



Le deuxième souffle des architectes du Grand Paris - 19/04/2013

Mais que devenaient-ils, les architectes de l'Atelier International du Grand Paris? Eh bien, après avoir été en partie renouvelé par une deuxième compétition, le groupe de quinze équipes de professionnels s'est remis au travail. Ce matin, au Palais de Tokyo qui héberge l'AIGP, ils ont livré le fruit de leurs travaux sur le thème "*Habiter le Grand Paris*" au cours d'une conférence de presse. Au moment où l'objectif des pouvoirs publics est d'arriver à construire 70000 logements par an en Ile-de-France, le choix est judicieux. Même si, dans un instant de découragement sans doute, Antoine Grumbach, l'un d'entre eux, a lâché: "*Bâtir 70 000 logements, c'est impossible, impossible...*"

Toutes les équipes sont quand même allées voir comment être plus inventif que la méthode actuelle, qui ne permet d'en produire que 30 000. Le détail des idées figure [dans les rendus que l'on peut trouver sur le site de l'AIGP](#). Les équipes essaient de n'avoir aucun tabou et regardent comment utiliser les situations urbaines les plus délicates telles que bords d'autoroutes, berges inondables, échangeurs, toits d'hypermarchés, hectares inutilisés dans les zones d'activités, parkings géants de centres commerciaux "*pleins deux samedis avant Noël, à moitié vide le reste du temps*", comme l'a résumé David Mangin (Seura). Dans nombre de ces situations, des solutions techniques existent mais mille blocages les rendent inopérantes.

De plus, pour l'architecte Yves Lion, la question n'est plus d'expérimenter des solutions. "*Si on fait le compte de tout ce qui se fait dans le monde, il y a de quoi faire son marché. Et même au nom du réalisme. On n'est pas obligé d'inventer des choses incroyables*". Pierre-Alain Trevelo souligne que de toute façon, pour le moment, "*des innovations, on n'en a pas ou très peu. Il y a un effet pervers du Grand Paris: les maires des collectivités attendent ce fameux métro. Mais qu'est-ce qu'on fait en attendant?*"

Il y a aussi un autre effet pervers, celui du cloisonnement. Certes, l'AIGP, présidé par Pierre Mansat, l'adjoint au maire de Paris chargé de la métropole, est "*un laboratoire d'idées qui doit répondre à la commande politique qu'a formulée le Premier ministre lors de ses arbitrages le 6 mars: faire émerger une métropole d'envergure mondiale qui soit aussi une locomotive pour le dynamisme national*". Mais dans les faits, les équipes ont un peu de mal à y répondre. Au cours de la conférence de presse, certaines interventions ont montré que les architectes avaient un métré de retard sur les décisions gouvernementales et la loi sur les métropoles qui arrive au Sénat. Comme s'ils n'étaient pas du tout en prise avec ce qui se passe au niveau politique et gouvernemental.

L'AIGP n'est pas un interlocuteur au ministère de Cécile Duflot, où l'on prépare une loi urbanisme et logement. Comme il ne l'a pas été non plus lors des arbitrages de Jean-Marc

Ayrault sur les transports. Les architectes de l'AIGP première époque avaient pourtant [pesé de façon tonitruante dans le débat public de 2011](#) en apportant leur solution. Mais Roland Castro a eu beau tonner ce matin qu'il fallait "*revivifier l'élan du Grand Paris*", manifestement c'est dur. Tandis que l'idée d'une métropole de Paris et la nécessité de sa gouvernance se sont imposées, il n'y a pas grand monde chez les politiques pour venir frapper à la porte du laboratoire d'idées.

Néanmoins, la région, représentée ce matin par Alain Amédro, l'un de ses vice-présidents, a fait savoir dans un communiqué qu'elle souhaitait "*approfondir le travail avec les architectes de l'Atelier international du Grand Paris*" sur le logement. Toutefois, le même Amédro a été contraint en tribune de faire poliment remarquer à l'un des architectes qui déplorait l'absence d'un établissement foncier unique en Ile-de-France, qu'il existait déjà. Gênant. Comme l'a cruellement métaphorisé un des participants, "*le Grand Paris est un hôtel où nous sommes enfermés dans la chambre 1457*".

Sybille Vincendon

Date : 19/04/13

Quinze architectes planchent sur l'avenir "flou" du Grand Paris



A l'issue de deux mois de travail, les 15 équipes du conseil scientifique de l'Atelier international du Grand Paris (AIGP) ont exprimé, vendredi 19 avril, leur réflexion sur le thème "Habiter le Grand Paris". Architectes et urbanistes espèrent trouver un écho, voire un relais opérationnel, au sein de l'AIGP ou de la future "Métropole de Paris". Morceaux choisis.

"Les idées foisonnent, s'entremêlent parfois s'opposent ou se heurtent, cela va donc dans le bon sens, mais la crainte, est que l'on participe à la construction de la tour de Babel", nous confie Christian de Portzamparc. Le ton est donné. Après avoir, en effet, "planché" durant deux mois sur le thème "Habiter le Grand Paris", les 15 équipes du Conseil scientifique de l'Atelier international du Grand Paris (AIGP) ont lancé, vendredi 19 avril, au Palais de Tokyo, un énième appel aux institutions publiques pour que leur travail trouve un écho voire un "relais opérationnel" au sein de l'AIGP ou de la future "Métropole de Paris."

Deux thèmes de réflexion

a Évaluation du site

Ce site diffuse l'actualité du secteur de la construction sous forme de brèves et d'articles. On trouve également ici quelques présentations de produits. Le site diffuse en outre un agenda des événements.

Cible
Professionnelle

Dynamisme* : 46

* pages nouvelles en moyenne sur une semaine



S.C. Batiactu

Pour rappel : en janvier 2013, l'AIGP transmettait ses vœux aux 15 équipes d'architectes-urbanistes retenus et composant son conseil scientifique. Premier leitmotiv auquel ont dû réfléchir les équipes pluridisciplinaires "Habiter le Grand Paris". "L'ambition est claire, il faut construire 70.000 logements par an en Ile-de-France et rééquilibrer habitat et emplois sur le territoire et faire du Logement un outil de développement urbain et de l'égalité des territoires", nous rappelle Pierre Mansat, adjoint au maire de Paris, chargé de Paris Métropole et des relations avec les collectivités territoriales d'Ile-de-France. Le second objectif : "Systèmes métropolitains". Eclairer l'émergence d'une identité du Grand Paris à partir des pratiques quotidiennes des Franciliens et des projets en cours. "C'est à l'issue de cette journée de restitution suivie de deux mois de travaux que nous présenterons nos pistes au mois de juin, avant la semaine internationale du Grand Paris du 1er au 7 juillet ", a signalé **Bertrand Lemoine** , architecte et président de l'AIGP.

Au-delà de quelques points convergents - tels que la métropole doit être davantage durable, dense, et répondre mieux en termes de logements aux besoins des habitants franciliens - des échanges divers et variés ont été entendus. Certains architectes estiment, en effet, qu'il est nécessaire de reconstruire la ville sur elle-même alors que d'autres montent au créneau pour éviter que la priorité soit donnée au cœur de la métropole.

"Nous avons pris le parti de regarder la métropole à partir de ses franges, voire au-delà de la zone agglomérée, estime d'emblée Béatrice Mariolle, architecte au sein de l'équipe Bres +Mariolle et chercheurs associés. Nous trouvons, par exemple, des situations de densité et de proximité, qu'il faut structurer, organiser et soutenir..."

"Il n'y a pas que le Grand Paris Express ! "

L'équipe pluridisciplinaire de TVK Trévelo & Viger-Kohler Architectes Urbanistes/Acadie/Güller Güller/Bas Smets, par la voix de Pierre-Alain Trévelo craint avant tout que la future gouvernance de Paris Métropole ne se concentre seulement sur les travaux du Grand Paris Express (GPE). "On a du mal sur ce sujet à faire le lien entre les objectifs du Grand Paris, à l'image des formulations complexes du Sdrif* et la capacité à rédiger un récit mobilisateur, signale Pierre-Alain Trévelo. Les maires attendent tous avec impatience ce futur métro, et que va-t-on faire durant ces longues périodes de travaux ? Car une fois que le GPE sera sorti de terre on aura oublié de ce qu'on devait faire pendant ce temps-là. Il faut réagir vite." Et à cette équipe de poursuivre : "J'ai l'impression qu'on est en train de refaire sur le Grand Paris les villes nouvelles, imaginées il y a quarante ans... Ne refaisons pas la même erreur. Essayons de scénariser le changement entre les moyens et le logement et entre le transport et le développement économique."

