



Quelle qualité d'usage des espaces urbains denses ? Séminaire professionnel du 13 décembre 2016

Un séminaire de travail composé de professionnels de l'urbain (aménageurs, promoteurs privés, bailleurs sociaux) et des services de l'État, a été organisé conjointement par la MOST et le SUAT en collaboration avec A'urba et le CEREMA. Ce séminaire avait pour objectif de débattre sur la qualité d'usage dans les quartiers denses en prenant pour territoires d'étude l'éco-quartier Ginkgo à Bordeaux et le projet de revitalisation du centre historique de Libourne. La restitution des travaux de recherche et l'animation de 2 tables rondes ont permis d'échanger sur une approche croisée des pratiques des professionnels et des attentes des habitants en matière de qualité d'usage des bâtiments et plus globalement des projets urbains. L'objectif était d'interroger la notion de densité à travers le prisme de ceux qui font la ville et de ceux qui la pratiquent afin d'en dégager les principaux critères d'acceptabilité.

L'étude a mis en avant sur le sujet six approches: les formes urbaines, la présence de la nature, la qualité des espaces publics, l'offre de proximité, la desserte en transport en commun et la mobilité ainsi que le vivre ensemble.

La sociologue Manon Vivière sur la base des travaux de sa thèse portant sur « les représentations sociales de la densité dans l'habitat » a présenté trois clés de lecture complémentaires: l'intensité, la compacité et l'urbanité en rappelant que la densité ne participe pas au même récit pour chacun de ces acteurs.

Pour les professionnels, la densité comme outil de mise en œuvre de la métropolisation participe au **récit de vie métropolitain** pour faire la ville autrement.

Les habitants vont avoir un **récit de parcours de vie**: si chaque personne habite en moyenne 10 logements au cours de sa vie, chacun va toujours essayer d'aller vers un « mieux logé » qui correspond à une étape de son parcours. Suivant où il se situe, des compromis en matière de densité seront plus ou moins possibles.



La photographie, outil utilisé dans la méthodologie développée par le Cerema et l'Aurba au cours des entretiens qualitatifs.

La présentation de ces différents travaux a ouvert le débat organisé autour de tables rondes. Le premier temps d'échanges a été consacré à la qualité d'usage de la densité dans le processus de projet. Il ressort du discours des intervenants une évolution de leurs pratiques professionnelles :

- Dans la phase programmation, le projet urbain était travaillé à une large échelle (au niveau du master plan). Dorénavant, les aménageurs vont aujourd'hui affiner cette échelle afin de prendre en compte la qualité des logements ;
- L'évaluation des usages des quartiers est un outil qui développe afin d'avoir un retour des habitants et de pouvoir améliorer leurs pratiques.

Ces deux premiers enseignements sont illustrés des propos d'un aménageur public (La Fab)

- Pour une meilleure acceptation du projet, il faut que ce dernier soit partagé auprès des collectivités, mais aussi des habitants. Il n'y a pas d'usage pérenne des espaces publics sans accompagnement et pour que les habitants puissent s'approprier les espaces collectifs et publics, il faut leur transmettre les valeurs du projet. Cette prise de temps permet à chacun d'absorber les différentes innovations présentes sur le projet.

Pour illustrer ces propos, Aquitanis a présenté l'opération des Sécheries sur la ZAC de Bègles.

- La qualité du logement participe à l'appropriation des lieux de vie. Les professionnels observent que lorsque les habitants ne sont pas bien installés dans l'espace privé (logement), ils ont des difficultés à s'approprier les espaces publics.
- Si les habitants des nouvelles opérations ont de véritables attentes en matière d'offre en commerces et services en pied d'immeuble, les opérateurs rencontrent des difficultés pour implanter ces activités. En effet, la question de l'offre sera différente si l'opération se trouve dans le diffus d'un tissu existant ou de nouveaux secteurs d'aménagement.
- Sur la question de l'offre de commerces et de services, les différents intervenants s'accordent sur la nécessité d'avoir un seul investisseur (et donc un seul gestionnaire). Dans le cas contraire, si chaque propriétaire gère son local commercial, cela peut entraîner une offre concurrentielle (installation par exemple de plusieurs banques) et non complémentaire.

Cette question de l'offre de commerces et de services a été illustrée par un promoteur privé et un aménageur public.

La seconde table ronde a permis de s'interroger sur les moyens à mettre en œuvre pour lutter contre la standardisation et l'uniformisation des modes de faire et de produire, pour aller vers davantage de singularité des opérations. Les intervenants ont évoqué plusieurs pistes pour travailler sur la question de l'acceptabilité des formes urbaines et architecturales par les habitants et sur le respect des identités et pratiques locales dans les opérations.

- Une majorité de nouveaux habitants choisissent la métropole pour son cadre et sa douceur de vivre. Mais des nouvelles références d'urbanité ont aussi un impact fort sur la valorisation du territoire en termes d'image, comme le design du tramway par exemple. Partant de ce constat, les intervenants ont mis en avant trois leviers d'action :
 - la recherche d'un vocabulaire urbain et architectural en accord avec les caractéristiques locales

- l'innovation

- la qualité des espaces publics, des partis aménagements et des choix paysagers.

Publications CAUE

- La singularité des opérations bordelaises peut-elle trouver une réponse dans la recherche d'une certaine homogénéité des opérations? L'hypothèse de travailler sur la pierre ou des palettes de matériaux de même teinte est-elle souhaitable ou généralisable partout ?

Exemples des opérations d'Euratlantique, de la FAB et d'Aquitanis

- Le modèle de la maison individuelle a toujours la préférence des ménages. Mais est-ce vraiment ce modèle ou le mode de vie qu'il induit qui prime dans les attentes ? Aujourd'hui l'objectif est de proposer de nouvelles typologies aux familles qui font le choix d'habiter en ville.

Références opérations la FAB et Euratlantique

- Les modes de vie locaux privilégient le « vivre dehors ». Ces pratiques nécessitent des espaces publics et privés qualitatifs, propices à différents usages, donc appropriables et adaptables. Répondre à cet objectif passe par un travail fin de définition des différents types d'espaces et d'aménagements. Les intervenants mettent l'accent sur l'importance de la qualité du socle paysager, de la végétalisation des opérations et des modalités de gestion publiques et privées de ces espaces.

Exemple de l'opération des Sécheries sur la ZAC de Bègles

En conclusion, construire le patrimoine de demain dans une ville acceptable, c'est avant tout réfléchir à des structures capables de résister au temps, adaptables, réutilisables. C'est aussi construire la ville avec tous les acteurs, et donc engager une démarche sur le long terme pour rendre les processus de projets plus lisibles et impliquer tous les usagers, sans se limiter uniquement aux habitants.