

Un projet bien ficelé



Phasage : Une temporalité dans le projet à anticiper et adapter

Quand un nouveau quartier sort de terre, rien de pire que de voir pousser des logements au milieu du désert. Pour préfigurer le « produit fini » et accroître l'acceptabilité du changement, le calendrier ne doit pas être laissé au hasard : anticiper la réalisation des espaces verts, coordonner la livraison des logements avec l'arrivée des équipements et des services, prévoir toutes les dessertes... la réussite réside dans la précision du phasage !



Phasage

PIRMIL-LES-ISLES Nantes / Rezé / Bouguenais

 2018 - 2037

 Nantes Métropole /
Nantes Métropole
Aménagement / OBRAS

Alors que les chantiers des programmes immobiliers débuteront en 2025, la réalisation des espaces publics a déjà démarré depuis 2021. C'est le choix du phasage qui a été fait pour ce futur quartier qui repose sur la nature en ville. L'objectif est que le paysage, qui nécessite plus de temps que l'architecture, puisse être testé et se constitue avant l'arrivée des premiers habitants en 2027. Ceux-ci pourront ainsi bénéficier de forêts urbaines (jardin-test depuis septembre 2021 sur le site de Transfert) et d'un parc en bord de Loire (jardin-test depuis juillet 2022 dans la cale Aubin) dès leur installation.

Inauguration du jardin-test dans la cale Aubin avec une plage enherbée pour le futur parc en bord de Loire





Phasage

BAUD CHARDONNET Rennes

2010 - 2027

Ville de Rennes /
Territoires Publics

Les plages de Baud offrent aux habitants, depuis leur arrivée, plus de 3 hectares aménagés en bordure de Vilaine



Certains projets misent sur l'animation d'un quartier par l'implantation presque immédiate de commerces, de services et d'équipements. C'est le cas de Baud Chardonnet où le parc a été réalisé en premier, nécessitant une trésorerie et des premiers acomptes plus importants pour la collectivité. Se sont ensuite implantés une maison médicale, seulement 2 ans après la livraison des premiers logements, puis de nombreux commerces et services (une brasserie, une pharmacie, un cabinet de kinésithérapie, etc.). Une moyenne surface alimentaire et une école viendront bientôt compléter cette offre.

Baud Chardonnet, Rennes
Un grand espace de nature ouvert aux nouveaux habitants du quartier, à ceux déjà-là et aux environnants



Baud Chardonnet, Rennes
Des espaces vite appropriés par les tout petits...

Baud Chardonnet, Rennes
...Mais aussi les plus grands



Gouvernance : Qui fait quoi, quand et comment ?

Concevoir un morceau de ville suppose de mettre les bons acteurs autour de la table et de les associer au bon moment. Cet enjeu de pilotage est d'autant plus essentiel pour les projets d'ampleurs qui nécessitent parfois l'action coordonnée de plusieurs aménageurs et collectivités, ainsi qu'une kyrielle de spécialistes dont l'intervention doit être minutée avec précision.



Gouvernance

CENTRE-VILLE Marseille

2019 - 2034

Etat / Métropole Aix-Marseille-Provence /
Ville de Marseille

Réunion publique de concertation sur le Projet
Partenarial d'Aménagement du centre-ville (PPA)



Il s'agit ici de ré-intervenir fortement sur le centre-ville du fait notamment de la présence d'un habitat très dégradé, à vocation très sociale mais privé, qui remplit la fonction de logement social de fait et non de droit. Pour cela, la Ville s'est engagée avec tous les partenaires comprenant notamment la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'État dans un PPA (Projet Partenarial d'Aménagement) afin de croiser et de faire converger les politiques publiques et les moyens au sein d'une même stratégie d'ensemble. Plusieurs impératifs sont intégrés : lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la vacance, création de logements locatifs sociaux de droit, respect du patrimoine, résilience et désimpermeabilisation du centre-ville. En accompagnement d'un potentiel d'environ 3000 logements réhabilités et ou reconstruits, il s'agira d'accompagner cette transformation dans la dentelle par la création ou la revalorisation d'un grand nombre d'espaces paysagers et autres aménités/équipements.

