

EN DIRECT

DU CLUB DES ACTEURS DU LOGEMENT



SYNTHÈSE DES ÉCHANGES DU 16 JUIN 2011

LE CLUB DES ACTEURS DU LOGEMENT

Mis en place par l'Agence dans le cadre de son observatoire partenarial de l'habitat, le club des acteurs du logement de la métropole lilloise est un dispositif d'échanges réguliers entre les acteurs de l'habitat publics et privés de Lille Métropole.

Il rassemble les institutions qui interviennent dans le domaine de l'habitat sur la métropole lilloise, les fédérations professionnelles de l'aménagement, de la construction et du bâtiment, les organismes qui travaillent sur l'habitat, sur la ville et le cadre de vie ainsi que des experts et des bureaux d'études.

Depuis 2007, le club des acteurs du logement se réunit quatre fois par an afin d'échanger sur des thèmes en lien avec les enjeux de la ville d'aujourd'hui et de demain.

Chaque rencontre est l'occasion de se pencher plus particulièrement sur un sujet relatif à l'habitat métropolitain, ayant fait l'objet de travaux communicables et/ou un sujet d'actualité susceptible de donner lieu à débat au sein du club.

Afin de valoriser ces débats, l'Agence a souhaité réaliser, en accord avec l'ensemble des partenaires du club, une publication synthétique qui retrace la richesse des échanges.



■ HUMANITÉ ET LE SITE DE TOURNEBRIDE ■ LA DENSITÉ : DISCOURS, REPRÉSENTATIONS ET ENJEUX

La première partie de la réunion a été consacrée à la présentation par Jean-Claude Saily, chargé de mission pour l'Université Catholique de Lille (UCL), d'une grande opération d'aménagement en cours dans la métropole lilloise: le projet Humanité, et de son inscription dans le site de Tournebride, sur les communes de Lomme, Capinghem et Prèmesques.

Au cours de la seconde partie de la réunion, Sabri Bendimérad, architecte urbaniste, a présenté ses réflexions autour de la densité: « discours, représentations et enjeux ». Sabri Bendimérad participe notamment au programme du PUCA « Habitat pluriel: densité, urbanité, intimité ». Il a également réalisé un diagnostic des densités du Grand Paris.

UN PROJET CO-ÉLABORATIF

Humanité a fait l'objet d'une démarche co-élaborative. Sous l'œil attentif du comité de pilotage politique, présidé par LMCU, quatre commissions ont été mises en place :

- une commission éco quartier
- un groupe projet/rectorat
- une commission « mutualisation »
- un « Living Lab »

La commission éco quartier, qui regroupe des élus et des représentants de l'UCL, est en charge de faire respecter un cahier des recommandations urbaines, architecturales, environnementales et paysagères. Elle a également pour mission de pré-instruire les demandes de permis de construire.

Le Groupe Projet/Rectorat, constitué au sein de l'UCL, instruit les différents dossiers et assure les relations avec les porteurs de projet, les mairies et LMCU.

La Commission « mutualisation » réunit tous les porteurs de projet et les promoteurs afin de mettre sur pied toutes les mutualisations possibles entre établissements et lieu d'habitat et de commerce (gardiennage, entretien des espaces verts, services communs, partage de personnel...).

Le « Living Lab » s'est constitué depuis un an sous le nom « Les ateliers d'Humanité ». Son objectif est de réunir les différentes parties prenantes (usagers, politiques, universitaires, associations, acteurs économiques) dans l'intention de répondre aux problèmes qui se posent en matière d'usage, le tout pour inventer un meilleur « vivre ensemble ». Ce groupe réfléchit par exemple aux services innovants qui pourraient être mis en œuvre dans la gestion globale du quartier en matière de sécurité, de transports, d'enlèvement des ordures, de rapports intergénérationnels, de lutte contre la solitude...

Le « Living Lab » est un excellent révélateur des partenariats en œuvre dans le projet Humanité.



HUMANICITÉ ET LE SITE DE TOURNEBRIDE

Le schéma directeur de l'arrondissement de Lille, adopté en 2002, prévoit la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation le site de Tournebride: 130 hectares répartis sur les communes de Lomme, Capinghem et Prèmesques. L'Université catholique de Lille (UCL), propriétaire de l'hôpital Saint Philibert implanté sur le site, est associée au projet.

Un plan-guide général a été adopté afin d'améliorer l'accessibilité du site, de favoriser les transports en commun et les déplacements doux, d'organiser la continuité entre les communes et de prévoir la mixité des fonctions et des populations, le tout dans une perspective de développement durable.

Sur le site quatre opérations sont actuellement en cours : l'aménagement du centre de formation de Véolia, le quartier Humanité, la ZAC Centre-Ville de Capinghem, la ZAC Tournebride.