*Le Schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif)

"Il faut bien sûr remodeler les grands ensembles et surtout réagir vite pour qu'une mission parlementaire du Grand Paris voit le jour... Trop de contraintes législatives et administratives ralentissent ce projet ambitieux", reconnaît Roland Castro, représentant de l'équipe Castro, Denissof, Casi. L'architecte Philippe Gazeau rejoint son confrère et rebondit dans la foulée : "C'est tout de même surprenant que l'on ne puisse pas construire en France en zone inondable, pour remailler ainsi plus densément et faire disparaître les coupures."

Les idées ne manquent donc pas à travers ce "catalogue" d'études. L'équipe d'architectes de MVRDV a présenté ses solutions pour un habitat "regroupé, confortable, adaptable et mixte" comme le sont, d'après elle, les surélévations, mobilisation du foncier public, hybridation des programmes, insertion dans des dents creuses...

De son côté, l'équipe de Christian Devillers a développé sa réflexion autour des bassins de vie. Dominique Perrault refuse que l'on dépende des moyens de transports. "Je suis pour une métropole heureuse et une métropole immobile", s'exclame-t-il.

Et puis, Béatriz Ramo, de Star strategies+architecture, réfléchit particulièrement sur le concept de la cellule de l'appartement. "Son système de corésidence, grâce à des logements adaptés, permettrait de diminuer d'entre 30 à 40% la surface d'habitat, et par extension, le coût et la consommation énergétique des logements", confie-t-elle.

Les architectes trouveront-ils une oreille attentive ?

A l'issue des débats, plusieurs experts se sont interrogés quant à la suite des échéances et à l'écho que recevraient ces 15 propositions. "L'AIGP touche aujourd'hui à ses limites. Elle doit trouver sa légitimité sur le terrain et par le terrain, pour que la réalité de nous échappe pas", a signalé Paola Vigano, de l'équipe Secchi-Vigano. De son côté, Michel Cantal-Dupart, architecte et urbaniste français, faisant partie des deux grandes équipes d'architectes non retenues par l'AIGP (Ndrl : Première : Ateliers Jean Nouvel, Michel Cantal-Dupart, AREP - Jean-Marie Duthilleul. Seconde : AUC-Djamel Klouche) demeure de fait très critique sur les solutions proposées : "Le fil rouge n'existe pas, on ne raisonne pas le Grand Paris à travers un simple projet de gare et on ne retrouve pas, ici, tous les ingrédients dans son intégralité pour concevoir une ville."

Patrick Braouezec, président du syndicat mixte de Paris Métropole a rappelé aux architectes la problématique suivante : "Comment faire une métropole à partir des territoires ? Nous sommes, en effet, devant quelque chose de complexe et contradictoire ?" Et de reconnaître : "Le Grand Paris Express ne suffira pas, nous devons donc définir un récit". Et comme l'a redit Roland Castro à l'issue de l'atelier : "C'est bel et bien un rêve à relancer, on est en panne et je vois bien qu'il y a 15 personnages, ici, en quête d'auteur."



AIGP ©

"Il faut sortir de la démagogie",

Par ailleurs, sous forme de conclusion, l'architecte Antoine Grumbach tire la sonnette d'alarme et alerte les décideurs politiques : "Nous n'avons pas de moyens pour travailler, la construction de 70.000 logements est impossible dans le cadre du Grand Paris car les architectes font face à de trop nombreux obstacles : PLU, dépollution des terrains, une multitude de recours abusifs de riverains, et on est en train de recréer des ghettos sociaux. Alors, réfléchissons vite et prenons les bonnes décisions." Afin de répondre à la question principale : comment on va mettre en place le Grand Paris dans les 30 années futures? "Il faut sortir de la démagogie, avance Antoine Grumbach. On peut mourir étouffé par la métropole si on ne la pense pas."

Les 15 équipes membres du Conseil scientifique de l'AIGP
Atelier Roland Castro Sophie Denissov et Associés, Silvia Casi
Les Urbanistes Associés (Christian Devillers, Robert Spizzichino et autres)
FGP(a) + TER (Philippe Gazeau, Louis Paillard et autres)
Antoine Grumbach et Associés
François Leclercq Architectes Urbanistes, Atelier Lion Associés, Agence Marc Mimram
Lin, Finn Geipel + Giulia Andi
Bres + Mariolle et Associés
MVRDV avec AAF et ACS (Winy Maas)
DPA (Dominique Perrault)
Agences Elizabeth et Christian de Portzamparc
Rogers Stirk Harbour + Partners, Mike Davies
Studio 013_Bernardo Secchi et Paola Vigano
Seura Architectes (Florence Bougnoux, Jean-Marc Fritz, David Mangin)
Star strategies + architecture (Beatriz Ramo)
TVK Trévelo & Viger-Kohler Architectes Urbanistes/Acadie/Güller Güller/Bas Smets

Sébastien Chabas



Quels types de logements dans le Grand Paris de demain?

Les quinze équipes d'architectes de l'Atelier international du Grand Paris (AIGP) ont planché sur l'habitat de la métropole. En ressortent de nombreuses propositions, parfois utopiques, pour répondre à la crise du logement.

Cela ressemble à un casse-tête : comment construire plus de logements sans que le futur Grand Paris n'empiète à outrance sur les terrains agricoles franciliens ? Comment permettre à plus de gens de se loger dans une métropole dont le centre est devenu de moins en moins accessible à la majorité de ses habitants ?

Tout un ensemble de questions auxquelles ont tenté de répondre les quinze équipes d'architectes et d'urbanistes qui composent l'Atelier international du Grand Paris (AIGP), qui viennent de rendre publics des travaux de plusieurs mois sur le thème « Habiter le Grand Paris ».

■ Densifier, bâtir plus vite, réduire les déplacements

Leurs réponses sont très diverses. Certains ont travaillé sur les distances, en tentant de rapprocher les habitants de leur lieu de travail. « On essaie de définir un système de constellations dans la métropole, explique ainsi l'urbaniste Dominique Perrault. On cherche à réduire la contrainte de déplacement. On voit par exemple que Versailles et Saint-Quentin-en-

2. Elever des tours

Si l'on souhaite densifier une ville, c'est une réponse aussi évidente que controversée : il faut bâtir des tours. Par définition, elles sont peu consommatrices en espace et permettent de loger un grand nombre d'habitants. Les tours font partie des réponses du cabinet Portzamparc, comme cet exemple situé à Bagnole (*voir ci-contre*). « Une réponse exclusivement métropolitaine à l'urgence d'habiter », assure Elizabeth de Portzamparc, pour qui les tours doivent « s'insérer dans un environnement déjà haut ou proposer des compositions en crescendo de hauteur pour une bonne intégration ». Pas sûr que ça suffise à convaincre...

Yvelines, en réalité, ne forment qu'une seule ville. » D'autres mettent en avant la nécessité de bâtir plus vite, alors qu'on ne construit actuellement que la moitié des 70 000 logements par an prévus par le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF).

« En Grande-Bretagne, on a réussi à développer des maisons qui peuvent se construire en 24 heures pour 60 000 livres (environ 70 000€), explique Stephen Barrett, du cabinet d'architectes Rogers. Si on doit répondre à la crise du logement de manière urgente, il faut exploiter l'innovation dans la livraison des maisons ».

D'autres encore ont tenté d'identifier des terrains disponibles (délaissés d'autoroutes, parkings de grandes surfaces, etc.) ou de mettre en avant la nécessité de construire plus haut. « Ce sont des propositions qui sont à disposition des politiques, souligne Bertrand Lemoine, le directeur de l'AIGP. A eux de s'en saisir ! »

LOUIS MOULIN

Les études feront l'objet d'une présentation en juillet au centre culturel parisien, le 104. Pour l'heure, elles sont visibles sur www.ateliergrandparis.fr.



(Cabinet Portzamparc)



Construire en zone inondable

L'agence MRDV-AAF-ACS estime qu'il faut un « Grand Paris plus petit ». C'est-à-dire densifier le tissu urbain existant plutôt que de bétonner la grande couronne. Une des solutions proposées consiste à

construire plus dans des zones soumises un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).