Sur un périmètre couvrant une large part du centre-ville - 1000 hectares et 140 000 logements - le PPA entend engager la réhabilitation à grande échelle, en créant un cercle vertueux à partir du traitement par l'action publique des situations bâtementaires les plus critiques. Près de 600 immeubles, au sein d'îlots particulièrement fragilisés ou dans le diffus ont été définis comme prioritaires et démonstrateurs et seront les premiers témoins de la requalification. L'action menée dans le cadre du PPA, associant résorption de l'habitat indigne et donc lutte contre la vacance, revitalisation économique, amélioration des services et aménités, création de logements sociaux, coïncide tout à fait à la vision d'une densification viable et qui fait sens pour les habitant.e.s en intégrant les enjeux contemporains en matière d'aménagement urbain.



RÉPUBLIQUE Nantes

2018 - 2026

Gouvernance

Nantes Métropole / Samoa

Le parti pris sur République a été de travailler sur des échelles d'opérations plus petites, à l'antithèse du macro-lot, à l'aide de blocs fractionnés.

Ces blocs de 120 mètres sur 120 mètres produisent environ 25 000 m² à 30 000 m² et sont divisés en 4 lots. Ces lots comprennent parfois 10 opérations.

C'est plus complexe pour l'aménageur car cette organisation nécessite une coordination bien plus forte entre les différents spécialistes mais elle permet d'aboutir à plus de diversité et de flexibilité dans le projet.

Une diversité de formes et des configurations pour les opérations d'un même bloc



Financement : construire plus pour tous ?

En matière budgétaire, la densité est souvent l'occasion de réaliser des opérations plus rentables et d'atteindre l'équilibre budgétaire. Les marges de manœuvre ainsi dégagées permettent d'investir davantage sur le terrain de la qualité des logements et des espaces publics. A contrario, construire moins dense est souvent synonyme de déficit plus grand.

FOCUS : Quels outils ou démarches pour un assemblage des acteurs et des échelles ?

Macrolot : association de plusieurs maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre sur un tènement foncier unique pour respecter à la fois les ambitions du projet et les spécificités de l'espace.

Exemple : Ilot Smartseille, Euroméditerranée, Marseille
Exemple : Ilot E10, Clichy-Batignolles, Paris

Urbanisme négocié : démarche partenariale de co-construction entre les collectivités, les aménageurs et les porteurs de projets en opposition aux modes opératoires classiques

Exemple : Bassins à flot, Bordeaux

OIN (opération d'intérêt national) : mobilisation de l'État en faveur d'une opération d'aménagement avec des enjeux majeurs à l'échelle nationale

Exemple : Euratlantique, Bordeaux
Exemple : Euroméditerranée, Marseille

PUP (projet urbain partenarial) : méthode de financement contractualisé permettant le financement en tout ou partie des équipements publics nécessaires au fonctionnement des opérations d'aménagement.

Exemple : Coeur Monplaisir, Lyon

ZAC (zone d'aménagement concerté) : opération d'urbanisme publique ayant pour but de (faire) réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Exemple : ZAC Baud Chardonnet, Rennes

PAP (projet partenarial d'aménagement) : contrat entre l'État, l'intercommunalité, les collectivités et les acteurs locaux afin d'encourager, sur un territoire donné, la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement complexes destinées à répondre aux objectifs de développement durable des territoires.

Exemple : Centre-ville, Marseille



BOIS PERRIN Rennes

2017 - 2025

Financement

Ville de Rennes

La densité est aussi un moyen d'atteindre l'équilibre budgétaire. Construire moins dense est souvent synonyme de creuser le déficit comme le prouve le Bois Perrin. La densité du projet a été revue à la baisse suite à la concertation : de 450 logements (pour des immeubles de 9-12 étages) à 400 logements (pour des immeubles de 6-8 étages). Cette dédensification est assumée par la ville qui insiste toutefois auprès des habitants sur les conséquences de ce choix politique : la subvention d'équilibre s'élève à 4,5 millions d'euros au lieu de 3,8 millions d'euros, pour un investissement de 15 millions d'euros.

Une baisse de la densité pour une meilleure transition avec le bâti existant conservé de faible hauteur

