

CARNETS DE L'INNOVATION URBAINE #4

Saison 2.

Transitions territoriales

POUR UNE VILLE
ÉCOLOGIQUE,
RÉSILIENTE
ET VIVANTE



hauts-de-seine
LE DÉPARTEMENT

CARNETS
DE L'INNOVATION
URBAINE #4

Saison 2.

Transitions territoriales

POUR UNE VILLE
ÉCOLOGIQUE,
RÉSILIENTE
ET VIVANTE



ÉDITO

La longue période de pandémie a mis en exergue les forces et les faiblesses de chaque territoire face à des chocs d'ampleur inattendue. L'urgence climatique et sociale est le grand défi de notre siècle et il en va de la responsabilité des collectivités d'agir pour construire une ville plus écologique, résiliente et vivante.

Pour cela, les transitions territoriales à effectuer sont multiples - écologique, démocratique, sociale, économique - et supposent de développer des solidarités et coopérations entre les forces vives du territoire pour conduire ce changement de façon transversale, dans un objectif de résilience et de développement durable au service de la qualité de vie.

Afin d'y contribuer, le Département a adopté début 2022 un plan de 14 actions pour limiter ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2024, poursuivant la baisse de 28% engagée au cours des dernières années. Il prévoit notamment l'amélioration de la performance énergétique de nos bâtiments, la réduction de la consommation d'énergie de nos collègues, le respect d'un référentiel de qualité environnementale particulièrement exigeant pour réduire de 40% l'impact carbone de nos prochaines constructions et rénovations, favorisant l'usage de matériaux biosourcés, ou encore la promotion des mobilités douces et le développement de la nature en ville et de la biodiversité urbaine.

En nous poussant à faire preuve d'innovation, le développement durable construit des synergies entre les enjeux environnementaux, d'attractivité du territoire et de solidarité. Les collectivités locales et les forces vives des Hauts-de-Seine que cette publication met en lumière agissent concrètement en faveur des transitions territoriales, en développant une grande diversité de démarches innovantes. En réunissant ainsi leurs expertises et restituant leurs expériences, le Département souhaite une nouvelle fois partager les bonnes pratiques et l'exemplarité des acteurs publics alto-séquanais, afin d'inspirer les projets urbains de demain qui se développent dès aujourd'hui.



Georges Siffredi
Président du Département des Hauts-de-Seine

SOMMAIRE

Introduction	9
I. Éléments de cadrage	
Les clés de la résilience territoriale	12
Des villes où il fait bon vivre et habiter	14
II. Des villes en transition vers une alternative urbaine durable	
Réponses innovantes des communes des Hauts-de-Seine	
Partie 1 : Aménager des espaces urbains résilients	
1. Îlots de chaleur urbains : repérer et résorber les points chauds de la ville	24
2. Interstices urbains : des gisements à haut potentiel pour la végétalisation	30
3. Opérations de renaturation : accompagner et pérenniser les aménagements verts	36
4. Espaces urbains inclusifs : co-concevoir des espaces publics accueillants pour tous	42
5. Espaces publics adaptables : vers un aménagement agile et mutable	48
Partie 2 : Habiter la ville demain	
6. Activer les rez-de-ville : rendre désirable la ville de courte distance en animant ses rez-de-chaussée	56
7. Rez-de-chaussée : un produit immobilier et réglementaire à part entière	62
8. Évolutions sociétales : adapter l'habitat en ville aux aspirations des citoyens	68
9. Construire plus et mieux : accroître la qualité de vie et le confort d'usage dans les logements	74
10. Rénover, réhabiliter : transformer l'existant pour améliorer sa qualité énergétique et d'usage	80
Remerciements	86



“ Il est urgent de traiter les défis de la transition territoriale pour relever ceux de la ville de demain. ”



INTRODUCTION

La crise sanitaire a eu un impact direct sur le développement des territoires, révélant plusieurs crises et inégalités sociales, économiques, environnementales, territoriales et urbaines. Les collectivités sont en première ligne pour faire face à ces différentes crises et pouvoir accompagner les évolutions fonctionnelles et sociétales qui semblent s'opérer depuis quelques mois : généralisation du télétravail, renouvellement et réinvention de la vie de proximité...

Face à ces crises et à ces changements, plusieurs collectivités territoriales ont commencé à interroger et à revoir leurs modèles de développement territorial et urbain, à travers des réflexions qui semblent confirmer de réelles évolutions fonctionnelles. Il est dorénavant urgent de traiter les défis de la transition territoriale pour relever ceux de la ville de demain. Une ville que nous souhaitons « paisible », en opposition à « la ville en crise », et qui serait fondée sur des principes urbains et fonctionnels structurés autour de six thèmes majeurs :

- Des formes urbaines paisibles : équilibrées, non agressives, ancrées localement ;
- Une mobilité paisible : douce, courte, utile, intelligente ;
- Une nature paisible : adaptée au climat, connectée, nourricière, ancrée dans les ressources locales ;
- Des énergies paisibles : renouvelables, locales, économes ;
- Des fonctions urbaines paisibles : accessibles, solidaires, connectées, équilibrées, mutualisées ;
- Une gouvernance paisible : participative, efficace, moderne, coopérative, bienveillante et innovante.

L'objectif de ce quatrième numéro des Carnets de l'innovation urbaine est d'aborder la place de la résilience dans les différentes démarches de transition urbaine et écologique déjà entamées sur le territoire des Hauts-de-Seine. Un territoire riche et marqué par des projets innovants et paisibles qui contribuent à maintenir un cadre de vie attractif à la fois pour les habitants, pour les entreprises et pour les usagers du territoire.

Ce nouveau carnet est divisé en deux parties :

- La première partie, sous forme d'apport théorique, regroupe de premiers éléments de cadrage du sujet ;
- La deuxième partie, sous forme de dossier, regroupe plusieurs expériences locales innovantes s'inscrivant dans des démarches résilientes et écologiques.

Joseph Salamon

Directeur du Développement et de la Stratégie



I. ÉLÉMENTS DE CADRAGE

Les clés de la résilience territoriale

Des villes où il fait bon vivre et habiter

LES CLÉS DE LA RÉSILIENCE TERRITORIALE

Crise climatique, crise du logement, crise sanitaire et sociale, crise économique... Les villes sont confrontées à de multiples bouleversements face auxquels elles doivent mobiliser leurs ressources pour rebondir. À l'échelle d'une métropole telle que l'agglomération francilienne, hyperdense et intensive en échanges et usages, la capacité à absorber les chocs augmente à mesure que le « développement urbain » prend en compte le changement climatique et les aspirations citoyennes pour y adapter les villes.

Ainsi, de nouvelles stratégies territoriales émergent. Elles ambitionnent d'adapter et transformer la ville pour la rendre résiliente et frugale, y privilégier la proximité et la destiner à tous. Ces transitions préparent dès aujourd'hui l'aménagement des territoires « de demain ».

La résilience territoriale ?

Alors que nous sortons lentement de la pandémie, de nombreux experts du monde urbain ont tenté d'imaginer à quoi il ressemblerait demain et semblent converger autour d'une acception : il faudra ménager à la fois les habitants et la planète. Pour cela, un mot d'ordre : la « résilience territoriale ». Mais de quoi s'agit-il ? Comment trouver des traductions opérationnelles dans l'aménagement du territoire à ce concept qui a traversé différents champs, partant de la physique des matériaux, passant par les sciences de l'homme et du vivant et les sciences humaines et sociales, pour s'appliquer aujourd'hui à l'urbanisme et au développement des territoires ?

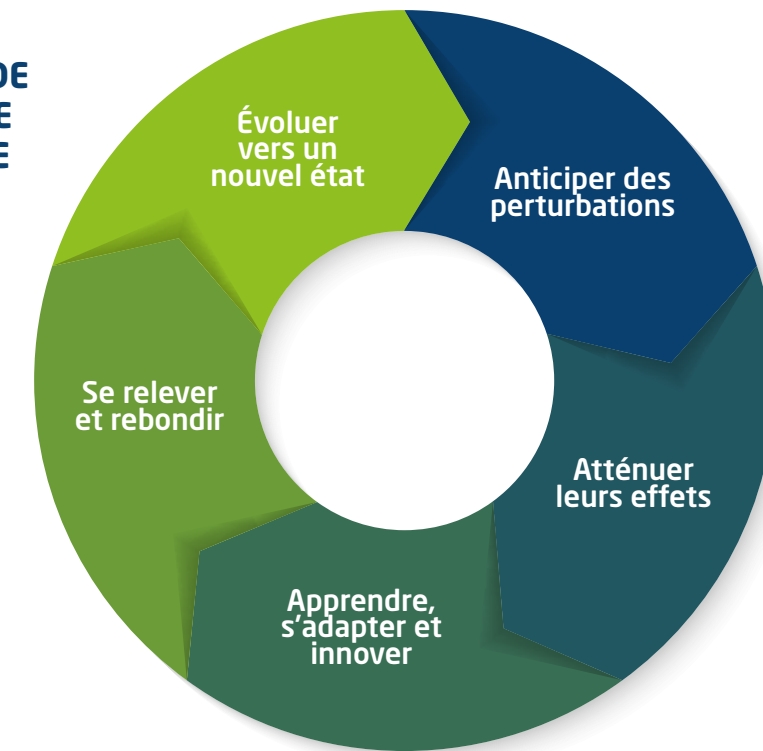
Le concept de résilience représente la capacité d'un objet – une personne, une ville, un territoire – à absorber les chocs, à surmonter les épreuves et les tourments et à trouver en lui-même les forces nécessaires pour résister et rebondir. La résilience des villes face aux aléas qui les menacent est donc d'abord affaire d'identification des ressources qui leur permettent de réagir. D'après le géographe Martin Vannier, il n'est pas « *de villes ou de territoires qui seraient résilients en eux-mêmes, par leur configuration ou leur matérialité. Il n'y a que des processus de résilience dans les villes et les territoires.* »¹

Les risques qui planent sur la ville

- Dérèglement climatique : intempéries, crues et inondations, températures extrêmes
- Raréfaction des ressources (alimentaires et énergétiques par exemple)
- Extinction de la biodiversité et du patrimoine naturel
- Pollutions multiples (air, eaux, sols, bruit, lumière)
- Inégalités sociales, économiques et territoriales
- Risque géopolitique (terrorisme) et sécurité
- Risque sanitaire

Pour les villes, il s'agit donc de dialoguer et construire des relations avec les territoires qui les entourent, des villes moyennes aux territoires ruraux, afin d'enclencher avec ceux-ci des échanges fructueux pour les deux parties : des coopérations productives en matière sociale, économique, culturelle et environnementale. Relocaliser les activités stratégiques et les biens de première nécessité, développer l'alimentation et la consommation locale provenant de territoires de proximité, sont autant d'actions à engager pour parvenir à un aménagement équilibré de territoires « en transition ». Le développement résilient du monde urbain permet ainsi et avant tout la redistribution des ressources et richesses produites par la croissance économique, pour améliorer les conditions de vie de toutes les populations afin de créer une résistance collective en cas de crise.

LE PRINCIPE DE LA RÉSILIENCE TERRITORIALE



Mais des questions subsistent vis-à-vis de cet objectif de résilience des villes, notamment dans le contexte de crise sanitaire que nous traversons depuis deux années :

- **Quel résultat est-il attendu *in fine* ?** S'agit-il de faire preuve de résilience pour se rétablir et aller vers un « retour à l'équilibre » et « à la normale », en d'autres termes revenir au monde d'avant ? Ou l'objectif est-il de se transformer, d'engager un processus de transition et de rediriger certaines actions afin d'aller vers le fameux « monde d'après » ? Et pour quel monde après ?
- **À quels horizons temporel - court, moyen, long terme - et spatial - la rue, le quartier, la ville, le département, le bassin de vie, etc. - appliquer les stratégies de résilience et appréhender leurs résultats ?**

¹ VANNIER Martin, « Être à la hauteur de ce qui nous arrive », Revue Urbanisme, n°418, sept-nov. 2020

DES VILLES OÙ IL FAIT BON VIVRE ET HABITER

Les périodes de confinement des années 2020 et 2021, pendant lesquelles la circulation a parfois été limitée à 1km autour de son domicile, ont conduit à expérimenter de façon contrainte et pendant un temps donné la réduction de « l'espace de la vie », du quotidien, à l'échelle du quartier. Cette séquence, inédite pour la population, a révélé avec intensité les problématiques des ménages liées à leur logement, leur immeuble, leur quartier et leur voisinage, qu'ils s'agissent de leurs insuffisances ou de leurs qualités. Elle a réinterrogé le **rapport des citoyens à leurs lieux de vie, d'habitation, de travail et de loisirs et a rebattu les cartes de leurs aspirations**, invitant par ricochet les professionnels de l'aménagement des villes à réinterroger l'exercice de leur métier et la hiérarchie de leurs priorités.

Les équations complexes de l'aménagement durable du territoire

Faire durablement territoire est un objectif qui suppose de faire advenir différentes transitions territoriales, en augmentant les capacités des villes à résister au changement climatique tout en les adaptant réellement aux attentes et aux besoins sociaux. Ceci suppose de trouver autant de solutions qu'existent de frictions et de croisements entre des objectifs louables, mais parfois contradictoires :

- Comment construire plus pour accueillir largement, tout en limitant l'artificialisation des sols, en allant vers plus de sobriété en ressources et en énergie, et en préservant le cadre de vie ?
- Comment garantir l'égal accès des citoyens à la ville, au logement, aux services publics et aux aménités urbaines (vertes, de loisirs, commerciales, etc.) ?
- Comment redynamiser les zones urbaines, les rendre attractives en les réparant pour donner envie d'y vivre, face au supposé (bien que non démontré) « exode » vers les villes moyennes et les milieux ruraux ? Comment résorber la vacance des logements et des commerces ?
- Comment assurer un développement urbain équilibré, entre emploi et habitat, économie et écologie ?
- Au-delà de l'atténuation, comment préparer et adapter nos villes aux nécessaires transitions écologiques, au changement climatique et aux risques qu'il induit ?



Berges de Seine à Meudon © CD92/Olivier Ravaire

La proximité et la nature en ville, des concepts qui ont fait florès

La redécouverte des bénéfices de l'hyper-proximité pendant les confinements liés à la pandémie de Covid a conduit à envisager la généralisation à grande échelle des vertus des espaces urbains ayant été considérés comme « résilients » et « agréables à vivre », même pendant ces périodes de restrictions. La ville verte, où sont accessibles à 15 minutes à pied ou à vélo tous les services publics et aménités culturelles, commerciales et de loisirs, s'est imposée comme la ville désirable.

Il a ainsi été observé un retour en force et une multiplication des appels à mettre en œuvre des démarches et concepts pas nécessairement nouveaux, mais dont la pertinence s'est révélée dans le contexte de la crise : ville du quart d'heure, ville verte, urbanisme favorable à la santé et au bien être... L'ambition est de trouver un équilibre entre des objectifs de construction et de densification élevés et les aspirations exacerbées des citoyens à un cadre de vie agréable, vert, où tout ce qu'ils jugent essentiel est accessible à proximité. Pour y parvenir, il s'agit alors de stopper l'étalement de la ville en la rendant « circulaire », c'est-à-dire en réparant l'existant plutôt qu'en construisant à côté. Y développer plus d'espaces publics est également utile pour développer une mobilité plus « douce » et créer des lieux agréables où vivre ensemble, offrant végétation et fraîcheur à l'écart de la pollution.



Le bien-être en ligne de mire

La poursuite d'un objectif sous-tend la mise en œuvre de ces concepts : **améliorer le bien-être des usagers et habitants des villes**. Recherché par toute collectivité, il est toutefois difficile d'en proposer une mesure objectivable car les déterminants individuels du bien-être concernent aussi bien les relations sociales des personnes, leur santé, leur niveau de vie matériel, leur éducation ou encore l'emploi. Il s'agit alors, pour aménager des villes plus résilientes, de mesurer et **appréhender les déterminants du bien-être des individus qui soient directement liés à leur territoire**, relatifs à leur espace de vie, à l'urbanisme et au projet d'aménagement, à « l'habitat » au sens large.

Au premier rang de ces déterminants se trouvent les **aménités urbaines de proximité** qui, à l'échelle du quartier, participent toutes de l'amélioration du bien-être des individus : vivre ou travailler à proximité de commerces et services, d'équipements publics, d'espaces verts et de loisirs, de transports en commun, contribue à améliorer la qualité de vie des habitants. Toutefois, ces éléments ne pèsent pas tous du même poids dans l'équation de la « satisfaction de vie » au sein d'un quartier. Il est en outre nécessaire de se poser très tôt des questions dans l'aménagement, afin de veiller à ce que les éléments constitutifs du bien-être ne créent pas de nouvelles inégalités une fois insérés dans l'espace urbain : seront-ils accessibles facilement et inclusifs, bien appropriés par leurs futurs usagers ?

Se pose également la question de **l'amélioration de la qualité du logement**, composante essentielle de l'habitat en tant qu'espace de la vie intime inséré dans l'espace de la vie en commun. Plusieurs déterminants sont ainsi considérés comme des facteurs de sa qualité d'usage, garantissant le bien-être de ses usagers : des espaces plus spacieux et évolutifs pour s'adapter aux évolutions des modes de vie, une bonne qualité d'usage et environnementale, des coûts maîtrisés pour permettre l'accès de tous à un logement abordable, des espaces extérieurs privatifs ou partagés directement accessibles et un lien avec la nature.

Habiter dans l'ouest francilien aujourd'hui, qu'est-ce que cela signifie ?

