

*supplément au n° 439
septembre-octobre 2024*

urba

territoires / villes / sociétés / cultures

nisme

**DÉMONSTRATEURS
DE LA VILLE DURABLE**

L'innovation urbaine pour demain

IMAGINER DE NOUVELLES MANIÈRES D'HABITER

Autour des maîtres mots que sont la coconception, la mixité, la solidarité, l'accessibilité et la frugalité foncière, plusieurs projets proposent une vision nouvelle – et désirable – de l'habitat du XXI^e siècle.

Dans un contexte de tension du marché immobilier et de la nécessaire réinvention du modèle de production des logements individuels qui a prospéré quatre décennies durant, le programme Démonstrateurs de la ville durable (DVD) encourage les projets capables de répondre par l'innovation au besoin de logements à la fois abordables et inclusifs.

À Clermont-Ferrand, le projet Bamba, en cours de réalisation, se situe dans le quartier Champratel, aux franges nord-est de la ville. Implanté sur une ancienne friche urbaine de 4,5 hectares entre le stade Gabriel-Montpied et les emblématiques cités Michelin, le projet Bamba fait partie du nouvel écoquartier La Grande Plaine. Ce secteur en renouvellement urbain proche du centre (25 minutes en tramway) est situé à proximité du quartier des Vergnes (Nouveau programme national de renouvellement urbain [NPNRU]). Le projet est né en 2018, à un moment où s'achevait une première phase de rénovation urbaine (Programme national pour la rénovation urbaine [PNRU]) visant à diversifier l'offre de logements sur ce secteur de la ville et où débutait une nouvelle phase sur celui des Vergnes.

Bien qu'ayant bénéficié d'investissements importants au titre du PNRU (raccordement au centre-ville, requalification des espaces publics, démolition de 55 % de logements locatifs sociaux [LLS] et rénovations du reste du parc...), ce secteur encore fortement stigmatisé a rencontré d'importantes difficultés de commercialisation. En effet, la majorité des logements destinés à de l'accession sociale ont dû être transformés en LLS, confirmant l'inadéquation du modèle de la promotion immobilière classique sur ce territoire vulnérable.

Il a donc fallu imaginer un concept particulièrement original : un lotissement où les terrains ne sont pas découpés à l'avance. « On accompagne les acquéreurs potentiels dans la conception de leur projet, du point de vue patrimonial et paysager, avant de découper le terrain dans un second temps », détaille Amandine Hernandez, directrice des opérations de Villes Vivantes, qui œuvre à la conception et à la réalisation aux côtés de la Ville et de Clermont Auvergne Métropole. Libre à eux de décider de la taille de leur terrain, de leur maison et de leurs prestataires pour le chantier.

Tout en tenant compte de la nécessaire sobriété foncière, il devient possible d'habiter une maison avec jardin en plein cœur de métropole, pour le même prix que ce que le marché

propose à 20 ou 30 km de là. Le secret tient en quelques chiffres : Bamba affiche une densité de collectif intermédiaire, à raison de 55 logements par hectare environ, pour 2,3 habitants par logement (contre 1,9 sur l'ensemble de Clermont-Ferrand). La taille moyenne d'un terrain est de 190 m². En combinant ambitions environnementales, projet architectural et paysager, l'idée est de faire des espaces extérieurs de véritables pièces à vivre.

