particulier les plus fragiles. Si une attention forte est portée aux personnes âgées, par exemple en matière de mobilités, cela contribuera à améliorer le cadre de vie de tous les publics et l'action publique devient universelle.* »

UNE MULTITUDE D'INITIATIVES POUR PRENDRE SOIN DES ÂÎNÉS

Les publics les plus fragiles sont les premières cibles de ces dispositifs en faveur de l'intérêt général. Selon une étude menée pour les Petits Frères des Pauvres*, « *le nombre d'âinés isolés des cercles familiaux et amicaux a plus que doublé (+ 122 %), passant de 900 000 en 2017 à 2 millions en 2021.* » L'adaptation de l'environnement urbain au vieillissement de la population fait l'objet d'une labélisation, intitulée « Ville amie des âinés », comme à Strasbourg et Rennes.

Les initiatives déployées doivent permettre aux plus âgés de sortir de chez eux en sécurité, de rencontrer des pairs ou des plus jeunes. Dans la capitale alsacienne, trois axes d'actions sont privilégiés : l'accessibilité des personnes âgées à la ville, leur bien-être et leur intégration en tant que citoyens à part entière. La ville bretonne a travaillé sur l'habitat (adaptation des logements et résidences intergénérationnelles...), sur la lutte contre l'isolement (par le sport, la culture...) et sur l'information (plaquette d'informations Seniors !). Dernier axe en chantier : les mobilités.

DES PUBLICS DE PLUS EN PLUS VARIÉS

« *L'ouverture de la seconde ligne de métro réduit de 50 000 le nombre de véhicules dans Rennes, souligne Yannick Nadesan. Cela permet de régler des problèmes de circulation, de pollution de l'air et d'apporter plus de confort. Avec une approche d'intérêt général, on améliore le cadre et la qualité de vie, mais aussi l'attractivité économique. Ce sont des investissements qui*

génèrent beaucoup de richesses pour la ville. C'est la force du service public. »

Les politiques en faveur de l'intérêt général doivent se penser en prenant en compte l'accès des différents dispositifs à l'ensemble des habitants. Mais comment mobiliser les publics qui se sentent peu légitimes pour prendre part aux actions ? Pour répondre à cette question, la municipalité de Strasbourg a mis en place des ateliers de quartier. « *Dans les conseils qui existaient jusque-là, nous avons noté un essoufflement de la participation* », note Carole Zielinski, adjointe à la maire responsable de la démocratie locale, des initiatives, de la participation citoyenne et de la citoyenneté européenne. « *Aujourd'hui, nous souhaitons mobiliser des publics plus variés. La dimension d'intérêt général a été inscrite dans chaque projet. Un bilan est en cours, mais les premiers retours sont encourageants sur les atouts de ces ateliers en matière de diversité. 500 personnes à l'échelle de la ville se sont investies, dont beaucoup sont nouvelles par rapport au format précédent.* »

Plus largement, avec le dispositif « Villes à vivre », la commune alsacienne entend associer les habitants à la construction des politiques publiques. « *Plutôt que de solliciter les habitants projet par projet, nous avons une démarche innovante de participation citoyenne, qui engendre une réflexion globale sur l'ensemble de l'espace public* », précise Carole Zielinski. Une démarche qui se concrétise au niveau de l'un des événements phares de la ville.

PAS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL SANS TRANSPARENCE

Un jury citoyen d'une cinquantaine de personnes a été créé, sur un sujet ô combien important à Strasbourg : la réappropriation du marché de Noël face au sentiment de nombreux habitants d'en être dépossédés. Leurs préconisations sont en cours d'élaboration. Dans cet aréopage citoyen, les personnes engagées doivent donc apprendre à dialoguer sur de nouveaux sujets.