Des points forts

- Un parc de logements diversifié, complémentaire et relativement équilibré permettant la réalisation de nombreux parcours résidentiels
- Une forte dynamique de construction et une forte attractivité au sein de l'Île-de-France
- Un cadre de vie préservé
- Un tissu économique et commercial dense et dynamique
- Un marché immobilier valorisé et des communes urbaines denses et très denses, très dynamiques et attractives
- Une évolution favorable de certaines communes modestes centrales et périurbaines

Des points d'attention

- Des enjeux de diversification du parc pour assurer sa performance démographique
- Des carences de l'offre sociale produite
- Des risques d'éviction et d'inadéquation entre offre et demande
- Un coût du foncier qui pèse sur la production de logements accessibles à tous
- Une déconnexion croissante entre développement économique et développement résidentiel
- Un enjeu à faire coïncider livraison de logements et commercialisation des rez-de-chaussée dans les projets urbains

Et des opportunités...

- Une cohérence résidentielle de l'ouest francilien
- Un développement conséquent de l'offre locative sociale et intermédiaire à l'avenir
- Des projets urbains avec de vrais effets sur les trajectoires communes
- Une dynamique puissante relancée par un renforcement cohérent des infrastructures de transports en commun
- Un tissu pavillonnaire à fort potentiel
- Des démarches pour (re)dynamiser l'offre commerciale et d'aménités des villes et centres-villes



3 questions à... **Magali Talandier**, économiste, docteure en urbanisme et aménagement du territoire



Quelle est votre définition de la résilience territoriale ? La même définition peut-elle s'appliquer à tout type de territoire ?

Le concept de résilience, comme celui de transition, est fréquemment utilisé sans que l'on sache toujours ce qu'il désigne. Son caractère polysémique est intéressant, car il permet d'appréhender la complexité des systèmes territoriaux selon les perspectives de multiples acteurs et secteurs, et à différentes échelles. Pour ma part, la résilience territoriale désigne la capacité, pour un territoire, de faire face à des bouleversements passés, présents ou à venir. Face à un choc ou à une crise, un territoire peut entrer en résilience en résistant et en s'opposant aux facteurs qui viennent le déséquilibrer. Il peut aussi choisir de s'adapter, en acceptant le changement et en l'intégrant sans que le système ne change radicalement. Il peut enfin se transformer en profondeur, bifurquer vers un autre modèle, s'inscrire dans un autre régime économique, social ou spatial pour sortir d'une crise. L'évolution des systèmes urbains ne relève donc pas d'un processus ou d'un facteur unique et le concept de résilience ne s'applique pas de manière identique à tous les territoires. Résister, s'adapter, se transformer : il s'agit d'appréhender en même temps ces trois logiques qui sont à l'œuvre de façon concomitante.

Quelle est l'utilité et l'opérationnalité du concept de résilience en matière d'aménagement et d'urbanisme ?

Il me semble que la richesse sémantique de ce concept peut être utile pour interroger l'avenir des systèmes métropolitains actuels. Il est possible de concevoir des stratégies de résilience urbaine qui poursuivent différents buts. Pour résister aux chocs, le décideur public planifie la ville ou développe des politiques d'aménagement adossées à des procédures relativement formalisées, afin de permettre à des composantes du modèle actuel de perdurer en les protégeant grâce à un cadre législatif prévu à cet effet. Il est également possible de mener une résilience plus expérimentale pour d'autres composantes du système urbain : l'acteur public ou privé peut œuvrer pour mettre en place les conditions d'une possible adaptation du système. On met alors à disposition du public les outils nécessaires pour accompagner la modification des comportements qui rendra les espaces plus résilients : sensibilisation de la population, éducation au changement, aides financières, création de plateformes collaboratives, etc. Enfin, le scénario d'un changement plus radical peut s'imposer pour des sous-parties d'un système (énergétique, alimentaire, etc.) ou s'incarner dans un projet plus global à l'image des villes en transition.

et professeure des universités à l'Institut d'Urbanisme et de Géographie Alpine de l'Université Grenoble Alpes

Comment construire et accompagner la résilience d'un territoire métropolitain tel que celui des Hauts-de-Seine ?

Les villes et territoires métropolitains très denses comme le sont les Hauts-de-Seine vont devoir progressivement changer de modèle face aux bouleversements écologiques et sociétaux à l'œuvre et qui vont s'intensifier. Les territoires ont déjà connu des transformations très fortes par le passé : par exemple, la transformation du système agricole en un modèle industriel ou encore la désindustrialisation et la tertiarisation de l'économie. Il leur faut désormais engager d'autres mutations pour être à la hauteur des enjeux écologiques et sociaux. Sur le plan économique, on voit émerger de nouvelles logiques circulaires, collaboratives, libres, à l'échelle des citoyens ou des entreprises. Le plus souvent, ce sont des projets de niche, alternatifs, à l'instar des fab labs. Ces micro-projets ont le mérite d'apporter une nouvelle philosophie et permettent d'envisager ce que pourrait être une économie plus vertueuse, qui ne se contente

pas d'extraire la ressource pour l'exploiter avant de la jeter.

Les chocs qui nous attendent sont immenses. Se tourner vers le local rassure, car c'est un niveau d'action accessible à tous. Les collectivités sont en première ligne pour assurer ce travail de mise en œuvre d'une action collective de proximité : elles peuvent jouer un rôle de facilitateur, d'ensemblier, pour accélérer les micro-projets et garantir leur passage à l'échelle, tout en rendant la transition écologique socialement acceptable. Pour autant, l'échelle locale ne suffit pas. Nous avons besoin de travailler en synergie avec tous les autres territoires : favoriser le dialogue inter-métropolitain, inter- et intra-départemental, inter- et intra-régional, y compris au niveau européen. Les échanges économiques, les flux de personnes et de matières définissent des systèmes de liens qu'il faut apprendre à mieux définir, pour les optimiser dans un objectif de transition. On a besoin de mieux connaître ces relations pour aider les décideurs à coopérer. J'essaie pour ma part de travailler sur la mise en évidence de ces systèmes qui nous permettront d'engager les changements nécessaires. La solution est dans les complémentarités et non dans les oppositions binaires et risquées entre, par exemple, les villes et les campagnes. Le département des Hauts-de-Seine ne fait sans doute pas exception.



La Défense vue depuis la terrasse du Fecheray à Suresnes © CD92/Willy Labre



II. DES VILLES EN TRANSITION VERS UNE ALTERNATIVE URBAINE DURABLE- *RÉPONSES INNOVANTES DES COMMUNES DES HAUTS-DE-SEINE*

Partie 1 : Aménager des espaces urbains résilients

1. Îlots de chaleur urbains : repérer et résorber les points chauds de la ville
2. Interstices urbains : des gisements à haut potentiel pour la végétalisation
3. Opérations de renaturation : accompagner et pérenniser les aménagements verts
4. Espaces urbains inclusifs : co-concevoir des espaces publics accueillants pour tous
5. Espaces publics adaptables : vers un aménagement agile et mutable

Partie 2 : Habiter la ville demain

6. Activer les rez-de-ville : rendre désirable la ville de courte distance en animant ses rez-de-chaussée
7. Rez-de-chaussée : un produit immobilier et réglementaire à part entière
8. Évolutions sociétales : adapter l'habitat en ville aux aspirations des citadins
9. Construire plus et mieux : accroître la qualité de vie et le confort d'usage dans les logements
10. Rénover, réhabiliter : transformer l'existant pour améliorer sa qualité énergétique et d'usage

PARTIE 1

AMÉNAGER DES ESPACES URBAINS RÉSILIENTS

Les mutations et crises sociale, sanitaire et climatique réinterrogent profondément la relation des Français à leur lieu de vie. Elles font peser des risques sur les espaces urbains, qui supposent de développer les capacités de transformation des villes pour atténuer ces écueils et s'adapter à leurs effets, tout en préservant le bien-être des citoyens. Cette redirection des modalités d'aménagement des villes poursuit un **objectif global de résilience** associé à la recherche d'une densification « désirable ». Dans ce contexte, le rapport au bâti et à son environnement dans les centralités devient ainsi crucial.

Pour **donner envie de ville et satisfaire le besoin de liens plus forts à la nature** exprimé par les citoyens, l'enjeu à l'heure de la reconstruction de la ville sur elle-même est de la rendre agréable en atténuant l'îlot de chaleur ▷, tout en utilisant chaque espace résiduel et interstitiel pour **végétaliser le tissu urbain** ▷. Valoriser les « vides » pour que la ville se renouvelle en restant vivable, tirer profit du potentiel des « interstices urbains » pour multiplier les îlots de verdure et ainsi atténuer les pics de chaleur en ville : voilà des interventions essentielles pour la santé publique et la qualité de vie des citoyens. ▷

Afin de **donner de l'agilité à l'espace urbain et de renforcer ses capacités d'adaptation aux évolutions sociétales et environnementales** ▷, **aménager des espaces publics durables, partagés et inclusifs** ▷ est également facteur de résilience. Dans ce but, différentes interventions peuvent se croiser : reconverter et reconquérir des espaces déjà construits ; partager et mutualiser des espaces pour y faire coexister différents usages ; modifier l'aménagement des espaces publics pour les réaffecter à de nouveaux usages plus durables ; réguler et réglementer pour protéger ces nouveaux usages résilients.

Voir
p. 24

Voir
p. 30

Voir
p. 36

Voir
p. 42

Voir
p. 48



1. ÎLOT DE CHALEUR URBAIN

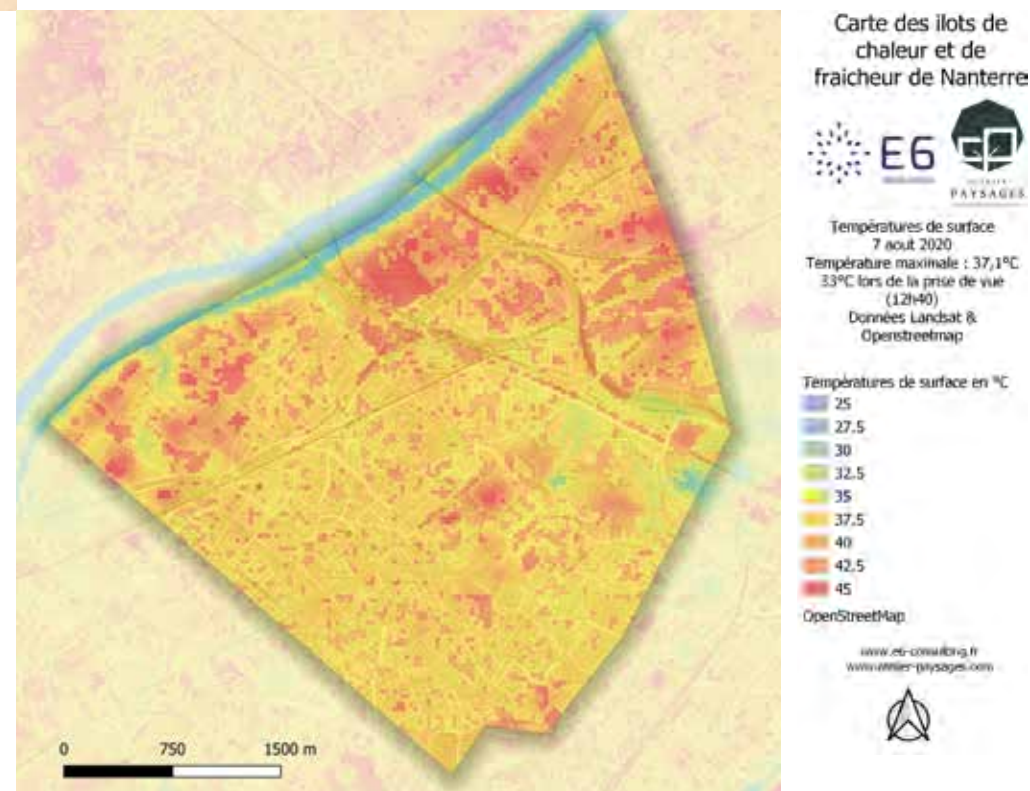
GRAND PARIS SEINE OUEST, NANTERRE, LA DÉFENSE

Repérer et résorber les points chauds de la ville

Les épisodes caniculaires, déjà de plus en plus fréquents, vont survenir encore davantage avec l'augmentation des températures causée par l'intensification du réchauffement climatique. La minéralisation excessive de certains espaces publics et les carences en espaces verts des milieux urbains les rendent vulnérables au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU). Cet effet de « dôme thermique » observé dans les centres-villes denses se manifeste la plupart du temps pendant la saison estivale, lors d'épisodes prolongés de fortes chaleurs diurnes et nocturnes. Il est lié à la conjugaison de plusieurs causes que sont la forme urbaine jouant sur la circulation de l'air dans la ville, l'absence d'espaces végétalisés ou de points d'eau, les types de matériaux et les couleurs foncées des revêtements de sols ou encore la chaleur anthropique (transport, industrie, climatisation).

Pour réduire les ICU, il importe de les identifier précisément afin de déployer des solutions appropriées pour rafraîchir. Le diagnostic thermique du territoire, réalisé de façon analytique, permet d'identifier les sites sur lesquels agir en priorité : les zones carencées en végétation, les points chauds et les secteurs soumis à des risques sanitaires (pollutions) ou accueillants des publics vulnérables (scolaires).

Vient ensuite la mise-en-œuvre de solutions de rafraîchissement urbain à toutes les échelles : développement de la trame verte (plantations d'arbres, toitures et façades végétalisées), attention aux revêtements des espaces publics, adjonction de mobiliers adaptés (fontaines, brumisateurs, structures d'ombrage), intervention sur les règles de constructibilité, encouragement des comportements vertueux par la gestion urbaine (réduction du trafic routier et des énergies fossiles).



Cartographie thermique de Nanterre réalisée en 2020 © E6 Consulting

FICHE D'IDENTITÉ

- **Zones chaudes :** ZA des Guillaies, ZA des Hautes Pâtures, chantier du futur quartier des Groues, secteur du Palais des Sports
- **Zones fraîches :** parcs André Malraux et du Chemin-de-l'Île, berges de Seine, cimetière du Mont-Valérien, Parc Nord (11,5% du territoire)
- **Chaleur maximale atteinte en fonction des matériaux et des espaces :** 50°C pour les surfaces enrobées de la chaussée, 60°C pour les toitures claires, 74°C pour les toitures foncées, 38°C pour les végétaux.
- **Conséquences des ICU :** sanitaires (problèmes respiratoires), écologiques et économiques (hausse de la demande en eau potable et en énergie pour la climatisation), environnementales (diminution des pluies, augmentation des orages, effet néfaste sur la biodiversité)

COURBEVOIE, ISSY-LES-MOULINEAUX, ASNIÈRES, COLOMBES, GENNEVILLIERS

Miroirs et brumisateurs d'eau

L'eau, une solution pour rafraîchir

Les municipalités des Hauts-de-Seine déploient différentes solutions de rafraîchissement basées sur l'eau lors des pics de chaleur en été. A Courbevoie, un miroir d'eau a été installé sur la Place Hérold, tout comme à Issy-les-Moulineaux dans le quartier du Fort. D'autres installent des brumisateurs, qui participent au bonheur des plus jeunes (mais pas que !) : c'est notamment le cas des communes d'Asnières, de Colombes et de Gennevilliers.

Miroir d'eau Place Hérold © Yann Rossignol - Ville de Courbevoie



EPT GRAND PARIS SEINE OUEST

Carte interactive des îlots de fraîcheur

Une cartographie rafraichissante

Pour aider les habitants à identifier les sources de rafraîchissement dans l'espace public, l'EPT GPSO a développé sur sa plateforme open data une carte interactive des îlots de fraîcheur. Elle répertorie les lieux permettant de mieux supporter la chaleur en ville : points d'eau potable, brumisateurs, bassins et fontaines, lieux climatisés ou encore espaces verts (parcs, jardins et forêts recouvrent 39% du territoire).

Carte des îlots de fraîcheur des communes de l'EPT © Grand Paris Seine Ouest



NANTERRE - ÉTUDE DES ÎLOTS DE CHALEUR ET DE FRAÎCHEUR URBAINS (2021)

Un plan d'action pour réduire les îlots de chaleur urbains

Soumise au phénomène d'îlots de Chaleur Urbains (ICU), la Ville de Nanterre a inscrit dès 2015 dans son plan climat (PCAET) et dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU) l'enjeu de leur réduction. En 2020, Nanterre a engagé une étude sur les ICU, tout en poursuivant ses actions en faveur du renforcement des Îlots de Fraîcheur Urbains (IFU) (protection du patrimoine existant, consolidation de la trame verte et bleue locale, création d'espaces verts, objectif de plantation de 5000 arbres sur le mandat).

