

# CHANGEMENTS DE CAP

Des changements de cap sont à l'œuvre dans les grands projets urbains. Phase après phase, par petites touches ou de façon plus marquée, des équilibres se modifient entre le bâti et le non bâti, les surfaces imperméabilisées ou non, la nature et l'emplacement des plantations, la place ménagée à l'eau, la proportion de logements, la typologie des activités économiques le cas échéant. Des évolutions qui concernent le contenu des projets mais aussi les documents d'urbanisme qui rendent possibles ces projets. En attendant qu'aboutissent les réflexions sur le montage des opérations et sur la « valeur » de leurs différentes composantes. Dans les pages qui suivent s'expriment des points de vue nantais, lyonnais et annécien sur les nouvelles approches. Les « changements de cap » seront aussi le thème de la séance de clôture du 24<sup>e</sup> Forum des Projets Urbains, le 19 novembre à Paris.

Quartier de la Part-Dieu à Lyon (2022). © H Ribes



« Il faut prendre collectivement conscience des limites d'un système », soulignait l'urbaniste Sylvain Grisot, le 9 octobre, lors des débats du Sibca, le Salon international de l'immobilier bas carbone (lire aussi page 49). « Il y a trois virages à mener : la décarbonation, l'adaptation, l'apprentissage d'une nouvelle résilience ». Cette prise de conscience sur la base de constats abondants, étayés et répétés par les lanceurs d'alerte environnementale depuis des décennies, est désormais plus qu'amorcée, chez nombre d'acteurs de la fabrique urbaine. Le Covid et les confinements ont aussi amené une perception différente du bien vivre en ville, passant notamment par la qualité et la taille du logement et par le caractère précieux des espaces extérieurs. L'accélération de la végétalisation est une réalité qui s'est emparée de l'ensemble des territoires, à la recherche d'îlots de fraîcheur et de sites d'infiltration des eaux de pluie. Ceci concerne les nouveaux projets qui s'efforcent de cocher les bonnes cases, au moins en phase concours (cf. encadré « Franck Boutté jette un pavé dans la mare » page 36).

Mais quid des projets déjà en cours ? Le décalage entre la durée de concrétisation des projets urbains et l'urgence des réponses à apporter au changement climatique n'est-elle pas de nature à contrarier toute action efficace ? Des réponses sont à trouver dans l'analyse faite par les membres du Réseau national des aménageurs pendant leur récent cycle de travail sur le thème « Osez l'aménagement ! » : la longue durée de réalisation d'un projet urbain, de la conception au développement, peut permettre non seulement d'amortir les situations de crise, mais aussi d'adapter les opérations. Toute opération d'aménagement, amorcée il y a cinq, dix ans ou plus, doit être reconsidérée à l'aune des enjeux de transition, du bilan carbone et de l'impact sur la biodiversité.

Certaines des équipes municipales arrivées aux manettes en 2020 avaient dans leurs bagages la remise en question de certains projets. Si l'annulation est insoutenable financièrement et juridiquement, elles se sont mises en devoir d'au moins les amender. Ainsi à Lyon, le quartier Part-Dieu, qui concentre 1,2 million de mètres carrés tertiaires et presque autant de logements, a vu la programmation de sa transformation revue par les nouveaux exécutifs municipal et métropolitains. Ces derniers ont fait le choix de perdre environ 100 000 mètres carrés de bâti, mais pour gagner un doublement des espaces piétons et des itinéraires cyclables ainsi que près de 10 000 m<sup>2</sup> de canopée et presque deux fois plus de surfaces perméables. « Nous engageons Lyon vers un nouveau modèle de développement urbain, alliant fonctions métropolitaines décarbonées, plateforme multimodale apaisée autour de la gare en cours de transformation, révolution paysagère pour plus de nature en ville, logements plus abordables et réhabilitation des bâtiments tertiaires. Notre ambition ici est de favoriser la



Les Jardins de l'Estuaire, composante de la trame verte nantaise qui rejoindra le futur parc de la Loire. © AIOA

régénération pour créer un quartier d'affaires riche de ses performances écologiques », traçait Grégory Doucet, maire de Lyon et président de la SPL Lyon Part-Dieu, en début de mandat. « Notre rôle est d'accélérer l'histoire en matière de qualité d'usage, architecturale et de performances environnementales. Nous inscrivons notre action dans un compte à rebours environnemental où notre temporalité est celle de la stratégie nationale bas carbone », résumait alors Florent Sainte Fare Garnot, directeur général de la SPL Lyon Part-Dieu. Aujourd'hui, les élus lyonnais font le point sur la capacité à influencer sur un projet aussi structurant que la rénovation d'un quartier d'affaires (cf. page 34).