Pour que leurs propositions ne soient pas hors-sol, celles-ci ont été formées par des agents de la collectivité, aux différents enjeux qui concernent le marché de Noël : budgets, difficultés, relations avec les partenaires (exposants, commerçants, concepteur du marché...). « *Je m'engage à faire un retour sur toutes les propositions tout en laissant le temps au jury citoyen de les retravailler, en cas de besoin* », affirme Carole Zielinski. « *L'idée est de pouvoir en intégrer un maximum.* » La révolution citoyenne au service de l'intérêt général est lancée. ■

À ROUEN, LA CULTURE EST UNE GRANDE FÊTE DE VOISINS

Faire des lieux de culture des lieux de vie et inviter la culture dans les lieux de vie, c'est le double objectif de la ville de Rouen qui a lancé en 2019 le dispositif de « Fête des voisins.e.s des lieux culturels et de proximité ». Pour le maire Nicolas Mayer-Rossignol, « *cette semaine de fête culturelle*

et conviviale consiste à faire partager au plus grand nombre l'accès aux biens culturels et à découvrir ou redécouvrir de nombreux lieux de vie implantés au cœur des quartiers de la ville et de ses environs ». Au total, près de 17 lieux de rendez-vous et pas moins de 23 temps forts sont proposés,

gratuitement et dans tous les quartiers. Une initiative qui contribue d'une part à renforcer l'attractivité de Rouen sur le plan culturel tout en bénéficiant aux publics rouennais, y compris les plus éloignés de la culture. Faire rayonner, c'est aussi servir l'intérêt de ses propres habitants.

* La 2^e édition du Baromètre « Solitude et isolement quand on a plus de 60 ans en France » a été publiée, le 30 septembre 2021, en collaboration avec l'Institut CSA Research, financée par la Fondation des Petits Frères des Pauvres et la CNAV (Caisse nationale d'assurance vieillesse).

Ces nouvelles manières de vivre ensemble

Coliving, coworking... En ville comme à la campagne, de nouveaux lieux de vie et de travail se développent pour encourager la mixité sous toutes ses formes et tout simplement répondre aux aspirations de vivre ensemble des Français. Enquête sur cette tendance de fond.



Photo : iStockphoto

Les termes anglo-saxons coliving et coworking ont un temps prêté à confusion en France, mais se font une place tant dans les esprits que dans les territoires où se développent de nouveaux formats de logements et d'espaces de travail. Pour Maxime Armand, fondateur de l'entreprise de coliving Urban Campus, il s'agit avant tout « d'une nouvelle manière de vivre ensemble dans les villes ». Et d'ajouter : « Le coliving et le coworking sont une réponse aux nouvelles attentes des jeunes actifs, mobiles, ambitieux, ouverts aux rencontres. »

En somme, ils répondent à un besoin d'interaction sociale, d'économie et de mobilité. « En Europe, dans les grandes villes, plus de 50 % des foyers sont composés d'une personne seule. Les modes de vie ont changé, les études sont plus longues, on se marie plus tard, on fait des enfants plus tard... La taille moyenne du foyer ne cesse de diminuer avec le temps, il y a donc un besoin de plus de logements de plus petite taille. » Le coliving apporte des solutions sur deux points fondamentaux à minima.

L'un concerne l'occupant directement, puisqu'il est un palliatif contre la solitude et permet de fonder de véritables communautés. Le second concerne une évolution des pratiques, le coliving offrant une alternative aux baux traditionnels. Ce type de logement est en effet bien plus flexible sur les temps de location. En filigrane, il constitue une véritable opportunité de reconversion d'immeubles, tertiaires comme résidentiels, en garantissant une densité d'occupation optimum.

Quant au coworking, de nombreuses entreprises et salariés ont franchi le pas. Des coûts immobiliers réduits pour les entreprises et plus de liberté pour les salariés de travailler là où ils veulent vivre sans pour autant travailler depuis leur domicile. Les bâtiments d'Urban Campus intègrent d'ailleurs des espaces de coworking où se retrouvent les résidents, mais aussi des travailleurs extérieurs, ce qui donne lieu à « de formidables rencontres ».