Cartographier les points chauds et frais pour améliorer la résilience au risque d'ICU

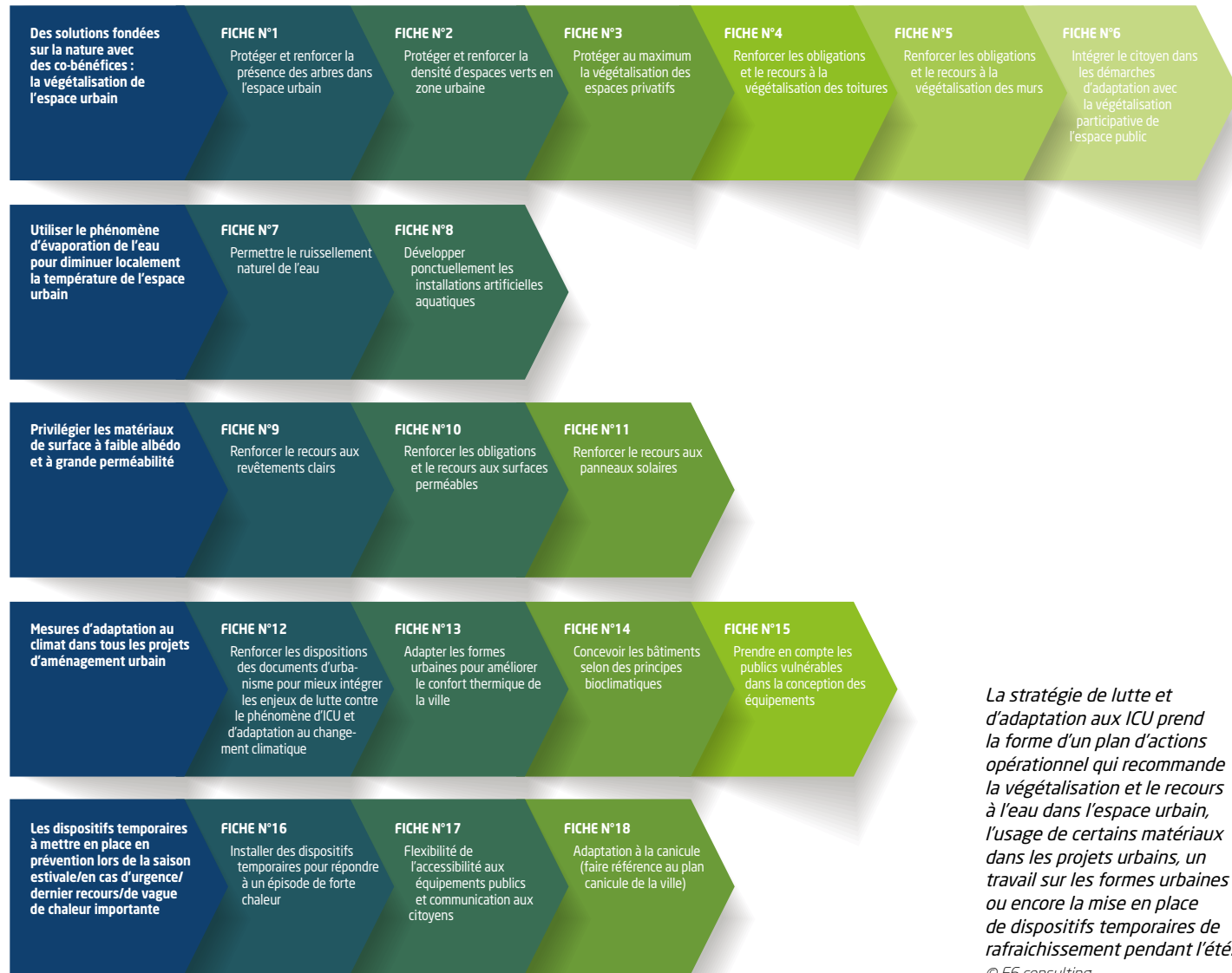
Un diagnostic des points chauds et frais a été réalisé en exploitant l'imagerie thermique satellite et une campagne de mesures menée à l'été 2020. 86% du territoire sont soumis au phénomène d'ICU et les points les plus chauds sont les zones d'activités (emprises foncées non-ombragées). La commune possède aussi des zones fraîches, avec un patrimoine arboré riche et de grands espaces verts. Un score de vulnérabilité par quartier a également été défini, prenant en compte différents indicateurs (populations vulnérables, établissements sensibles, ancienneté des logements, carence en établissements de soins et en espaces verts, points noirs environnementaux).

Des balades thermiques pour impliquer les habitants

Une campagne de concertation a été menée auprès des habitants pour réaliser un diagnostic sensible en interrogeant les Nanterriens sur leur perception de la chaleur en ville, questionner leurs pratiques et recueillir leurs besoins, les sensibiliser sur la problématique et agir à leur échelle. Elle s'est matérialisée par une enquête en ligne et six balades thermiques avec une vingtaine d'habitants, accompagnés par le bureau d'étude E6 Consulting, qui sont partis à la découverte des ICU / IFU dans les quartiers Parc Nord et Sud, La Boule, République, Chemin de l'Île et Vieux Pont.

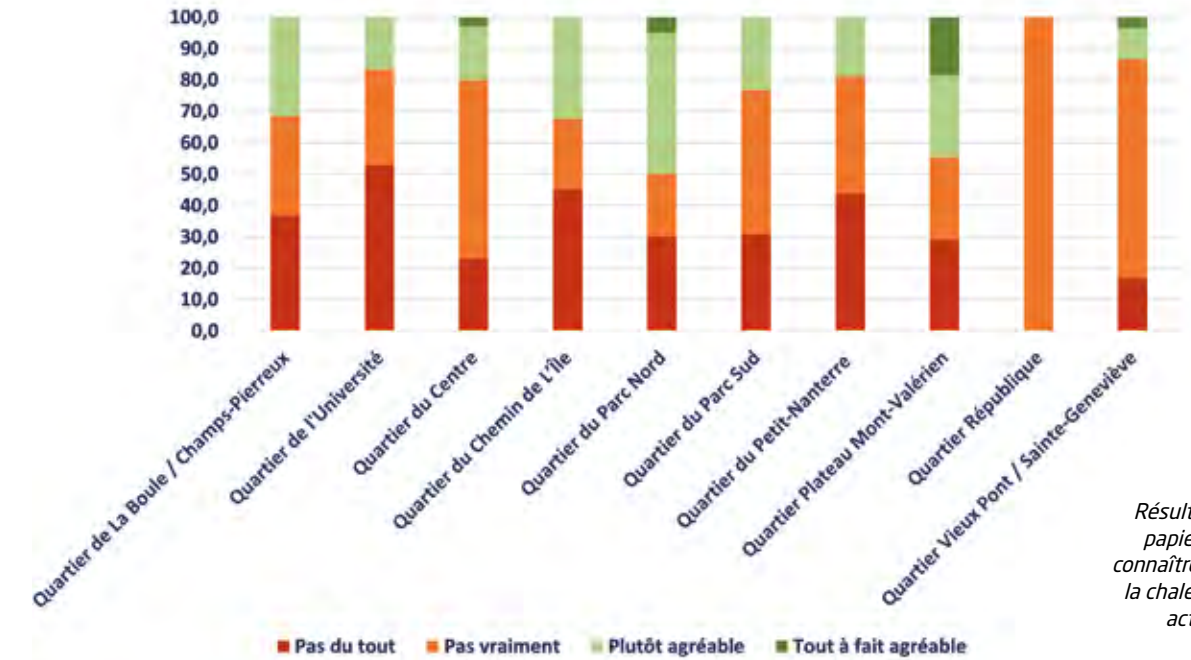
1. ÎLOT DE CHALEUR URBAIN

La stratégie de plan d'actions se décline en 5 axes et 18 fiches actions :



La stratégie de lutte et d'adaptation aux ICU prend la forme d'un plan d'actions opérationnel qui recommande la végétalisation et le recours à l'eau dans l'espace urbain, l'usage de certains matériaux dans les projets urbains, un travail sur les formes urbaines ou encore la mise en place de dispositifs temporaires de rafraîchissement pendant l'été.
© E6 consulting

Part de satisfaction par quartier selon le critère "endroit où il fait bon vivre quand il fait très chaud" (% de répondants)



Résultats des enquêtes papier et en ligne pour connaître la perception de la chaleur en ville par les acteurs et habitants
© E6 consulting

Balade n°4

Balade quartier La Boule



Horaires

11h30 - 12h30



Longueur du parcours

1,6 km



Parcours effectué



Point de départ

Angle ouest de l'hôtel de ville



Avantages

Parcours très contrasté entre les îlots de chaleur et les îlots de fraîcheur, passage par les terrains de sports du stade Gabriel Péri avec la possibilité de visualiser les écarts entre la pelouse synthétique, et celle naturelle.



Ilots de chaleur visités :

Place de la boule, palais des sports, avenue Georges Clémenceau, terrains de sports du stade Gabriel Péri.



Ilots de fraîcheur visités :

Passage par le Parc André Malraux, abords du parc Forest Hill, Mail Joliot Curie et ses arbres, avenue de la liberté, terrains de sports du stade Gabriel Péri, Mail Frédéric et Maire Joliot Curie.

« Au-delà du repérage des ICU / IFU, cette étude a été l'occasion de mieux caractériser le patrimoine arboré de Nanterre au regard de six indicateurs (stockage de carbone, ICU, qualité de l'air, biodiversité, potentiel allergisant, vulnérabilité) avec l'outil « Arboclimat ». Elle a également permis de former des agents pour qu'ils soient en capacité d'évaluer de futurs projets en termes de risques ICU en fonction des caractéristiques des matériaux choisis, mais aussi de mieux appréhender les services écosystémiques rendus par les arbres en fonction des essences choisies. »

Jennifer Moranne, chargée d'études stratégiques et d'aménagement durable à la Mairie de Nanterre

1. ÎLOT DE CHALEUR URBAIN

Zoom sur...

Expérimenter pour rafraichir la ville

Paris La Défense, établissement public gestionnaire et aménageur du quartier d'affaires, s'est associé à Efficacity, l'institut français de R&D dédié à la transition énergétique et écologique des villes, pour expérimenter sur l'espace public des solutions innovantes de rafraichissement.

Les caractéristiques du quartier d'affaires nécessitent la recherche de dispositifs réversibles et alternatifs à des solutions de végétalisation. Sélectionnés par le biais d'un appel à expérimenter, deux « oasis de fraîcheur » ont ainsi été installés sur la dalle entre les mois de juin et septembre 2021. Destinés à améliorer le confort thermique des usagers du quartier d'affaires, ils leur ont offert des espaces plus frais et des moments de rafraichissement pendant les périodes de fortes chaleurs estivales. Deux solutions différentes ont ainsi été évaluées tout au long de l'été 2021 par les habitants, salariés, commerçants et touristes fréquentant La Défense. La première, proposée par Seureca (pôle ingénierie conseil de Veolia), était une estrade de 200 m² posée au sol, composée de plusieurs solutions de rafraichissement basées sur la végétation (ombrage et évapotranspiration des végétaux), de pavés humides rafraichissants et de mobilier urbain stockant l'eau pluviale. Une station météo, installée au cœur du dispositif, permettait de déclencher ou d'arrêter la demande de rafraichissement. Le second dispositif, expérimenté par ENGIE Solution, était un îlot frais composé de panneaux « Skycooling » doté de quatre assises équipées d'un ensemble de diffusion d'air rafraîchi grâce à des ventilateurs et des échangeurs air/eau, alimentés en froid de façon autonome. L'ensemble était coiffé d'une canopée en bois de 25 m².



2. INTERSTICES URBAINS

ASNIÈRES-SUR-SEINE, BOULOGNE-BILLANCOURT, LA GARENNE-COLOMBES

Des gisements à haut potentiel pour la végétalisation

Les bénéfices de la renaturation en ville sont nombreux : amélioration de la santé publique et de la qualité de vie des urbains, atténuation des risques climatiques ou création de continuités écologiques. Alors que les habitants aspirent à une « densité désirable » dans un contexte de pénurie foncière, utiliser les espaces résiduels pour végétaliser le tissu urbain constitue une solution efficace et frugale. Ces interstices sont divers et variés : friches, cours d'école, parvis et places, cœurs d'îlots, délaissés de voirie et d'opérations urbaines, pignons aveugles, toitures ou encore terrasses.

Afin de définir un plan de végétalisation, observer finement le territoire et ses sols est primordial. Pour cela, l'enjeu est d'établir un diagnostic croisé qui identifie les secteurs carencés en espaces verts et soumis à des risques sanitaires ou naturels, ainsi que les îlots de chaleur urbains, et qui repère les espaces interstitiels et les classifie en fonction de leur potentiel. Cet inventaire analytique permet de constituer un plan d'action qui détermine les sites sur lesquels agir en priorité et cible les compétences et l'ingénierie nécessaires à la définition des projets.

Ensuite, se pose la question du type de végétation à développer sur ces interstices : maîtrisée ou spontanée, qualitative ou quantitative, en pleine terre ou hors sol. La réponse se trouve souvent dans l'analyse des besoins et des contraintes du lieu, qui orientera sa future fonction et ses usages : ornementale, écologique et climatique, agricole, économique, récréative, etc. Dans tous les cas, il importe de réfléchir aux services écosystémiques que rendront les végétaux plantés, pour adapter le choix des essences aux caractéristiques du sol pour une meilleure résilience du patrimoine végétal.

ASNIÈRES-SUR-SEINE

Forêt urbaine, végétalisation verticale, bosquets

De multiples solutions pour végétaliser la ville

Pour verdifier son territoire, la ville d'Asnières investit différents interstices : étude pour développer une forêt « Miyawaki » avec l'association *Boomforest* sur une parcelle communale ; inventaire des pignons aveugles de la commune qui pourraient accueillir des murs végétaux ; création de « bosquets » dans le cadre de la requalification de la rue Sœur Valérie favorisant la gestion des eaux pluviales et la limitation de vitesse.

Requalification paysagère de la rue Sœur Valérie sous la maîtrise d'œuvre de l'agence ATM © Quatrevingtdouze.



LA GARENNE-COLOMBES

Cœur d'îlots plantés

Créer une continuité verte en connectant des interstices

La ZAC des Champs Philippe prévoit la végétalisation de l'ensemble des cœurs d'îlot. Connectés entre eux, aménagés pour la promenade et ouverts en journée tels des jardins publics, ils sont associés à la création de porches de grande dimension (RDC + 1 niveau) pour offrir au piéton qui chemine un axe de promenade couvert avec une perméabilité visuelle sur le cœur d'îlot paysager.

Porche ouvert sur un cœur d'îlot végétalisé © La Garenne Colombes



La désimperméabilisation du parvis permet de rafraîchir le sol et l'ambiance, afin de régler le problème d'inconfort d'été © Huy Ang Nguyen

BOULOGNE-BILLANCOURT - PARVIS DE L'ÉCOLE DU NUMÉRIQUE

Déminéraliser pour créer une oasis de fraîcheur

À Boulogne-Billancourt, au cœur de la ZAC Seguin-Rives de Seine, l'école du numérique ouverte en 2017 a vu l'aménagement de son parvis entièrement repensé. Conçu initialement comme une place minérale, sa conception a été réorientée à l'été 2021 pour réduire l'inconfort d'été en créant un îlot de fraîcheur pour apporter de l'ombre, rafraîchir et favoriser la biodiversité.

Tirer profit du potentiel offert par les espaces publics minéralisés

Préalable à la végétalisation, la désimperméabilisation du sol favorise l'infiltration des eaux pluviales sur le parvis. Conseillée par des paysagistes, la SPL Val de Seine a conçu cet îlot dans un esprit forestier en plantant 55 arbres de haute tige en pleine terre, entre lesquels sont disposés des pas japonais issus de la récupération du revêtement initial du parvis. Le développement de strates basses composées de vivaces et de graminées fait le bonheur des insectes. Un apport en eau par brumisateur, ainsi que l'installation de bancs permettent d'offrir du confort aux usagers, dans un esprit ludique pour le plaisir des plus jeunes.

De la pédagogie pour faciliter l'appropriation

Parallèlement, une démarche pédagogique a été développée auprès des enfants de l'école avec le corps enseignant, afin d'impliquer les plus jeunes dans le projet. Des ateliers créatifs, animés par les médiatrices du pavillon des projets, ont été organisés sur la thématique de la biodiversité en ville et du phénomène d'îlots de chaleur urbain. Pour cela, la SPL a développé un kit composé de fiches techniques dans le but d'apprendre aux élèves le champ lexical en lien avec la thématique et de fiches métiers pour leur faire découvrir les professions de paysagiste, d'écologue et de jardinier.

FICHE D'IDENTITÉ

- **Localisation :** École du Numérique, ZAC Seguin-Rives de Seine, secteur Trapèze
- **Surface de l'îlot :** 4 500 m²
- **Livraison :** été 2021 pour l'îlot pérenne, après l'installation d'une pépinière éphémère en phase transitoire (été 2020)
- **Maîtrise d'ouvrage :** SPL Val de Seine Aménagement
- **Maîtrise d'œuvre :**
 - Architecte : Muoto Architectes
 - Paysagiste : Agence Laverne
- **Programme :** création d'un îlot de fraîcheur dont :
 - Plantation d'une strate basse et d'une strate arborée composée de 55 arbres ;
 - Réemploi de la dalle existante (pas japonais) ;
 - Installation de bancs et assises ;
 - 5 brumisateur économes en eau (déclenchement automatique au-delà d'une certaine température de l'air).

2. INTERSTICES URBAINS



Les brumisateurs se déclenchent automatiquement pour rafraîchir l'air ambiant au-delà d'une certaine température, et amuser les plus jeunes © Huy Ang Nguyen.

