

# Maires bâtisseurs

## Construire et densifier... en douceur

D'ici à 2030, le projet du Grand Paris prévoit d'accroître la concentration urbaine de 10 % à 15 %



Depuis près de dix ans, Jérémie Lenoir photographie des paysages contemporains. Il s'est particulièrement intéressé aux modifications des frontières ville-campagne à travers son projet « Marges ». Ci-contre, « Chantier, Meaux », 2013.

JÉRÉMIE LENOIR

**L**a machine française à construire tourne à plein, proche de la surchauffe : 414 000 logements ont été mis en chantier, sur un an, à fin septembre 2017. L'embellie concerne, pour une fois, les zones tendues, à commencer par l'Île-de-France, avec plus de 80 000 logements édifiés dans la même période, au-delà de l'objectif (70 000 par an) du Schéma directeur de la région (Sdrif), un niveau jamais atteint depuis 2000.

Autre motif de satisfaction : 30 % de ces constructions sont du logement social, donc abordable pour la majorité des Franciliens. Les élus d'Île-de-France espèrent-ils, lors du prochain scrutin, faire mentir la maxime « maire bâtisseur, maire battu », qui s'est si bien vérifiée lors des élections municipales de 2014 ? Pour que « maires bâtisseurs » rime avec « maires vainqueurs », sujet du colloque organisé mardi 5 décembre, à Paris, au Monde, partenaire de l'événement.

Car construire, pour un maire, c'est prendre des risques. Économiques, puisque les nouveaux habitants auront besoin d'équipements publics, écoles, voiries, crèches qu'il faudra bien financer. Électoraux, parce que les mêmes peuvent vouloir chabouler la donne politique locale, ou les anciens habitants sanctionner une densification

de la commune qu'ils estiment incontrôlée. La population en place vit mal l'obligation de se serrer. Dans un récent sondage des bureaux d'études Chronos et Obsoco sur les usages émergents de la ville (réalisé en octobre), les réponses des sondés établissent un lien très net entre le fait d'habiter une grande ville, notamment Paris, et les nuisances ressenties, cherté de la vie, pollution, bruit, mauvaise qualité de l'air, absence de contact avec la nature... Ainsi, 56 % des Parisiens interrogés et 62 % des Franciliens disent souhaiter « habiter ailleurs », alors que ce n'est le cas que de 33 % des résidents des petites villes. Où aimeraient-ils s'installer ? Pour 49 % d'entre eux, dans « une ville moyenne, petite, ou un village proche d'une grande ville » et, pour 29 %, « à la campagne, loin des pôles urbains ».

Bien que faiblement dotée en immeubles de grande hauteur, Paris est, avec 21 064 habitants par km<sup>2</sup>, l'une des villes les plus denses au monde, grâce, notamment, à l'îlot haussmannien type et ses immeubles de six étages autour d'une courrette plutôt sombre et minérale. « Paris est dense, avec 320 logements par hectare, mais la métropole l'est moins, à 46 logements par hectare en 2012 – alors qu'on n'en comptait que 40 en 1982 – et même 16 dans les nombreuses zones pavillonnaires, détaille Martin Omhòvère, direc-

teur du département habitat et société de l'Institut d'urbanisme d'Île-de-France. Il y a un impératif des pouvoirs publics de densifier, de combattre l'étalement urbain, et c'est ce qui est à l'œuvre avec le Grand Paris. C'est l'objectif du Sdrif, qui vise à accroître encore cette densité de 10 % à 15 % d'ici à 2030, mais aussi une constante des lois nationales, depuis 2000 : loi solidarité et renouvellement urbains [2002] ; loi Grenelle 1 [2009] ; loi de modernisation de l'agriculture [2010], qui veut réduire de moitié la consommation des espaces agricoles ; loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové [loi ALUR, 2014]. »

### « Respecter l'identité du lieu »

Pour Thierry Lajoie, PDG de la société Grand Paris Aménagement, « la maxime "maire bâtisseur, maire battu" n'est pas une fatalité si les maires construisent bien, avec des aménagements qui respectent l'identité du lieu ». Au Fort d'Aubervilliers, par exemple, un site de 36 hectares qui doit être aménagé et où subsistent quelques tours de logements vides, les jardins ouvriers seront respectés et mis en valeur. « A Romainville, les pavillons sont nombreux, explique sa maire (PS) Corinne Valls, et la densité est faible si l'on compare avec les communes voisines des Lilas ou du Pré-Saint-Gervais. Notre commune va accueillir

de nouvelles lignes de métro, le prolongement de la 11 et la création de la 15, le tramway 1 et le bus en site propre T Zen, il faut donc densifier mais avec modération, par de petits immeubles collectifs, avec des jardins potagers, fruitiers, de plantes aromatiques », annonce-t-elle. En 2015, Romainville a été désignée commune la plus bâtitrice d'Île-de-France et récompensée d'une prime de 2 000 euros par logement, soit 1,4 million d'euros.

« Il faut proposer un urbanisme doux, agréable, accueillant, plaide Thierry Lajoie. Cela veut dire libérer des espaces au sol, créer des jardins, des lieux de rencontre, de culture, de respiration, et la densité devient acceptable pour tous les habitants. » L'arrivée d'une nouvelle population dans un quartier peut, en outre, profiter à tous grâce aux équipements, transports et commerces qui l'accompagnent.