A Nantes, la dernière consultation pour la poursuite de l'aménagement de l'île de Nantes est clairement placée sous le signe de la résilience avec parmi les grandes orientations la réduction des émissions de carbone et l'adaptation au changement climatique « en s'inscrivant dans un urbanisme circulaire, il s'agit de réinterroger la manière de produire la ville, tout en maintenant une dimension solidaire et accueillante pour l'ensemble du vivant », indique l'aménageur la Samoa. D'ici là, BASE, Lafayette et LALU, sont en concurrence dans le cadre d'un dialogue compétitif. Le lauréat sera choisi à la fin de l'année pour poursuivre trois objectifs majeurs : « Une île à 2 tonnes de CO<sub>2</sub> par habitant et par an en 2040, une île confortable, adaptée et adaptable et une île renaturée avec l'idée de réparer un siècle et demi d'activités industrielles particulièrement visibles sur la pointe ouest », décrit Thomas Quérou, adjoint à la maire délégué à la

forme de la ville, l'urbanisme durable et aux projets urbains. Virginie Vial, directrice générale de la Samoa, explique que cela implique « une réflexion de fond sur le modèle économique de l'aménagement » (cf. ci-dessous).

Depuis son arrivée, l'équipe du maire (EELV) François Astorg d'Anney a elle aussi remis l'urbanisme à plat, avec la mise en application du référentiel du Bien Construire Anney, en partenariat avec les acteurs de l'habitat et de la construction. (cf. page 37)

Le nouveau cycle de travail du RNA, sur 2024-2025, est intitulé « Quelle(s) valeur(s) pour l'aménagement dans un monde en transition ? ». « L'un des enjeux est aujourd'hui de trouver les moyens de poursuivre, améliorer, amplifier

les pratiques vertueuses, cela dans un contexte - notamment économique - qui évolue fortement », constate le réseau. « L'aménagement devient le lieu d'une accumulation de défis, parmi lesquels le choc de l'offre de logements, l'atteinte du ZAN et du ZEN, avec la problématique de leur équilibre économique et social, les débats qu'ils suscitent, l'adaptation au changement climatique, la préservation des ressources, du bien vivre, de la santé, la gestion du temps long... L'enjeu est aussi de réussir à se projeter sur le très long terme, sans se déconnecter du présent, afin de choisir les modifications de trajectoires, davantage anticiper les besoins des territoires, mieux cibler l'important à défendre sur le court et le long termes, articulés. » (MCV)

## VIRGINIE VIAL, DIRECTRICE GÉNÉRALE DE LA SAMOA : « NOUS ENGAGEONS UNE RÉFLEXION DE FOND SUR LE MODÈLE ÉCONOMIQUE DE L'AMÉNAGEMENT DE L'ÎLE DE NANTES »



Virginie Vial. © Jean-Dominique BILLAUD

Sur l'île de Nantes, la page du duo Jacqueline Osty-Claire Schorter est sur le point de se tourner, à la maîtrise d'œuvre urbaine. La Samoa, l'aménageur de ce territoire, vise « un engagement écologique renforcé ». Comment s'y prend-elle dans un contexte économique de crise ? Etat des lieux par Virginie Vial, sa directrice générale.

**Vous vous apprêtez à choisir l'équipe lauréate en charge de l'aménagement de l'île de Nantes à partir de 2025. Quelle singularité pourrait faire pencher la balance ?**

Au-delà bien sûr de la transformation de la partie sud-ouest, le mandat du prochain groupement portera sur l'ensemble de l'île. Cela sous-tend des interventions sur l'existant, un enjeu important pour assurer une cohérence d'ensemble. Quant au profil souhaité, il portait d'une part,

sur une équipe très engagée sur les transitions. Autrement dit, que sa démarche soit empreinte de cette envie, avec également l'idée qu'elle nous réinterroge voire nous bouscule sur nos propres façons de faire. Et d'autre part, qu'elle ait une forte capacité à travailler avec les habitants. Les quatre finalistes répondent évidemment à ce profil axé transitions et concertation, à leur façon avec des méthodes vraisemblablement qui seront différentes. Le groupement lauréat devrait être dévoilé à la mi-décembre.

**Que change la prise en compte des transitions dans vos pratiques d'aménageur voire dans votre organisation interne ?**

Nous n'avons pas mis en place de nouvelle organisation dans le sens où par exemple, le projet n'est pas porté par une personne, qui serait chargée de la politique du développement durable, du climat, etc. Notre Stratégie climat nous appelle à agir sur tous les leviers. C'est donc toute l'équipe du projet urbain qui travaille sur ce sujet des transitions, avec un objectif de se répartir les sujets entre les chefs de projet ou responsables de pôle. Il existe une vraie appétence sur ces sujets au sein de notre équipe. Donc tout cela s'organise assez spontanément.