Atelier pédagogique pour co-concevoir le parvis végétalisé de l'école du numérique avec ses élèves, mai 2021 ©M. Mougharbel



“ Depuis sa végétalisation à l'été 2021, le parvis s'est transformé en un véritable espace vert ouvert au public et sur la ville. L'installation de mobilier urbain et son aménagement propice au jeu incitent parents et enfants à s'attarder sur le parvis lors des sorties d'école. En périodes de fortes chaleurs, les arbres permettent de trouver de l'ombre et les brumisateurs de se rafraîchir, tout en faisant le bonheur des plus jeunes. ”

Lucy Buratto, SPL Val-de-Seine, mars 2022

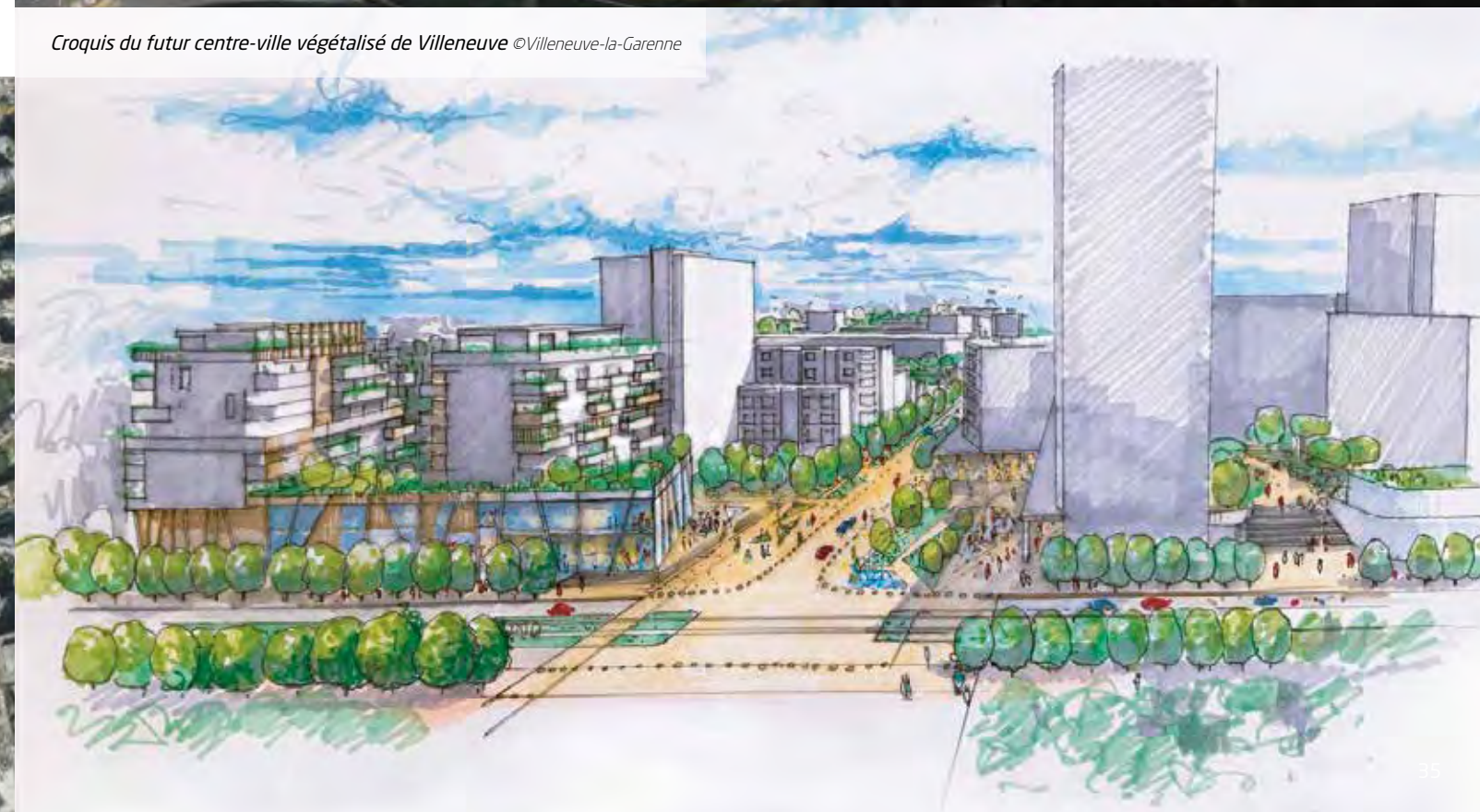
2. INTERSTICES URBAINS

Zoom sur...

La végétalisation des friches, un enjeu de développement urbain durable

Pour concilier la nécessaire végétalisation de la ville avec l'objectif zéro artificialisation nette, les friches apparaissent comme des sites particulièrement stratégiques pour l'avenir de l'aménagement urbain. Le prérequis à leur requalification verte est d'en réaliser l'inventaire. A cette fin, plusieurs outils ont été développés tel que « Cartofriches » du Cerema et Cassius développé par l'Observatoire des friches franciliennes de l'Institut Paris Région. Dans ce cadre en 2020-2021, un travail inédit a été conduit recensant et qualifiant les 2 721 friches franciliennes, dont 151 (65 ha) dans les Hauts-de-Seine. L'outil Cassius permettra de guider les collectivités et porteurs de projet pour déterminer le meilleur potentiel de requalification, dont celui de renaturation.

Pour la Région, cet outil s'inscrit dans la continuité de son plan Friches voté en 2019, matérialisé par l'appel à manifestation d'intérêt « Reconquérir les friches franciliennes » qui permet, fin 2021, d'accompagner en ingénierie une centaine de projets. Dans le cadre du plan France Relance, l'appel à projets « Reconversion des friches » porté par l'ADEME, s'appuie quant à lui sur un fonds de 300 M€ destiné au développement d'opérations de renouvellement urbain, d'adaptation au changement climatique et de restauration de la biodiversité sur des sites en friches. Dans ce cadre, 2,7 M€ sont alloués à quatre projets alto-séquanais : le renouvellement de la cité des musiciens à Colombes (100 k€), les ZAC Seine-Arche (300 k€) et des Groues (1,3 M€) à Nanterre ainsi que la requalification du centre-ville de Villeneuve-la-Garenne (1 M€).



3. OPÉRATIONS DE RENATURATION

ASNIÈRES-SUR-SEINE, BAGNEUX, SÈVRES

Des solutions diversifiées pour accompagner et pérenniser les aménagements verts

Les initiatives pour répondre aux besoins de végétalisation des villes alto-séquanaises sont nombreuses. Cependant, l'un des défis concrets consiste à protéger les aménagements verts existants et à veiller à la pérennité des nouvelles réalisations.

Dans ce but, des solutions réglementaires peuvent être mobilisées comme l'inscription dans les documents d'urbanisme de la protection des îlots de verdure (des parcelles vertes privatives du secteur diffus ou des propriétaires institutionnels), la mise en place de zones tampons végétales (une bande verte le long des voies publiques et privées) et l'augmentation des espaces de pleine terre. Des objectifs orientant la programmation en faveur de la création des espaces verts (cœurs d'îlots plantés) peuvent également être fixés par les collectivités à l'échelle des projets urbains.

Au-delà du cadre réglementaire, certaines collectivités donnent la possibilité aux habitants de contribuer à cette action de verdissement en leur accordant des permis de végétaliser l'espace public. Cependant, le volontarisme des documents réglementant l'usage des sols semble insuffisant en milieu urbain dense où la pression foncière et le contexte budgétaire contraint représentent un risque pour l'infrastructure verte. L'équilibre financier des opérations de renaturation et l'anticipation des coûts de gestion des espaces verts et de nature sont déterminants pour assurer leur développement. Il est donc nécessaire pour les porteurs des projets de s'entourer de financeurs potentiels et de connaître les dispositifs d'aides financières et de soutien en ingénierie qui sont mobilisables.

ASNIÈRES-SUR-SEINE

Protection réglementaire des espaces verts (2021)

Agir sur le droit des sols

La ville souhaite intégrer une prescription dans son PLU afin de protéger les parcelles privées végétalisées en les rendant inconstructibles par application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Dans cet objectif, la commune engage des réflexions pour définir des « zones tampons » en bordure des grands axes. Un bureau d'études sera sélectionné pour accompagner la ville dans cette mission.

Mini-forêt plantée sur une zone tampon
© Christophe Perrucon/Asnières-sur-Seine



SÈVRES

Les jardins partagés

Végétalisation participative et pédagogique

Dans le cadre de la remise en état des mares du jardin solidaire, pédagogique et scientifique Jean-Pierre Vernant, l'association Espaces a créé un parcours biodiversité, un potager et propose des animations et visites du site. L'association a également investi le toit du gymnase des Cent-Gardes pour créer un jardin composé de 55 bacs à plantation, dont une partie est réservée aux écoles du quartier pour leurs activités pédagogiques.

Jardin des Cent-Gardes © Ville de Sèvres



Salariés et bénévoles participent à la plantation de la mini-forêt de 1100 m² à Bagneux ©Pablo Audiguier

HAUTS-DE-SEINE - PLANTER DES ARBRES EN VILLE

L'accompagnant associatif : partenariat clef pour les collectivités

L'association *Environnement 92* a initié, en 2020, des actions pour planter des arbres dans les villes alto-séquanaises qui offrent moins de 10 m² d'espaces verts par habitant. Il s'agit d'une démarche partenariale, citoyenne et pédagogique, financée par des dons privés et des aides des collectivités engagées.

La mise en place de la démarche

Après l'accord de principe, les villes signent une convention décennale avec les porteurs du projet. A ce jour, six villes se sont engagées : Colombes, Bois-Colombes, Nanterre, Bagneux, Malakoff et Chatillon. L'association leur propose une opération clé en main : étude du terrain, choix de l'emplacement en accord avec la ville, sélection et livraison des arbres depuis une pépinière en Normandie et gestion de la main d'œuvre bénévole et/ou rémunérée. La ville assure quant à elle le suivi de la repousse, accompagnée pendant deux ans par l'expertise de l'association.

Deux modalités d'actions

L'association propose aux villes ayant de petits espaces, la plantation de dix arbres, d'un coût estimatif de 2500€, formant un îlot d'arbres urbain ou un alignement. Lorsque la disponibilité foncière et le budget le permettent, l'action devient plus ambitieuse par la création d'une mini-forêt. En décembre 2021, la ville de Bagneux a vu la plantation, grâce à la technique de l'ONF, de 3000 arbres de 24 variétés sur 1100 m². L'opération, d'un coût de 16 000€, a été cofinancée par une subvention communale et une levée de fonds auprès des citoyens et de l'entreprise mécène *Steelcase*. Des salariés volontaires de l'entreprise et des enfants de la ville ont participé à la plantation.

FICHE D'IDENTITÉ

• Équipe porteuse du projet :

Maîtrise d'ouvrage :
Environnement 92

Assistance technique,
embauche des salariés
en insertion : Association
ESPACES (réseau EMMAÜS)

Expertise écologique :
Entreprise Sève Expert

• Villes en phase de convention et attendant une levée de fonds :

Fontenay-aux-Roses,
Gennevilliers

• Villes intéressées par la démarche :

Asnières-sur Seine,
La Garenne-Colombes



Plantation d'arbres par les enfants à Bois-Colombes © Virginie Codina



L'opération mini forêt à Bagneux avec l'expert arboriste Louis Vallin © Pablo Audiguier



Citoyens, élus et enfants contribuent à la plantation d'arbres à Bois-Colombes © Virginie Codina

“ C’est en faisant de la pédagogie et en expliquant aux citoyens quels sont les avantages de la nature en ville que nous arrivons à collecter de l’argent. Pour cela et avant la réalisation d’un projet de plantation, nous organisons une réunion publique et une conférence intitulée : La nature, une source de solutions pour les villes. ”

Irène Nenner, Présidente de l’association Environnement 92, Février 2022

3. OPÉRATIONS DE RENATURATION

Zoom sur...

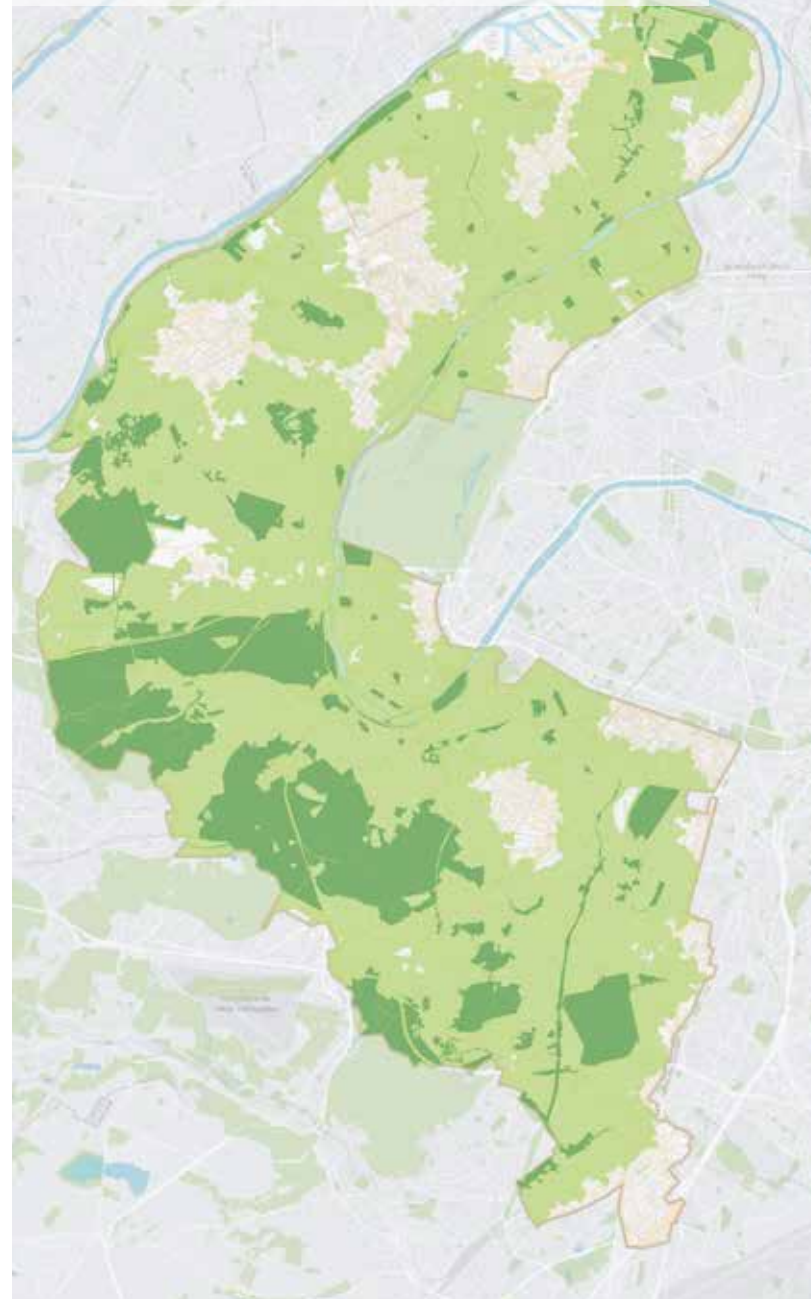
Les dispositifs d'accompagnements financier et en ingénierie

Par la révision de sa « Stratégie départementale des espaces de nature 2021-2025 », le Département des Hauts-de-Seine consolide et actualise sa politique nature en faveur du bien-être des Alto-Séquanais et de l'attractivité de son territoire.

L'objectif est d'offrir à chaque habitant un espace de nature à moins de 15 minutes à pied, en le connectant à une trame éco paysagère de plus de 3 300 hectares de parcs, jardins, promenades et forêts. Pour créer de nouveaux espaces de nature et liaisons vertes, le Département noue des partenariats avec d'autres aménageurs du territoire selon trois modalités : le financement (contrats de Ville, subventions), la maîtrise d'ouvrage déléguée au profit d'une commune et l'acquisition foncière au titre des ENS pour créer un nouvel espace public de nature géré par le Département. Dans la même optique, la Région Île-de-France, dans le cadre de son Plan vert, soutient des porteurs de projets d'investissement concourant à la réalisation des objectifs quantitatifs du plan. Il s'agit de l'augmentation du ratio en mètres-carrés d'espaces verts et de nature ouverts au public par habitant, ainsi que de l'amélioration de l'accessibilité et la qualité de ces espaces.

À destination des plus jeunes, le Département des Hauts-de-Seine développe un programme dénommé « îlot vert », qui vise à créer des espaces de verdure et de fraîcheur dans les cours de collèges publics. La cour de récréation du collège Jean Macé à Clichy, établissement pilote, compte désormais un potager de 55 m², 50 arbres contre 34 auparavant, et 200 m² supplémentaires d'espaces verts. D'ici 2027, 34 autres collèges, sur les 96 que compte le département, bénéficieront du programme îlot vert.

Accessibilité aux espaces de nature selon la Stratégie nature © CD92



Espaces de nature

Accessibilité des espaces de nature

Zones se trouvant à moins d'un kilomètre à pied d'un espace public paysager d'au moins 5 000 m²

2 km

Collège Jean Macé à Clichy-la-Garenne © CD92/Julia Brechler



Réaménagement du Bois de l'Aurore à Antony, subventionné par la Région © Ville Antony



4. ESPACES URBAINS INCLUSIFS

COURBEVOIE, GENNEVILLIERS, MALAKOFF, NANTERRE

Co-concevoir des espaces publics accueillants pour tous

Le concept de résilience met en perspective la dimension sociale d'un territoire en fonction de sa capacité à créer des espaces pour tous. Concevoir une ville inclusive revient à penser des espaces publics adaptés à tous types d'usagers : femmes, seniors, personnes à mobilité réduite, enfants, etc. L'élaboration de ces espaces nécessite alors de prendre en compte les besoins et les attentes génériques et spécifiques des différents types de publics qui les arpentent au quotidien. La question du partage de l'espace urbain se pose dès lors que plusieurs types d'usagers et d'usages entrent en jeu. On retrouve notamment cette notion dans les mobilités (piétons, véhicules, cyclistes, nouvelles mobilités ...) mais également dans les pratiques de l'espace public (usages ludiques, sportifs, de détente, de rencontre par exemple).

La participation de ces différents usagers à la conception des espaces urbains devient dès lors une composante essentielle pour les co-construire et les adapter de manière durable. Dans cet objectif, des démarches et initiatives locales prennent forme et revendiquent le droit à la ville pour tous. Elles démontrent l'intérêt d'observer et d'analyser les espaces urbains par le prisme d'un type d'usage, à travers des études ciblées ou des marches exploratoires. De nombreuses communes des Hauts-de-Seine mettent ainsi en place des instances participatives favorisant l'implication du citoyen à la vie de la cité. Budgets participatifs, conseils de quartiers, conseils de jeunes ou de seniors, jurys citoyens sont autant de dispositifs locaux visant à faire participer les habitants aux évolutions de leur ville.

Les démarches engagées de renouvellement urbain et les nombreux projets urbains menés aujourd'hui sont l'occasion de penser et d'adapter les espaces publics pour favoriser la réappropriation des lieux par la population.