La concertation et la pédagogie sont également indispensables pour vaincre les réticences à la construction et au changement : « Il faut écouter tout le monde, mais savoir trancher, car la somme des intérêts individuels n'est pas l'intérêt général, et c'est le rôle du maire », rappelle Thierry Lajoie. ■

ISABELLE REY-LEFEBVRE

Ce supplément est réalisé en partenariat avec l'Établissement public foncier d'Île-de-France.

# Mieux aménager pour mieux vivre en ville

Bâtir en favorisant la mixité sociale est l'objectif d'élus franciliens

**L**e maire bâtisseur n'existe presque plus, le maire aménageur l'aura bientôt remplacé. « Un maire bâtisseur, pour nos concitoyens, c'est un bétonneur. Ils n'ont pas tort. L'obsession du seul immobilier et des quotas légaux de logements sociaux peut déséquilibrer socialement une ville. Aujourd'hui, un maire doit avoir un véritable projet à dix ans, et penser la mixité sociale comme la qualité de vie, avant même de parler immobilier. » Pour Jean-Didier Berger, maire LR de Clamart (Hauts-de-Seine), un « maire à tous les outils en main pour aménager et penser sa ville. Il lui suffit juste d'un peu de courage ».

L'avenir de Clamart se joue sur une question : comment réorganiser une commune de 52 000 habitants autour de la gare de la future ligne 15 du Grand Paris Express ? Clamart est une ville de pavillons et de logement social. Entre les deux, rien ou pas grand-chose. « Il faut arrêter de penser que plus on fait du logement social, plus on protège les gens, explique ce bon connaisseur des questions foncières. C'est l'inverse : plus on en fait, plus on favorise la pénurie de logements privés, et donc plus les loyers du locatif privé explosent. Nous créons alors des trappes à pauvreté avec des travailleurs qui ne trouvent pas de social, car les habitants qui bénéficient de ces logements n'en partent pas, bien qu'ils ne remplissent plus les conditions de revenu. Les travailleurs qui devraient en revanche y avoir droit vont donc se ruiner dans un privé trop cher. »

## Parcours résidentiels

L'économiste Thomas Grjebine explique depuis longtemps que la mixité sociale est un problème essentiel. Mais contrairement aux idées reçues, il ne considère pas qu'il y a pénurie de logement social. « Lorsque les prix grimpent, ceux qui ne sont pas "assez pauvres" pour bénéficier du social, ni assez riches pour aller dans le privé ou accéder à la propriété, restent "à la porte du logement" », analyse-t-il. La Fondation Abbé-Pierre estime qu'ils sont 800 000 dans ce cas. Cela ne signifie en aucun cas qu'il manque 800 000 logements. Mais que, faute de logements intermédiaires, le social est embouteillé, les gens ne pouvant en sortir, tout se bloque et les parcours résidentiels ne peuvent se faire. »

Bruno Beschizza, le maire LR d'Aulnay-sous-Bois, rencontre le même type de problème dans sa commune de Seine-Saint-

Denis, pourtant économiquement bien différente de celle de Clamart. La ligne 15 arrive et la mairie a 360 hectares à sa disposition, dont les 180 de friches dus à la fermeture de l'usine de PSA Aulnay, il y a trois ans, pour relancer la machine urbaine. Une superficie deux fois plus grande que la Défense.

Aulnay-sous-Bois a 36 % de logements sociaux et 8 000 économiquement favorisés (CSP+) dont près de 300 paient l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Comme à Clamart, peu de logements intermédiaires. Un redécoupage et un réaménagement intelligent autour de la gare de la ligne 15 et des friches pourrait convenir à toutes les classes sociales.

Quelles que soient les configurations politiques, économiques et sociales, la mixité, donc l'aménagement attractif d'une ville, est peut-être en train de devenir la question essentielle.

Ainsi, à Bagneux (Hauts-de-Seine), Marie-Hélène Amiable, maire communiste, souhaiterait diminuer le taux de logements sociaux de 66 % à 50 %. La zone de la Pierre-Plate, à rénover totalement, est particulièrement visée. Elle veut profiter des deux futures stations de la ligne 4, qui vont mettre Bagneux à quelques minutes de Montparnasse et des Halles, pour « gentrifier » sa ville, devenue fort désirable pour les jeunes couples primo-accédants. Elle souhaite néanmoins éviter les excès de cette « mixité sociale à rebours ». Chaque jour, des promoteurs proposeraient ainsi des sommes folles aux habitants des 450 pavillons situés en face de l'une des deux futures gares de la ligne 4. « Nous appelons cette zone le "triangle d'or". Cela ne peut pas être un projet politique de laisser faire ce marché ! »

André Santini, le très médiatique maire d'Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine),



l'a compris, depuis trente-sept ans qu'il exerce ce mandat. Il a quasiment reconstruit sa ville. Les sièges sociaux de grands groupes continuent d'affluer. En moins d'une semaine, en novembre, il a encore annoncé l'arrivée de Cap Gemini, Orange, Icade, et Nestlé Waters. Une bagatelle de 38 000 emplois pour classes intermédiaires et autres « bobos argentés » que ce maire centriste, qui rêve de « refaire Manhattan », aimerait bien voir venir vivre dans sa commune. « Je construis donc des logements intermédiaires avec au moins 30 % de social : un ensemble où 90 logements sociaux côtoient 120 logements à 13 000 euros le mètre carré. »