Après, en tant qu'aménageurs, nous ne sommes jamais complètement experts d'un sujet. Nous continuons bien sûr d'aller chercher des expertises à l'extérieur, ce qui nous fait aussi monter en compétence sur certains sujets techniques. Comme sur le réemploi : à force de s'y frotter, nous commençons à comprendre ce que l'on peut exiger, comment il faut travailler, comment il faut acheter. Même constat en matière de biodiversité. Nous n'avons pas de spécialiste en interne. Pas d'écologue par exemple. Au passage, c'est une compétence que nous attendons de retrouver dans notre future équipe de maîtrise d'œuvre urbaine. Alors que jusqu'à présent, ce n'était pas une compétence exigée.

**Dans un système où la valeur est générée par le bâti plus que par les espaces de nature, comment travaillez-vous la modification des équilibres financiers ?**

Nous sentons bien que le modèle économique de l'immobilier et de l'aménagement, est fortement chahuté par la crise actuelle. De notre côté, nous souhaitons engager une réflexion de fond sur le modèle économique de l'aménagement de l'île de Nantes. Sur la valeur, par exemple, qu'on donne aux espaces publics, à la nature en ville, etc. Comme tout le monde, nous cherchons encore les réponses... Et si l'on ajoute en plus l'intervention sur l'existant, voilà qui ne va pas arranger les choses, au regard des pratiques que l'on a aujourd'hui en matière de bilans d'aménagement. De ce fait, nous aimerions bien avoir quelqu'un qui nous accompagne sur cette réflexion lorsque nous travaillerons avec notre nouvelle équipe de maîtres d'œuvre.

Ensuite, sur le sujet des transitions, tout ne coûte pas forcément plus cher. Le réemploi ? Certes, il nécessite un effort en termes d'ingénierie et d'organisation de la filière mais il n'est pas nécessairement plus coûteux que du neuf. Il reste toutefois un sujet sur la maturité des filières. Mais le rôle des aménageurs comme la Samoa, est aussi d'afficher une commande à venir et de les inciter à s'organiser pour faire en sorte que les coûts de production

réussissent à baisser. Comme lorsque nous disons vouloir généraliser l'utilisation de matériaux biosourcés, dans les bâtiments...

**La crise n'ajoute-t-elle que des difficultés ou peut-elle être un accélérateur des transformations ?**

Il est vrai que c'est déjà un effort d'engager de façon opérationnelle la transition bas-carbone. Là, il est démultiplié... Donc oui, ça nous oblige à changer complètement notre regard et notre façon de faire. Si, je le répète, n'avons pas les réponses, je constate en revanche, que tout le monde a bien compris la nécessité d'un travail collectif. L'aménageur ne peut pas exercer seul dans son coin. Le promoteur, non plus. Ici, nous avons aussi travaillé ces questions au sein du groupe de travail PESE (Performance environnementale et soutenabilité économique), animé par NovaBuild, avec les 4 aménageurs publics installés à Nantes, mais aussi Nantes Métropole, la FPI, Nantes Métropole Habitat, l'USH, la FFB... De nos six ateliers, il est ressorti... 200 propositions et l'idée de proposer des opérations-tests. Trois sujets reviennent particulièrement : un, la dissociation foncier-immobilier, qui permet d'alléger le bilan de l'opération immobilière. Nous y travaillons avec Nantes Métropole. Deux, le stationnement. Nous allons regarder avec le bailleur Nantes Métropole Habitat, comment sur une première opération de logement, nous pouvons... ne pas faire de stationnement ! Et trois, l'intensification des usages : un immeuble de bureaux est utilisé environ 30% de son temps. Intensifier les usages signifie non seulement des entrées de loyers supplémentaires mais aussi des mètres carrés que nous n'aurons pas besoin de réaliser à proximité.

**Quelles seraient les conditions susceptibles de vous faire accélérer les transitions dans l'aménagement ?**

Au-delà de l'expérimentation, j'insiste sur le travail collectif. En particulier le fait que tout le monde soit autour de la table, au plus tôt dans les échanges sur les opérations immobilières. Lors des consultations, nous commençons à voir les promoteurs qui viennent avec l'entreprise, force de proposition. C'est un véritable changement dans les façons de travailler et tout le monde est assez convaincu de sa pertinence. L'enjeu est de faire en sorte que le projet ne soit pas le résultat d'une somme de contraintes entassées les unes sur les autres au cours de sa production. Par ailleurs, en France, nous sommes quand même très appuyés par la loi, jusqu'à présent assez volontariste sur les transitions. C'est un appui nécessaire et en même temps, nous sentons bien que sur les normes, nous avons des progrès à faire, vers davantage de souplesse. Enfin, pour accélérer les transitions, il faut que tout le monde soit formé. Et sur ce plan aussi, il reste du travail à faire.