Pour ce faire, les architectes imaginent des constructions sur pilotis qui pourraient s'élever au plus près

de la Seine. Une idée que soutient également l'architecte Roland Castro, qui estime que « sur les zones inondables on a une pensée de la truille, alors qu'on sait qu'il faut construire dessus ».

3. Reconquérir les parkings des centres commerciaux et les voies du RER

Alors que le foncier disponible manque dans la métropole, les parkings des centres commerciaux constituent des terrains de jeu potentiels pour les architectes. « On doit utiliser les gigantesques parkings des centres commerciaux proches de l'A86, calibrés pour les samedis de Noël et pleins aux 2/5^e le reste du temps » tonne David Mangin, architecte de l'agence Seura. Sur la même longueur d'onde, le cabinet FGP + TER a donné à voir ces immeubles qui pourraient pousser sur les parkings et/ou sur les voies du RER.



4. Vivre sous le métro

Le cabinet Portzamparc imagine des logements préfabriqués en bois qui pourraient s'insérer sous les voies du métro. Une proposition à mi-chemin entre la provocation et la science-fiction, mais qui met en lumière à la fois la pénurie de terrains constructibles et en même temps la nécessité d'être inventif pour en trouver de nouveaux.



5. Rehausser l'existant



Adéfaut d'élever des gratte-ciel, pourquoi ne pas ajouter quelques étages aux immeubles haussmanniens ? Le cabinet MRDV-AAF-ACS formule cette proposition, estimant qu'il faut « travailler sur le déjà-là », comme territoire privilégié de la fabrication de la métropole ». Séduisante sur le papier, l'idée risque toutefois de se heurter à la réalité des classements à l'inventaire des Monuments historiques et autres dispositions destinées à protéger le patrimoine.

6. Faire des colocations géantes

Comment être plus riche avec moins ? En partageant, évidemment. Alors que la réduction des espaces est inversement proportionnelle à la montée des prix dans l'immobilier parisien, le cabinet Star Stratégies + Architecture propose en réponse des « corésidences ». Dans ces espèces de grandes colocations, on est propriétaire d'un espace privatif et copropriétaire de la cuisine, du salon, du balcon mais aussi d'espaces de travail en commun (coworking)... « On partage déjà le vélo et la voiture avec Vélib et Autolib, estime l'architecte Beatriz Ramo. Pourquoi ne pas développer cette philosophie à l'habitat ? ».

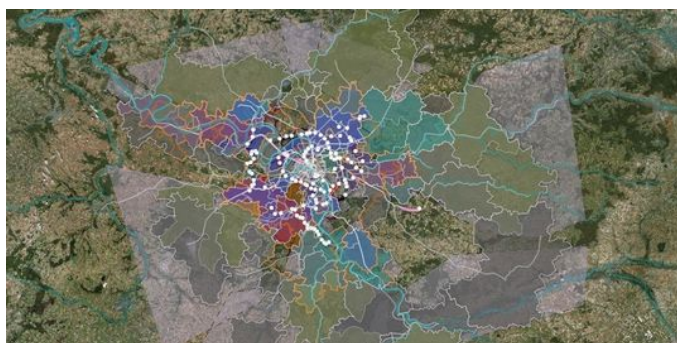


(Cabinet Star)

Date : 21/04/13

Les nouveaux projets iconoclastes des architectes du Grand Paris

Par Béatrice Jérôme



Carte interactive des 650 projets architecturaux pour le Grand Paris, sur le site de l'Atelier international du Grand Paris. | Atelier international du Grand Paris

Christian de Portzamparc le dit sans colère. "Le Grand Paris ne peut pas se résumer à un projet de grand métro enterré. Il faut inventer un projet intelligent en surface." Jean Nouvel est plus amer : "Sarkozy s'est laissé enfermer dans le grand métro de Christian Blanc [ex-secrétaire d'Etat au Grand Paris] qui s'est livré à un sabotage évident du travail des architectes." L'urbaniste Michel Cantal-Dupart l'affirme sans détour : "Les architectes sont les cocus du Grand Paris." "Il y avait un rêve formidable. Il a disparu", lâche, dépité, Roland Castro.

Les grands noms de l'architecture française ne cachaient pas leurs désillusions, vendredi 19 avril, dans les couloirs du Palais de Tokyo, dans le 16e arrondissement. Quatre ans après la "consultation internationale" lancée à la demande de Nicolas Sarkozy sur le Grand Paris, à laquelle ils avaient pour la plupart participé, ils ont pourtant accepté de remettre leur ouvrage

a Évaluation du site

Site du quotidien national Le Monde. On y trouve le contenu de l'édition papier avec l'avantage de pouvoir accéder aux archives dont la consultation est gratuite, mais uniquement pour les articles les plus récents.

Cible
Grand Public

Dynamisme* : 288

* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

sur le métier. A la demande de l'Atelier international du grand Paris (AIGP), ils ont présenté leurs idées pour "habiter le grand Paris". Quinze agences d'architectes ont rendu publiques leurs solutions pour produire 70 000 logements par an soit un doublement de l'effort actuel, en Ile-de-France.

L'arrière-pays francilien sera le laboratoire du Grand Paris : la plupart des architectes en sont convaincus. Si l'architecte hollandais Winy Maas propose de surélever les toits des immeubles haussmanniens parisiens ; si Roland Castro reste un ardent militant de la requalification des quartiers sensibles de banlieue ; ou si Richard Rogers et Elisabeth de Portzamparc promeuvent chacun les gratte-ciels comme antidote à l'étalement urbain, la majorité des architectes s'aventure sur un autre terrain : la Grande Couronne et le péri-urbain sont les territoires d'avenir, disent-ils, pour inventer un nouveau modèle de métropole.

"JUSQU'AU HAVRE"

"La métropole doit se construire sur une grande échelle. Il ne faut pas diaboliser le péri-urbain ni l'habitat individuel", affirme Antoine Grumbach, architecte, fidèle à son projet de réaliser le Grand Paris "jusqu'au Havre". Pour Pierre-Alain Trévelo et Antoine Vigier-Kohler, le modèle actuel du Grand Paris qui associe "ville compacte et objectifs chiffrés surévalués" risque d'échouer : les écueils sont, selon eux, la "gentrification" renforcée de Paris, la pression foncière sur la couronne verte et au final, une absence de résultat suffisant en terme de logements neufs en proche couronne.

En revanche, Béatrice Mariolle et Antoine Brès soutiennent que les franges de l'Ile-de-France offrent "un potentiel" de développement de "nouvelles formes d'habiter, innovantes et économes", susceptibles même de devenir le "modèle" écologique pour la zone dense. L'architecte allemand Finn Geipeil développe l'idée d'une "ville légère" en périphérie de la métropole, qui combinerait "la micro-mobilité, les services de proximité, la production locale d'énergie, l'agriculture urbaine".

VICES ET VERTUS DU PÉRI-URBAIN

Les architectes apportent de l'eau au moulin de certains grands élus UMP franciliens et de Jean-Paul Huchon. Le président (PS) de la région met en garde depuis longtemps les élus de la capitale et de la Petite Couronne contre la focalisation des objectifs de logement sur le cœur de la région. "Les propositions des architectes illustrent la nécessité de penser le logement dans toute l'Ile-de-France et pas seulement dans les territoires les plus denses", a insisté, vendredi, Alain Almedro, vice-président (EELV) en charge de l'aménagement du territoire à la Région.

Affublé de vices, rappellent François Leclercq et Yves Lion, le péri-urbain comportent pourtant une grande vertu, soulignent les deux architectes : "Il existe 20 000 hectares de foncier disponible" en Ile-de-France, calculent-ils. Soit deux fois la superficie de Paris. A laquelle s'ajoute du foncier "invisible" ou "mutable". Richard Rogers évoque 2 000 hectares de "terrains somnolants" le long des voies ferrées et des grands axes routiers. L'architecte anglais propose d'y construire des "immeubles en Proximité de nuisance acoustique".

HABITER SUR LE PÉRIPH OU LES PARKINGS ?

Les voiries peuvent même devenir des lieux habités, pensent certains architectes. Même près de Paris : au même titre que "les enceintes parisiennes successives ont toutes été absorbées", indique Philippe Gazeau, le boulevard périphérique actuel peut devenir "un monument habité de 35 km libéré de toute circulation routière", ose l'architecte. Il imagine remplacer la circulation sur le boulevard circulaire par "un maillage de bus et de mini-bus aussi performant qu'à Paris". Sur le "périph", 35 000 logements pourraient être bâtis pour 10 500 habitants, selon lui.