Sur les 15 hectares détenus par l'UCL sur le quartier St Philibert, l'Université développe son projet Humanité, qui se structure le long d'une voie douce partant du métro, réservée aux bus, vélos et piétons, et comportant deux places à chaque extrémité afin de favoriser les échanges et les rencontres.

Cinq îlots ouverts, d'environ un hectare

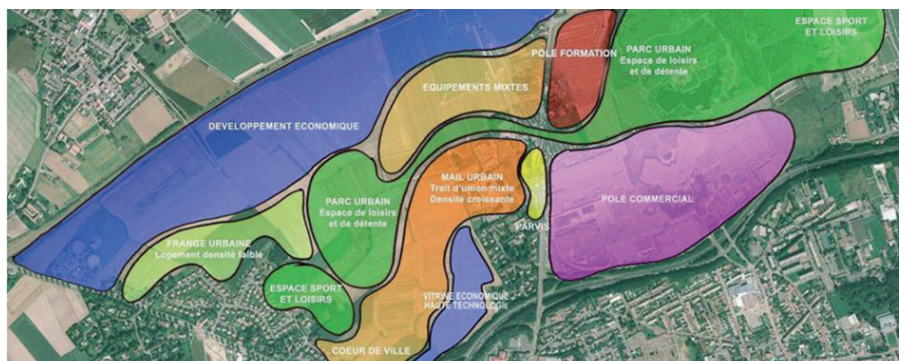
chacun, accueillent diverses fonctions (enseignement, soins, habitat, commerces de proximité et services) et différentes populations, jusqu'à s'ouvrir à des personnes fragilisées par la dépendance et le handicap, y compris le handicap social. C'est ainsi que seront implantés, répartis sur l'ensemble des îlots afin d'éviter la ghettoïsation, deux établissements hospitaliers, un institut médico-éducatif, un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, deux foyers d'accueil médicalisés, 700 logements, dont la moitié en accession privée, qui ont vocation à accueillir des étudiants, des jeunes ménages, des familles avec enfants, des seniors.

Les cœurs d'îlot bénéficient d'espaces intérieurs partagés, dont la gestion est assurée par des associations syndicales libres.

Les premières pierres du quartier Saint Philibert ont déjà été posées. Un établissement sanitaire, un foyer d'accueil médicalisé et une maison d'église ont ouvert leurs portes. Dans les mois qui viennent, les efforts vont porter sur l'amélioration du « vivre ensemble » des diverses populations. La fin de l'opération « Humanité Saint Philibert » est prévue en 2014.

*Jean Claude Saily,
Chargé de mission Humanité*

SITE DE TOURNEBRIDE, LOMME, CAPINGHEM ET PRÈMESQUES



LA VILLE INTENSE

A l'image d'autres grandes métropoles européennes, Lille Métropole doit relever trois défis :

- créer les conditions d'accueil pour des nouveaux logements, équipements, espaces verts et de nouvelles entreprises ;
- limiter et corriger les impacts de son développement urbain sur l'environnement ;
- créer un cadre de vie riche et agréable.

Afin de répondre à ces exigences, Lille Métropole Communauté urbaine a adopté en juin 2009 une délibération cadre pour « Faire la Ville intense ». Une ville qui maîtrise son étalement urbain, qui valorise ses équipements, ses services et ses réseaux de transports au bénéfice de tous. Une ville aussi qui, par la mixité et la diversité de ses fonctions et de ses aménités, crée un cadre de vie, de travail et de loisir favorable à l'épanouissement humain.

La ville intense implique une rupture dans les modes de production de la ville. Elle se traduit en décisions politiques très concrètes en matière d'urbanisme et d'aménagement. Ainsi, des seuils, qui apportent une réponse complémentaire à l'approche qualitative, ont été déterminés :

- une densité brute de 35 logements par hectare pour l'habitat ;
 - un coefficient d'occupation du sol de 1 pour les immeubles de bureaux ;
 - un coefficient d'occupation du sol de 0,5 pour les autres activités économiques.
- Ces seuils doivent être adaptés aux différents caractères des tissus urbains en tenant compte notamment des capacités des réseaux et des équipements publics existants.

Le SCOT, élaboré par l'Agence, permettra de traduire le choix de la ville intense dans un nouveau document de planification plus exigeant en matière de densités et de cohérence entre le développement urbain et les réseaux de transports collectifs existants. Il devra favoriser la mixité des fonctions urbaines et promouvoir un développement à haute qualité environnementale et urbaine pour construire « l'éco-métropole » de demain en valorisant les sites et les paysages métropolitains.