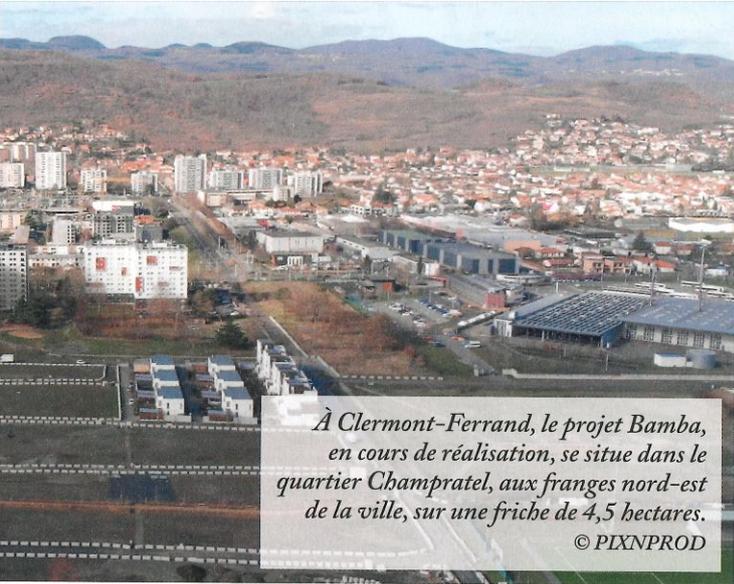
Le *credo* de Bamba n'est donc pas de commercialiser des terrains, mais de communiquer une opportunité à des porteurs de projet. « Nous voulons attirer encore plus de diversité, notamment sur l'habitat participatif, certains lots pouvant être dédiés à de petites opérations de logement collectif », précise Amandine Hernandez. Dimensionné pour accueillir une centaine d'habitants, Bamba a déjà séduit 60 familles, dont la moitié a déjà réservé son terrain. Une quinzaine de chantiers a déjà démarré, « pour autant d'histoires de vies très différentes les unes des autres », s'enthousiasme la directrice des opérations de Villes Vivantes. Les premiers habitants devraient pouvoir investir leur nouveau domicile d'ici à la fin 2024. De plus, le concept Bamba offre un beau potentiel de répliquabilité pour les quartiers nécessitant davantage de mixité sociale. « La maison avec jardin est le produit phare pour la plupart des propriétaires occupants. Il attire d'autres ménages, constitue une formidable opportunité pour repenser la maison individuelle soutenable au XXI^e siècle, et peut être l'une des clés de la réussite du ZAN ["zéro artificialisation nette", ndlr]. Il réconcilie ainsi le désir des Français et les enjeux de la planète. »

Faire de l'habitat périurbain autrement

Du côté des projets DVD actuellement en incubation, celui de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Diane, à Saint-Hilaire-de-Brethmas (Gard), s'inscrit dans un contexte de commune périurbaine au tissu diffus, dans la banlieue industrielle d'Alès. Cette petite opération de seulement 2 hectares prévoit 33 logements, dont 50 % en social, dans du petit collectif. Parmi les 16 logements en accession privée, 10 seront de l'habitat participatif et les autres des maisons de ville accolées – deux d'entre elles feront l'objet d'un concept atelier + maison. Il y aura, par ailleurs, des activités de service en devanture de rue.

« L'enjeu est de démontrer qu'on peut faire de l'habitat périurbain autrement que via un grand lotissement et une maison réalisée par un constructeur de maisons individuelles, affirme Vincent Delorme, directeur général délégué de Territoire 30, aménageur du projet.





À Clermont-Ferrand, le projet Bamba, en cours de réalisation, se situe dans le quartier Champratel, aux franges nord-est de la ville, sur une friche de 4,5 hectares.

© PIXNPROD

Il peut y avoir un juste milieu entre l'écoquartier complexe et le bas de gamme du logement individualisé qu'on a vu se développer pendant des années. » La ZAC de la Diane est aussi l'occasion pour la SPL (société publique locale) de « tester quelque chose qui irait de bout en bout de la filière aménagement et construction, y compris dans l'accompagnement des entreprises sur les matériaux en circuit court, géosourcés et géoréférencés. L'idée était de tout faire de A à Z ».

En proposant des formes d'habitat individuel dense, le projet joue lui aussi la carte de l'intégration des futurs résidents dans la conception. « Nous sommes en train de constituer un groupe d'une dizaine de personnes en autopromotion, confirme Vincent Delorme. Nous intégrerons leurs visions sur la base de la trame thermique et structurelle que l'on aura prédéfinie. On aimerait aussi qu'un constructeur de maisons individuelles vienne se tester avec nous sur cette opération. »

La mixité sociale et générationnelle sera favorisée grâce aux typologies de projets commercialisables : le logement social doit servir à accueillir des seniors et des jeunes ménages, et les logements en autopromotion « impliquent généralement toutes les tranches d'âge ». Par ailleurs, une salle commune, qui est un équipement de l'opération d'aménagement de la ZAC, sera dédiée à l'usage de tous les habitants. En extérieur, une place est aussi prévue pour faire la liaison entre les différents lots, « l'idée étant de rassembler tout le monde au sein d'une instance de quartier, y compris la mairie ».