S'il est le seul à défendre l'idée, en revanche, comme David Mangin, M.Gazeau propose aussi de lotir d'habitations les parkings des centres commerciaux. "La superficie des parkings des plus grands centres commerciaux de l'agglomération équivaut à celle du 10e arrondissement de Paris", calcule-t-il.

"REPENSER LE 'CONCEPT' DE PROPRIÉTÉ"

Dans le Grand Paris rêvé des architectes, il ne s'agit pas de gaspiller l'espace. Les habitants doivent apprendre à partager leur logement. Au delà du "co-housing", modèle qui prévoit le partage de l'espace d'appoint (buanderie, chambre, salle de sport...), l'architecte Béatriz Ramo propose "des co-résidences" avec salle à manger, cuisine, salon communs, partagés dans un même immeuble par plusieurs occupants.

"Puisque le prix des logements conduit à en réduire la surface, nous devons repenser le 'concept' de propriété", indique l'étude de son agence. "En 2009, les architectes rêvaient la métropole. Aujourd'hui, ils ont atterri, se félicite Bertrand Lemoine, directeur général de l'AIGP. Leurs propositions sont en prise avec la réalité et plus concrètes."

Si elles restent volontiers agitateurs de concepts et pourvoyeurs d'études dans le cadre de l'AIGP, les quinze équipes attendent toutefois avec impatience que le gouvernement se penche enfin sur leurs idées. Et rende possible leur mise en œuvre. Même si elles sont iconoclastes.

Béatrice Jérôme



A Paris, le logement s'impose déjà comme un sujet de campagne

POLITIQUE

La droite conteste le bilan municipal. Anne Hidalgo dévoile ses propositions.

Laurence Albert
lalbert@lesechos.fr

Anne Hidalgo dit vouloir faire du logement « la bataille des batailles » des municipales parisiennes. La candidate PS descendra-t-elle ce matin dans l'arène pour défendre le bilan de sa municipalité ? Les passes d'armes s'annoncent en tout cas vives entre les 163 élus du Conseil de Paris, appelés à se prononcer sur un bilan de la politique immobilière municipale. Ni la droite ni les communistes n'entendent lui signer de chèque en blanc, d'autant que les Parisiens jugent son bilan mitigé.

« Paris, qui a encaissé 10 milliards de droits de mutation en dix ans, n'a dépensé que 1,7 milliard pour les achats de logements et en a encaissé presque autant (1,3 milliard) en reventes. Sa politique n'est pas aussi dynamique qu'elle le prétend », dénonce Jean-François Legaret, candidat UMP à la primaire. La droite accuse aussi la Mairie d'avoir encouragé la spéculation immobilière en achetant trop cher. « Nous préemptons à un prix en moyenne 50 % inférieur » à celui du marché, conteste l'adjoint aux finances, Bernard Gaudillère.

Artifices « cosmétiques »
Le groupe PC ne va pas jusque-là, mais, dans un récent opus, son leader, Ian Brossat, fait de la lutte contre la spéculation immobilière une priorité de campagne. Manière de suggérer que la Mairie n'en a pas fait assez... Mais c'est sur la question du logement social que la droite se montre la plus offensive, accusant Bertrand Delanoë d'user d'artifices « cosmétiques » pour afficher sa conformité à la loi SRU (20 % de logements sociaux). « La Ville dit avoir construit 57.705 logements sociaux, mais il n'y a que 27.000 constructions nouvelles. Le reste est de l'acquisition et du

reconventionnement. Ce n'est pas une offre nouvelle pour les Parisiens, d'autant qu'ils ont été chassés des appartements », tacle Jean-François Legaret.

« Pacte pour le logement »

L'argument selon lequel la Mairie évincerait les classes moyennes de la capitale est devenu un classique à droite, entonné notamment par une autre candidate à la primaire, Rachida Dati. Pour l'heure, Nathalie Kosciusko-Morizet se contente, elle, d'affirmer que « vivre à Paris est une lutte [...] pour se loger ». Mais nul doute qu'elle devrait bientôt fourbir ses propositions.

« Pas un locataire n'a été chassé des 13.000 logements que nous avons rachetés pour éviter les ventes à la découpe », riposte la Ville. La gauche sait toutefois qu'il lui faudra aller plus loin pour convaincre. Anne Hidalgo est sortie du bois en fin de semaine dernière en proposant de créer 10.000 logements par an, un « pacte pour le logement » associant les acteurs privés et une agence immobilière public-privé pour mieux utiliser les 200.000 logements vacants de la capitale. ■

Un dossier chaud pour le Grand Paris

Le Grand Paris ne se limite pas aux transports.

Alors que la loi fixe comme objectif 70.000 logements neufs par an, un observatoire vient d'être créé pour surveiller les prix du foncier et de l'immobilier aux abords des gares. Vendredi, une quinzaine d'architectes parmi les plus prestigieux de France ont aussi dévoilé leurs propositions en matière de logement. « Il faut revivifier l'élan autour du Grand Paris », a estimé Roland Castro, dénonçant les « boulets législatifs » qui freinent la construction.



Architecture & Urbanisme



PH. LUCIANO/AR - INALCES

70 000 logements, c'est l'objectif annuel de constructions en Ile-de-France. Sur vingt ans, cela reviendrait à gonfler d'un quart le stock existant.

37 000 logements, c'est la moyenne annuelle de mises en chantier sur 2000-2009. De 1982 à 2008, 80 % de la baisse des mises en chantier viennent de la grande couronne.

De 980 à 21 400 habitants/km², entre l'Ile-de-France et Paris. Ce saut des densités interroge quant à la localisation des futurs logements.

38 000 ménages arrivent dans la région chaque année.

Sources (de gauche à droite) : objectif fixé par l'Etat en 2011, DRIEA et équipe Seura, Insee 2010, équipe Perrault.

LOGEMENT

Le pari de la densité en Ile-de-France

L'objectif de construire 500 000 logements par an en France (dont 70 000 en Ile-de-France) fait de la densité le sujet central de réflexion des équipes d'experts de l'Atelier international du Grand Paris (AIGP) sur le thème de l'habiter.

Le problème est simple, sa résolution un peu moins. Pour répondre à la demande sociale, la France devra construire 500 000 logements par an ces vingt prochaines années (contre 346 000 en 2012), dont 70 000 en Ile-de-France. Mais les faits sont têtus : elle peine aujourd'hui à en réaliser la moitié. Que faire ? Dans ses récentes

propositions sur le sujet, François Hollande a formulé une vingtaine de préconisations destinées, pêle-mêle, à mobiliser les acteurs, à créer un « choc d'offre foncière », à élarguer l'arsenal normatif, etc. Transcendant ces pistes, un discours revient obstinément : il faut densifier la ville, c'est-à-dire bâtir dans les parties agglomérées des territoires. Et ceci autant pour limiter la consommation des espaces naturels et agricoles, que pour tirer parti de l'existant en matière de transports, d'équipements, etc. Le plus souvent mesurée en nombre d'habitants au km², ou bien évaluée d'après l'accès aux équipements et infrastructures (on lui préfère alors le terme « d'intensité »), la densité serait ainsi le principal pilier d'une ville durable, car économe en ressources. En Ile-de-France, où les besoins en logements – mais aussi le maintien d'un

cadre de vie de qualité – sont criants, les 15 équipes d'experts mobilisées au sein de l'Atelier international du Grand Paris (AIGP) ont reçu comme injonction de « densifier la métropole ». Ils s'interrogent, examinent la question, se contredisent parfois. Sur quel(s) foncier(s) s'appuyer ? Selon quelles stratégies ? Faut-il ainsi continuer de densifier un cœur parisien déjà surchargé, ou bien cibler d'autres territoires ? Avec quelles typologies d'habitat ? Sans oublier les contraintes réglementaires et les freins au changement dans un pays aux 36 000 communes... Telles sont les questions soulevées dans ce dossier, pensé comme l'imagier de la densité en Ile-de-France.