LA DENSITÉ : DISCOURS, REPRÉSENTATIONS ET ENJEUX

La densité est une mesure et un outil qu'il convient de manier avec précaution. Le Littré la définit « comme la qualité de ce qui est dense ». Sur le moteur de recherche « Google » les images associées au qualificatif « dense » renvoient majoritairement à la forêt vierge, tandis que la « densité » renvoie à la notion de grande échelle, de géographie (la région, le pays...). Aussi, notre perception de la densité peut être « décalée ». On a du mal à imaginer que la densité de population de la ville de Lille est comparable à celle du territoire de Hongkong, (6300 hab par km² environ). La densité d'une plage peut atteindre 20000 personnes par km², avec des problématiques semblables à celles des villes : flux, usages, accès aux ressources... Pourtant, ces densités ne sont pas « vécues » de la même manière.

La densité a imprégné de plusieurs manières la réglementation urbaine à partir des années 60. Avant cela, elle a permis de classer et d'analyser les types architecturaux et urbains. La perception de la densité doit être corrélée à la diversité des formes urbaines. Elle peut aussi être influencée par la présence du végétal. Il faut principalement retenir que la mesure de la densité n'a de sens que si l'on précise l'échelle d'observation et la position de l'observateur. La densité est donc affaire de situation, d'échelle et de perception.

A la fin des années 80, les discours sur la densité intègrent le champ des réflexions politiques et des sciences de l'environnement. La densité permet ainsi d'établir une relation

entre les coûts induits par l'étalement urbain en termes de consommation énergétique, la valeur foncière et les coûts de construction. Si certaines études montrent que la maison de plain-pied est moins chère à construire qu'un immeuble entre murs mitoyens, d'autres pointent que plus les villes sont denses moins la consommation de carburant est élevée.

Le « grand public » semble exprimer des représentations spontanément négatives vis-à-vis de la densité. Selon un sondage TNS Sofres (2007), pour 35% des personnes interrogées, le mot renvoie aux nuisances. Inversement, pour certains architectes, la densité fait référence à la performance et à la radicalité des formes. Associée au futur, à l'innovation et à l'audace, la densité propose ainsi une image positive.

Ces écarts de représentations nous invitent à réinterroger les mots, les discours, les récits. Pour utile qu'elle soit dans la compréhension, l'analyse et le projet de fabrication de la ville et du territoire, la densité ne peut être une fin en soi, et les notions qu'elle véhicule doivent nécessairement être complétées, discutées, questionnées au regard d'autres paradigmes qui intègrent plus la question des usages et des temporalités, parmi lesquels figurent l'intensité.

*Sabri Bendimérad,
Architecte-urbaniste
membre associé laboratoire ACS
(ENSA Paris-Malaquais)*

VUE DE HONG-KONG





À LIRE

Habitat - formes urbaines : densités comparées et tendances d'évolution en France

Publié par la FNAU en 2006, cet ouvrage co-piloté par les agences d'urbanisme de Bordeaux et de Lille, associant 22 autres agences françaises, propose une analyse comparée de 112 opérations d'habitat. Il s'agit d'opérations représentatives des typologies d'habitat et des formes urbaines présentes en France.

L'ouvrage consacre un premier chapitre aux opérations antérieures à 1990. Le second chapitre s'intéresse à des opérations de ces 15 dernières années qui se distinguent par leur qualité spatiale et architecturale. Cette analyse comparée permet de mieux appréhender, au travers d'une grille d'indicateurs communs et d'illustrations, les densités et leurs perceptions, parfois trompeuses.

BIBLIOGRAPHIE

- **Habitat pluriel; densité, urbanité, intimité**
Sabri Bendimérad, *PUCA*, 2010
- **Quelle forme urbaine pour quelle densité vécue ?**
APUR, 2003
- **« Habitat - formes urbaines : densités comparées et tendance d'évolution en France »**
FNAU, 2006
- **Analyse des interactions entre les formes architecturales et urbaines et le déploiement des modes d'habiter dans l'habitat individuel dense : sentiment d'intimité et potentiel d'individuation**
Centre scientifique et technique du bâtiment, septembre 2008.
- **Densité, compacité, intensité**
Le Moniteur des BTP, n° spécial Aménagement 2009, Sabri Bendimérad, p.52

PARTENAIRES

- ADIL du Nord
- Association régionale pour l'habitat Nord - Pas de Calais
- Caisse des dépôts et consignations Nord - Pas de Calais
- CAUE du Nord
- CETE Nord - Picardie
- Conseil de développement de Lille Métropole
- Conseil régional de l'ordre des architectes
- Crédit Foncier
- Direction départementale des territoires et de la mer du Nord
- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Nord-Pas de Calais
- Établissement public foncier du Nord - Pas de Calais
- Fédération des promoteurs immobiliers Nord - Pas de Calais - Picardie
- Fédération française du bâtiment Nord - Pas de Calais
- FNAIM Nord - Pas de Calais
- Groupe Procvivis Nord
- Lille Métropole Communauté urbaine
- Partenord Habitat
- Région Nord - Pas de Calais
- SAEM Euralille
- Syndicat national des aménageurs-lotisseurs
- Union des maisons françaises Nord - Pas de Calais
- Union des syndicats de l'immobilier