LA MIXITÉ COMME RICHESSE

Les espaces de vie et de travail partagés n'existeraient pas sans une volonté de vivre ensemble au-delà des avantages purement économiques. En témoigne le succès des coworkings nés dans des maisons de retraite où travailleurs et résidents se côtoient au quotidien comme à Marseille dans l'Ehpad Les Jardins d'Haïti du dispositif « Un tiers-lieu dans mon Ehpad », lancé par la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie en partenariat avec France Tiers-Lieux.

Si ces dispositifs rencontrent un tel succès, c'est aussi en raison des apports mutuels. Dans les colivings ou les habitats partagés, les personnes âgées peuvent rendre des services aux plus jeunes comme garder leurs enfants quand les plus jeunes font parfois les courses alimentaires de leurs aînés. Au Havre, une ancienne caserne de pompiers a été réhabilitée en logements locatifs intermédiaires, en logements en accession à la propriété, majoritairement pour des jeunes actifs et des familles, et en logements pour des seniors avec une galerie d'art ouverte au grand public. Dans ce lieu qui allie

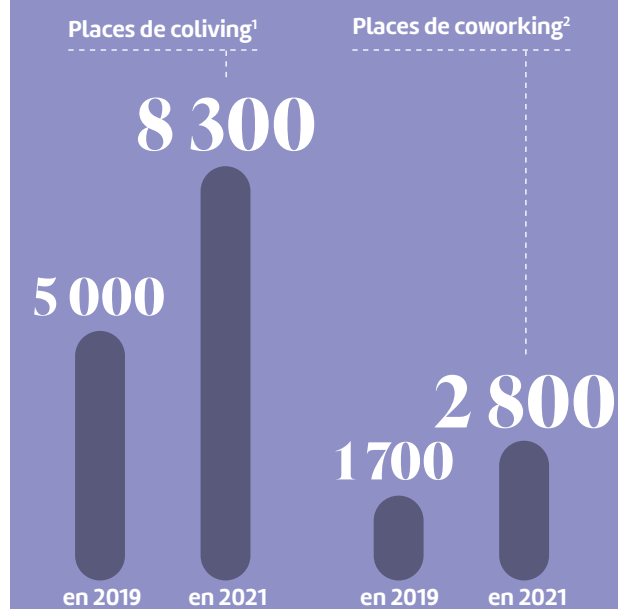
mixité sociale, mixité générationnelle et mixité d'usage, « le vivre-ensemble et l'intergénérationnel était au cœur du projet », témoigne Éric Vialatel, président des Maisons de Marianne. Et le phénomène n'est pas seulement urbain.

ÇA MARCHE AUSSI À LA CAMPAGNE

L'essor du télétravail a conduit des milliers de citoyens à se mettre au vert, au moins quelques jours par semaine. Certains territoires plutôt ruraux ont d'ailleurs réalisé d'importantes campagnes de séduction pour attirer de nouveaux habitants actifs, de trente à cinquante ans en moyenne. À Saint-Didier-sur-Rochefort, un peu plus de 400 habitants dans la Loire, un café-coworking a été créé pour permettre aux nouveaux habitants de travailler ensemble et de prendre goût à leur nouvelle vie. D'ailleurs, la grande maison de centre-ville juste en face a été transformée en habitat partagé et permet à des familles de s'installer pour « tester » la vie à la campagne avant une installation définitive. « Quitter la ville suscite des craintes, mais se retrouver avec des personnes dans la même situation, pour vivre et travailler, permet de les dépasser ensemble », témoigne Olivier, ancien ingénieur à Grenoble reconverti en gérant de ces espaces.

En ville comme à la campagne, le coliving, le coworking et autres formats d'espaces partagés sont à la fois une solution économique pour réduire les dépenses des occupants, une solution écologique pour renforcer l'intensité d'usage des bâtiments, et une formidable opportunité de retrouver le goût de la vie ensemble. Après tout, l'homme est un animal social. ■

LE COLIVING ET LE COWORKING EN PLEIN BOOM DEPUIS 2 ANS



[1] Étude prospective Le coliving en France, un marché en accélération !, BNP Paribas Real Estate - 20 décembre 2021.