■ Dossier réalisé par Milena Chessa, Jacques-Franck Degioanni, Aline Gillette et Cyrille Vêran

Débusquer le foncier invisible

■ La ressource foncière et sa mobilisation

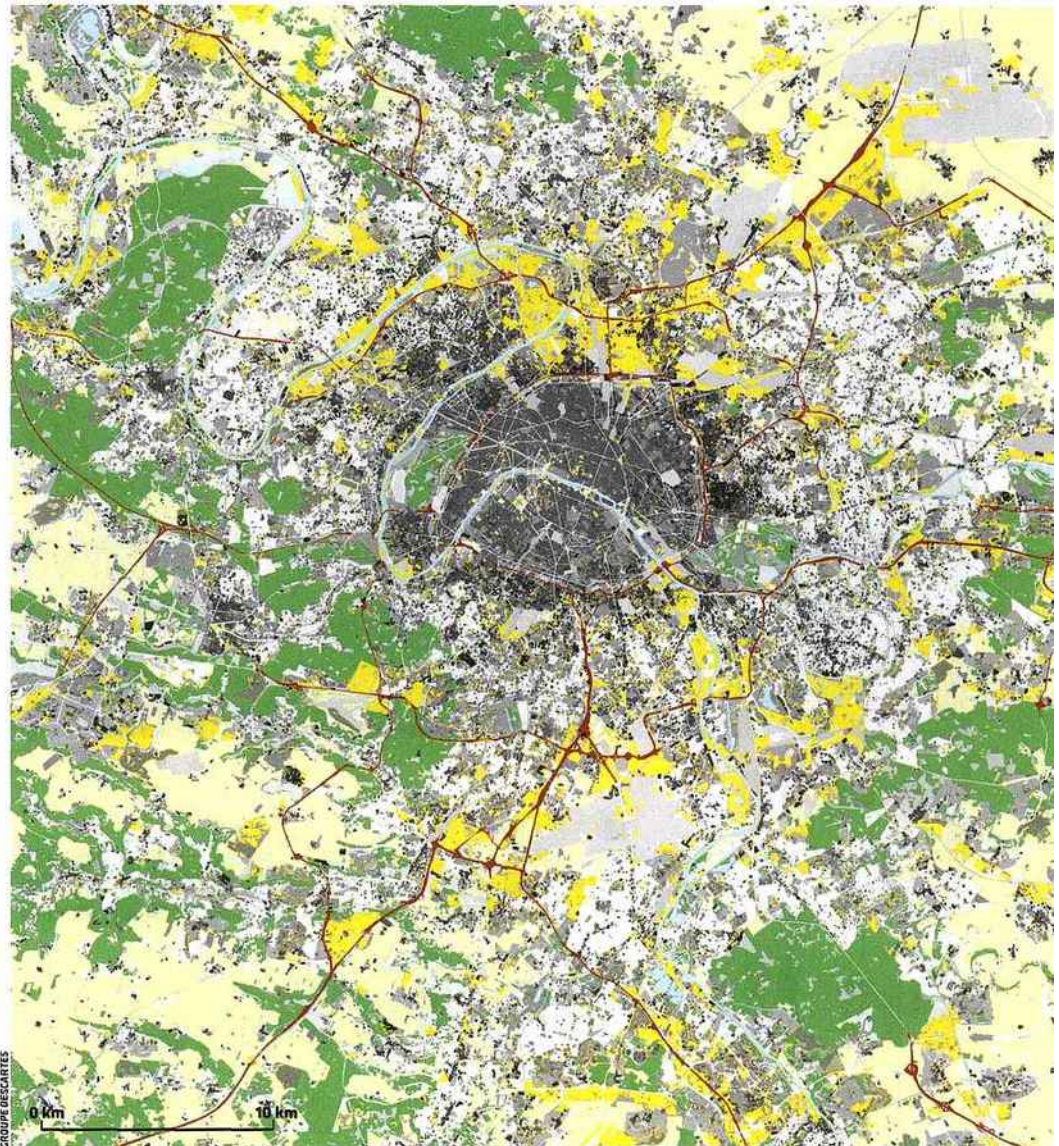
apparaissent comme les conditions *sine qua non* pour relancer la construction de logements en Ile-de-France. Friches industrielles ou commerciales, délaissés d'infrastructures, nappes de parkings, berges, îles... 20000 ha (deux fois Paris!) seraient disponibles.

Un foncier «invisible» prêt à muter, selon les équipes de l'AIGP, si la volonté politique est au rendez-vous. Mais cet inventaire appelle une question corollaire: faut-il densifier au cœur même de la métropole, dans une capitale déjà très dense (21400 habitants/km²), ou bien élargir la focale aux territoires périurbains, voire aux franges de l'aire urbaine?

Malthusianisme

Sur ce point, les avis divergent, mais la consultation de l'AIGP a mis en exergue l'intérêt que certaines équipes portaient aux territoires de la grande couronne dotés de leurs propres centralités. Paradoxalement, c'est de ces territoires que vient 80% de la baisse du nombre de logements construits entre 1982 et le milieu des années 2000. Effet Nimby (1)? Sans aucun doute, mais cet égoïsme du «chacun chez soi» s'arrange bien avec la cause environnementale, explique le sociologue-urbaniste Eric Charmes (lire ci-contre) qui pointe du doigt le malthusianisme foncier en Ile-de-France. «Les petites communes légitiment la nécessité de limiter leur croissance par celle de lutter contre l'étalement urbain, ennemi de la ville durable», constate-t-il. Un changement d'échelle s'impose, pour aménager de manière qualitative cet espace périurbain en quête d'identité.

(1) Not In My BackYard.



20 000 hectares d'espaces mutables Habiter la ville compacte, promouvoir la ville des courtes distances, telle est la pensée dominante depuis quelques années. Pourtant les territoires périurbains et ruraux recèlent aussi leurs lieux de centralité, où le foncier est disponible pour relancer la construction de logements. Des «territoires intermédiaires» selon l'équipe TVK, où il est possible de construire moins cher que dans les zones denses et sur de vastes emprises. Pour l'équipe Leclercq/Lion/Mimram, le foncier «invisible» se chiffre à 20000 ha (en jaune sur la carte), entre les délaissés d'infrastructures, échangeurs, parkings de surface, grandes emprises d'activités...

“ L'un des enjeux clés pour revitaliser la production de logements en grande couronne est de mettre en question le malthusianisme foncier inscrit dans les PLU de nombreuses communes périurbaines. Les règlements d'urbanisme sont pour l'essentiel élaborés à un niveau local en fonction d'enjeux locaux. Il faudrait changer l'échelle à laquelle sont déterminés les PLU.

ERIC CHARMES, sociologue-urbaniste, équipe Seura

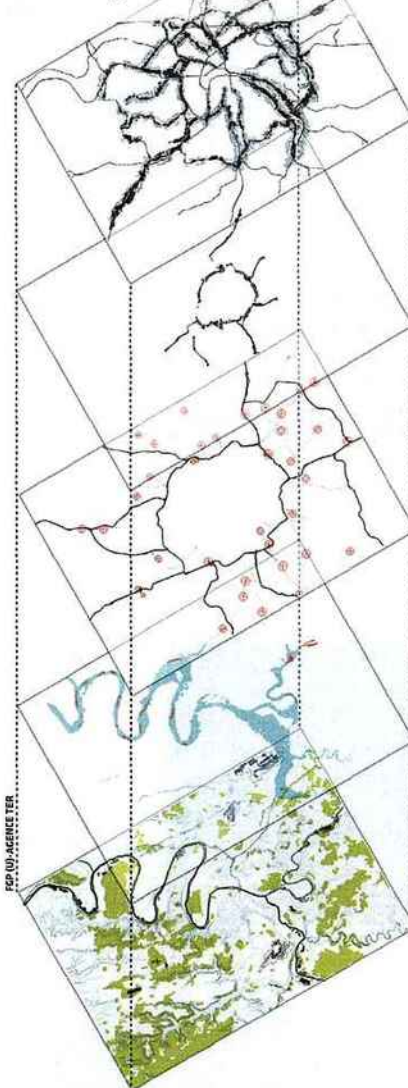
”



PH. GUICHARDARD-IMAGES.NET

Densifier le patrimoine récent La densité se mesure souvent en nombre d'habitants sur un territoire délimité. Mais elle est aussi une question de perception. Généralement considérés comme denses, les grands ensembles et les zones d'aménagement concerté (ZAC) pourraient pourtant accueillir de nouveaux logements. A la faveur de nécessaires travaux de rénovation thermique, ce patrimoine récent (moins de 50 ans) pourrait être l'objet d'extension (projet MVRDV/AAF/ACS) ou d'embellissement (projet Castro/Denissof/Casi). Aux politiques de décider de changer le coefficient d'occupation des sols (COS).