## « Population fragile »

Cette mixité sociale devrait aussi prévaloir dans le quartier Léon-Blum, « le plus misérable de la ville », bientôt desservi par une gare du Grand Paris Express. André Santini le reconstruit tout en y relogant les 100 familles qui y vivent. « On y parvient, mais il faut nous laisser faire : si le préfet m'avait demandé, par exemple, de prendre des gens de toute l'Île-de-France dans le quartier rénové, cela n'aurait jamais marché. Les habitants, même pauvres, doivent y être relogés pour que le chantier soit accepté », explique-t-il.

Reste que certains maires ne sont pas dans une situation aussi favorable. Ainsi en est-il de Françoise Lecoufle, élue en 2014 à Limeil-Brevannes (Val-de-Marne). Son prédécesseur « avait construit en moins de quatre ans entre 2 500 et 3 000 logements et amené 8 000 à 10 000 personnes dans la ville, sans jamais avoir prévu les équipements publics nécessaires. En outre, de nombreux logements ont été vendus avec des crédits qui n'auraient peut-être pas dû être accordés à une population fragile financièrement. Ici la population a augmenté de 30 %, ce qui est invraisemblable », explique-t-elle.

A peine élue, Françoise Lecoufle a donc bloqué un plan de 1 200 logements et reconduit les promoteurs à la porte de la ville. Elle se retrouve quand même avec « deux grands ensembles comptant 50 à 70 % de logements sociaux. Dans cette configuration, il est impossible de faire de la mixité sociale à l'envers », ajoute-t-elle. Surtout à Limeil-Brevannes, zone blanche en matière de transports, où le maire précédent a vendu tous les terrains pour des immeubles et où il faut trouver des mètres carrés pour toutes les écoles à construire. ■

JEAN-PIERRE GONGUET



## « Il y a un gouffre entre les attentes des citadins et les acteurs de la ville »

Le sociologue Bruno Marzloff et l'économiste Philippe Moati analysent le rejet croissant des grandes métropoles par les populations. Il s'agit, selon eux, de l'expression d'une crise de la modernité

**B**runo Marzloff, sociologue et fondateur du cabinet d'études et de prospective Chronos, et Philippe Moati, économiste et cofondateur de l'Observatoire société et consommation (Obsoco), viennent de publier la première enquête de leur nouvel « Observatoire des usages émergents de la ville ».

**Le travail que vous venez de réaliser montre-t-il que l'on est en train de construire des villes pour des habitants qui n'en veulent plus ?**

**Philippe Moati :** Il y a un gouffre entre les attentes des citadins et ce que leur offrent les acteurs de la ville. Seuls deux Français sur dix souhaitent vivre dans une grande ville ou à sa périphérie. La corrélation entre la densité urbaine et le mal-être que mon-

tre notre enquête se renforce constamment. Le désarroi des citadins, justifié par l'écart domicile-travail, la cherté de la ville, la pollution, la congestion des trafics, s'accroît.

**Bruno Marzloff :** On constate d'un côté un rejet des grandes villes et de leur périphérie. Et, de l'autre, une France des petites villes ou des franges rurales, qui accepte son habitat – jusqu'à 75 % dans les communes isolées. C'est l'héritage d'une ville qui n'a cessé de s'étaler dans ses marges et de se densifier dans ses centres, une ville d'autant plus insupportable que, faute de moyens financiers, son cœur est inhabitable.

**Pourquoi la ville ne trouve pas grâce aux yeux des Français, qui y voient d'abord un lieu d'hyperactivité ?**

**P. M. :** Le syndrome Amélie Poulain. Pour les Français, la place de village est le fondement de l'urbanité, car il s'agit d'un endroit de promiscuité choisie. Or, la ville est l'endroit par excellence où l'on est confronté à un autre que l'on n'a pas choisi, le « pire » lieu étant le transport collectif, peut-être l'un des derniers lieux de mixité sociale imposée. Dans son quartier, en revanche, on connaît les gens qu'ils soient et la mixité est acceptée, on est dans l'entre-soi.

**B. M. :** C'est pareil pour les Allemands qui sont 48 % à vouloir aller vivre ailleurs, les Italiens 58 % et les Anglais 60 % ! Seule différence : les Français considèrent, plus que les autres, la ville comme le lieu de l'hyperactivité et du travail. Mais, pour le reste, l'hyper-urbanisation et la ghettoïsation des centres engendrent

partout le même rejet. A San Francisco où, entre 2009 et 2013, 400 000 emplois ont été créés mais seulement 30 000 logements supplémentaires, on aura le même résultat qu'à Paris, Londres, Melbourne, Sydney.

**Ce rejet semble trop violent pour ne pas cacher un malaise plus global ?**

**P. M. :** Oui, d'autres enquêtes le montrent, comme celle que l'Obsoco vient de mener sur les dimensions éthiques de la consommation alimentaire : le même syndrome Amélie Poulain avec la même petite épicerie, le même désir de revenir à une taille humaine, car le monde fait peur. C'est clairement l'expression d'une crise de la modernité. L'expression spatiale de la modernité étant la ville, celle-ci est aussi rejetée.