[2] Étude L'indice du coworking ; Ubiq - 17 novembre 2021.



Photo : Alexandre Besson Asylum

À Lyon Confluence, la frugalité passe par un immeuble sans chauffage ni climatisation

Dans un contexte de crise énergétique, le bâtiment Essentiel, en cours de construction sur l'ancienne friche industrielle réaménagée en quartier mixte de Lyon Confluence, pourrait bien être une réponse à la sobriété à laquelle les pouvoirs publics appellent. Comment ? Grâce à une conception sans chauffage ni climatisation qui ne diminuera en rien le confort des futurs occupants puisque la température restera comprise toute l'année entre 22 et 26 degrés. Coup de projecteur sur l'immeuble Essentiel, un bâtiment frugal qui pourrait bien devenir le futur standard du secteur de la construction.

Un bâtiment frugal ? Voilà bien une association de mots surprenante quand on sait que la construction est l'un des secteurs les plus énergivores et l'un des plus gros émetteurs de CO₂. Toutefois, la situation est amenée à évoluer. En effet, l'urgence climatique ainsi que l'application de la RE-2020 comme cadre légal poussent les acteurs de la construction et de l'immobilier à chercher des réponses concrètes et efficaces pour limiter l'impact environnemental de leurs projets. Essentiel, développé par Nexity, est pour Loïc Daniel, directeur général délégué chez Nexity Entreprises, « l'exemple d'une réponse aux exigences très élevées des utilisateurs en matière environnementale et de confort par des raisonnements disruptifs et des choix radicaux sur la manière de concevoir les bâtiments ».

UNE FRUGALITÉ PENSÉE À TOUTES LES ÉTAPES

Le bâtiment, qui comprendra des bureaux ainsi que 25 logements, s'inspire du bâtiment pilote « 22-26 » en référence à sa température intérieure, réalisé par l'architecte Dietmar Eberle en 2013 en Autriche. Il s'inspire lui-même du savoir-faire des anciens pour se protéger du chaud et du froid comme la construction de murs épais qui protègent des apports du soleil ou l'utilisation de matériaux isolants comme la chaux qui régule efficacement le taux d'hygrométrie. Et ce, « tout en mobilisant les meilleures technologies », souligne Loïc Daniel. « C'est un bâtiment intelligent », complète Anne Speicher, architecte chez Baumschlager Eberle, à l'instar des volets motorisés placés dans les menuiseries qui adaptent automatiquement leur ouverture pour l'optimisation du confort intérieur. « Les habitants pourront également suivre en temps réel leur consommation », poursuit-elle. La chaleur ou la fraîcheur en fonction de la période de l'année, sont emmagasinées par les sols et les murs et sont restituées tout au long de la journée. « En hiver, les très faibles déperditions énergétiques sont compensées par les personnes, les ordinateurs, les portables, les imprimantes, et même les machines à café qui sont des sources de chaleur », explique Loïc Daniel. Cette conception bioclimatique permet au bâtiment de maintenir une température comprise entre 22 et 26 degrés en toutes saisons sans ventilation mécanique

(celle-ci se fait de manière naturelle grâce à des logements et bureaux traversants) ni chauffage ou climatisation, importants émetteurs de gaz à effet de serre. Essentiel ne consomme dès lors que 30 % de la consommation habituelle d'un bâtiment classique et une bonne partie de cette énergie sera produite sur place grâce aux installations solaires sur la toiture. Une véritable frugalité énergétique !