Aux franges des grands réseaux structurants Paysages et territoires de l'Ile-de-France sont sillonnés par de nombreux réseaux, vecteurs de mobilité, qui agglutinent à leurs lisières un foncier émietté, encore à recenser: délaissés ferroviaires, anciennes emprises RFF, friches industrielles, parkings des zones d'activités commerciales, îles et berges, bordures d'autoroutes ou de voies urbaines, etc. Un gisement territorial prometteur, largement méconnu et inexploité, terreau à venir d'une stratégie de densification adaptée à chaque typologie (cf. les projections ci-dessous, effectuées par l'équipe FGP (A) + Ter).



Les voies ferrées

600 ha de foncier.
1215 sites identifiés.
150 000 logements réalisables.

Le périphérique

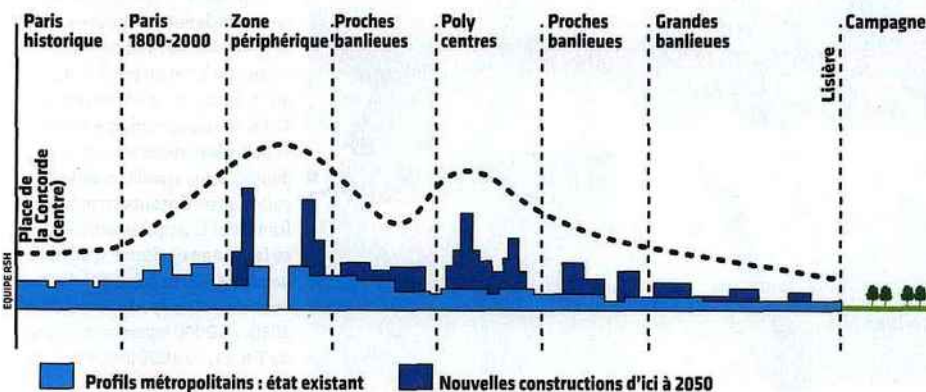
1 site identifié.
35 km de circonférence.
150 ha de foncier.
35 000 logements réalisables.

Les emprises commerciales

54 sites identifiés.
300 ha de foncier.
50 000 logements réalisables.

Les îles de France

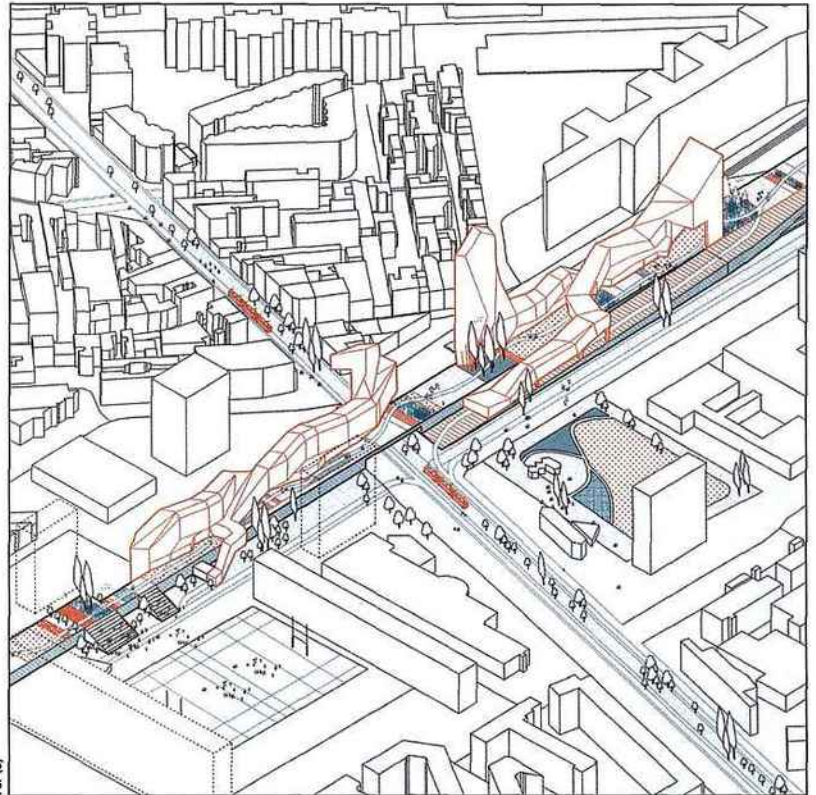
35 sites identifiés.
160 km de berges.
450 ha de foncier.
50 000 logements réalisables.



Petite couronne: potentiel ou trop plein? En Ile-de-France, la densité, élevée intra-muros et en petite couronne, s'effondre en grande couronne. Pour répondre à l'injonction de « construire la ville sur la ville », faut-il encore creuser cet écart ou le lisser en regardant d'autres sites? Si l'équipe de Richard Rogers préconise de bâtir côté du périphérique et en proche banlieue (ci-contre), TVK ou Bres + Mariolle situent le potentiel plus loin. Sans compter les « polycentres » et les villes nouvelles, dont la plupart seront redynamisées par l'arrivée du Grand Paris Express, qui reviennent aussi sur le devant de la scène.

Déployer des stratégies adaptées

■ Peut-on habiter à proximité d'autoroutes ou de voies ferrées? Faudrait-il carrément supprimer le périphérique pour y installer des logements (ci-contre)? Si ces positions volontiers radicales ne datent pas d'hier, l'urgence à construire pourrait les favoriser, moyennant des révisions de législation. Magali Reghezza-Zitt (équipe Seura) analyse ainsi les possibilités de construction en zone inondable, intégrant la notion de «risque acceptable» à la conception des quartiers. A proximité d'autoroutes, d'autres envisagent une nouvelle typologie de logements surisolés. Quant aux centres commerciaux, très gourmands en foncier (et dont les ouvertures en 2014 porteront encore sur 1 million de m²!), les experts déplorent l'absence de document de planification adapté pour les restructurer en limitant l'emprise au sol (lire ci-dessous). Face à ces possibles, tous demandent d'une seule voix: qui mènera ces projets, et avec quels financements? Maintes fois soulignés, le caractère conservateur et l'échelle inadaptée des PLU semblent laisser peu de place à ces projets audacieux.

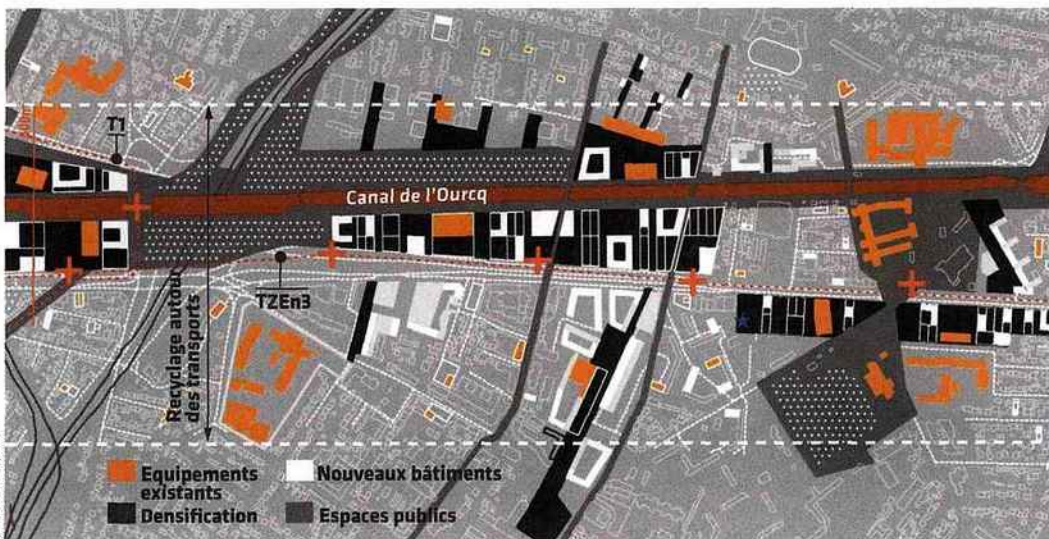


FGP UD

Habiter les infrastructures Echangeurs, délaissés, tranchées, etc. Les infrastructures de transport relient les territoires autant qu'elles les séparent. Construire le long de leur tracé ou en lieu et place de leur emprise, permettrait de suturer des tissus disjoints avec des logements et des services proches des équipements installés en bordure de ville. Rogers/Stirk/Harbour + Partners combinent écrans bâtis, jardins d'hiver, etc. pour un habitat étanche au bruit. Radicaux, FGP (A) + TER bannissent la voiture du périphérique parisien et créent un «monument habité» de 35 km de long, en supprimant une frontière quasi infranchissable.

