

## B/ Note de positionnement

En 2050, la température moyenne de la planète aura augmenté d'au moins 2°C. Plus d'un cinquième des espèces vivantes aura disparu. Nous serons plus de 9 milliards d'habitants sur Terre, dont 65% d'urbains.

Les enjeux d'un développement urbain durable sont sans appel.

Depuis plus de 10 ans, je cherche dans ma pratique professionnelle à apporter des réponses concrètes à ces enjeux. C'est aussi pour explorer différentes sortes de réponses que j'ai franchi la barrière entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre.

Dès lors qu'on parle d'aménagement urbain, le développement durable peut s'aborder de manière très pragmatique : il s'agit de produire de la ville en intégrant de nouveaux impératifs environnementaux. Ceux-ci ne doivent pas s'appliquer qu'à quelques éco-quartiers exemplaires : ils doivent guider l'ensemble de la production urbaine, certes à des degrés divers car tout le monde ne peut avancer au même rythme.

### Ville durable vs. ville vivable ?

Encore faut-il être vigilant, en poussant les curseurs environnementaux, à ne pas amplifier les problèmes sociaux ou en créer de nouveaux. Il s'agit bien de construire une ville qui n'exclut personne, qui crée du lien social, du plaisir et un sentiment raisonnable de sécurité ; une ville que nous ne serons pas tentés de démolir dans 30 ans – ou de délaissier au profit du périurbain. C'est ce qui fait la « qualité urbaine ».

Définir ces nouveaux équilibres n'est pas aisé : comment faire la différence entre un « frein culturel » (une résistance au changement qui disparaît après une période d'adaptation) et la limite de ce qui est réellement acceptable par la société ?

La densité est un bon exemple de cette recherche de nouveaux équilibres. Aujourd'hui, c'est entendu, il faut construire dense pour limiter les déplacements et lutter contre l'étalement urbain. Mais, sous prétexte de densité, peut-on construire n'importe quoi n'importe

où ? Y compris en zone inondable, comme nous l'ont suggéré récemment certains architectes du Grand Paris ?

Par ailleurs, la densité limite généralement la possibilité d'espaces extérieurs privés et rend plus aiguë la demande d'espaces verts. L'oublier dans la programmation urbaine reviendrait à générer de nouveaux déplacements visant à aller chercher, parfois loin de la ville, des espaces verts de substitution, au risque de perdre une partie du bénéfice de la densité en termes de maîtrise des déplacements. Quelles conséquences tirer du fait que le nouveau parc Martin-Luther-King est déjà surfréquenté lors des beaux jours, avant même que les nouveaux logements de Clichy-Batignolles soient mis en chantier ?

Enfin, il faut bien sûr construire « HQE », mais que faire si la densité ne permet pas d'assurer un éclairage naturel et des apports solaires suffisants à tous les logements ? Faut-il compenser l'impossibilité d'une véritable conception bioclimatique par des systèmes techniques coûteux, avec comme conséquence une augmentation des prix de sortie et des charges ?

### Adapter le projet urbain

Ces limites ne sont pas simples à cerner et doivent être abordées avec souplesse. Elles ne sont ni stables ni universelles : la concertation avec la population locale peut certainement aider à les clarifier. Pourtant, elles ne doivent pas être prises comme prétexte pour ne modifier en rien les manières de faire !

Certains architectes ou urbanistes ont aujourd'hui le sentiment d'être dépossédés de leurs prérogatives face au « diktat » des experts environnementaux : les paramètres environnementaux détermineraient à eux seuls les projets, l'architecte en serait réduit à traiter des points de détail...

Ce discours radical masque une faible mobilisation de certains professionnels. Les experts devraient plutôt être vus comme une opportunité d'enrichir les pro- ●●●

- jets. Cela suppose d'engager un dialogue approfondi et franc avec eux.

Ainsi, il faut accepter que les formes urbaines s'adaptent aux nouveaux impératifs écologiques ; que l'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres cherche par exemple à optimiser éclairage naturel, apports solaires et production énergétique.