Débarrassé des équipements techniques lourds habituels, le bâtiment est épuré et offre ainsi une esthétique sobre avec plus de hauteur sous plafond contribuant à un meilleur confort pour les futurs occupants, renforcé par une excellente isolation acoustique. Cette absence d'équipements contraignants s'accompagne d'une conception pensée pour la réversibilité. « Par exemple, le poids du bâtiment est repris par la façade et un anneau central permet le passage des flux. Les espaces intérieurs sont conçus de manière à recloisonner les volumes et les ouvrir selon les besoins », explique Samuel Linzau, directeur général de la SPL Lyon Confluence, où sera implantée Essentiel. « On ne retrouve pas de coin porteur entre les logements, contrairement aux conceptions classiques des bâtiments », abonde l'architecte. Ainsi la partie de l'immeuble qui comprend des bureaux pourra facilement être reconvertie en logements dont la typologie pourra être reconfigurée selon les évolutions familiales et sociétales. « Il faut prendre en compte des transitions de plus en plus rapides dans les usages, en remplaçant l'utilisateur final au cœur des projets pour mieux les concevoir », affirme encore Samuel Linzau. Cette approche permet « d'inscrire le potentiel d'usage du bâtiment dans la durée », poursuit-il, et donc de limiter la démolition/reconstruction du bâtiment. L'empreinte carbone de l'immeuble sur l'ensemble de son cycle de vie est ainsi considérablement réduite. Enfin, l'utilisation

de certains matériaux est également pensée pour minimiser l'impact environnemental. L'architecte explique : « la partie supérieure du bâtiment sera enduite de chaux et d'agrégat bio-sourcés qui contribuent à la minimisation de l'empreinte carbone ».

LES DÉFIS À RELEVER

Toutefois, comme dans toute démarche d'innovation, il a fallu composer avec un certain nombre de défis. Des contraintes administratives tout d'abord, puisque le secteur de la construction est soumis à de nombreuses normes, dont les fameux permis de construire. Cette contrainte a été levée grâce au permis d'innover qui encourage l'exécution de nouveaux modes constructifs. Concrètement, le permis d'innover permet de prévoir, dès l'origine, qu'un bâtiment pourra accueillir des bureaux, des logements ou toute autre activité sans avoir besoin de recourir à des permis de construire spécifiques, ce qui allège considérablement les démarches juridiques et techniques. D'un point de vue financier, il a fallu trouver une adéquation dans le bilan de l'opération. « En tant qu'aménageur », explique Samuel Linzau, « nous disposons du levier des charges foncières, dont nous limitons le montant pour laisser aux opérateurs une marge de financement de l'innovation ».

Première expérimentation sur le territoire national, Essentiel est amené à émerger significativement dans l'hexagone pour répondre à la triple exigence environnementale, économique et sanitaire. Mais pour développer ce concept architectural, il va falloir relever le défi de développer ou de réactiver un certain nombre de filières de matériaux, en privilégiant les acteurs écoresponsables et la proximité des sources d'approvisionnement. Une démarche à long terme dont certains acteurs se posent en précurseur. ■

“ En hiver, les très faibles déperditions énergétiques sont compensées par les personnes, les ordinateurs, les portables, les imprimantes, et même les machines à café. ”



Photo : CoBe et Lotoarchilab

Le Village des athlètes : quand les Jeux soignent leur héritage

Dans moins de deux ans, Paris va vivre au rythme des Jeux. Les regards du monde entier seront braqués sur les terrains de sport, certes, mais aussi sur le Village des athlètes en Seine-Saint-Denis. Le Secteur E, Les Belvédères, imaginé par une maîtrise d'œuvre convoquée par le groupement de maîtrise d'ouvrage Nexity – Eiffage Immobilier – CDC Habitat – Groupama – EDF, a su faire équipe et dessine ce nouveau quartier. Zoom sur un archétype de mixité des usages, de réversibilité et sur la mise en œuvre de solutions environnementales, avec pour guides les architectes Alexandre Jonvel de CoBe et Dimitri Roussel de l'agence DREAM.