GENNEVILLIERS Par(a)vis (2018-2019)

Expérimenter pour mieux concerter

En partenariat avec le CAUE 92 et la Mairie de Gennevilliers, les élèves du collège Edouard Vaillant ont travaillé au réaménagement du parvis de l'établissement par le biais d'une concertation fondée sur l'expérimentation. Grâce à une enquête, des portraits-type des usagers et une cartographie des différentes zones d'usages, les élèves ont créé et expérimenté des modules d'aménagement pour redonner au parvis un statut d'espace de sociabilité et d'échange.



Les modules d'aménagement fabriqués et testés sur le parvis © CAUE92

COURBEVOIE, NANTERRE Les marches exploratoires

Penser la ville avec les femmes

Afin d'intégrer davantage les femmes dans l'espace urbain, les villes de Courbevoie et de Nanterre, en partenariat avec des associations, ont organisé des marches exploratoires avec leurs habitantes pour dresser une cartographie sociale des usages de la ville. Cette démarche vise à identifier les lieux ou aménagements pouvant susciter un sentiment d'insécurité en vue d'élaborer des pistes d'amélioration et favoriser l'égalité des sexes dans l'espace public.



Marche exploratoire nocturne dans les quartiers Gambetta et Faubourg-de-l'Arche à Courbevoie © Yann Rossignol - Ville de Courbevoie



Rencontres de quartier et animations proposées par le dispositif « Faîtes Barbusse » pendant l'été 2021 © Vincent Guionet

MALAKOFF - FAÎTES BARBUSSE

Co-construire l'espace public par des aménagements ludiques

Initié par la Ville de Malakoff en 2016, le projet urbain 100% Barbusse prévoit la requalification du secteur sud de la ville à horizon 2027 pour le rendre plus attractif. Dès le départ, la municipalité a exprimé avec force sa volonté d'associer largement les habitants et acteurs du quartier pour construire collectivement le futur quartier Barbusse.

« Faîtes Barbusse », des aménagements temporaires pour préfigurer les usages

Durant l'été 2021, la Ville a mené en partenariat avec la Belle Friche et YA+K une mission d'urbanisme temporaire sur la place Léo Figuières et à la Cité des Poètes pour préfigurer et animer les espaces publics du quartier Barbusse. L'ambition du projet est de repenser le quartier autour d'une grande place piétonne végétalisée et animée favorable à la réappropriation de l'espace par les usagers. A travers la mise en place de micro-aménagements, d'animations et d'ateliers participatifs, l'objectif est de tester de nouvelles pratiques. L'organisation d'une journée « Barbusse est dans la place » a été l'occasion pour la Ville de donner à voir les futurs espaces publics grâce à la fermeture de la circulation sur le rond-point Henri Barbusse. En invitant les habitants à investir la voirie et profiter de stands et d'ateliers, la Ville teste ses intuitions et recueille les retours des habitants lors d'un « café des idées ».

Une mobilisation habitante à poursuivre tout au long du projet

La Ville souhaite poursuivre cette démarche de préfiguration participative tout au long du projet, afin de l'adapter en adéquation avec les attentes des habitants. Suite à cette première phase de définition des espaces publics, un concours d'urbanisme sera organisé auquel les habitants seront associés par le biais d'un jury citoyen en vue du choix du lauréat.

FICHE D'IDENTITÉ

- **Projet urbain 100% Barbusse**
 - Quartier sud de Malakoff
 - De 2016 à 2027
 - Sur 12,5 hectares
- **Volets de la requalification du secteur Barbusse :**
 - habitat
 - activité économique et commerciale
 - lieux publics
 - circulation et stationnement
- **Dispositif « Faîtes Barbusse »**
 - Place Léo Figuières et à la Cité des Poètes
 - De juillet à octobre 2021
- **Acteurs clés :**
 - Maîtrise d'ouvrage : Ville de Malakoff
 - Maîtrise d'œuvre : Catherine Tricot, architecte urbaniste conseil du projet
 - Assistance à maîtrise d'usages : La Belle Friche et YA+K (« Faîtes Barbusse »)

4. ESPACES URBAINS INCLUSIFS



“ L'objectif du projet est de faire du quartier Barbousse un nouveau poumon pour Malakoff, à la fois vert, social et attractif. ”

Jacqueline Belhomme
Maire de Malakoff,
réunion publique du
17 novembre 2021



Animations et réappropriation de l'espace public par les habitants à la Cité des Poètes © Vincent Guionet



Atelier et circuit de vélos sur le Rond-Point Barbousse pour la préfiguration des usages et des futurs espaces publics du quartier Barbousse © Alex Bonnemaïson

4. ESPACES URBAINS INCLUSIFS

Zoom sur...

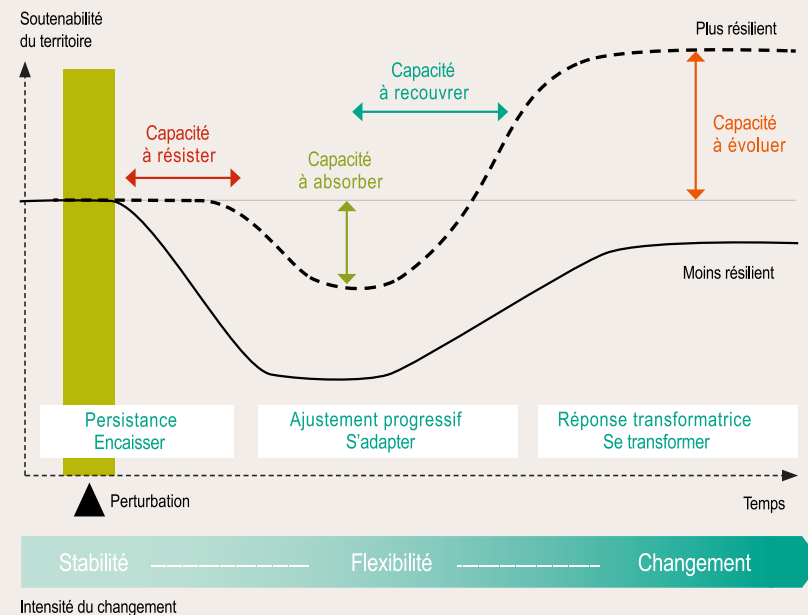
La boussole de la résilience du Cerema

Depuis 2020, le Cerema développe une méthodologie pour accompagner les réflexions autour de la résilience et fournir un cadre d'action destiné à renforcer l'adaptation des territoires aux différents risques auxquels ils sont confrontés. Cet outil est adapté à tout type de territoire (ville, intercommunalité, quartier, département, région, bassin versant, parc naturel, frange littorale, etc.) ou d'organisation (collectivité, entreprise, établissement public, association, etc.). Il a vocation à aider les acteurs du territoire à faire face aux perturbations ponctuelles et aux évolutions de long terme en renforçant leur résilience et en réduisant leurs vulnérabilités.

La boussole de la résilience propose ainsi une démarche organisée en six axes thématiques : les stratégies et la gouvernance intégrées et adaptatives ; la cohésion sociale et la solidarité des acteurs ; l'anticipation, la connaissance et la veille ; l'adaptation, l'apprentissage et l'innovation ; la sobriété et la satisfaction des besoins essentiels et enfin la robustesse et la continuité des systèmes. Ces axes, déclinés en dix-huit leviers d'action et illustrés par des exemples concrets, contribuent à accompagner la mise en œuvre et le suivi de projets de territoire soutenables : Ils permettent donc d'intégrer à ces projets toutes les composantes de la résilience.

Ainsi, la boussole du Cerema donne des clés pour co-construire et penser le territoire avec et pour l'ensemble des parties prenantes tout en intégrant leur diversité. Elle met en avant l'importance et l'enjeu de susciter et de recueillir la parole citoyenne par la mise en place de dispositifs de consultation, de concertation, de co-construction, de co-décision, avec des actions dédiées pour les publics les plus défavorisés, parfois éloignés des dispositifs de concertation.

Résilience d'un territoire soumis à une perturbation initiale



5. ESPACES PUBLICS ADAPTABLES

ANTONY, NEUILLY-SUR-SEINE, PARIS LA DÉFENSE

Vers un aménagement agile et mutable

La crise sanitaire a révélé la fragilité et les carences de l'espace public actuel à répondre aux besoins des habitants : espaces verts insuffisants, absence d'usage intergénérationnel, sécurité, besoin de lieux publics ouverts pour se rencontrer, se détendre, faire du sport, etc. Les différents confinements et l'expérience de la vie quotidienne dans un périmètre restreint ont modifié le rapport entre les habitants et l'espace public. Ils obligent les collectivités à se réinterroger : quelle sera la ville de demain ? Quels sont le rôle et les caractéristiques de l'espace public post-crise sanitaire ?

Afin de donner de l'agilité à l'espace urbain et de renforcer ses capacités d'adaptation aux évolutions sociétales et aux nouvelles contraintes qui s'imposent, différentes interventions peuvent se croiser : reconverter et reconquérir les espaces publics déjà existants pour y faire coexister différents usages, favoriser leur partage et leur durabilité, et développer de nouvelles pratiques avec ces mêmes exigences. Aujourd'hui, de nombreuses collectivités alto-séquanaises s'engagent pour accompagner et réguler ces nouveaux usages partagés dans le temps ou dans l'espace.

Cependant, cette notion d'adaptabilité ne se limite pas aux espaces publics « classiques », elle peut s'élargir pour transformer un espace « fermé » en un espace de vie, « ouvert » au public. Il s'agit pour les collectivités de saisir les opportunités foncières, même temporaires, pour mettre en place un urbanisme transitoire visant à créer un espace réversible, c'est-à-dire capable de s'adapter dans le temps aux besoins du territoire et de la population.



Portes ouvertes de la PADAF à Antony © Masha Litvak, Plateau Urbain

ANTONY - La Plateforme des Acteurs de Demain (Absolument Fantastique)

Tirer profit de la vacance immobilière pour développer un nouvel espace ouvert au public

Au sein de l'ancien entrepôt logistique d'Universal Music, fermé définitivement depuis 2015, la société coopérative Plateau Urbain expérimente de nouveaux usages temporaires avant la démolition des locaux pour accueillir le futur quartier d'Antony.

Diversifier les activités et faire se rencontrer différents publics

La PADAF offre des bureaux à loyers maîtrisés à des structures de l'économie sociale et solidaire (ESS) engagées dans le réemploi et le recyclage, qui n'ont pas accès à des locaux sur le marché classique. Le lieu accueille également des activités associatives, des dispositifs d'animation et d'insertion professionnelle ainsi qu'un centre d'hébergement d'urgence. Cette programmation mixte permet de transformer et d'ouvrir sur la ville un site tertiaire monofonctionnel initialement fermé au public, et de diversifier le tissu socio-économique de la commune. Plateau Urbain ambitionne ainsi de déployer une stratégie d'ancrage de la PADAF sur le territoire, en travaillant avec la ville pour que les entreprises de l'ESS de la Plateforme s'implantent dans les futures unités commerciales du quartier.

Une adaptation réglementaire indispensable pour permettre la vie du site

Les entrepôts Universal, initialement destinés au stockage de disques et classés « Installation Classée pour la Protection de l'Environnement 15-10 », ne pouvaient pas recevoir de public. Un long travail réglementaire a dû être engagé pour le déclasser afin d'en autoriser l'accès à tous. Afin de permettre aux résidents du centre d'hébergement d'accéder aux espaces extérieurs de la zone d'ateliers, la palissade séparative a été remplacée par un conteneur recyclé transformé en équipement sportif commun, ouvert de part et d'autre pour permettre le passage. De nombreux espaces communs extérieurs ont ensuite été ouverts aux usagers du quartier, qui ont trouvé à la PADAF une offre de loisirs (concerts, expositions), de restauration et des terrasses qui manquaient dans le quartier.

PARIS LA DÉFENSE

Les grands événements annuels

Transformer l'espace public en un lieu de culture et de convivialité

Paris La Défense a engagé une véritable métamorphose de son esplanade en un lieu de culture et de rencontre à ciel ouvert, gratuit et accessible à tous. Tout au long de l'année, il est proposé une offre d'activités culturelles temporaires : Les Extatiques (exposition d'art contemporain), Garden Parvis, Urban Week (festival street culture), La Défense Jazz Festival et le plus grand Marché de Noël d'Île-de-France.

Garden Parvis juillet 2021 © Paris La Défense - Julien Philippy



NEUILLY-SUR-SEINE

Les terrasses éphémères (depuis juin 2020)

Transformer les rues en un lieu de rencontre et de festivité

La ville a souhaité permettre à une trentaine de restaurateurs, contraints de fermer leurs portes pendant le confinement, d'installer des terrasses éphémères dans les rues de Neuilly. Afin d'accueillir les habitants dans des conditions optimales, les rues ont été fermées à la circulation et des animations musicales ont été organisées, faisant de cette opération un événement joyeux et festif.

Terrasses éphémères © Ville de Neuilly-sur-Seine



FICHE D'IDENTITÉ

- **Propriétaire :** Etablissement Public Foncier Ile-de-France
- **Porteur et Gestionnaire du projet :** SCIC Plateau Urbain
- **Partenaire :** association Aurore pour la gestion du centre d'hébergement de 234 places
- **Nombre de structures :** 115
- **Surface :** 18 000 m²
- **Calendrier :** 2018-2023
- **Modèle économique autofinancé :**
 - Dépenses : Loyer versé à l'EPFIF, travaux d'investissement, coût des travaux réglementaires, charges d'exploitation, charges de gestion.
 - Recettes : redevances payées par les ateliers en fonction du nombre de m² occupés, subvention de la Région Île-de-France (travaux d'investissement)

5. ESPACES PUBLICS ADAPTABLES

“ La PADAF inspire la programmation du futur quartier d'Antony pôle. La ville d'Antony a réalisé un diagnostic économique de l'ensemble des structures présentes au sein de la PADAF pour étudier comment elles pouvaient se maintenir au sein du futur quartier ”

Angèle de Lamberterie, Directrice du Développement, Plateau Urbain, Mars 2022



Visite urbaine © Plateau Urbain, UAude, Ndzana, Ekani.



Espace de restauration © Masha Litvak, Plateau Urbain

5. ESPACES PUBLICS ADAPTABLES



Animation dans une rue aux enfants © Issy-les-Moulineaux



Rues aux enfants à Nanterre © Alban Gallinari, un monde d'images

Zoom sur...

Dispositifs urbains dédiés aux enfants

Le concept des « Rues scolaires », développé en Belgique de manière pionnière, consiste à piétonniser temporairement les voies situées à proximité des écoles, aux heures d'entrée et de sortie des classes. Un dispositif qui vise à apaiser ces rues, à les mettre en sécurité et donc à promouvoir les mobilités douces. Dans les Hauts-de-Seine, la ville de Puteaux a mis en place une expérimentation de cette démarche pendant une année.

Dans le but d'inclure davantage les enfants dans la ville, les « Rues aux enfants » applique ce concept de « rues scolaires » à l'ensemble de l'espace public, afin de permettre aux plus jeunes de le reconquérir et d'encourager leur expression en ce qui concerne la gestion et le devenir de leur environnement quotidien. Une première initiative significative a été mise en place sur le territoire alto-séquanais en 2017 à Issy-les-Moulineaux. La ville a développé des animations récurrentes pendant lesquelles les enfants peuvent jouer en toute tranquillité dans des rues fermées temporairement aux véhicules motorisés. Au programme : sensibilisation à la sécurité routière, mobilité douce, ateliers créatifs, moments de rencontre et de partage intergénérationnels.

Dans le même esprit, l'appel à projets national « Rues aux enfants, rues pour tous », porté par un collectif d'associations, vise à développer le concept dans des communes ayant des sites couverts par la politique de la ville. Des projets portés par des structures locales, Clapotis et ricochets à Nanterre et Collectif de Ressources Alternatives et Citoyennes à Bagneux, ont été déclarés lauréats de la 3ème édition 2020/2021. Une initiative permettant aux enfants de jouer librement dans la rue et de bénéficier des animations proposées en toute sécurité.

Puteaux met en place LES RUES SCOLAIRES



PARTIE 2

HABITER LA VILLE DEMAIN

L'évolution des besoins des citoyens rebat les cartes de la géographie urbaine en fonction de leurs usages et de leurs aspirations à une meilleure qualité de vie et d'habitat. Les critères de qualité qu'ils plébiscitent, qui ne sont pas nouveaux, posent néanmoins de nombreux défis pour les constructions d'aujourd'hui et de demain. Pour y répondre, de riches échanges et retours d'expérience ont eu lieu lors des Ateliers de l'innovation urbaine, offrant un panorama des solutions et projets innovants développés dans les Hauts-de-Seine en la matière. Sans prétendre à l'exhaustivité, de nombreuses problématiques identifiées et soulevées par les acteurs de l'urbanisme et de l'aménagement des Hauts-de-Seine ont été analysées et illustrées dans les fiches-projets qui suivent.

À l'échelle du quartier, la notion de ville du « quart d'heure » a mis en exergue l'importance d'accéder à proximité immédiate de son logement à des lieux de vie, des services, des commerces, des espaces de nature et des aménités urbaines. L'espace de la vie quotidienne « en communauté » fait l'objet de choix d'aménagement par les communes des Hauts-de-Seine, qui développent des stratégies de dynamisation de leurs centres-villes pour **activer leurs rez-de-ville** ▷ et **leurs rez-de-chaussée** ▷.

Prendre en compte les évolutions sociétales dans les opérations d'aménagement (formes d'habitat, impact du télétravail, vieillissement de la population...), est également nécessaire pour répondre aux besoins et attentes des habitants, ces évolutions impactant leurs manières d'habiter ▷.

A l'échelle du logement, face aux impératifs de construction et de densification des villes, une question se pose : **comment construire plus et mieux ?** Des critères de **qualité de vie et d'usages** ▷ doivent nécessairement être pris en compte dans la conception des logements. Pour répondre aux défis écologique et de résilience, le secteur de l'aménagement doit par ailleurs s'adapter. C'est ainsi qu'il se tourne progressivement vers la **rénovation énergétique des bâtiments, la réhabilitation ainsi que la transformation des bureaux en logements** ▷.

