

*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.



