

## Villes durables pour qui et comment ?

*Conférence animée par Philippe UZZAN, Consultant et DG du FONDS DE DOTATION GIGARO  
Mercredi 2 décembre 2009*

### *Intervenants*

- **Francis BOREZEE, Vice Président, Développement Immobilier et touristique – VAL d'EUROPE**
- **Pierre CLEMENT, Urbaniste, Vice Président – ARTE CHARPENTIER ARCHITECTES**
- **Anne HIDALGO, Première adjointe au Maire de PARIS**
- **Jean-Luc POIDEVIN, Président, NEXITY VILLES & PROJETS**

### **Introduction**

- **Philippe UZZAN, FONDS DE DOTATION GIGARO**

Les deux questions centrales de ce débat se posent en ces termes : les nouveaux défis urbains certes mais pour qui et comment ?

L'année 2009 est celle où le pic de production de pétrole a été atteint, où les émissions de gaz à effet de serre se sont stabilisées, conséquences de la crise, et où le nombre de réfugiés climatiques avoisine un milliard. A l'aube du sommet de Copenhague, la pluralité des villes face aux nouvelles problématiques de développement durable nécessite une prise de conscience planétaire et une dynamique globale.

Quelques chiffres clés permettent de mieux appréhender le sujet :

- la croissance urbaine de Berlin depuis le siècle dernier est de 54%, celle de Sao Paulo de 8000%
- par heure le nombre de personnes qui s'installent à Berlin est nul, il est de 47 pour Bombay
- le PIB de New York est de 55000\$ tandis que celui de Shanghai avoisine les 8000\$
- la part de la population qui possède un vélo est à New York de 11% contre 55% à Shanghai

- **Anne HIDALGO, Mairie de PARIS**

Pour rebondir sur l'introduction, la question du « pour qui ? » paraît très importante. En effet, cette question, contrairement à la question du « pourquoi ? », ne fait pas consensus. Si l'on prend l'exemple de la ville de Paris et de sa région, il ne faut pas penser à intégrer seulement les plus pauvres via des structures d'accueil ; une réflexion pour l'intégration des classes moyennes et de la population qui assure des services au cœur de la ville est à mener. Pourtant, sur cette question et cette nécessité de créer pour les classes moyennes des logements sociaux, le consensus n'est pas entier. L'approche souvent malthusienne consiste parfois à penser que la population est trop nombreuse dans une ville comme Paris.

## **A. Les villes durables : expériences et modèles**

- **Francis BOREZEE, VAL D'EUROPE**

A propos de l'exemplarité de la ville de l'après pétrole, les travaux menés au Val d'Europe peuvent aider à la réflexion. L'organisation du pôle économique et urbain du Val d'Europe autour de Disneyland Paris est le fruit d'un partenariat public privé initié en 1987 visant à réaliser sur près de 2000 ha et sur trente ans le développement combiné de la première destination touristique européenne et de la ville de « Val d'Europe ». Ce partenariat prend la forme d'un « triangle de décision » formé par l'Etat, les collectivités territoriales regroupées au sein du Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN) et la société privée Euro Disney Associés SCA.

Le développement de ce pôle urbain a supposé des travaux autour des six axes principaux suivants :

- la mixité car au Val d'Europe se superposent dans un même lieu des fonctions liées aussi bien au résidentiel qu'au tourisme ou aux entreprises
- l'emploi qui doit suivre le développement de l'habitat. Aujourd'hui, le Val d'Europe compte 23 000 habitants pour 21 000 emplois. L'objectif est de fixer population et emplois.
- la densité qui est au cœur du projet du Val d'Europe et est élevée avec des immeubles qui ne font pas plus de 5 étages combinés avec un urbanisme de rues, de places et de bâtiments d'accompagnements qui permettent de répondre aux attentes de la population.
- infrastructures et services proches des habitations qui facilitent une forte accessibilité. La gare TGV du Val d'Europe est en termes d'interconnexions la première gare européenne.
- mixité sociale avec la création de village Espoir pour les SDF et d'aires pour nomades
- environnement qui à l'époque paraissait un sujet moins évident et qui désormais constitue une nouvelle problématique.

- **Pierre CLEMENT, ARTE CHARPENTIER ARCHITECTES**

L'année 2009 est une année de transition durant laquelle la barre de la moitié de la population mondiale dans les villes a été franchie. Par jour, dans le monde, 200 000 personnes rejoignent le milieu urbain. Pourtant, cette croissance urbaine sans précédent ne se fait pas dans les pays de la Triade où on assiste à une importante baisse démographique.

La crise mondiale actuelle des modèles urbains fait apparaître des dysfonctionnements. L'exemple de l'architecte Portzamparc à qui des crédits illimités étaient accordés aux Etats-Unis pour créer une ville à 50 km du centre et sans transports en commun est révélateur.