Dans une autre étude récente, j'avais été frappé de constater que le mot « industriel » était devenu un gros mot. Dans toutes les enquêtes, sur tous les sujets, le mot à la mode, c'est « naturel ». Et les comportements sont quasi schizophréniques : le mot « nature » arrive ainsi en dernier pour caractériser la ville, mais dès que l'on propose des modes de villes, celui de « ville nature » est plébiscité. Le grand écart permanent !

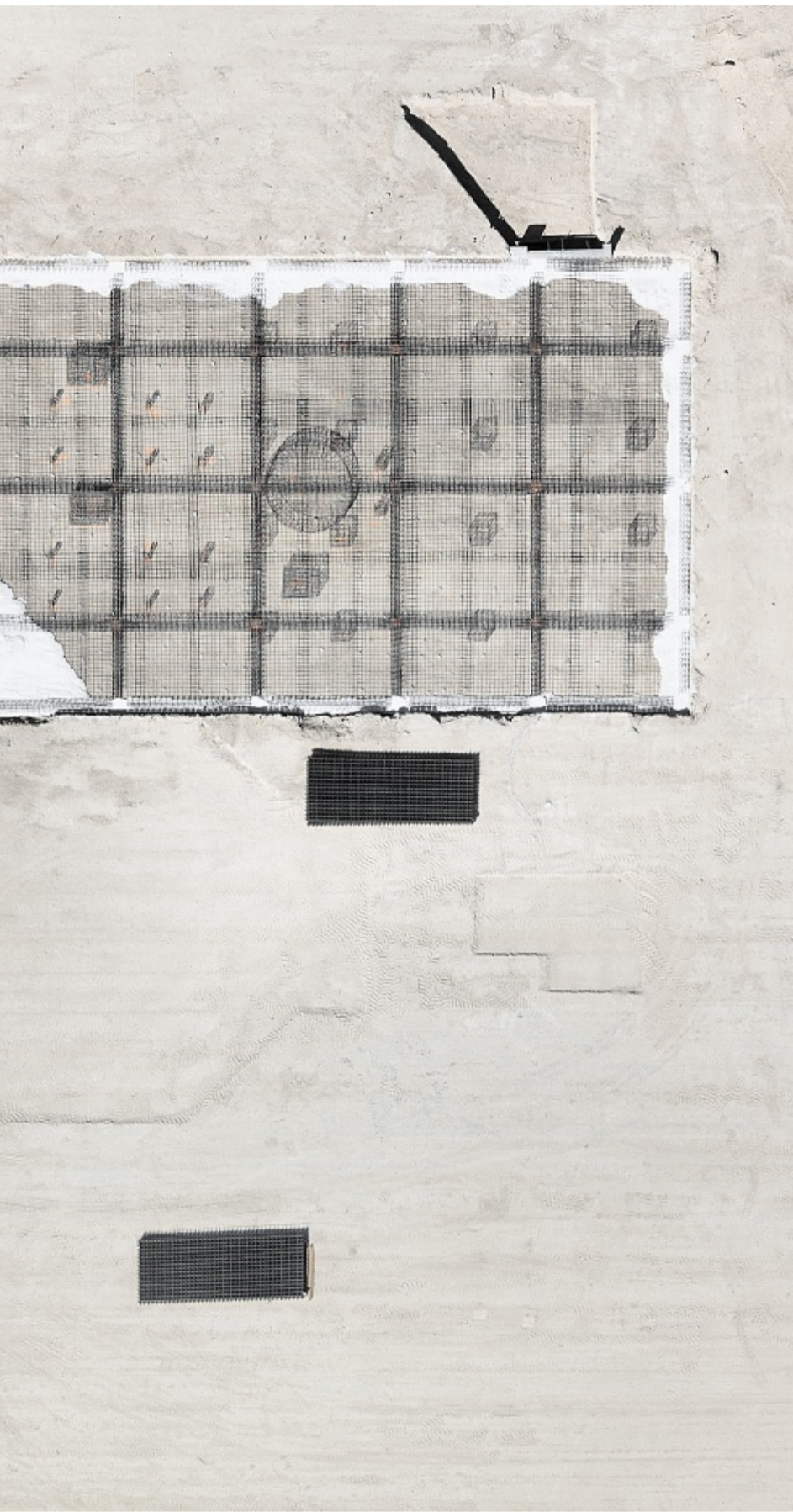
**Cela explique-t-il ce très fort rejet de la ville connectée, de la smart city ?**

**B. M. :** Oui. Et c'est quasi instinctif tant la méfiance est grande envers la ville fordiste, industrielle et maintenant numérique. Parallèlement, les gens sont addicts. Nous avons obtenu un chiffre sur la consultation des applis numériques qui est

douteux tant il est énorme : plus de 90 % des Parisiens utiliseraient leurs applis sur mobile chaque jour !