Voir
p. 56

Voir
p. 62

Voir
p. 68

Voir
p. 74

Voir
p. 80



6. ACTIVER LES REZ-DE-VILLE

ASNIÈRES-SUR-SEINE, BOIS-COLOMBES, BOULOGNE- BILLANCOURT

Rendre désirable la ville de courte distance en animant ses rez-de-chaussée

Développer une politique d'activation des rez-de-ville contribue à intensifier l'animation et l'attractivité des milieux urbains, en répondant au désir des citoyens d'avoir accès à une offre d'aménités urbaines variée et de qualité à proximité. Cette politique vient s'associer à la question de l'attractivité des centres-villes, déjà au cœur des réflexions régionales depuis 2018 avec la mise en place du programme « Centres villes vivants » lancé par la Métropole du Grand Paris. Ainsi, les villes de Gennevilliers, Clichy-la-Garenne, Sceaux ont été accompagnées dans la mise en place de leur politique de revitalisation de leur centre-ville.

Cette aspiration de proximité s'est intensifiée avec la crise sanitaire lorsque les Franciliens ont vu leur espace de vie confiné aux frontières de leur quartier, cela a replacé le concept de la « ville du quart d'heure » au centre des débats politiques locaux. Carlos Moreno, à l'origine de ce concept, définit « la ville de quart d'heure comme un moyen de garantir que les résidents urbains puissent remplir six fonctions essentielles (se loger et produire dignement, accéder aux soins, s'approvisionner, apprendre et s'épanouir) à moins de 15 minutes de marche ou de vélo de leur logement ».

Afin d'améliorer le cadre de vie des usagers et de promouvoir l'attractivité des centres-villes, la marchabilité, un des enjeux principaux de la « ville du quart d'heure », se replace au centre des réflexions nationales. Une enquête lancée fin 2020 par le collectif Place aux Piétons en partenariat avec l'Ademe contribue à la réalisation du baromètre des villes marchables, au sein duquel la ville de Sceaux est arrivée sur la première marche du podium.

BOULOGNE-BILLANCOURT

Passage du Vieux Pont de Sèvres (ZAC Rives de Seine - 2020)

Transformer un accès vétuste en galerie commerçante

Dans le périmètre de la ZAC Seguin Rives de Seine, le passage du Vieux Pont de Sèvres, accès véhiculé à la dalle du Pont de Sèvres, a été transformé en galerie piétonne commerçante. Les anciens parkings et ateliers situés de part et d'autre ont laissé place à de grandes cellules commerciales aux formes atypiques, occupées par une salle d'escalade du groupe Arkose ouvert 7jrs/7 et jusqu'à minuit.

Le passage du Vieux Pont de Sèvres ©VDSA - Huy Anh Nguyen/2021

BOIS-COLOMBES

Occuper et animer les rez-de-ville grâce au commerce éphémère

Dans l'attente des travaux de la gare Bois-Colombes à horizon 2030, la société du Grand Paris lance en 2018 un appel à candidature, en vue de l'occupation du bien acquis pour la réalisation du métro 15 Ouest. La société retenue, « Camelot Europe », déploie un dispositif de tremplin pour des commerçants et artistes, participant à la dynamique d'animation commerciale par la valorisation des espaces vacants du quartier.

Six commerces éphémères sont logés dans des boutiques de la rue Mertens © Studio des Bourguignons-Richard Loret



Entrée Sud de la Halle ©Atelier Fillipini

ASNIÈRES-SUR-SEINE - RESTRUCTURATION DE LA HALLE DU MARCHÉ ET RÉAMÉNAGEMENT DE LA PLACE DES VICTOIRES

Animer le cadre de vie des usagers par la conception d'un nouvel espace public

À Asnières-sur-Seine, la rénovation de la halle du marché prévue pour fin 2022 et le réaménagement de la place des Victoires prévu en 2024, ambitionnent de créer un espace public multifonctionnel co-construit avec les commerçants, propice à générer une nouvelle centralité proche des places de la mairie et de l'église.

Revaloriser le potentiel architectural et programmatique pour reconquérir la halle du marché

La façade de la halle, composée en grande partie de verre, permet une large ouverture sur les rez-de-chaussée et les espaces publics du secteur. Cette architecture moderne apporte une nouvelle animation commerciale et favorise la création de nouveaux espaces polyvalents. Ce marché, qui comptait 100 à 150 commerçants, est transformé en une vaste halle qui répond aux nouvelles tendances de consommation. Elle permet aux usagers de manger sur place grâce à la mise en place d'un « Food hall ». Elle contribue à l'animation du quartier en développant des ateliers associatifs en relation avec la cuisine, ainsi que des expositions et des ateliers artistiques.

Simplifier l'occupation des places autour du marché

Ce projet vise à accroître le potentiel du marché et pérenniser l'animation du rez-de-ville de proximité, en repensant les accès et l'attractivité aux alentours de l'équipement. Les voiries accueillent les marchés forains et les installations réversibles pendant les jours du marché. 4500 m² de places et d'espaces publics dont la place des Victoires, sont redessinés afin d'être agrandis. Ils sont réaménagés par des espaces végétalisés, des alignements d'arbres, des éclairages et des mobiliers urbains, afin d'accueillir les usagers et faciliter la déambulation. Le quartier est relié par des voiries à circulation apaisée.

FICHE D'IDENTITÉ

- **Localisation et superficie :** centre-ville, halle du marché de 1500 m², espaces publics (place des Victoires) de 4500 m²
- **Dates :** 2017/2024
- **Programmation :** Nouvelle halle du marché (lieu de dégustation des produits proposés, lieu d'exposition, lieu de convivialité, lieu d'animation), buvette, conciergerie, mezzanine à usages multiples, espaces publics animés, parking de 130 places
- **Acteurs clés :**
 - Maître d'ouvrage : Ville d'Asnières-sur-Seine
 - Maître d'œuvre : Atelier Fillipini, OTE BET, TCE et économiste, CMF programmiste marché

6. ACTIVER LES REZ-DE-VILLE

“ Le projet a été conçu avec les commerçants et notre délégataire Comptoir des marchés, avec la volonté que personne ne soit lésé. ”

Frédéric Sitbon, adjoint au maire d'Asnières-sur-Seine, 21 août 2020 dans Le Parisien

Vue de la place, face à la Halle © Atelier Filippini



© ATELIER FILIPPINI



La Halle des Victoires rénovée © Atelier Filippini



Photo de l'avancement du chantier © Christophe Perrucon / Mairie Asnières

6. ACTIVER LES REZ-DE-VILLE

Zoom sur...

Les commerces éphémères (« pop-up store »)

« Tester » une idée de commerce ou d'activité, la confronter à l'épreuve du réel et du temps avant de la pérenniser : tel est le processus de nombreuses collectivités expérimenté par le biais des commerces éphémères.

Le développement de « pop-up store » répond à plusieurs objectifs afin de lutter contre les vacances commerciales et d'accentuer l'animation des rez-de-ville de proximité. Ce concept facilite l'accès des commerçants à des emplacements stratégiques en centre-ville. Il est fondamental de procéder à un diagnostic analytique de l'état du tissu commercial, ainsi que de recenser les besoins des usagers, avant de développer la stratégie d'occupation éphémère. Disposer en amont d'un plan de communication et d'un budget consacré aux travaux et à l'accompagnement est également essentiel pour la bonne intégration de ce concept au sein des communes.

Diverses villes des Hauts-de-Seine expérimentent cette démarche. Courbevoie ouvre à son tour, pour une durée limitée, « La boutique éphémère de Courbevoie », un espace qui se tient au 49 rue de Bezons. La ville de Vanves met en place un espace modulable de 53m², au 33 rue Antoine Fratacci, qui s'adapte pour accueillir jusqu'à deux entrepreneurs différents.

À Rueil-Malmaison, le Service commerce, artisanat et marchés forains a mis en place « La boutique éphémère » dans le but de valoriser, le travail des artisans, créateurs et commerçants locaux. La ville est propriétaire d'une boutique de 25 m² au 2 passage Schneider depuis juin 2018. Suite au succès de cette démarche auprès des commerçants et des habitants, la ville a mis en place deux autres boutiques éphémères, dont elle est locataire, de décembre 2020 à décembre 2021.



Boutique éphémère ©Ville de Rueil-Malmaison-Direction Communication



Boutique éphémère ©Ville de Rueil-Malmaison-Direction Communication



Boutique éphémère de la ville de Courbevoie © Yann Rossignol - Ville de Courbevoie

7. REZ-DE-CHAUSSÉE

BOURG-LA-REINE, GARCHES, MONTROUGE

Un produit immobilier et réglementaire à part entière

L'évolution du paysage commercial de ces dernières années met en lumière les difficultés structurelles auquel est confronté le commerce en zones urbaines. Face au développement des zones commerciales et de grandes surfaces en périphérie, à la cherté du foncier, aux difficultés à commercialiser les locaux et diversifier l'offre, les commerces en centres-villes sont mis à mal. La crise sanitaire a quant à elle, renforcé le développement du commerce en ligne tout en questionnant la place du commerce de proximité. Ainsi, garantir des centres-villes vivants et dynamiques grâce à une offre commerciale de qualité et de proximité devient aujourd'hui un enjeu majeur pour les collectivités.

L'occupation des rez-de-chaussée par des usages commerciaux est essentielle pour animer et faire vivre les centres-villes. Des sociétés foncières ou d'économie mixte dédiées à la revitalisation des centres-villes émergent pour acquérir et gérer du foncier par préemption des baux commerciaux, pour proposer des loyers maîtrisés et attractifs à ceux qui souhaitent s'y installer. Ce système favorise l'implantation de petits commerces, de tiers lieux culturels, de locaux d'artisanat ou encore de services à impact social et solidaire au sein de centres-villes.

Par ailleurs, en vue de maîtriser le paysage urbain et commercial de leur ville, certaines communes mettent en place un dispositif réglementaire au sein de leurs plans d'urbanisme locaux ou intercommunaux. Ces réglementations visent à sectoriser et protéger des linéaires de rez-de-chaussée actifs par le biais de plans de protection du commerce et de l'artisanat, de périmètres de sauvegarde du commerce de proximité ou encore du droit de préemption commerciale. La réalisation de chartes sur les devantures commerciales offre quant à elle l'opportunité de renforcer l'esthétique et le paysage dans la ville.

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (CCI)

Le dispositif « CityCommerce »

Soutenir et accompagner les commerces alto-séquanais

Le programme d'actions « CityCommerce », soutenu par le Département des Hauts-de-Seine et déployé par la CCI Hauts-de-Seine, est une démarche volontaire d'appui à la réimplantation de commerces dans les villes dont le tissu commercial a été impacté par la crise sanitaire. Le programme se décline en plusieurs étapes : identification de cellules vacantes, sélection avec la ville des types de commerces souhaités, recherche et présentation de candidats et accompagnement des commerces implantés.

BOURG-LA-REINE

Charte des devantures commerciales

Valoriser l'esthétique des rez-de-chaussée

En partenariat avec le CAUE 92, de nombreuses communes des Hauts-de-Seine, comme Bourg-la-Reine, se sont dotées d'une Charte pour encadrer et valoriser les devantures commerciales, composantes notables du paysage urbain en centre-ville. Cet engagement partenarial entre la Ville et ses commerçants vise à renforcer la dynamique commerçante et à améliorer le cadre de vie des habitants par la mise en œuvre de préconisations établies selon un principe de qualité.

Une nouvelle librairie implantée à Garches en 2021 grâce au dispositif « CityCommerce » © Librairie Blazot

Charte esthétique des devantures commerciales de Bourg-la-Reine © CAUE92



Le marché vivant et animé de Montrouge © Nicolas Fagot Studio9

MONTROUGE – STRATÉGIE DE REVITALISATION COMMERCIALE

Ville pionnière d'une politique foncière commerciale pour la reconquête de son centre-ville

Depuis plus de vingt ans, la Ville de Montrouge conduit une politique volontariste en vue de dynamiser son centre-ville et de maîtriser son paysage urbain et commercial. Cette stratégie commerciale a permis de revitaliser le centre-ville autour de l'avenue de la République en offrant aux Montrougiens de nombreux commerces de bouche et services de proximité, dans une ambiance « village ».

Une politique foncière commerciale

Mise en œuvre dès l'an 2000, la politique de renaissance commerciale de Montrouge s'appuie sur un diagnostic de terrain permettant d'établir un constat et des outils à mettre en œuvre. La stratégie de revitalisation repose en premier lieu sur une politique foncière commerciale grâce à la création d'une société d'économie mixte ad hoc, la Semarmont. Dotée de la faculté d'acquérir des rez-de-chaussée commerciaux dès la construction d'un nouvel immeuble, ce dispositif permet à la Ville d'intervenir dès le stade du projet urbain, pour établir les besoins et les aménagements nécessaires en fonction des typologies commerciales (commerces de bouche, restauration, boutiques, artisanat, etc.). Par ailleurs, la maîtrise des loyers et leur progressivité participent à attirer de nouveaux commerçants, sélectionnés en fonction de leur offre et de leur intégration dans le quartier.

Un « manager du commerce » et un accompagnement sur le long terme

Ville pionnière, Montrouge a amorcé sa politique commerciale par la création d'une cellule spécifique animée par un manager du commerce, au sein de la direction de l'Aménagement urbain. Aujourd'hui, la municipalité poursuit son accompagnement aux commerçants notamment par des aides directes à l'embellissement, un soutien à la digitalisation et une « charte pour une esthétique urbaine ».

FICHE D'IDENTITÉ

- **Localisation :**
secteur du centre-ville, entre la Mairie et le cimetière de Bagneux
- **Date :**
politique engagée depuis 2000
- **Actions et dispositifs :**
 - SEMARMONT : Société d'économie mixte d'animation et de redynamisation de Montrouge, créée en 1996
 - Budget d'aides directes à l'embellissement en 2021 : 40 000€
 - Budget versé à l'Association des commerçants : 80 000€
- **Partenaires :**
 - Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement 92 (CAUE) : aide à la réalisation de la Charte et conseils gratuits
 - Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts-de-Seine (CCI) : convention, soutien à la digitalisation par la présence hebdomadaire d'un conseiller en numérique en mairie

7. REZ-DE-CHAUSSÉE



“ Nous avons commencé avec un ou deux commerces seulement et c'est suffisant pour créer une dynamique en centre-ville. [...] Sur une place, nous avons besoin d'une brasserie mais des difficultés pour attirer des locataires, nous avons prévu un système de location avec option d'achat au bout de deux ans et cela a fonctionné ”

Jean-Loup Metton,
président de
l'Observatoire du
commerce et de
l'artisanat de Centre-
ville en mouvement
et ancien maire de
Montrouge, octobre
2021.



Caviste et commerces de proximité, avenue de la République © Nicolas Fagot Studio9



Une offre commerciale de proximité diversifiée © Nicolas Fagot Studio9

7. REZ-DE-CHAUSSÉE

Zoom sur...

Les foncières de revitalisation commerciale

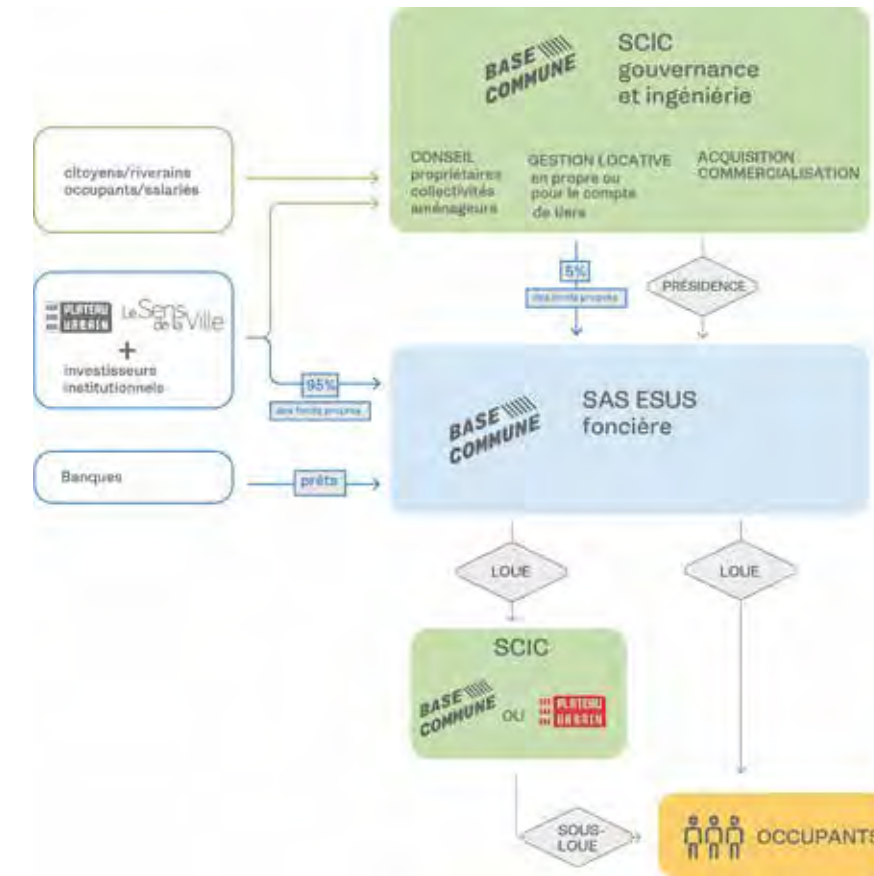
Dans le contexte foncier métropolitain particulièrement tendu, la création de sociétés foncières dédiées au commerce apparaît comme l'une des solutions privilégiées par les collectivités pour contribuer à la revitalisation du tissu commercial des centres-villes.