Les différences de consommation énergétique entre des villes américaines, européennes et asiatiques amènent donc à s'interroger sur les formes et les modèles des futures villes durables. Cependant, ces modèles sont bien à penser au pluriel car chaque ville possède des caractères qui lui sont propres : Hong Kong avec sa verticalité et ses transports très développés, Paris avec sa forme dense et compacte...

Toutes les sciences sont à mobiliser pour résoudre cette question du modèle de villes durables et nombreuses sont les disciplines qui s'intéressent aux problèmes urbains ; CNRS, Plan Construction... Les réflexions autour des villes durables doivent d'autre part se prendre à l'échelle du territoire en tenant compte des questions d'accessibilité, de l'intégration de quartiers nouveaux, des problématiques de réhabilitation.

- **Jean-Luc POIDEVIN, NEXITY VILLES & PROJETS**

A l'heure où la majorité de la population vit dans les villes, le débat autour de la ville durable du XXI<sup>e</sup> siècle se pose de façon évidente. Avant d'entamer ce débat, trois éléments peuvent être soulignés : le premier est le fait que le développement durable ne se limite pas à l'environnement, le second est l'importance de la notion de territoire dans l'approche de la ville et enfin le troisième repose sur la nécessité de prendre en compte les nouvelles expériences, de les étudier, de s'en inspirer et de les dépasser.

Deux approches majeures distinctes de la ville durable ont été à ce jour concrétisées : l'approche par éco quartiers et l'approche globale.

Les éco quartiers qui visent à avoir une empreinte écologique faible par un bilan carbone nul, une forte utilisation d'énergies renouvelables, une réduction de la consommation d'eau et d'énergie, un volume de déchets diminué et un fort développement du réseau de transports en commun sont nombreux dans les grandes villes européennes. Le quartier Vauban à Fribourg ou du BedZED londonien en sont des exemples. Même si ces quartiers permettent une réelle réduction de l'empreinte écologique, la mixité sociale y reste limitée. A Fribourg par exemple, une catégorie sociale homogène vit dans l'éco quartier et y règne une extraterritorialité : le sentiment d'être en dehors de la ville. L'approche de la ville durable par éco quartier entraîne donc le risque suivant : s'occuper parfaitement de 5% d'une ville mais oublier les 95% restants.

Les travaux menés dans la ville néerlandaise de Breda ou à une autre échelle à Vancouver sont représentatifs de l'approche globale de la ville durable.

Dans le cas de Breda, ville de moins de 200 000 habitants, la ville est vue comme un organisme vivant. Dépassant la logique d'éco quartiers, la ville de Breda intègre les problématiques de mixité, de l'intergénérationnel, de densité, d'économie d'énergie et de biodiversité à l'échelle globale d'un territoire qui est à la fois territoire de consolidation, de restructuration et de transformation.

Le cas de Vancouver est, quant à lui, probablement l'exemple le plus abouti d'une *sustainable city*. La ville apparaît comme une éco cité alliant densité et écologie, qualité de vie et logements abordables pour tous. Alors qu'il y a vingt ans, le centre de Vancouver était délaissé pour la périphérie où se concentraient les fonctions résidentielles essentielles, les travaux autour de l'habitat, des commerces, des espaces verts ont permis en 15 ans le retour de 30 000 habitants vers le centre. Fruit de la collaboration entre trois acteurs majeurs que sont les collectivités locales, les sociétés privées et les habitants incluant les minorités, les handicapés, la ville de Vancouver illustre bien une approche globale de la ville durable.

## **B. Le cas de Paris**

- **Anne HIDALGO, Mairie de PARIS**

La ville de Paris compte 2 millions d'habitants et 105 km<sup>2</sup>. L'attractivité de la ville pour les entreprises est forte mais Paris représente aussi l'un des plus gros émetteurs de gaz à effet de serre. Afin de faire de Paris une ville plus durable, de nombreux programmes ont été mis en place par la Mairie de Paris.

Le programme de déplacement Vélib lancé en 2001 a permis de réduire de 21% le trafic automobile, de 32% les émissions de proximité et de 9% les gaz à effet de serre.

La définition d'éco quartier alliant performance environnementale, meilleure gestion de l'eau et de l'énergie, mixité et attractivité économique est intégrée à la réflexion pour la réhabilitation des quartiers comme la ZAC de Rungis dans le 13<sup>ème</sup> ou le quartier des Batignolles. D'autres travaux sont en cours autour d'anciens secteurs logistiques urbains comme Bercy Charenton ou des projets de renouvellement urbains pour des quartiers

comme Evry. Aux Batignolles, la création du parc Martin Luther King répond aux nouveaux objectifs de développement durable, de même la mise en place de services publics (écoles, commerces) pour les habitants est prévue.