**P. M. :** Il est frappant de voir à quel point les positions sont tranchées. Le seul facteur explicatif est le positionnement politique. La différence d'appréciation entre les gens très à droite et ceux proches de l'écologie, sur ce que doit être une « bonne » ville, est abyssale. L'altérité, caractéristique des métropoles, est plébiscitée à gauche, alors que la droite extrême ne rêve que d'une seule culture. Aucun critère de revenus ou de tranches d'âge n'explique ces réactions. Pas plus que le critère géographique. Dans la ville centre qui devrait être le lieu de la « mondialisation heureuse », il y a autant de réfractaires qu'ailleurs. ■

PROPOS RECUEILLIS PAR J.-P. GO.



« Chantier, Achères », 2012.  
JÉRÉMIE LENOIR

## Poissy, reine de l'attractivité

PSG, PSA, Porsche... La pugnacité du maire a rendu cette commune des Yvelines très attirante pour nombre d'entreprises

**E**n matière de foncier, Karl Olive, maire de Poissy (Yvelines) depuis 2014, s'adapte au terrain. Chaque dossier, rénovation ou neuf, est traité de manière différente, parfois inattendue, mais toujours vite.

Premier exemple : la cité de la Coudraie, ce quartier de Poissy où il est né. Celle ou Jacques Audiard a tourné *Dheepan*, film sur l'arrivée d'une famille de réfugiés dans une cité française. Construite par Simca Chrysler pour ses ouvriers, la Coudraie fut emblématique des « trente glorieuses », avec ses 600 logements sociaux. Dans sa tour de onze étages, Karl Olive vivait avec des voisins de multiples nationalités.

### « Nouvelles règles du jeu »

A peine élu, il retourne à la Coudraie et annonce qu'il défait ce qu'avait voulu son prédécesseur socialiste qui, lui-même, s'était fait élire en prenant le contre-pied de l'UMP précédent. « Depuis le début des années 1990 où le RPR voulait tout raser, c'était la guérilla permanente avec les habitants, se rappelle-t-il. Il fallait bien évidemment rénover, mais j'ai fixé tout de suite les nouvelles règles du jeu. D'abord en amenant trois promoteurs pour discuter et travailler avec les habitants. Ensuite en obligeant à la mixité sociale. Cette mixité, je l'ai vécue et aimée. J'ai renvoyé tous les promoteurs qui venaient me proposer de réaliser "Les Hauts-de-Poissy". Certes, le site sur sa colline est superbe. Mais l'identité, c'est la Coudraie. Et la Coudraie c'est mixte. »

Il impose le mélange comme il impose aux promoteurs de vendre de 10 % à 20 % moins cher aux habitants de Poissy. Il refuse l'implantation de commerces à l'extérieur du quartier que voulait l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et les place au pied des immeubles. Il veut créer une cité qui vit. Plus loin, au cœur d'un square, il imagine le Jardin de l'olivier, lieu de tolérance et d'échange, inauguré en présence des représentants des différents cultes en septembre 2016.

Deuxième exemple : le futur centre d'entraînement du PSG, le célèbre club de foot parisien. Un investissement estimé entre 250 et 300 millions d'euros, sur une zone de 74 hectares, pour 15 terrains de

football. Situé à quelques centaines de mètres de la Coudraie, le maire précédent souhaitait y construire un centre commercial. Appuyé par David Douillet, ancien champion olympique de judo, député de Poissy entre 2012 et 2017 – après avoir été ministre des sports –, Karl Olive, ex-directeur des sports de Canal+, imagine, dans un premier temps, un pôle régional sportif consacré aux familles.

Avec Pierre Bédier, le président du conseil départemental, il acquiert les 30 premiers hectares. Pendant des mois, sans rien dire pour ne pas faire grimper les prix, il achète les parcelles une par une, au porte-à-porte. Et entame parallèlement des négociations avec le PSG qui cherchait un nouveau lieu pour son centre d'entraînement. Ces discussions se révèlent fructueuses. Le PSG annonce son choix en juillet 2016. « A peine l'information connue, Porsche nous appelait pour implanter son centre régional. Là j'ai compris qu'on avait gagné la bataille de l'image et de l'attractivité », déclare-t-il avec le sourire.

Troisième exemple : la ZAC Rouget-de-Lisle, en plein milieu de Poissy, une friche de fondrière de 10 hectares sur laquelle les maires se sont escrimés en vain depuis 1965. Alors que la municipalité ne possède que la moitié des terrains, le maire lance les travaux. « Il faut faire venir les grues au fur et à mesure de l'acquisition des terrains et envoyer des signaux forts à ceux qui ne veulent pas vendre. Ils comprennent que le coup est parti et que cela finira par une déclaration d'utilité publique s'il le faut. » Lorsqu'il commence le chantier, le maire ne sait pas que le constructeur automobile PSA va implanter son centre de recherche et développement à proximité. Le besoin de logements n'en est que plus pressant. Cerise sur le gâteau : le conseil régional, voyant les investissements menés sur la ZAC Rouget-de-Lisle, décide de dévier le futur tramway pour lui offrir une station.

Porté par sa bonne fortune, le maire bâtisseur vient de s'engager dans un autre chantier : un plan, entre la Coudraie et le camp du PSG, sur un terrain totalement privé, de 600 logements dont 450 pour les primo-accédants et jeunes actifs de Poissy, à 3300 euros le mètre carré. ■

J.-P. GO.