*Propos recueillis par David Picot*

## REGARDS CROISÉS

> GRÉGORY DOUCET,  
MAIRE DE LYON, PRÉSIDENT  
DE LA SPL LYON PART-DIEU

> BÉATRICE VESSILLER,  
VICE-PRÉSIDENTE DE LA MÉTROPOLE  
DE LYON EN CHARGE DE L'URBANISME



Grégory Doucet. © Muriel Chaulet (16)bis



Béatrice Vessiller. © Métropole de Lyon - Eric SOUDAN - Alpaca Productions

**A quels enjeux souhaitez-vous répondre en réorientant la programmation du projet Part-Dieu ?**

**Grégory Doucet :** La réorientation du projet Part-Dieu répond à une volonté d'adapter ce quartier stratégique de Lyon et de répondre aux demandes des Lyonnaises et Lyonnais : plus de nature dans la ville, davantage de logements – notamment sociaux –, des mobilités facilitées et le maintien de la polarité économique et commerciale. En somme, faire de la Part-Dieu un quartier à vivre au cœur du 3<sup>e</sup> arrondissement de Lyon.

La réhabilitation des bureaux existants est une priorité permettant de réduire l'empreinte carbone des bâtiments tout en répondant à la forte demande des entreprises et de leurs salariés de pouvoir maintenir leurs activités dans le quartier. Avec plus 300 000 m<sup>2</sup> de bureaux à réhabiliter d'ici 2029, la Part-Dieu offre, en France, le plus grand programme de régénération urbaine dans un quartier tertiaire.

Lors des journées de fortes chaleurs, il peut faire jusqu'à 4°C de plus à la Part-Dieu que dans le Vieux-Lyon. La réorientation du projet de la Part-Dieu contribue aussi à une ville plus fraîche et plus résiliente, notamment en transformant les espaces minéralisés. Parmi les objectifs que nous nous sommes fixés, celui de planter ici plus de 2 000 arbres d'ici 2030. A ce titre, le bois de la Part Dieu qui sera aménagé en face de la gare, le long de la bibliothèque et du centre commercial, deviendra, j'en suis sûr, un lieu très emblématique de la révolution paysagère que nous avons entreprise.

**Quelles sont les grandes lignes de la réorientation de l'aménagement du quartier que vous avez souhaité en 2021 ?**

**Béatrice Vessiller :** Les inflexions que nous avons voulues portent à la fois sur la programmation de l'offre immobilière et sur les espaces publics. La refonte de la programmation se traduit par une diminution des surfaces tertiaires qui perdent 92 000 mètres carrés. Nous sommes sur un quartier où les surfaces tertiaires sont déjà nombreuses et nous souhaitons privilégier un développement équilibré du territoire métropolitain en évitant de concentrer toute l'activité sur quelques pôles tertiaires. Nous faisons également évoluer les formes urbaines en privilégiant les immeubles de moyenne hauteur par rapport aux tours qui, d'une part, ont un bilan carbone important, et d'autre part, imposent des charges de fonctionnement lourdes aux utilisateurs. En matière d'habitat, nous renforçons l'offre de logement abordable qui fait défaut sur ce quartier. Cette part passe ainsi de 40 % à 46 %. Nous allons notamment développer une offre de logements en bail réel et solidaire, une première à la Part-Dieu.

**Pour réaliser ces opérations immobilières, vous cherchez à privilégier la régénération au profit de la démolition, pourquoi ?**

**BV :** Notre ambition est de donner une deuxième vie au déjà-là. Et chaque fois que cela est possible d'en profiter pour introduire la mixité dans des opérations jusque-là exclusivement tertiaires. Nous mettons donc l'accent sur le réemploi des matériaux existants et sur une amélioration des performances énergétiques des actifs. D'ici 2029, 36 immeubles tertiaires soit environ 300 000 mètres carrés devraient être ainsi réhabilités.

**Comment les promoteurs et les investisseurs ont-ils accueilli ces nouvelles attentes (en termes de programmation et régénération) et comment les accompagnez-vous ?**

**GD :** Les promoteurs et investisseurs ont globalement bien accueilli nos orientations, car la demande pour des bureaux de qualité reste forte. La Part-Dieu, en tant que deuxième quartier d'affaires de France, offre des opportunités uniques. Dans le cadre de la SPL Lyon Part Dieu, nous avons mis en place un dialogue constructif et un partenariat efficace avec eux. Notamment en les accompagnant sur les aspects liés à la régénération des bâtiments tertiaires. Les immeubles Silex 1 et 2 ont ouvert la voie, et des projets comme NewAge, Audessa, et Primavera sont des exemples de cette dynamique. Nous facilitons les démarches pour les mises en conformité avec les décrets tertiaires et nous soutenons les innovations architecturales qui répondent aux nouvelles attentes environnementales. Ce cadre assure la rentabilité des investissements tout en participant à notre stratégie d'adaptation.