Avril 2016, dans le cadre de la candidature de la ville de Paris à l'organisation des Jeux de Paris, une étude urbaine est menée sur le territoire de Saint-Ouen-sur-Seine en vue d'accueillir le Village des athlètes. Elle est confiée à Dominique Perrault Architecture, architecte mandataire chargé de la maîtrise d'œuvre urbaine, qui décrit le lieu en ces termes : « C'est un site que personne ne connaissait, qui avait disparu de la carte. Notre travail a été de le révéler, de le mettre en lumière et de le porter. » Plus largement, poursuit-il, « il s'agit, bien sûr, de concevoir un quartier capable d'offrir, de façon temporaire, un accueil d'exception aux sportifs ainsi qu'à leurs délégations, mais c'est, avant toute chose, une réflexion urbaine à long terme dont l'objectif est la constitution d'un morceau du Grand Paris, de cette ville-région qui

connaît une transformation sans précédent. » L'avenir des villes limitrophes au nord de Paris qui constituent Plaine Commune continue de se dessiner. Pas à pas.

L'idée directrice générale de ce plan cadre, l'implantation et les volumétries étaient donc définies pour cet aménagement qui totalisera 58 ouvrages construits. Son application prend un sens tout à fait particulier avec le Secteur E, le plus domestique, qui consiste en la construction neuve du Village des athlètes. Sur des terrains jusque-là occupés

par de grands bâtiments industriels, cette opération mixte représente environ 58 000 mètres carrés SDP destinés à accueillir, dans un premier temps, environ 2 500 athlètes et para-athlètes à l'été 2024, pour laisser ensuite place aux futurs Audoniens (c'est ainsi que l'on nomme les habitants de Saint-Ouen) et usagers de bureaux.

FAIRE ÉQUIPE : SEPT AGENCES POUR UN LOT

Atelier Georges, Barrault Pressacco, CoBe, DREAM, KOZ, Lambert Lénack et SOA ont été convoqués par la maîtrise d'ouvrage pour imaginer ce secteur. Sept agences d'architecture auxquelles sont attribués deux bâtiments chacune. Alexandre Jonvel de l'agence CoBe portait une double casquette, celle de coordinateur architectural de l'équipe, d'une part, et celle d'architecte, d'autre part, avec la conception de trois bâtiments. « J'ai trouvé important de définir dès le départ une méthode pour qu'un esprit collectif émerge de cette proposition. » À l'image d'un entraîneur, il a positionné chacun à sa juste place pour qu'il puisse donner le meilleur de lui-même tout en formant une équipe cohérente, partageant une vision commune du programme. « Nous avons envie de réfléchir à des modes constructifs communs et de faire ressortir un air de famille malgré nos personnalités variées », se souvient-il. Côté structure, le mix bois/béton bas carbone sera le dénominateur commun du projet. Depuis le concours au sein de l'équipe d'architectes, c'est à l'agence KOZ qu'est revenue la mission de coordonner techniquement l'ensemble des lots. Côté esthétique, les maîtres

“ Nous sommes venus à la conclusion que la meilleure des réversibilités est celle qui engage le moins de travaux, dans une logique de frugalité et d'effort mesuré. ”

Alexandre Jonvel, CoBe

d'œuvre souhaitent donner à voir « une ville qui soit belle comme la nature est belle » et pour cela « être juste dans l'utilisation de la matière, en installant le bon matériau au bon endroit ». L'unité du quartier se lit dans les tonalités des matières des façades, dans les camaïeux de couleur qui reprennent celles de la ville ancienne et indus-

trielle. Le travail sur les espaces extérieurs y participe également. →

→ « Le travail de l'Atelier Georges, paysagiste du projet, est venu créer du lien », souligne Alexandre Jonvel, « avec le "parcours universel" destiné aux êtres humains, enfants, seniors, personnes à mobilité réduite, mais aussi au monde du vivant et ses représentants comme les hérissons ou les insectes. »