## Clichy-sous-Bois ou la gestion de la misère

En Seine-Saint-Denis, plusieurs grosses copropriétés enclavées ont été englouties dans une spirale de dégradation. Abandonné par l'Etat, le maire, sans capacité financière ni ingénierie, s'est trouvé confronté à des promoteurs peu scrupuleux

**O**livier Klein, maire de Clichy-sous-Bois (Seine-Saint-Denis), est né au Chêne-Pointu, une cité en plein cœur de sa ville, à quelques mètres de la mairie. Il a passé son enfance et son adolescence dans ce qu'il considère être « la copropriété la plus dégradée de France, avec, peut-être, celle de Grigny [Essonne] ».

Cette cité est une « erreur urbanistique » estime-t-il, une mégacopropriété de 1500 logements comme il ne s'en fait plus, dans une ville très mal desservie par les transports en commun, rapidement gangrenée par le chômage.

Les parents d'Olivier Klein ne pouvaient plus payer les charges, très élevées dans cette cité, et sont partis au début des années

1980. La cité est désormais, et depuis longtemps, sous administration judiciaire, sans que quiconque sache d'ailleurs combien d'habitants vivent là. « A Clichy, La Poste dénombre 10 000 boîtes aux lettres, mais nous savons qu'il y a au moins 15 000 foyers, évalue Olivier Klein. Entre 5 000 et 6 000 personnes sont supposées habiter au Chêne-Pointu, mais il y en a certainement bien plus. »

Le Chêne-Pointu est emblématique de l'impossibilité pour un maire qui se consacre totalement à sa ville et n'a jamais brigué d'autre mandat de transformer et rebâtir sans l'aide de l'Etat. « Un maire, seul, ne peut rien faire, explique-t-il. Pas dans une ville pauvre comme Clichy, où l'on a hérité de plusieurs copropriétés allant

à vau-l'eau et où nous n'avons jamais eu les fonds pour créer nos propres offices de gestion. »

### Baillleurs défaillants

Clichy-sous-Bois a en effet longtemps été dépendante de promoteurs se désintéressant de leurs biens et de bailleurs défaillants. La Forestière, l'autre grande copropriété de Clichy-sous-Bois, avec ses 500 logements construits dont 400 vendus dans les années 1970 comme « de grand standing », a elle aussi été engloutie dans une spirale de dégradation. Les promoteurs ne payant pas les charges pour les 100 appartements qu'ils s'étaient gardés pour les louer.

La copropriété, à la lisière de Montfermeil, est quasiment de-

venue un ghetto. Jean-Louis Borloo, ministre délégué à la ville en 2003, la place immédiatement dans le premier plan de rénovation urbaine. Pas le Chêne-Pointu. « Clichy-sous-Bois était pauvre, l'Etat a cherché des bailleurs acceptant de construire ici. Mais ils n'ont pas entretenu les bâtiments. Nous avons passé dix ans à gérer la misère. Dix ans à gueuler ou à faire la guerre aux marchands de sommeil, dix ans à mettre les copropriétés dans des plans de sauvegarde ou sous administration judiciaire, dix ans à courir les crédits d'études. »

Clichy-sous-Bois et Montfermeil ont en effet cumulé tous les handicaps. L'habitat a été pensé par une star de l'architecture, Bernard Zehrfuss, qui croyait à

l'époque que l'A87 allait passer en plein centre-ville, que le métro promis arriverait bien et que le désenclavement serait rapide. Il s'est passé l'inverse : les tracés des nouvelles routes ont soigneusement évité les deux villes, le métro n'est jamais venu et les deux villes sont restées sans activités, sans centre, sans cœur : « On n'a jamais fait de la ville ici, c'est plus un dortoir que du résidentiel, soupire Olivier Klein. Nous n'avions pas les outils et c'est toujours le cas : ni capacité financière ni ingénierie. »

Le Chêne-Pointu a été placé dans le Nouveau Programme national de renouvellement urbain (NPNRU), présenté en février par le gouvernement. Clichy-sous-Bois peut enfin planifier un relo-

gement décent pour ses habitants. « Clichy est un cas particulier à cause de la taille des copropriétés dégradées, estime Olivier Klein. Mais le problème n'est pas tant celui du logement que celui de la pauvreté, et de la pauvreté qui appelle la pauvreté. Le maire doit faire attention à tout en reconstruisant. Faire attention aux logements, certes, mais aussi à l'école, aux transports et aux commerces. Si un seul élément manque dans la reconstruction, on prend le risque de voir les mêmes phénomènes de paupérisation se reproduire. Il faut être imaginatif sur la ville même, conclut Olivier Klein, et prudent : on va déjà essayer de faire un vrai cœur de ville. » ■

J.-P. GO.

# Bâtir sur les friches, une solution d'avenir ?

D'anciens espaces industriels ou ferroviaires deviennent résidentiels. Une stratégie qui a toutefois un coût

**A** lors que l'extension de l'urbanisation atteint ses limites, la mobilisation des friches sera-t-elle la solution pour « construire plus, mieux et moins cher », selon les objectifs du plan logement de septembre 2017 ? « Une friche, c'est un terrain sans usage depuis au moins un an », précise Gilles Bouvelot, directeur général de l'Etablissement public foncier de l'Ile-de-France (Epfi). Cet organisme achète des terrains et les conserve jusqu'à ce qu'il trouve des acquéreurs prêts à en transformer les usages : construction de logements favorisant la mixité sociale et générationnelle ; implantation d'entreprises. Sur les terrains actuellement portés par l'Epfi, d'une valeur globale de 1,4 milliard d'euros, seuls 30 % sont des friches ainsi définies, tandis que 30 % sont encore en activité mais avec un potentiel foncier sous-exploité, et 20 % abritent de l'habitat pavillonnaire. Moins de 20 % sont des terrains nus.