**Sur les espaces publics, comment vont s'incarner les ambitions que vous portez ?**

**BV :** Une des forces du concept porté par nos prédécesseurs réside dans la notion de sol « facile ». Nous lui ajoutons un sol fertile. Autrement dit, nous avons une vision plus généreuse des espaces publics et de la végétalisation. Nous sommes par exemple parvenus à amener des arbres sur le parvis de la gare en créant de grandes fosses permettant ces plantations. Sur la place de Francfort, située devant la gare Part-Dieu côté Vilette, nous créons des cheminements piétons entre quatre massifs faits de trois strates végétales accueillant 84 nouveaux arbres sur la place, selon le principe de plantation du botaniste japonais Miyawaki. Nous allons également aménager un grand boisement de 1,2 hectare composé de jeunes plants afin de favoriser une croissance rapide et d'arbres sur tige, permettant de reproduire une dynamique semblable à celle d'une forêt. A l'ouest du quartier, nous repensons l'aménagement de la place des Martyrs de la Résistance pour en faire espace public de quartier fortement végétalisé, permettant d'accueillir plusieurs usages : marché de proximité, lieu de pause, espace ludique... On peut également citer la rue Garibaldi dont nous poursuivons la végétalisation sur sa partie sud et aussi le doublement de la place du lac.

**Dans ce quartier qui accueille de nombreux flux, notamment en raison de la présence de la gare et de quelque 60 000 emplois, la question des mobilités a-t-elle aussi fait l'objet de réorientations ?**

**GD :** Absolument. La mobilité est au cœur du projet. Le pôle d'échanges multimodal (PEM) de la Part-Dieu est une plaque tournante pour toute la ville de Lyon et bien au-delà. Nous avons donc réorienté la programmation en renforçant l'intermodalité, facilitant ainsi les connexions entre les différents modes de transport : train, tramway, bus, métro et vélos. Le réaménagement de la place Béraudier, du boulevard Vivier Merle et de la rue Bouchut participe à ce processus, avec des espaces plus fluides et sécurisés pour les piétons et les cyclistes. Ces transformations visent à mieux gérer les flux de voyageurs tout en encourageant les mobilités douces. Le défi est de faciliter l'intermodalité dans un quartier d'affaires où convergent des milliers de personnes quotidiennement, tout en réduisant l'impact environnemental.

*Propos recueillis par Françoise Sigot*

# FRANCK BOUTTÉ

## JETTE UN PAVÉ DANS LA MARE



Franck Boutté. © Jean-Marie Heidingger 3HD

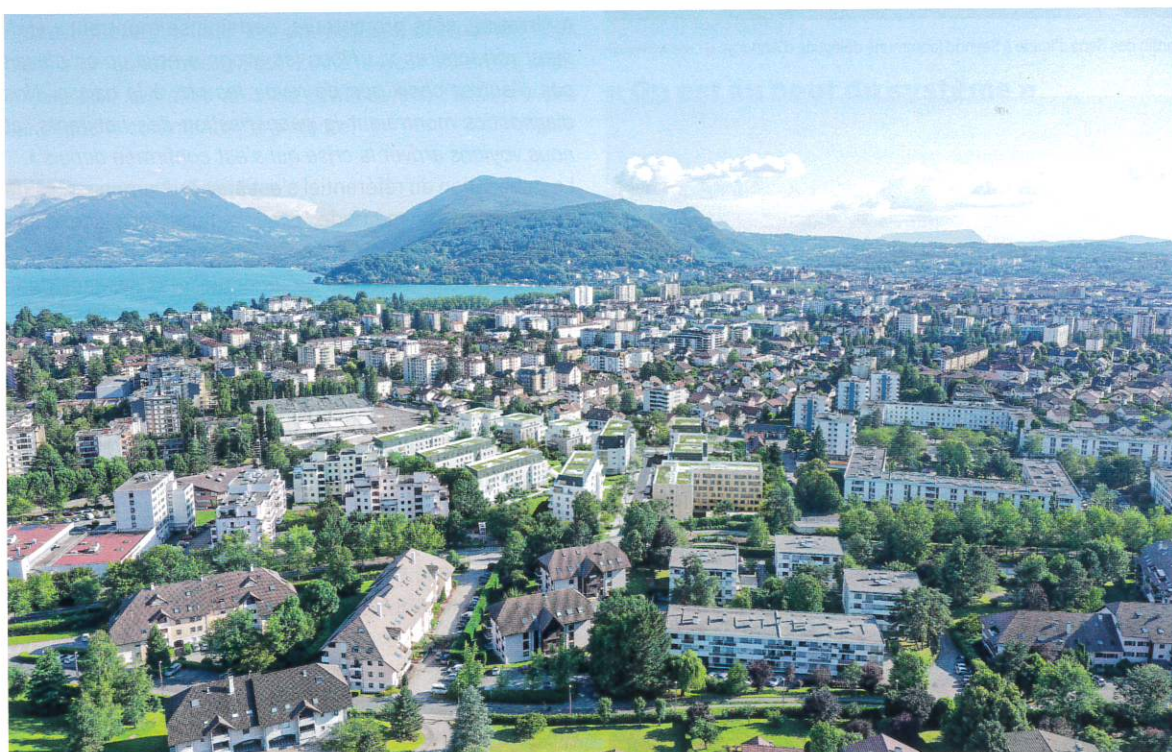
« Chronique d'une non-transition annoncée... ou comment les comportements d'acteurs de l'immobilier conduisent à défaire la qualité des projets, quitte à revenir sur leurs engagements en matière d'environnement et de transition écologique » : ce mois d'octobre, dans un post LinkedIn, Franck Boutté, Grand Prix de l'urbanisme 2022, a dénoncé des pratiques « irrespectueuses, non éthiques, humiliantes ; dévastatrices d'un point de vue économique pour les structures de petite taille et vulnérables que nous sommes pour beaucoup dans la maîtrise d'œuvre, que nous soyons architectes, urbanistes, paysagistes, bureaux d'ingénierie, conseils, etc. ; dramatiques pour l'ambition et la qualité urbaine, architecturale, paysagère, technique, environnementale des projets et des réalisations ». A l'appui, il publie un courrier qu'il a adressé récemment au maire d'une commune de la périphérie de Paris. Après qu'un promoteur, avec Franck Boutté dans son équipe, a gagné un concours pour un projet de requalification urbaine ambitieux sur le plan écologique, il a « remis à plat » le projet et procédé à une remise en concurrence avec un cahier des charges au contenu appauvri, ne visant plus que la certification NF Habitat HQE. Sur cette base, d'autres prestataires ont été moins chers et l'Atelier Franck Boutté s'est trouvé éjecté du projet qu'il avait contribué à remporter...