LE JEU TRÈS SIMPLE DE LA RÉVERSIBILITÉ

« C'est une commande incroyable que d'avoir à imaginer un projet urbain pour six semaines, mais dont la véritable finalité est l'héritage », sourit Alexandre Jonvel. La question des conditions de la réversibilité s'est donc très vite posée. « Nous sommes venus à la conclusion que la meilleure des réversibilités est celle qui engage le moins de travaux, dans une logique de frugalité et d'effort mesuré. » Avec pour langage commun à tous les bâtiments une structure poteaux-poutres, il suffit de bouger les éléments non porteurs pour passer du Village des athlètes à un quartier aux usages familiaux. Les 527 logements sont surcloisonnés pour créer, par exemple, deux chambres dans un salon et une autre dans ce qui deviendra ensuite une cuisine. Il suffira alors de onze mois de travaux après l'été 2024 pour que les appartements puissent accueillir les nouveaux habitants.

Le summum de la réversibilité minimale est atteint avec la résidence de coliving, confiée aux architectes de CoBe. « Il y a peu de différences entre ce programme et les logements pour les athlètes, constate Alexandre Jonvel, responsable de ce projet spécifique. Certains appartements vont jusqu'au T7. Salles de bains et séjours sont partagés en plus des espaces communs du bâtiment comme l'entresol, le toit... C'est un mode d'habiter qui a beaucoup d'avenir, car il correspond exactement aux besoins des jeunes actifs. »

REZ-DE-VIE ET BASKET EN ROOFTOP

Pour animer l'espace public, les rez-de-chaussée donnent la priorité aux espaces commerciaux de proximité ou dédiés à de l'artisanat local. Actifs, ils sont ce qu'Alexandre Jonvel appelle des « rez-de-vie ». « Pour qu'ils soient un réel plus, nous n'avons pas hésité à proposer de déplacer certains éléments du programme. Par exemple : la crèche a été déplacée à l'accroche du village