A Paris, dans ces nouveaux projets urbains, la hauteur des bâtiments est une question qui se pose toujours. Paris est une ville à forte densité et sans renouveler les erreurs des années 1970 avec la construction outrancière de barres et de tours, si la taille des nouveaux immeubles est limitée à 4/5 étages, on limite aussi la population qui peut y résider. Pour des immeubles de logements, la possibilité donnée aux architectes d'aller jusqu'à 50m est souvent vivement controversée. Faire de Paris une ville musée n'est pas possible, il faut laisser plus de liberté aux architectes sans oublier l'attractivité économique, la création de valeur, l'attractivité pour la main d'œuvre et les entreprises, la qualité de vie.

Le débat autour du Grand Paris avec la consultation et le travail de dix architectes est une méthode d'approche de la question urbaine très intéressante mais désormais la question de la gouvernance se pose et suppose travaux entre élus, régions et citoyens de la métropole.

- **Philippe UZZAN, FONDS DE DOTATION GIGARO**

Comment concilier les problèmes de financement de ces projets et leur obligation sociale?

- **Anne HIDALGO, Mairie de PARIS**

Durant le précédent mandat, 30 000 logements sociaux ont été construits, 40 000 nouveaux logements sociaux sont prévus pour ce mandat. Le niveau d'investissement est d'environ 1,6 milliard d'euros par an pour les logements sociaux, les crèches, les écoles, transports en commun.

La lisibilité des finances publiques est forte et un classement du magazine Challenge classe Paris 109<sup>ème</sup> sur 111 villes pour le niveau d'impôt incluant pression fiscale, taxe professionnelle, droits de mutation.

Désormais, il existe aussi une importante marge de manœuvre avec des investissements public-privé.

## **C. Perspectives**

- **Philippe UZZAN, FONDS DE DOTATION GIGARO**

Le mode d'investissement doit-il générer de nouveaux types de partenariat public-privé ?

- **Pierre CLEMENT, ARTE CHARPENTIER ARCHITECTES**

Pour des problématiques comme celle de la ville, il y a une impossibilité à agir chacun de son côté. Même si la coopération suscite parfois de nombreux a priori, elle est nécessaire.

- **Philippe UZZAN, FONDS DE DOTATION GIGARO**

Quelles incidences pourrait avoir le sommet de Copenhague ?

- **Anne HIDALGO, Mairie de PARIS**

Le sommet de Copenhague montre une prise de conscience forte de la part des élus et des gouvernements qu'une réponse globale doit être trouvée pour résoudre les enjeux

climatiques. L'adhésion des « Grands » lors de ce sommet est indispensable et l'Europe devrait jouer un rôle moteur.

Il y a une obligation de réussite de ce sommet et s'il y a échec, les efforts devront se poursuivre au niveau territorial.

## **Questions du public**

*En tant que Parisien, j'ai été soumis à une enquête concernant la construction de tours menée par la Mairie et j'ai fait part de mon désaccord à ce sujet. Pourtant, au lieu de la convivialité du village des Batignolles, ce sont des tours qui vont être construites. Quelle ville voulons nous pour Paris : une ville dortoir, de transit ou bien une ville village ?*

- **Anne HIDALGO, Mairie de PARIS**

Tout d'abord, la ville doit être mixte et aux nouveaux quartiers des Batignolles, il ne faut pas oublier qu'un parc de 10 Ha s'ajoute. Ensuite, les images d'Epinal de ville village parfaite n'apportent rien. Certes, il y a un devoir de préservation du patrimoine – à ce titre ce sont d'ailleurs 5000 bâtiments qui sont inscrits dans Paris et doivent être préservés mais les architectes doivent aussi avoir leur chance et la possibilité de s'exprimer.

*Les deux tiers des citadins du monde sont africains ou asiatiques. Quels conseils prodiguer à ces villes ?*

- **Pierre CLEMENT, ARTE CHARPENTIER ARCHITECTES**

L'expertise et les expériences menées dans des villes occidentales peuvent être mises à profit pour répondre aux besoins des pays en voie de développement

*Des initiatives de ville plus durables ont été menées notamment en Afrique du Sud. Dans quelle mesure ces initiatives sont inspirantes pour les modèles urbains européens ?*

- **Jean-Luc POIDEVIN, NEXITY VILLES & PROJETS**

Ces initiatives sont du point de vue environnemental souvent très abouties notamment en Afrique. Cependant, la prise en considération du problème social n'est pas toujours intégrée.

*Compte rendu rédigé par Hedwige CAUDE  
Etudiante de la Chaire Immobilier ESSEC-BNP Paribas Real Estate*