Si le nombre de friches évolue sans cesse au gré des reprises et abandons d'activités, leur potentiel va diminuant : « Il y a dix ans, deux tiers des opérations d'aménagement se faisaient sur des friches, contre un tiers aujourd'hui », constate Gilles Bouvelot. Car

**Si le nombre de friches évolue sans cesse au gré des reprises et abandons d'activités, leur potentiel va diminuant**

les grandes friches industrielles, datant de la période de désindustrialisation, sont déjà transformées – comme le site de Renault à Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine) – ou en voie de l'être. Entre 1982 et 2012, 4300 hectares d'activités industrielles ont été recyclés vers d'autres occupations, selon l'Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) d'Ile-de-France. Les 180 hectares de PSA à Aulnay-sous-Bois (Seine-Saint-Denis) constituent une des dernières grandes friches de l'industrie lourde de la petite couronne à être recyclée, la dernière parcelle de 107 hectares ayant été vendue à l'Epfi le 30 novembre, pour y construire 2500 logements dans la partie sud, autour des gares des lignes 16 et 17 du Grand Paris Express.

Aujourd'hui, les friches détenues par l'Epfi concernent essentiellement des résidus d'opérations de restructuration immobilière. Qu'il s'agisse de bâtiments publics (les hôpitaux de Saint-Vincent-de-Paul, à Paris 14<sup>e</sup>, ou celui de Lagny-sur-Marne (Seine-et-Marne), des bureaux comme ceux de la Caisse nationale d'assurance-maladie, à Paris 18<sup>e</sup>, ou encore des lycées régionaux ou des friches universitaires comme l'Ecole centrale de Châtenay-Malabry (Hauts-de-Seine), l'Ecole normale supérieure de Cachan (Val-de-Marne), l'Ecole nationale supérieure des télécoms, à Paris 13<sup>e</sup>. Auxquelles il faut ajouter les friches ferroviaires détenues et aménagées par SNCF Immo, qui sera, dans les dix ans à venir, un des premiers aménageurs sur la petite couronne.

« D'ici dix à quinze ans, quand les grands propriétaires fonciers auront fait leurs arbitrages stratégiques, ce sont les petits centres commerciaux en déshérence et leur

parking étendu qui apporteront le foncier en deuxième couronne, une fois que les lignes de transport en commun seront prolongées », pronostique Gilles Bouvelot.

## Foncier sous-utilisé

Mais, aujourd'hui, le vrai potentiel est sur le terrain utilisé et en activité, comme l'explique Martin Omhové, directeur du département habitat et société à l'Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) : « De plus en plus d'opérations d'aménagement sont réalisées sur des terrains occupés par des sociétés en activité ou par de l'habitat peu dense », dit-il.

Autre gisement : l'urbain diffus fait de petits terrains non utilisés, de garages bas, petits commerces ou pavillons. Pas de vraies friches donc, mais du foncier sous-utilisé qui permet de construire à moindre coût que si l'on devait détruire pour tout reconstruire. « Si on utilisait la constructibilité autorisée par les plans locaux d'urbanisme, on pourrait construire 330 000 logements de plus en quinze ans », a calculé Pascal Dayre, directeur général adjoint du pôle stratégie et ressources de l'Epfi. Si l'on transforme les zones d'activité en déshérence, le potentiel foncier permet d'atteindre l'objectif de construction de 70 000 logements par an. » D'ores et

déjà, la production d'habitats s'est bien accélérée depuis trois ans : alors que l'on a construit 45 000 logements par an entre 2007 et 2013, on en a produit 80 000 en Ile-de-France ces douze derniers mois.

Une stratégie qui a toutefois un coût : de la démolition à l'indemnité d'expropriation en passant par les innombrables diagnostics, la dépollution, le désamiantage parfois, qui renchérisent d'autant le coût d'acquisition. « En zone dense, le coût du terrain aménagé représente entre 40 % et 60 % du prix du logement final, contre 20 % à 30 % sur un terrain nu », explique Martin Omhové.

« Au cœur d'une agglomération, pour du logement libre, le coût du terrain et de l'ensemble des dépenses devant être engagées pour y rendre possible une opération immobilière atteint entre 1 000 et 2 500 euros le mètre carré construit, contre 300 euros dans les franges rurales de la Seine aval », précise-t-il. Un coût qui limite le potentiel d'exploitation des friches et autres terrains occupés : « Si les prix immobiliers étaient moins élevés, on ne trouverait pas l'équation économique pour mobiliser ce foncier », répond Martin Omhové. ■

VALÉRIE SEGOND



« Carrière, Larchant », 2013. JÉRÉMIE LENOIR

## Le Trophée des maires bâtisseurs

L'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (Epfi), en partenariat avec l'Association des maires d'Ile-de-France (AMIF), a remis le Trophée des maires bâtisseurs, à l'issue du colloque « Maires bâtisseurs, maires vainqueurs ? », organisé le 5 décembre, dans les locaux du Monde, à Paris. Voici les lauréats.