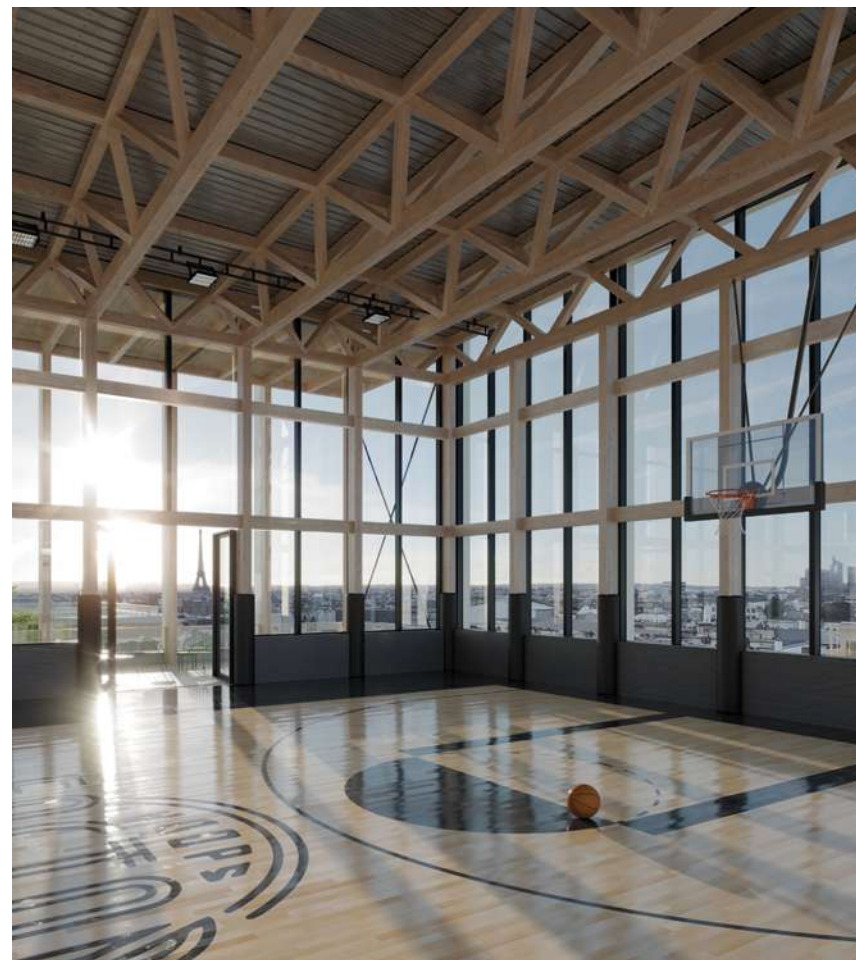


Photo : DREAM, RSI Studio

ancien de Saint-Ouen et non pas sur l'axe principal comme il était prévu, décrit Alexandre Jonvel. Un restaurant est placé en bord de Seine. » Les éléments sont réunis pour que la greffe avec le vieux Saint-Ouen prenne.

Parmi les éléments de programme les plus emblématiques des Jeux d'une part, mais aussi de la volonté de faire entrer la mixité au cœur des usages, un terrain de basket perché au dernier étage d'un immeuble de bureaux ! Dimitri Roussel, fondateur de l'agence DREAM, architecte, mais aussi ancien basketteur professionnel, a convaincu d'intégrer un équipement de proximité dans l'immeuble de bureaux qu'il avait la charge de concevoir et qui devait être selon lui « un fleuron du Village des athlètes sur les deux grands axes de l'écologie sociale et de l'écologie environnementale ». Un exploitant privé proposera l'accès à des terrains de basket indoor, à savoir trois demi-terrains de 3 x 3. « C'est un positionnement populaire. En Seine-Saint-Denis, un tel équipement ne s'adresse pas

qu'aux futurs habitants, mais aussi à ceux qui sont là depuis toujours, dans le Grand Paris. Cela va créer des synergies entre les populations », explique Dimitri Roussel.

Le projet, proposé par l'équipe coordonnée par CoBe, est performant du point de vue environnemental. Il affiche une certification E3C2 et donne une place aux énergies renouvelables avec notamment des ombrières photovoltaïques placées sur les toits. Un travail sur la biodiversité a été mené par l'Atelier Georges. Architectes et paysagistes, ils ont veillé à recréer un sol vivant et à installer un milieu naturel résilient à l'augmentation des températures avec des essences endémiques, les moins modifiées d'un point de vue génétique. « J'aimerais comme symbole de la réussite de ce quartier que les habitants sentent qu'ils sont dans un endroit particulier, où les valeurs de respect entre nous qui nous ont animés, mais aussi de la planète, du contexte, continuent à prospérer. Tous les éléments sont là pour créer du lien », conclut Alexandre Jonvel. ■

Magazine ENVIES DE VILLE

TRANSITION ÉCOLOGIQUE

HABITAT

POPULATIONS

GRANDS PROJETS

ATTRACTIVITÉ

PENSER LA VILLE

Décideurs politiques, professionnels de la construction et de l'aménagement, étudiants, citoyens...

Envies de ville donne la parole à tous ceux qui font l'espace urbain et propose des décryptages aussi pratiques que prospectifs sur les enjeux de la ville d'aujourd'hui et de demain.

INSCRIVEZ-VOUS À LA NEWLETTER ENVIES DE VILLE

Chaque semaine, de nouveaux contenus apporteurs de solutions pour vos territoires

enviesdeville.fr

ENVIES
DE VILLE

est édité par la Direction Générale de Nexity – 19 rue de Vienne, 75008 Paris.

Directrice de la publication : Véronique Bédague.

Directrice de la rédaction : Anne Gindt.

Conception, réalisation : Cabinet ÉVIDENCE.

Impression : Melun-Impression S.A. – rue Jean-Baptiste Colbert, 77350 Le Mée-sur-Seine.

Parution : 4^e trimestre 2022. Cet ouvrage est remis à titre gratuit.

Ce magazine a été imprimé sur du papier recyclé.

En savoir plus

contact@enviesdeville.fr
www.enviesdeville.fr

Envies de ville
est produit par Nexity.