L'un des principaux enjeux de la ZAC est de parvenir à proposer des coûts de cession au prix du marché. Pour l'heure, le projet s'appuie sur l'aide apportée par l'incubation pour y arriver. « Nous avons commencé à discuter avec des banques, notamment le Crédit coopératif, mais il n'existe pas aujourd'hui de produit bancaire bonifié pour ce type de construction, regrette Vincent Delorme. L'axe de financement est encore à travailler, et à l'échelle nationale. » Reste qu'en termes de répliquabilité, il offre un beau potentiel selon le responsable d'opération : « Nous serons de plus en plus amenés à conduire des ÉcoQuartiers sur ce type de surface plutôt que des projets de 30 ou 40 hectares. L'avenir est plutôt aux petits projets bien conçus qu'aux grands projets étalés. »

Revitaliser par l'intergénérationnel et l'habitat léger

Également au stade de l'incubation, le projet Re-Sources de Saint-Paul-lès-Romans (Drôme) s'inscrit en périphérie des deux

centralités que sont Valence et Romans-sur-Isère. Tout autour, on retrouve des villes de 1 500 à 2 000 habitants, d'origine rurale, qui se sont développées en lotissements autour de leur centre-bourg. Pour Re-Sources (du nom de l'association qui a initié le projet), l'intergénérationnel constitue un axe fort en associant habitats et espaces partagés afin de rompre l'isolement. Car « ceux qui se sont installés en maisons individuelles dans les années 1980 ont aujourd'hui 40 ans de plus, rappelle Samuel Coppel, directeur du pôle Immobilier et aménagement chez Drôme Aménagement Habitat. On retrouve donc de nombreux ménages de 70 à 80 ans. Beaucoup sont seuls dans des maisons assez grandes, qui ne sont plus adaptées à leur mode de vie. Se pose alors la question de rester au village ou de changer d'habitat. Mais un habitat adapté n'existe quasiment pas et lorsque la maladie arrive, on s'oriente généralement vers un établissement médicalisé. »

Que proposer alors pour ce public vieillissant ? La question a été portée par l'association Re-Sources afin de trouver une voie nouvelle pour cette typologie de population. Avec 55 logements pour 75 habitants, l'opération prévoit des logements collectifs, intermédiaires et individuels, du T2 au T4, et des espaces partagés. Dans une logique de participation citoyenne et de coconstruction portée par l'association et la commune, « nous cherchons actuellement à réunir le plus de personnes intéressées possible ».

L'innovation réside aussi dans la volonté de proposer une forme d'hébergement collectif positionnée entre l'habitat participatif et l'habitat intergénérationnel inclusif. « Les exemples de béguinage que nous avons observés sont généralement 100 % locatifs, alors que le projet Re-Sources propose aussi bien du locatif que de l'accession, compare Samuel Coppel. Cela permet aux plus jeunes d'acheter à un prix accessible et aux plus âgés de vendre leur ancienne maison et de rester ainsi propriétaires. »

Les espaces extérieurs seront ouverts sur le village, et une crèche est aussi envisagée. De plus, un logement T2 sera à l'usage de tous les habitants pour accueillir ponctuellement un membre de la famille. « Ce serait un peu la chambre d'ami de tout le monde. » L'enjeu de la répliquabilité d'un tel projet tiendra aussi dans sa solubilité au droit immobilier classique. Reste que le potentiel est énorme au vu du nombre de périphéries de première couronne de villes moyennes que compte la France. Des communes issues d'un étalement urbain typique, où l'on constate un net vieillissement de la population, et dont l'enjeu réside en parallèle dans la reconquête des fonciers de centre-bourg.

Commana, située dans le Finistère, expérimente, de son côté, une autre forme d'habitat innovante pour répondre à l'enjeu de revitalisation d'une commune rurale : elle prévoit d'accueillir, sur un foncier communal en friche, 7 logements en habitat léger, autour d'un bâtiment commun qui mutualise certains usages. La conception des habitats fera la part belle aux écomatériaux et sera réalisée dans une démarche de réversibilité. Le démonstrateur vise à lever certains obstacles juridiques – autour de la mise à disposition du foncier –, administratifs, techniques et réglementaires, qui limitent aujourd'hui l'installation de ce type de projets très demandés. Il documente également toute l'ingénierie sociale nécessaire à l'émergence et la pérennisation de ce type de démarche afin d'en faciliter la reproduction. **R. C.**