**Grand Prix :** Bertrand Kern, maire de Pantin (Seine-Saint-Denis).

**Prix 1<sup>er</sup> couronne :** Xavier Lemoine, maire de Montfermeil (Seine-Saint-Denis).

**Prix 2<sup>e</sup> couronne :** Jean-Marc Pommier, maire de Bonnières-sur-Seine (Yvelines).

**Critères :** Effort de construction, qualité de vie des futurs habitants, caractère innovant de la construction, performance en matière de développement durable, revitalisation et valorisation du tissu urbain et du patrimoine.

## Le long du canal de l'Ourcq, les effets du recyclage urbain

Un projet francilien prévoit de faire d'une zone industrielle enclavée une zone urbaine accueillante, et gentrifiée

**L'**opération menée le long du canal de l'Ourcq, en banlieue parisienne, est emblématique du recyclage urbain au XXI<sup>e</sup> siècle. Elle cumule de nombreuses difficultés parce qu'elle est située sur une zone coupée de voies ferrées, routes nationales et autoroutes, et scindée par ce canal de l'Ourcq, sur cinq communes : Pantin, Bobigny, Romainville, Noisy-le-Sec et Bondy (Seine-Saint-Denis). Ce projet, conduit par la communauté d'agglomération Est Ensemble, qui a permis de faire émerger une stratégie globale, et piloté par l'aménageur Séquano, porte sur la transformation d'une bande de 50 à 200 mètres de large sur dix kilomètres entre le canal de l'Ourcq et la RN3, au nord-est de Paris.

L'idée est ambitieuse : faire de cette zone industrielle enclavée une véritable zone urbaine qui accueillera, d'ici à 2030, 8 000 logements et où l'on puisse vivre, travailler et se divertir. Une zone

comptant aussi bureaux, lieux d'activités, commerces, équipements publics, lieux culturels et récréatifs, où, en principe, les circulations entre quartiers sera fluidifiée.

### Bâtiments historiques

Pour s'inscrire dans l'histoire et la géographie des lieux, le projet mêle conservation de certains bâtiments historiques (les Grands Moulins de Pantin, transformés en bureaux pour BNP Paribas, les Magasins généraux, transformés en bureaux pour l'agence de publicité BETC, friche industrielle de Romainville pour la Fondation Fimincop pour l'art contemporain), maintien de certaines activités comme les centrales à béton et le transport fluvial de matériaux de construction et de déchets, et création de zones résidentielles et de bureaux flambant neufs pour des activités de création sur des terrains réhabilités.

Mais ce qui frappe, c'est la transformation sociologique du territoire que ce recyclage urbain entraîne. Au stade actuel, les berges aménagées ressemblent à un îlot de bobos perdu au milieu de quartiers populaires, sans continuité entre les deux mondes. Si les élus de gauche affirment vouloir construire pour leur population, ces opérations d'aménagement provoquent mécaniquement une gentrification par l'arrivée de classes aisées capables de se payer des logements intégrant les nouvelles charges foncières.

Car, explique Hélène Planque, qui fut directrice de l'aménagement à Est Ensemble, « le coût de ces opérations de recyclage est très élevé et entraîne un déficit considérable pour les collectivités car il est impossible de revendre ces terrains à leur coût de revient réel ». Le prix du droit à construire que l'aménageur vend aux promoteurs est fixé par compte à

rebours à partir du prix auquel le promoteur pourra vendre ses logements.

A terminaison du projet, le déficit de l'aménagement du canal de l'Ourcq devrait dépasser les 100 millions d'euros sur une opération globale d'environ 500 millions d'euros, soit 20 % à 25 % de déficit. Comment combler ce trou ? Soit en vendant le terrain plus cher pour des populations encore plus aisées, soit en densifiant.

### Réserve foncière

Terre historiquement ouvrière, marquée par un important emploi public et un fort taux de chômage, l'agglomération, qui comptait 40 % de logements sociaux, va voir son taux de HLM tomber à 30 % à l'issue de l'opération en 2030. En somme, il s'agit de créer une « mixité sociale par le haut ».

Mais comment faire en sorte que l'opération profite aussi à la population

déjà en place ? « Avec la ligne 15, elle va gagner en mobilité et en employabilité, ainsi qu'en mixité sociale là où aujourd'hui il n'y en a pas », estime Hélène Planque. Mais l'amélioration de son cadre de vie, qui devait venir de la transformation de la RN3, ne démarre toujours pas. En l'absence d'accord entre les collectivités sur le financement du bus T Zen 3, la commercialisation des rez-de-chaussée de l'avenue n'a pas vraiment commencé.

En fait, avec cette opération d'aménagement, les communes de la plaine de l'Ourcq servent de réserve foncière à l'économie de Paris, réserve qui va accueillir sa main-d'œuvre qualifiée et des activités qui serviront peu à la population locale actuelle. Malgré les discours sur le « maintien de l'identité du territoire », il est clair que celle-ci va changer. Mais pourrait-il en être autrement ? ■

V.S.E.