“ La baisse de fréquentation de certains centres commerciaux ouvre la possibilité de les restructurer, libérant du foncier et diversifiant leurs fonctions. Mais la complexité du processus pour augmenter les droits à construire, trouver un accord entre acteurs tout en garantissant l'équilibre économique, nécessite d'imaginer de nouveaux outils réglementaires et opérationnels. ”

JÉRÔME LEGRELLE et NICOLAS DOUCE, équipe Seura



EQUIPE SECCHI VIGANO

Densifier « en épaisseur » autour des transports en commun S'il est de bon ton de bâtir autour des transports, l'équipe Secchi-Viganò s'est livré à un travail de dentelle pour en tester la possibilité au nord de Paris, autour du T1 et du bus TZEEn3, qui circulera sur la RN3 à partir de 2015. Reconversions d'entrepôts et de bâtiments commerciaux, densifications pavillonnaires, valorisation d'atouts en présence (canal de l'Ourcq), ce recyclage se ferait «en épaisseur», sur une bande de 300 m de part et d'autre des axes de transports. Projections 2030: +40000 logements le long du Tram1, +10000 logements le long de 5 km de canal.



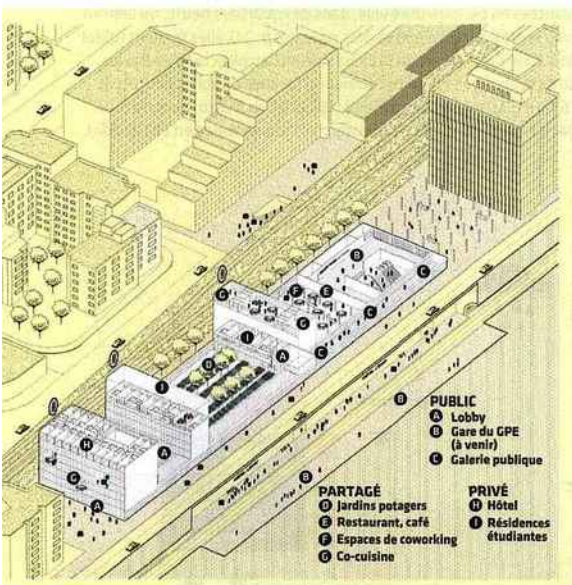
EQUIPE FRANCIS LECLERCQ

Les centres commerciaux : de nouvelles centralités ?

Décriés pour leur contribution à la « France moche » et à l'urbanisme du tout-voiture, les centres commerciaux et leurs parkings représentent une emprise au sol considérable, sans être utilisés 24 h/24. Plusieurs équipes ont imaginé investir ces terrains par des programmes mixtes (logements, bureaux, équipements), profitant pour l'heure d'une bonne desserte routière, demain peut-être de transports plus diversifiés (gares, micromobilités reliant les bourgs voisins, bus sur voie dédiée *comme ci-contre*; équipe Leclercq/Lion/Mimram).

Infiltrer le territoire métropolitain

La métropole est un territoire complexe avec ses ruptures, ses continuités, ses pôles d'intensité – gares, universités, hôpitaux, parcs, prisons, etc. Elle est aussi un lieu d'accueil temporaire pour certains profils : étudiants, hommes d'affaires, jeunes couples, travailleurs précaires... L'équipe de Dominique Perrault s'intéresse à cette population – ces « exceptions permanentes » – qui ne trouve pas de réponse dans l'offre classique d'habitat. L'hôtel Métropole, connecté aux réseaux (bus, RER, etc.), infiltrerait ces pôles d'intensité métropolitains, mettant en tension ce qui est déjà là par une programmation *ad hoc* (lobby urbain, cinéma, etc.).



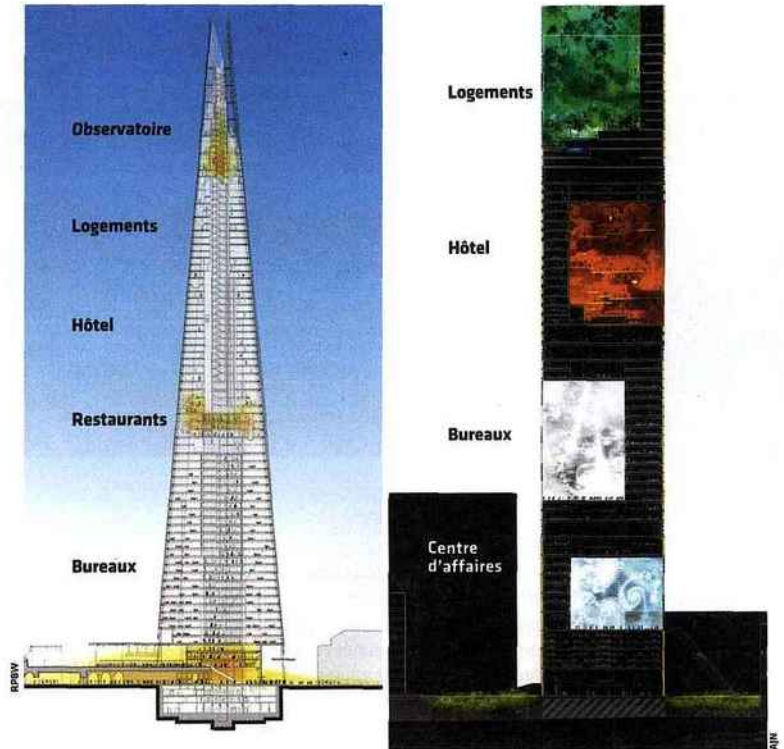
EQUIPE DPA



La possibilité des îles Pour peu que les plans de prévention du risque inondation (PPRI) l'autorisent, les réseaux fluviaux, avec leurs berges instables et leurs chapelets d'îles inhabitées, laissent imaginer un « urbanisme de nappe », une densité horizontale en balcon sur la Seine, l'Oise ou la Marne. Avec FGP (A) + TER, l'habitat juché sur pilotis libère un sol partagé pour de nouveaux usages (sport, agriculture urbaine, etc.) tandis qu'en canopée se déploie une cité-jardin réinventée. D'autant que ces voies navigables se prêtent par leur nature même au développement de mobilités douces, hommes et marchandises...

Construire et habiter la densité

Les réflexions conduites par les 15 équipes de l'AIGP l'illustrent: il n'existe pas qu'une seule manière de construire et d'habiter la densité. Bien au contraire... Elles ravivent notamment le débat, passionné en France, sur la construction en hauteur, en centre-ville ou en périphérie. Ces réflexions suscitent aussi l'éclosion d'autres formes d'intensification ponctuelle, qui flirtent parfois avec une certaine utopie néobucolique (Bres + Mariolle). De manière pragmatique, l'équipe MVRDV/AAF/ACS élabore un catalogue de solutions types pour l'existant, qui combinent interventions sur le bâti et redéploiements programmatiques (relocalisation optimale d'équipements ou de bureaux pour y installer des logements). Mais, in fine, le Grand Paris densifié doit avant tout être pensé pour ses utilisateurs, dans la diversité de leurs besoins et de leurs modes de vie. D'où des approches alternatives dans l'habitat, qui s'inspirent autant des enseignements de la sociologie de la famille que de ceux issus des grandes expériences de logements communautaires (Star Stratégies + Architecture). On le devine, la densité présente de multiples visages.