Avec ce récit d'une expérience malheureusement pas rare, l'ingénieur et urbaniste a fait mouche. De nombreux concepteurs ont livré des constats similaires. Des aménageurs ont aussi réagi, tels Stephan de Faÿ, directeur général de Grand Paris Aménagement - « La crise - réelle et dure pour beaucoup d'acteurs immobiliers - n'excuse pas l'instrumentalisation que nombre de « concepteurs » subissent dans les projets » -, Eric Bazard, directeur général d'Amiens Aménagement et président du Club Ville Aménagement, ou Florent Saint Fare Garnot, DG de la SPL Lyon Part-Dieu.

En s'appuyant sur une des ces formules dont il a le secret - « Respect et Ethique Pour un Immobilier (sous)Tenable = REPIT, pour que cela cesse ! » -, Franck Boutté espère impulser un mouvement de résistance à la perte de qualité et d'ambitions écologiques des projets urbains entre leur conception initiale et leur réalisation. (MCV)

# ANNECY : UN RÉFÉRENTIEL DU « BIEN CONSTRUIRE » POUR RÉGULER L'URBANISME

De par sa proximité avec la Suisse, la qualité de son cadre de vie et la spéculation immobilière, Annecy est devenue, au fil du temps, inaccessible pour de nombreuses catégories de personnes. En 2020, la nouvelle municipalité menée par François Astorg (EELV) opère un important changement de méthode.



Programme urbain L'Eveil d'Eiffage à Annecy ©. Virtual Building

« On était dans un contexte de ville chère et sur un territoire où régnait le laisser-faire. C'est un fonctionnement qui perdurait de plus de vingt ou trente ans et qu'il fallait revoir », relate Nora Segaud-Labidi, adjointe au maire d'Annecy en charge de l'aménagement durable et de l'habitat. « Les promoteurs venaient avec leur staff et c'était pratiquement eux qui nous disaient quels besoins nous avions sur notre territoire et autour de la table, la collectivité n'avait pas les compétences nécessaires ni des orientations politiques claires ». Élément aggravant, les plans locaux d'urbanisme des communes intégrées<sup>1</sup> dans la commune nouvelle d'Annecy étaient « vieillissants ». Conséquence de cette fabrique de la ville en roue libre,

les logements construits ne répondent plus aux besoins des habitants. « Ils atteignaient des prix indécents, on avait aussi beaucoup de petits logements. Ce n'étaient plus des logements pensés en référence aux modes d'habiter mais comme des produits financiers destinés à des investisseurs ». Il apparaît alors urgent pour la municipalité de s'outiller face aux promoteurs et de réguler le marché. À l'instar d'un certain nombre d'agglomérations, Annecy se lance dans l'élaboration d'un « référentiel du bien construire Annecy » de 82 pages, déroulant de nombreuses préconisations classées en trois thèmes : aménager, construire et habiter.