Il faut également accepter qu'émergent de nouveaux modèles architecturaux : bâtiments compacts, façades épaisses et complexes pour intégrer isolation extérieure et protections solaires, nouveaux usages des toitures... Ils nous donnent la possibilité de développer de nouvelles esthétiques.

Il faut aussi donner une place plus importante aux espaces publics : ceux-ci doivent intégrer de nouvelles fonctions environnementales (gestion des eaux pluviales, réservoir de biodiversité...) mais aussi de nouvelles fonctions sociales. En effet, on peut faire le pari qu'avec le réchauffement climatique – et avec des bâtiments un peu moins ouverts sur l'extérieur pour se protéger des fortes chaleurs – la demande d'espaces publics conviviaux et confortables va croître.

Enfin, si l'on veut réduire efficacement les émissions de CO<sub>2</sub>, il faudra accepter que la ville redevienne un lieu de production. Production locale d'énergie renouvelable, bien sûr, mais aussi, pourquoi pas, production agricole, sur un mode d'autoconsommation (des jardins partagés dans les cœurs d'îlot ou sur les toits) ou de consommation de proximité (l'agriculture paysagère périurbaine). Les modes de gestion correspondant restent en grande partie à inventer.

## Faire évoluer la maîtrise d'ouvrage

J'ai récemment eu l'occasion d'expliquer dans la revue *Etudes Foncières* comment les enjeux du développement durable font évoluer la maîtrise d'ouvrage urbaine. Cela peut selon moi se résumer ainsi : plus d'études, sur plus de sujets et plus tôt ; plus de contractualisation, sous une forme souple (les « chartes de développement durable » par exemple) ou contraignante (les clauses environnementales et sociales des Cahiers des Charges de Cession de Terrain).

Prendre ce virage nécessite, outre un portage politique fort, une maîtrise d'ouvrage urbaine outillée et formée. La multiplication des « Assistants à Maîtrise d'Ouvrage » fait courir le risque de voir se développer une réflexion environnementale complètement déconnectée des réalités et des contraintes opérationnelles. En revanche, comme le concepteur urbain, l'aménageur doit savoir dialoguer sur ces sujets avec les experts, mais aussi avec les maîtres d'ouvrages,

maîtres d'œuvre et BET d'opérations. Émerge ainsi un rôle d'« ensemblier environnemental » interne : c'est le positionnement que j'ai construit depuis deux ans à la Semavip.

Sur des projets où l'ambition politique est particulièrement forte, comme Clichy Batignolles, le recul manque parfois pour savoir dans quelles conditions les objectifs que l'on fixe aux opérateurs immobiliers et aux concepteurs sont réellement atteignables. Dès lors, il faut à la fois être ferme et ouvert à la discussion, toujours revenir aux enjeux et aux limites évoquées plus haut pour tirer les projets vers le haut. La contrepartie de l'engagement contractuel doit être le dialogue et la négociation. Ceci ne peut pas toujours se faire dans le cadre rigide qu'offrent les certifications environnementales : elles doivent être prises comme une trame de discussion, non comme un objectif en soi.

Enfin, dans un contexte de renouvellement des techniques et des pratiques, il devient indispensable pour les aménageurs de prendre en compte très tôt l'aval, c'est-à-dire la gestion future. Ceci peut s'illustrer par le projet que je porte actuellement de créer, au sein de la Semavip, une filiale d'investissement et d'exploitation de toitures photovoltaïques, qui vise à éviter que ne se développent des modes de gestion potentiellement contradictoires avec d'autres objectifs (diversité architecturale des toitures).

Faire émerger des projets urbains intégrant pleinement les nouveaux impératifs environnementaux, tout en en définissant bien les limites sociales. Rechercher des outils visant à rendre concrets ces projets. Pour le maître d'ouvrage urbain que je suis aujourd'hui, c'est aussi prendre des risques. La période de transition que nous vivons s'assortit d'un droit à expérimenter (et donc parfois à se tromper). Encore faut-il que cela soit clairement assumé par tous les intervenants et entrepris de manière responsable.