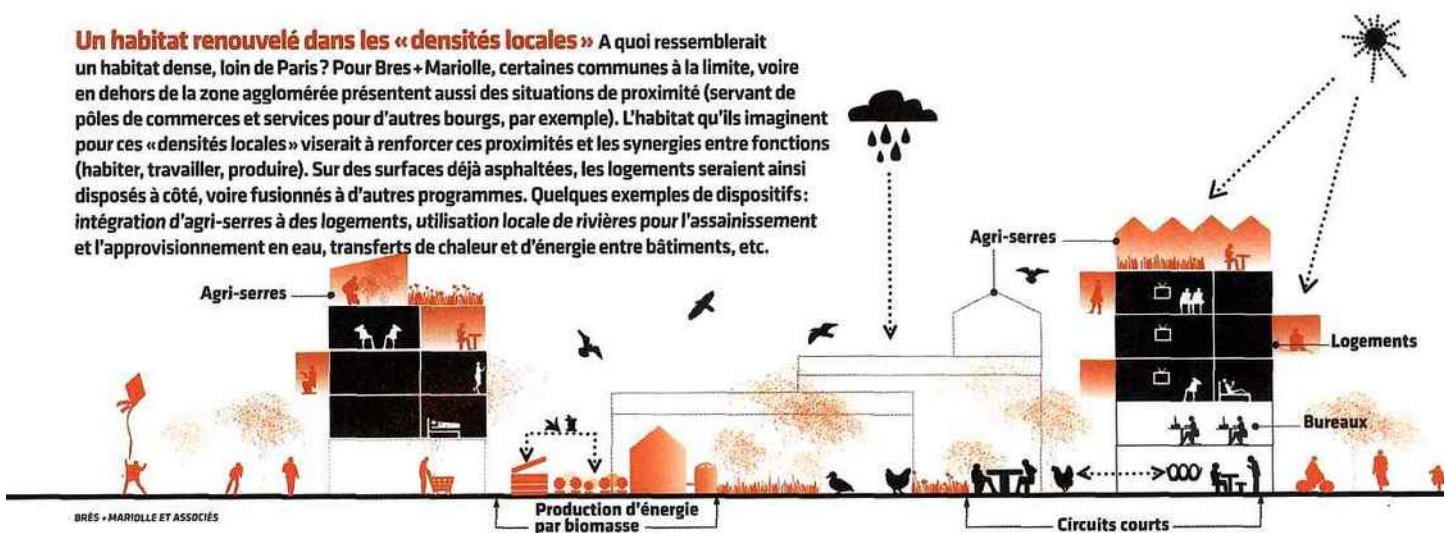


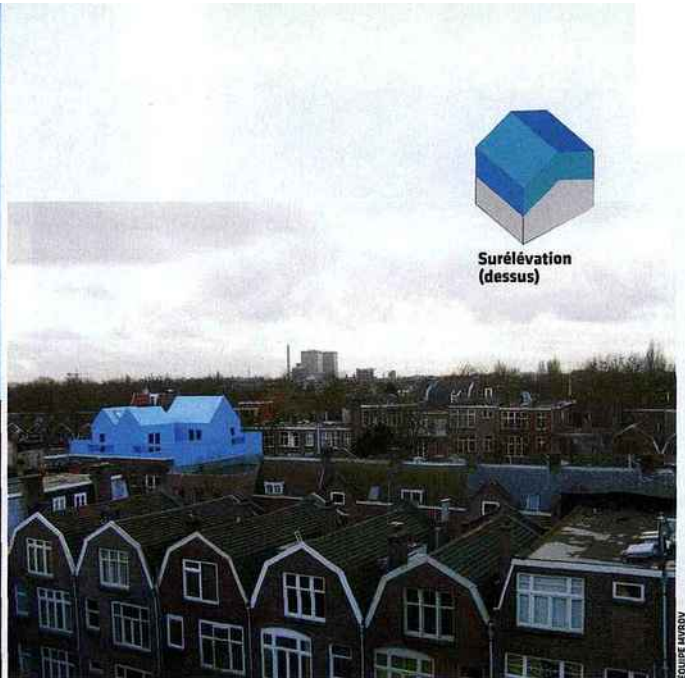
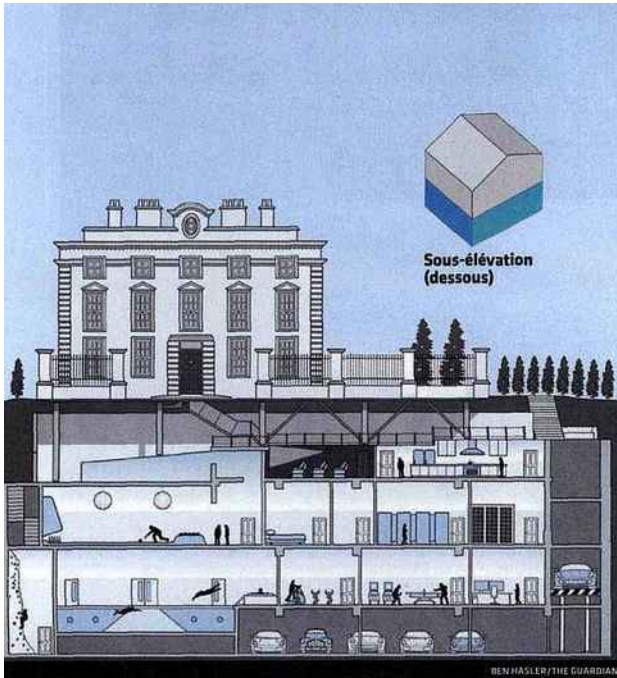
L'évolution de la famille, la crise financière et le vieillissement de la population multiplient les modes de cohabitation: parents/enfants, entre étudiants, senior/aide-soignant, etc. Certains bailleurs sociaux commencent à proposer des logements adaptés qui permettent de vivre ensemble, mais séparément.

MONIQUE ELEB, directrice du laboratoire Architecture, Culture et Société (ACS)

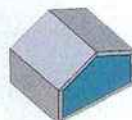
Vers des IGH mixtes ? Au nombre des typologies d'habitat à développer, les Britanniques Rogers/Stirk/Harbour + Partners proposent des tours de logements incluant d'autres programmes. Implantées en périphérie de ville, dans des quartiers neufs, ou bien en bordure d'infrastructures (voir la proposition d'immeubles surisolés p. 24), elles feraient l'objet d'une « conception de qualité, facilitant l'insertion urbaine » selon l'architecte Mike Davies, et offriraient divers dispositifs écologiques (jardins intérieurs, façades double-peau, etc.). A titre d'exemples: la tour Shard (310 m) de Renzo Piano (2012) à Londres (à g.), ou la tour Signal (301 m), imaginée par Jean Nouvel pour La Défense, mais abandonnée en 2010 (à dr.).

Un habitat renouvelé dans les « densités locales » A quoi ressemblerait un habitat dense, loin de Paris ? Pour Bres + Mariolle, certaines communes à la limite, voire en dehors de la zone agglomérée présentent aussi des situations de proximité (servant de pôles de commerces et services pour d'autres bourgs, par exemple). L'habitat qu'ils imaginent pour ces « densités locales » viserait à renforcer ces proximités et les synergies entre fonctions (habiter, travailler, produire). Sur des surfaces déjà asphaltées, les logements seraient ainsi disposés à côté, voire fusionnés à d'autres programmes. Quelques exemples de dispositifs: intégration d'agri-serres à des logements, utilisation locale de rivières pour l'assainissement et l'approvisionnement en eau, transferts de chaleur et d'énergie entre bâtiments, etc.





Divers scénarios pour intervenir sur l'existant Malgré un protectionnisme patrimonial certain, Paris doit oser adapter ses bâtiments pour loger davantage d'habitants intra-muros. Car si la ville ne se transforme plus, elle s'étale. Telle est du moins la thèse de l'équipe MVRDV/AAF/ACS qui a élaboré plusieurs scénarios d'intervention possibles sur l'existant, dont : surélever, sous-élever, envelopper et inclure. Ces espaces « en plus » installés sur le toit, logés en sous-sol, greffés en façade ou implantés sur cour pourraient également accueillir des locaux d'activités ou des équipements de proximité.



Transformation (dedans)



Colonisation (insérer)



Inclusion (couverture des espaces extérieurs)



Remplissage (entre)



La corésidence, logement du futur? Vivre ensemble, mais séparément. Derrière ce paradoxe, une proposition, inspirée des modèles d'habitat communautaire emblématiques à l'instar du familistère de Guise... et une réponse à la demande croissante de cohabitation. Le concept? Accepter de réduire sa surface personnelle (qui peut être déclinée en studio, appartements, chambre d'hôtel, etc.) pour, en contrepartie, mutualiser cuisine, salon, buanderie, chambre d'amis (en blanc et bleu). Les avantages? Habiter « en grand » sans subir le montant prohibitif des loyers parisiens; économiser en espace, en coût de construction, en énergie... Une économie que l'agence néerlandaise Star stratégies + Architecture chiffre à -35%. Avec une densification à l'œuvre dans tous les tissus urbains.