Ce projet de référentiel tombe pendant la crise sani-



Jardin des Sens d'Icade à Seynod (commune déléguée d'Annecy). © Camp Architecture



Programme Hoya d'Auril à Annecy. © Studio Pan.

taire. « *Cela nous a permis d'être prêts quand la machine s'est remise en route, pour ne plus subir* », souligne Nora Segaud-Labidi. Le processus se veut collégial, via des webinaires auxquels participent les différents acteurs du monde de la construction et de l'immobilier. La Ville s'entoure aussi d'experts pour cadrer et animer l'élaboration de ce document. « *C'était la première fois que les acteurs se retrouvaient à discuter entre eux autour d'un diagnostic partagé pour répondre à des questions de fond : "que voulons-nous comme ville pour demain ?", "quelle vision de la ville porter ensemble ?" et "quelles modalités pour les futurs aménagements ?"* ».

Pour insuffler de la mixité dans l'habitat, la règle des trois tiers est introduite : un tiers de logements accessibles, un tiers de logements sociaux et un tiers de logements encadrés type BRS. « *Nous nous sommes inspirés de l'expérience d'Annemasse, qui l'a mis en place sur son écoquartier L'Etoile* ». Plus radicale, Annecy reprend le principe pour l'imposer sur tout le périmètre communal et à l'ensemble des opérations immobilières d'une certaine importance.

### Réunions d'avant-projet

La démarche (sans caractère réglementaire) est tout de suite très bien accueillie par les architectes et certaines filières du BTP, qui ont été « *aidants* », témoigne l'adjointe. A l'inverse, côté promoteurs, certains se montrent « *vraiment réfractaires* ». « *Nous les avons avertis qu'on n'avait pas d'autres choix que de revoir les prix à la baisse. Nos diagnostics montraient la paupérisation des habitants, et nous voyions arriver la crise qui s'est confirmée depuis* ».

La publication du référentiel s'est aussi accompagnée d'un changement de méthode, avec la mise en place d'une « *méthode d'avant-projet* ». Dorénavant, le promoteur et son équipe sont sommés de rencontrer les services de la Ville et son architecte conseil, afin de discuter ensemble. « *Nous ne voulons plus de dépôts sauvages de permis de construire* », martèle l'élue.

Les premiers projets urbains passés à la moulinette du référentiel sortent à peine de terre, au premier rang desquels le nouveau quartier « *l'Eveil* » construit par Eiffage Immobilier et Primalp. Sur 3 hectares, le programme prévoit 474 logements dont une résidence étudiante, des commerces, une micro-crèche, un tiers-lieu, le tout réparti dans 11 bâtiments en R+5 avec attique.

Initié en 2012, le projet est proche du dépôt de PC, quand la Ville apprend aux opérateurs qu'il va falloir remettre l'ouvrage sur l'établi. « *On a détricoté le dossier pour le rendre compatible avec le travail sur le référentiel du bien construire* », résume Louise Stemmelin, cheffe de projet à la direction de l'aménagement et de l'urbanisme d'Annecy. Au terme de deux ans de réunions entre la Ville et les promoteurs - « *des négociations difficiles* » selon Nora Segaud-Labidi - la Ville peut se targuer d'avoir obtenu un certain nombre de modifications significatives. Les promoteurs ont notamment dû revoir leur copie pour proposer davantage de logements traversants ou bi-orientés. Ils ont, pour ce faire, ajouté une cage d'escalier et un ascenseur dans les bâtiments principaux. « *Nous avons aussi demandé de retravailler l'éclairage naturel à la fois dans les logements et des locaux communs* », précise Louise Stemmelin. Et de s'étonner : « *c'est un point sur lequel on revient systématiquement avec les promoteurs, alors que le référentiel existe désormais depuis quatre ans* ».

Côté aménagement des espaces publics, la Ville s'est

montrée pointilleuse sur la végétalisation, tant sur le parc intérieur que sur les cheminements. « On a remplacé les bâtiments plus en retrait afin d'avoir l'espace pour créer un écran végétal le long des rues. C'est le changement le plus visible au niveau du projet », estime l'architecte du programme, Franck Brière. La superficie des locaux vélos a été augmentée pour atteindre environ 700 m<sup>2</sup>. « Cette exigence est à relier avec la politique mobilité de la ville, je pense que c'est pertinent », salue l'architecte. Lors de ces réunions d'avant-projet, la Ville en vient même à retoucher la programmation en demandant de remplacer la résidence seniors par une résidence étudiante. Requête... accordée. « Il était pertinent d'avoir un brassage pour la vie de quartier qui intègre un peu plus de tranches d'âge. On est à proximité des mobilités, de la ligne de bus », analyse Franck Brière. In fine, les promoteurs décrochent leur permis de construire à l'été 2022. « Nous sommes allés un peu plus loin dans tous les petits sujets, l'apport a été bénéfique », commente l'architecte.