C'est ainsi que dans le cadre de la deuxième édition de son programme « Centres-villes vivants » dédié à l'économie de proximité, la Métropole du Grand Paris a souhaité renforcer son action en faveur de la redynamisation des centres-villes en créant une Foncière métropolitaine de revitalisation commerciale. Cet outil technique, juridique et financier, dont le démarrage est prévu en 2022, sera porté par la Banque des Territoires. Il se fonde sur le dispositif de préemption des baux commerciaux permettant l'acquisition, la gestion, la commercialisation et la cession de murs et fonds commerciaux, au service de projets des communes.

De son côté, la foncière solidaire Base Commune se saisit de la problématique de la vacance immobilière des rez-de-chaussée en ville pour promouvoir des lieux de projets d'intérêt collectif. Créée en 2018 par les coopératives Plateau Urbain, spécialisée dans l'immobilier solidaire et l'urbanisme transitoire, et Le Sens de la Ville, experte en ingénierie de projets, la foncière Base commune a pour objectif de soutenir le développement d'activités à portée sociale et solidaire. L'un des principes fondateurs de cette foncière solidaire est de proposer en location des cellules de petites tailles en pratiquant un système de décote et de loyers progressifs, adaptés à la capacité financière du preneur. En favorisant des occupations à impact social, ce dispositif revendique un « droit au rez-de-chaussée » pour offrir un service de proximité et une animation de quartier.



Le programme « Centres-villes vivants » de la Métropole lance sa deuxième édition
© METROPOLE DU GRAND PARIS



Structure juridique de Base commune, une foncière à impact social
© Base Commune



Base commune, une foncière solidaire reposant sur un principe de loyers accessibles et progressifs © Joshua Haymann pour Base Commune 67

8. ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES

CLICHY-LA-GARENNE, ISSY-LES-MOULINEAUX, NANTERRE

Adapter l'habitat en ville aux aspirations des citoyens

De nouvelles formes d'habiter émergent pour répondre aux désirs des citoyens d'avoir une offre immobilière attractive. Des réflexions multiples font surface, qu'il s'agisse d'allier les espaces privés et partagés grâce au concept de co-living, co-concevoir un logement qui correspond à ses usagers, ou encore partager le même ensemble résidentiel avec différentes générations. Ces aspirations de cohabitation se font entendre avec plus d'intensité depuis que la crise sanitaire a conduit les citoyens à voir leur vie sociale limitée aux frontières de leur espace de vie immédiat.

L'évolution des modes de travailler a contraint les actifs à prétendre à une pièce en plus ou un espace aménagé dans leur logement pour assurer cette nécessité. Pour répondre à cette volonté d'adaptation et accompagner les tendances, il devient fondamental de mettre en place des plans modulaires, ou de penser aux changements d'usages dès la conception du logement. Ces moyens de produire la ville induisent de nouveaux rapports avec les usagers, les rendant acteurs de leurs lieux de vie, permettant de répondre aux enjeux de mixité fonctionnelle à l'échelle de la parcelle, et de produire des logements adaptés.

Dès lors, les pouvoirs publics s'emparent du sujet et mettent à disposition des initiatives. Le Ministère de la Culture lance un AMI «Engagés pour la qualité du logement de demain» afin d'interroger l'évolution des habitations face aux enjeux sociétaux et à la transformation des modes de vie. Aussi, la Région Ile-de-France vise à favoriser les espaces adaptés aux besoins en intégrant la transition écologique par le projet « Construire au futur, Habiter le futur ». Ces projets sont producteurs de mutabilité, évolutivité et réversibilité.



Façade principale de la résidence Moov Appart Hotel © HBArchitectes Associés

CLICHY-LA-GARENNE – RÉSIDENCE RUE MARTRE

« Moov Appart Hotel », une résidence dédiée aux besoins des jeunes actifs

La résidence mobilité, une solution innovante pour les collectivités

Parallèlement à l'hébergement et au bien-être des étudiants et des jeunes actifs, ce processus est essentiel au développement et au renfort de la politique logement du gouvernement. L'État prend part à ce projet, grâce à son organisme Action Logement, qui est propriétaire des appartements dédiés au logement des personnes en attente de la livraison de leur logement social. Sur le plan local, la ville réserve 21 logements dits d'urgence, pour pouvoir les mettre à disposition des citoyens en cas de sinistres ou d'autres imprévus.

Un logement nouvelle génération

La démarche, imaginée par la ville et la mutuelle étudiante MGEL, consiste à restructurer le plan de l'ancienne auberge de jeunesse pour répondre aux différentes situations que peuvent rencontrer les étudiants et les jeunes actifs. Fermée en 2016, l'auberge de jeunesse des années 60, a été transformée par 3F résidences en une résidence de 175 logements. Elle est équipée d'un espace détente avec sauna, d'une salle de sport, d'un jacuzzi, d'une terrasse et d'un espace de co-working. Située au sein de la rue Martre, Moov Appart Hotel, ouverte à tous les publics, valorise l'action d'accompagner tous les actifs ainsi que les personnes à faibles revenus, tout en créant une vie commune enrichissante et des services plaisants.

ISSY-LES-MOULINEAUX

Résidence de co-living - Groupe Kley

Co-living « Urban village »

En lieu et place d'un projet hôtelier qui devait s'implanter rue Guynemer à Issy-les-Moulineaux, c'est un futur espace de coliving verra bientôt le jour. Dédié aux jeunes actifs, il offrira des appartements individuels du T1 au T5, des espaces communs réservés aux locataires (salle TV, espaces détente) et 600 m² d'espaces ouverts à tous en rez-de-chaussée (co-working, salle de sport, restaurant, bar, piscine). L'immeuble, qui devrait être livré en 2024, pourra accueillir 247 locataires.

Résidence Kley co-living pour les jeunes actifs à Issy-les-Moulineaux © Kley group



NANTERRE

Pôle intergénérationnel - Projet Barbusse

Loger toutes les générations

Rue Henri Barbusse à Nanterre, un nouveau pôle de vie multifonctionnel et intergénérationnel accueillera bientôt 107 appartements du T1 au T3 dédiés aux seniors, 175 à 190 appartements accessibles aux jeunes actifs, une crèche et un restaurant. En répondant aux besoins des personnes âgées, des jeunes et des parents d'enfants en bas âge, la commune développe un lieu créateur de lien humain, de soutien social et d'entraide intergénérationnelle.

Pôle intergénérationnel Barbusse © Quadri Fiore Architecture, MZH Atelier



FICHE D'IDENTITÉ

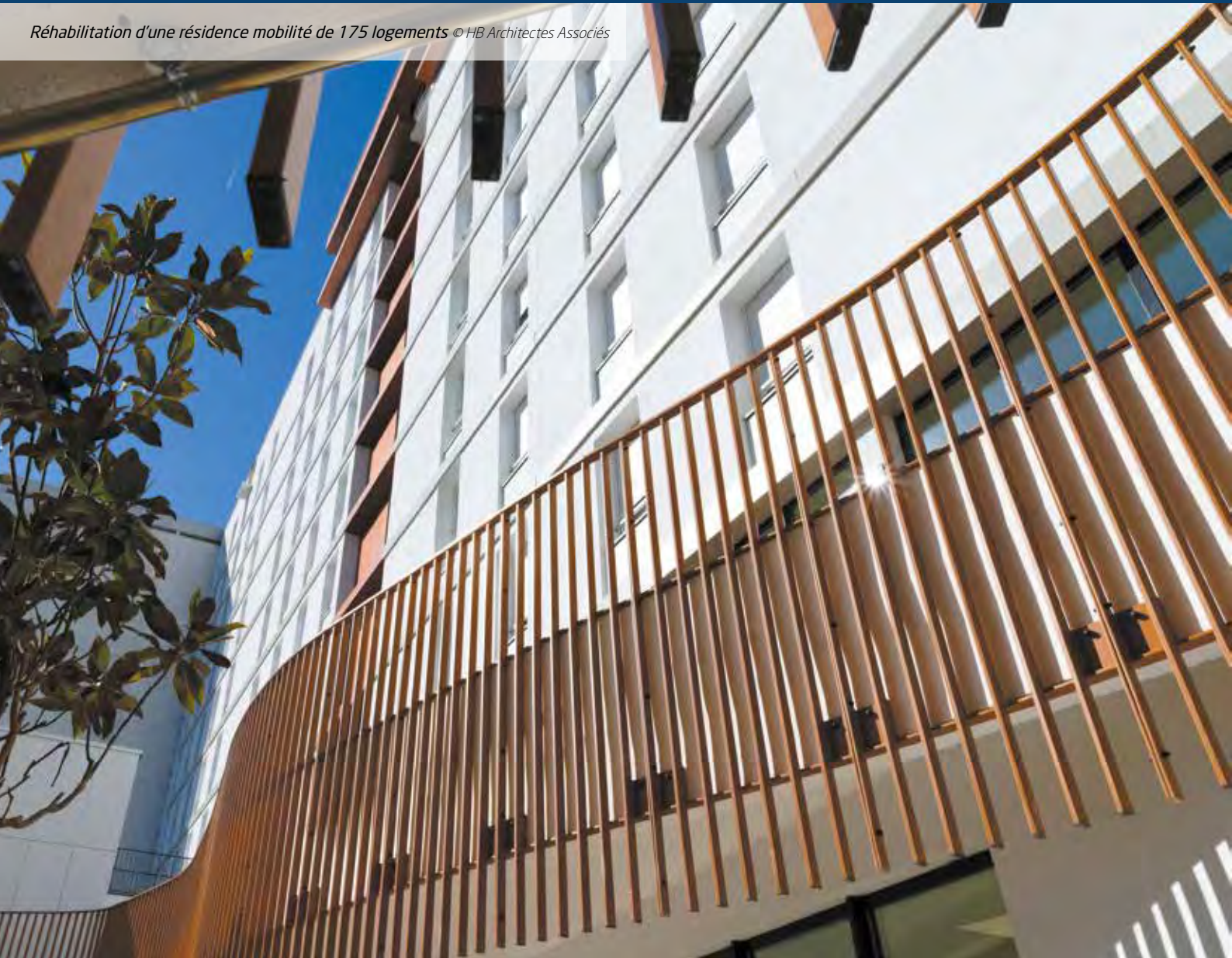
- **Localisation et superficie :**
103-107 rue Martre à Clichy-la-Garenne
- **Dates :**
2017/2020
- **Programmation :**
2 logements de fonction, 175 studios tout équipés ainsi que des espaces de coworking, salle de sport, salle de bien-être et une terrasse au sommet.
- **Acteurs clés :**
Ville de Clichy-la-Garenne(MOA), Résidences Sociales de France(MOA), MGEL(Gestionnaire du site), Groupe d'Action Logement 3F(MOA), Groupement HBA/SCOPING/GTM (MOE)

8. ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES

“ Il s’agit de logements thématiques, qui s’adressent aux salariés en mobilité, quel que soit leur âge. ”

Didier Jeanneau, directeur général de 3F Résidences, septembre 2020

Réhabilitation d'une résidence mobilité de 175 logements © HB Architectes Associés



Entrée Résidence Moov Apart Hotel - Clichy la Garenne © HB Architectes Associés



Terrasse résidence mobilité, rue Martre © HB Architectes Associés

8. ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES

Zoom sur...

Le concept de SOHO (Small Office Home Office)

Le concept SOHO, acronyme de « Small Office Home Office », définit une construction où les habitants peuvent à la fois vivre et travailler. Le bureau à domicile, un principe à la mode aux Etats-Unis, arrive en France suite à plusieurs projets définis à Paris. « Les SOHO correspondent à une demande et un mode de vie contemporain croissant » assure l'architecte suisse Charles Pictet.

Les premiers SOHO développés par Sogaris sont arrivés dans le 18^e arrondissement de Paris au sein du projet de mutation du quartier de la Chapelle international. Dans les Hauts-de-Seine, au sein de l'éco-quartier Victor Hugo conçu dans le cadre de l'arrivée des métros 4 et 15, la ville de Bagneux a développé une résidence pour répondre aux besoins des habitants. Rue Gustave Courbet, une résidence accueillant cinq logements type SOHO doit être livrée en fin 2023. Pour combiner lieu de vie et espace de travail, les habitants disposent d'un appartement au premier étage et un local au rez-de-chaussée pour pratiquer leur activité professionnelle.

Les espaces de bureaux du rez-de-chaussée varient entre 41 et 448m². Chaque espace dispose d'une entrée distincte. Cette mixité de bureaux et de locaux commerciaux accroît le développement économique et met en place un socle qui répond aux besoins des professions libérales, artisans et autoentrepreneur. Aussi, ces locaux animent les rez-de-chaussée de l'immeuble tout en jouant un rôle majeur dans la dynamisation de l'ensemble du quartier. Cette pratique promeut un impact positif sur la dynamique de vie des habitants en regroupant plusieurs activités sur place.



Fonctionnement des appartements SOHO-Type 2 à la résidence de Bagneux © Emerige

Fonctionnement des appartements SOHO-Type 3 à la résidence de Bagneux © Emerige



Fonctionnement des appartements SOHO-Type 5 à la résidence de Bagneux © Emerige 73

9. CONSTRUIRE PLUS ET MIEUX

BOURG-LA-REINE, CHAVILLE, COLOMBES, MONTROUGE, NANTERRE

Accroître la qualité de vie et le confort d'usage dans les logements

Quantité *versus* qualité ou quantité de qualité ? Tout en travaillant à accomplir des objectifs ambitieux de création de logements neufs sur un territoire déjà très dense, les communes alto-séquanaises tentent d'y ajouter des exigences d'amélioration de la qualité de vie et du confort d'usage.

Construire plus, mais mieux : tel est le mot d'ordre. Pour cela, améliorer la qualité globale de l'habitat, tant à l'échelle du logement individuel, espace intime, que de l'immeuble collectif et du rapport de ce dernier avec son environnement extérieur immédiat est essentiel. De même que garantir à chacun l'accès à un logement abordable par la maîtrise des coûts du foncier et de la construction. Construire mutable et réversible permet en outre d'anticiper de futures évolutions des aspirations des occupants des constructions neuves, ainsi que d'éventuels changements d'usages.

Édifier des logements durables, respectueux de l'environnement et répondant à des exigences de qualité architecturale et de confort sont des objectifs au cœur des ambitions nationales. Pour ses usagers, un bon logement est à la fois calme, ouvert sur l'extérieur et proche de tout. La démarche « Habiter la France de demain », lancée en 2021 par le ministère du logement, vise ainsi à accompagner des porteurs de projets développant des solutions novatrices pour répondre à ces défis. Pour préfigurer cette démarche, un rapport confié à Pierre-René Lemas dessine des solutions pour améliorer la qualité du logement social, en plaçant l'habitant au centre des préoccupations. De leur côté, l'ingénieur Laurent Girometti et l'architecte François Leclercq ont défini un référentiel de la qualité d'usage du logement, qui détermine cinq grands objectifs : la réversibilité, la luminosité (exposition et orientation), la sensation d'espace (hauteur sous plafond et surface globale minimales, taille des pièces), la réponse aux fonctions de base, ainsi que le rapport à l'espace extérieur (privatif ou semi-privatif, végétalisé).



FICHE D'IDENTITÉ

- **Ingénierie technique et architecturale et rédaction du PUR :** CAUE 92
- **Suivi :** Conseil communal de Développement durable (CC2D) de Chaville
- **Évaluation environnementale des opérations :** organisme CERQUAL (norme NF Habitat HQE)
- **Engagements pour la qualité des logements :** confort d'usage, confort climatique (occultations solaires extérieures, îlots de fraîcheur, etc.), confort acoustique, évolution des logements dans le temps et sentiment de sécurité des résidents
- **Atelier participatif :** 7 élus, 2 Chavillois tirés au sort, 2 représentants du Conseil municipal des Jeunes, 1 représentant de Chaville Environnement, 1 représentant du CAUE 92, co-présidente du CC2D, directrice de l'Aménagement urbain

CHAVILLE

Le « Pacte pour un urbanisme responsable », un document favorisant le bien-être des habitants

Le Pacte pour un urbanisme responsable (PUR) de la ville de Chaville encadre les projets de logements collectifs en allant au-delà des exigences du PLU. Il engage les promoteurs et opérateurs immobiliers à mettre en œuvre les recommandations qu'il formule en matière d'écologie, de lien social et d'usage dans leurs projets.

Une vision commune de la ville durable à partager entre élus, opérateurs et habitants

Pour préserver la singularité et l'identité du territoire, le PUR ambitionne son adaptation aux défis environnementaux. Le document est composé de trois volets. Il définit d'abord les ambitions de la commune vis-à-vis de différents enjeux : un territoire naturel à valoriser ; des logements adaptés pour bien vivre ensemble ; des logements confortables pour bien habiter Chaville ; des architectures durables en harmonie avec l'identité architecturale et paysagère de la ville. Un guide des bonnes pratiques détaille ensuite les actions à appliquer depuis les études de faisabilité jusqu'à la livraison de l'ouvrage. Enfin, un acte d'engagement qui doit être signé par tout opérateur immobilier souhaitant construire à Chaville pour formaliser son action en matière de qualité architecturale et d'usage des logements.

Une démarche participative pour élaborer les bonnes pratiques

Le PUR s'inscrit dans une logique d'urbanisme de dialogue, son contenu est issu d'un atelier participatif d'intelligence collective ayant associé des habitants tirés au sort, des élus, une association ainsi que les services de la commune. Cette ambition participative est prolongée dans les préconisations du PUR, qui recommande la consultation et la participation de trois architectes et des différentes parties prenantes au choix du projet architectural lors d'un jury.