### Critiques et doutes

« Nous avons d'abord été dubitatifs par rapport à ce référentiel. Entre le passage de la RT2012 à la RT2020, les problématiques du Zéro artificialisation nette, la modification du Pinel... Nous avons pas mal de contraintes à digérer », lance Mickaël Eono, président d'Auril, promoteur immobilier en Rhône-Alpes et constructeur sur Annecy. Constatant la volonté manifeste de la Ville de « coproduire en bonne intelligence », les craintes du promoteur se sont rapidement dissipées. « C'est d'ailleurs une méthodologie que l'on retrouve quand on intervient en Zac ». « C'est en fait plutôt une combinaison de solutions qu'on cherche à trouver projet par projet avec les services de la Ville et leur architecte conseil », analyse Thomas Humbert, directeur d'Icade Pays de Savoie, qui s'est également plié à l'exercice. Et d'avertir : « clairement on ne pourrait pas cocher toutes les cases du référentiel, cela aurait un coût significatif. On ne peut plus augmenter nos prix de vente, nos clients ne sont plus capables d'assumer ces nouvelles exigences ».

La nouvelle méthode de travail prend du temps, pointe le responsable d'Icade. Le référentiel va un peu trop loin sur certains aspects au risque d'être « contre-productif », mettent en garde les promoteurs. « La Ville va jusqu'à dicter l'agencement des appartements. Là on s'immisce sans doute un peu trop dans notre métier », considère Mickaël Eono. « Globalement c'est du bon sens, mais il y a des règles plus compliquées à intégrer comme des critères sur les hauteurs d'étage », abonde Franck Brière.

Mais c'est surtout la règle des trois tiers qui a du mal à passer. « C'est le point le plus dur du référentiel, parce bien évidemment, on fait supporter à la partie accession le manque à gagner des deux autres », estime Mickaël Eono.

Le quartier de l'Eveil ne répondra d'ailleurs pas à cette préconisation. « La Ville ne pouvait pas être trop exigeante à ce niveau-là, puisque le prix du foncier avait été négocié bien avant », explique Franck Brière. Le programme n'est toutefois pas en reste côté mixité sociale, avec du logement social, un foyer pour des personnes en situation de handicap, de l'accession sociale, de l'accession libre et du logement étudiant. « Je ne crois pas qu'il y ait un projet qui ait respecté cette règle », affirme Thomas Humbert. « Et c'est tant mieux, cela veut dire qu'il y a du dialogue ». Ce sera une autre histoire en 2025. Avec l'entrée en vigueur du PLUi Habitat Mobilités Bioclimatiques, il n'y aura plus lieu de discuter. « Ce sera au moins 50 % de logements encadrés dans chaque opération », précise Nora Segaud-Labidi. « Le PLUi va aussi intégrer les trois quarts de notre référentiel ».

### « On est au bout du système »

Les prix de vente de l'accession demeurent encore très élevés à Annecy. A raison de 7 936 euros en moyenne du m<sup>2</sup>, les appartements de « Vesna », le premier immeuble en accession libre du quartier de l'Eveil, ont du mal à trouver acquéreur. « Oui, la commercialisation est compliquée », commente l'adjointe. Sur fond de crise immobilière, sans l'achat en bloc d'une partie des biens par la Foncière Crédit Agricole des Savoie, la construction n'aurait pas pu démarrer en septembre.

Pas étonnant alors, dans ce contexte, que les promoteurs reviennent vers la Ville avec des demandes de PC modificatifs. « Nous examinons dossier par dossier et nous acceptons quand cela permet de faire sortir le projet et que les modifications sont à la marge et acceptables dans le cadre de notre référentiel », indique Nora Segaud-Labidi. Le prix d'acquisition des terrains pose toujours problème dans l'équation économique, est forcée de constater l'élue, même s'il y a du mieux : « notre politique a permis de stabiliser les prix et de mettre un coup de frein à la surenchère des propriétaires de foncier, qui profitaient d'une concurrence effrénée entre les promoteurs ». De leur côté, les responsables d'Auril et d'Icade n'ont pas l'impression que le coût du foncier ait baissé et ne voient guère comment la situation pourrait s'améliorer avec l'application du Zan. « On est au bout du système sur tous les segments de marché, hormis celui du luxe », déclare Thomas Humbert. « On en arrive à se demander, au-delà de satisfaire une charte ou différents niveaux d'exigences, comment on va même pouvoir continuer à répondre au besoin essentiel de loger des gens ».

Séverine Cattiaux (Innovapresse / Grenoble)

1. Issue de la fusion de six communes Annecy, Annecy-le-Vieux, Cran-Gevrier, Meythet, Pringy et Seynod, la commune nouvelle d'Annecy a vu le jour le 1<sup>er</sup> janvier 2017.