MONTROUGE

Mise en place du bonus de constructibilité

Encourager les logements exemplaires

Le bonus de constructibilité consiste à prévoir réglementairement la possibilité de dépasser la surface maximale constructible autorisée par le PLU, à condition de répondre à des critères d'exemplarité écologique. Accompagnée par le CAUE 92, la ville de Montrouge a inscrit dans sa charte à destination des promoteurs, un « bonus de constructibilité » en hauteur afin de libérer le sol pour appuyer des intentions écologiques.

BOURG-LA-REINE

ZAC de la Bièvre

Optimiser l'espace de vie

L'Observatoire de la qualité architecturale du logement des CAUE d'Île-de-France a évalué qualitativement la ZAC de la Bièvre au regard de 4 critères valorisant le plaisir d'habiter « chez soi ». Ce projet respecte l'identité de la ville, amplifie la qualité esthétique des espaces commerciaux, assure l'accessibilité de tous les usagers dans un cadre végétal agréable, et améliore le confort intérieur par une faille vers le cœur d'ilot.



9. CONSTRUIRE PLUS ET MIEUX



Inscrire une ambition architecturale en lien avec la personnalité paysagère de Chaville, marquée par la présence de la forêt, les trames vertes, bleues et brunes en cours d'identification © Ville de Chaville.

“ Pour chaque projet de logements collectifs, l'opérateur est tenu de prendre en considération toutes les dimensions de la réflexion urbaine et de l'acte de construire, à savoir : le coût de l'opération, l'impact carbone, l'énergie, les matériaux et le recyclage, la part du végétal et de l'eau, la mobilité des futurs résidents, les déchets, la santé environnementale, les usages et le financement pour les nouveaux habitants. Mais le PUR est davantage le reflet d'un état d'esprit à partager qu'une liste d'injonctions à respecter

”

David Ernest,
Maire Adjoint Urbanisme,
Patrimoine Communal et Mobilités,
édito du Pacte pour un urbanisme
responsable



Des prolongements extérieurs du logement (terrasses, balcons) doivent être systématiquement intégrés aux logements à partir du T3 © Adobe Stock



Une architecture bioclimatique, économe et vertueuse, qui assure la pérennité du bâti tout en étant harmonieuse avec l'identité de la ville © Ville de Chaville

9. CONSTRUIRE PLUS ET MIEUX

Zoom sur...

Les chartes, des outils souples au service de la qualité des logements

Pour contribuer à améliorer la qualité globale des opérations, le CAUE 92 accompagne des communes alto-séquanaises dans la définition de chartes de construction et de promotion d'outils. Non-réglementaires, ces documents définissent un cadre de relation souple entre services instructeurs des communes, promoteurs, bailleurs et aménageurs. Elles formulent des orientations et recommandations pour améliorer la qualité de conception et d'usages des opérations de construction, et définissent parfois des objectifs chiffrés de production, de typologie ou de prix de sortie. En 2021, le CAUE 92 a appuyé Colombes dans la définition de sa charte pour l'aménagement et la construction durables, conçue comme « un levier pour penser, aménager et construire en transition écologique ». Le document ambitionne d'inventer des solutions nouvelles d'habitat, plus respectueuses de l'environnement, accessibles à tous grâce à une maîtrise des coûts immobiliers et l'allègement des charges des copropriétaires et des locataires.

De son côté, la ville de Nanterre s'est dotée dès 2016 d'une charte qualité des constructions neuves afin d'encadrer la production de logements (prix de sortie, typologies, modalités de commercialisation) et formuler des exigences de confort d'intérieur, de qualité environnementale et de prévention des malfaçons. Cette charte s'applique à toutes les opérations neuves ayant à minima 5 logements et est conçue comme un outil de partenariat et de négociation entre la ville et les porteurs de projet signataires. Depuis 2019, les opérations doivent faire l'objet d'une certification territorialisée « NF Habitat HQE Nanterre », délivrée par CERQUAL et ce afin de suivre la bonne mise en œuvre de la charte. Six ans après son entrée en vigueur, mais aussi suite aux conséquences de la crise sanitaire, aux urgences climatiques et environnementales et aux évolutions réglementaires (RE2020), la Ville va engager en 2022 l'actualisation de sa charte afin de requestionner et prioriser ses exigences de hautes qualités urbaines et environnementales et tenir davantage compte des nouveaux modes d'habiter et de travailler impactant les modes de vies des habitants dans leur logement.



La charte de la ville de Colombes définit des objectifs en matière de qualité d'usages des nouveaux logements qui doivent : offrir la possibilité de « s'isoler chez soi » grâce à des dispositifs modulables (cloisons mobiles, etc.) et d'accéder à un « lieu de vie en commun et des services » (au moins un local commun dédié au co-working, à l'organisation d'ateliers...); disposer « d'espaces logistiques » ; ou encore dédier les « rez-de-chaussée sur rue » à des occupations alternatives au logement (halls, espaces logistiques, lieux communs, locaux poubelles ou vélos, etc). ©Ville de Colombes

Les exigences de la Charte se déclinent autour de 5 axes clés :



5 axes clés de la charte pour la qualité des constructions de Nanterre ©À partir d'un schéma de la Ville de Nanterre



La Charte pour l'aménagement et la construction durables de la Ville de Colombes donne le cap pour aménager la commune en contribuant à la transition écologique. ©Ville de Colombes

10. RÉNOVER, RÉHABILITER ET TRANSFORMER

ISSY-LES-MOULINEAUX, MALAKOFF, NANTERRE, SURESNES

Vers l'optimisation des logements existants

Dans un contexte environnemental de plus en plus tendu, la loi Climat et résilience (2021) impose de justifier à l'avenir toute démolition et de privilégier la réhabilitation. À terme, les logements dont la performance thermique est mauvaise (étiquettes F et G) ne pourront plus être loués. La tendance est donc de procéder à un recyclage urbain de grande ampleur et de converger collectivement vers l'objectif de rénovation de l'ensemble du parc immobilier. Cet objectif nécessite de développer en premier lieu un diagnostic approfondi et multi-critères préalable à chaque projet urbain, de procéder à des relevés pertinents et d'interroger la capacité de l'existant à muter tant dans les fonctions que les usages.

La transformation spontanée, qui se déroule « à bas bruit » dans le diffus, s'oriente vers des objectifs de qualité et de confort. La rénovation énergétique peut alors jouer le rôle de « déclencheur » vers l'amélioration de la qualité globale des logements, en profitant du temps consacré aux travaux de rénovation thermique pour ajouter des éléments améliorant la qualité architecturale et le confort d'usage des habitants, tels que des balcons ou loggias.

Pour assurer l'équilibre financier de ces opérations de rénovation, la surélévation des bâtiments (sans nuire à la vue et au paysage) est réputée offrir une charge foncière verticale en vue de financer la réhabilitation de l'immeuble surélevé. De même, et dans un contexte de cherté et de rareté foncières, la réversibilité des immeubles est une opportunité pour combler les besoins de logements en transformant les surfaces de bureaux vides pour leur donner une seconde vie et un nouvel usage.

NANTERRE

Les Tours Aillaud (les Tours Nuages) - 2030

Rénover pour diversifier les usages

La rénovation urbaine de ces tours, symbole des années 70, vise à créer une nouvelle mixité fonctionnelle et résidentielle, tout en conservant et réhabilitant leur patrimoine architectural exceptionnel. Alors qu'une partie des tours conservera sa vocation d'origine d'habitat social, d'autres accueilleront de nouveaux usages : des entreprises, des services et des équipements (un tiers lieu culturel, un centre culturel européen, un centre de santé privé).

Réhabilitation des tours Aillaud
© Altarea Cogedim et Histoire et Patrimoine



MALAKOFF

Projet de rénovation-2021

Surélévation d'un logement collectif

Le projet a permis de transformer un immeuble de logements collectifs en le surélevant de deux duplex avec terrasse. Réalisé en structure bois avec des matériaux bio sourcés, le projet prend en compte la santé des résidents grâce à une bonne ventilation et une luminosité adéquate. Cette construction verticale, sans artificialisation des sols, répond à la nécessité de redensifier la commune et s'inscrit dans sa démarche de rénovation et d'adaptation du patrimoine.

Projet de surélévation © ZoomFactor Architectes,
UpFactor Architecture, Malakoff, 2020



Le bâtiment A à la fin de la réhabilitation ©AIP- Architectes

SURESNES - RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE DES MOULINEAUX

Allier rénovation énergétique et amélioration de la qualité d'usage

Sous la maîtrise d'ouvrage de Hauts-de-Seine-Habitat, la réhabilitation de la résidence des Molineaux porte sur un ensemble de 90 logements répartis en deux bâtiments : une barre R+4 (bâtiment A) et une tour R+9 (bâtiment B). Quatre objectifs principaux caractérisent le projet de rénovation : augmenter l'efficacité énergétique des bâtiments, améliorer le confort et l'esthétique de la résidence, mettre le site en conformité avec les normes en matière de sécurité et traiter les espaces extérieurs.

De nouveaux éléments pour améliorer le cadre de vie

Au-delà de l'isolation thermique et de la mise en conformité des installations techniques, le projet prévoit la création de loggias pour l'ensemble des logements en étage, offrant une surface supplémentaire à chaque logement et donnant une nouvelle modernité à ce patrimoine (du côté de la façade vers l'avenue de la République pour le bâtiment A, sur les quatre façades pour le bâtiment B). Ces nouveaux éléments architecturaux, qui améliorent la qualité d'usage des logements, sont complétés par un effort de végétalisation sur la toiture-terrasse du bâtiment A. Les parties extérieures bénéficient pour leur part de la création d'espaces verts et de jardins aromatiques.

Le défi de la rénovation en site occupé

La résidence des Molineaux étant habitée, un accord collectif local a été conclu avec l'Amicale des locataires pour préciser le programme des travaux, leur calendrier et les modalités de concertation et d'accompagnement des locataires. Ce dialogue avec les habitants a permis d'aboutir à un consensus en faveur d'une augmentation des loyers plafonnée à 10%, échelonnée sur plusieurs années. En compensation, la rénovation énergétique des bâtiments permettra une diminution des charges locatives de chauffage.

FICHE D'IDENTITÉ

- **2017 - 2019 :**
Etude de maîtrise d'œuvre / concertation locative / consultation des entreprises
- **Calendrier :**
 - Période de préparation : septembre à décembre 2019
 - Démarrage des travaux : juin 2020 (difficultés de démarrage liées au confinement Covid-19)
 - Livraison : été 2022
- **Coût global du projet :**
 - 7,16 M€ (toutes dépenses confondues)
 - Subventions du Conseil départemental : 800 000 €
 - Fonds propres HDS Habitat (CEE/TFPB) : 570 000 €
 - Emprunts : 5,8 M€
- **Acteurs du projet :**
 - Maîtrise d'ouvrage : Hauts-de-Seine Habitat
 - Maître d'œuvre : AIP Architectes
 - Bureau d'études techniques : AIP Ingénierie - Thermi-Clim
 - Entreprise générale : COLAS

10. RÉNOVER, RÉHABILITER ET TRANSFORMER

La création des loggias change l'image de ce patrimoine ©AIP- Architectes



La tour avant la réhabilitation © Hauts-de-Seine Habitat



Travaux en cours © Hauts-de-Seine Habitat

“ Des études approfondies menées avec l'équipe de maîtrise d'œuvre ont permis de proposer un programme de travaux complets et ambitieux, visant notamment l'amélioration du confort et la performance énergétique des logements ”

Habib Aït Tizgui, directeur des travaux de réhabilitation, mars 2022

10. RÉNOVER, RÉHABILITER ET TRANSFORMER



Zoom sur...

Les Cèdres : une transformation réussie de bureaux en logements

Lauréat de l'édition 2021 du Prix international de la transformation de bureaux en logements organisé par « Paris-Île de France capitale économique » et la Maison de l'architecture d'Île-de-France, le projet est situé à Issy-les-Moulineaux dans une zone pavillonnaire. Le site existant comprend deux bâtiments de bureau des années 1960 : le premier dit « rectangle », en béton (barre de 24 mètres de long à R+1), le deuxième dit « cube », en structure acier (14 mètres de côté, à R+2), ainsi qu'un parking souterrain, également en béton.

Conçue par l'agence d'architecture SODA, en tandem avec la maîtrise d'ouvrage Immocades, la transformation a consisté en la réhabilitation de bâtiments existants, avec extension, surélévation et densification. Ainsi, le site a vu la création d'un nouveau bâtiment distingué par son bardage en bois tout en respectant le patrimoine existant et en s'intégrant parfaitement dans le tissu urbain. Le projet a permis de passer de 14 à 25 habitations et de développer différentes typologies de logements : la maison à patio, le duplex et l'appartement classique. Les logements issus de cette transformation bénéficient de perspectives confortables grâce à la générosité de l'espace, la hauteur sous plafond et la grande ouverture vers l'extérieur.

Le projet est également engagé en matière écologique : la réhabilitation a rendu le bilan carbone plus bas que celui d'une démolition-reconstruction, et des matériaux bio sourcés ont été utilisés pour les nouvelles constructions. Il a permis également l'émergence d'un jardin collectif fédérateur accessible à l'ensemble des habitations présentes sur la parcelle, ainsi qu'un verdissement prolongé sur les toitures végétalisées.



REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier chaleureusement les participants aux « Ateliers de l'innovation urbaine » organisés en 2021 et les responsables de l'urbanisme et de l'aménagement des communes des Hauts-de-Seine qui ont pris le temps de partager leurs expériences avec nous, sans le soutien desquels la réalisation de ce carnet n'aurait pas été possible :

ABOU NADER Liliane (Département des Hauts-de-Seine), ALEXANDRE Daniel (Suresnes), BEDIN Clotilde (Sceaux), BRERO Eric (Antony), BÔLE-RICHARD Octavie (Levallois-Perret), BRIAN Caroline (Asnières-sur-Seine), BRINGER Antoine (Asnières-sur-Seine), BURATTO Lucie (SPL Val-de-Seine), CAPRON Virginie (Département des Yvelines), CHECINSKI Marc (Boulogne-Billancourt), CINABRE Laurence (Gennevilliers), DELESTANVILLE François (Montrouge), DELIANCOURT Marie-Soline (Vaucresson), DE LIOCOURT Anne-Claire (SPL Val-de-Seine), DEPELLEY Valérie (Châtenay-Malabry), DEROCHE Antoine (Asnières-sur-Seine), DESCOURS Cécile (SPL Val-de-Seine), DESPORTES Catherine (FI Bois), DUMUSOY Loïc (Villeneuve-la-Garenne), DOGNIN Anne (Département des Hauts-de-Seine), DOZIAS Jasmine (EPT Boucle Nord de Seine), DUSSOLLIET-BERTHOD Nils (Malakoff), FOURRIER Florence (Bagneux), GAIDON Magali (Bagneux), GALINIER Delphine (Sèvres), GOYOT Sylvain (Courbevoie), GROJNOWSKI Nicolas (EPT Vallée Sud Grand Paris), GUERARD Fanny (Asnières-sur-Seine), HADDAD Laurent (La Garenne-Colombes), HEIL-SELIMANOVSKI Aliénor (Institut Paris Region), HILD Nathalie (Asnières-sur-Seine), JACQ Margot (Issy-les-Moulineaux), KAMBOU Ghislaine (Puteaux), KLEIN Mady (Levallois-Perret), LAMBART Catherine (Clamart), LE DUC Sybille (Nanterre), LE GALL Mathilde (Département des Hauts-de-Seine), LECONTE Annick (Chaville), LEGRAS-BOJAKOWSKI Nina (Puteaux), LHUILLIER Emmanuelle (Châtenay-Malabry), LE ROY CORTYL Sophie (Citallios), MANENC Agnès (Vaucresson), MARCHAND-GUILBAUD Anne (Département des Hauts-de-Seine), MARTIN Guilhem (Issy-les-Moulineaux), MONDON Anne Laure (Neuilly-sur-Seine), MORANNE-VALIGIANI Jennifer (Nanterre), MORGANT Maxime (Suresnes), MORLET Olivier (Citallios), MORO Marine (Ville d'Avray), MORO Martina (SPL Val-de-Seine), MOUSSU Manuel (Nanterre), OBRINGER Elena (Neuilly-sur-Seine), PAGES Sonia (Malakoff), PARENT Véronique (Département des Hauts-de-Seine), PEREZ Laurent (Ekopolis), PERRIN Laurent (Institut Paris Région), PICHON Aurélie (Département des Hauts-de-Seine), POULAIN Pascale (Citallios), POURDIEU LE COZ India (Clichy-la-Garenne), POSPELOVA Irina (Département des Hauts-de-Seine), RESSOUCHES Julie (Antony), ROBINOT Paul (Département des Hauts-de-Seine), ROCHE Sylvain (EPT Grand Paris Seine Ouest), ROMEO Clémentine (CAUE 92), RONCALLI Marion (Levallois-Perret), ROORYCK-LLORENS Virginie (Puteaux), ROSIER Nicolas (Vanves), ROUSSELIE Julie (Clichy-la-Garenne), SANTAMARIA Caroline (Bagneux), SCHNELLER Domitille (EPT Grand Paris Seine Ouest), SCHOENTJES Olivier (Paris La Défense), THOLLOT Sophie (CAUE 92), VERGES Margaux (Sèvres), ZYZAK Olivier (Chatillon).

DIRECTRICE DE LA PUBLICATION

Muriel HOYAUX

RESPONSABLE DE LA PUBLICATION

Joseph SALAMON

COORDINATION

Alexis GASTAUER, Marie MATHIEU et Léa KERMARREC

Département des Hauts-de-Seine

92731 Nanterre Cedex

Tél. 0 806 00 00 92 (service gratuit + prix appel)

RÉDACTION

Hiba CHAKAR, Elise GAWSEWITCH, Léa KERMARREC
et Abir MASSALKHY

COORDINATION GRAPHIQUE

Catherine DAMOUR

IMPRESSION

Imprimerie Malevezin Valadou



www.hauts-de-seine.fr

