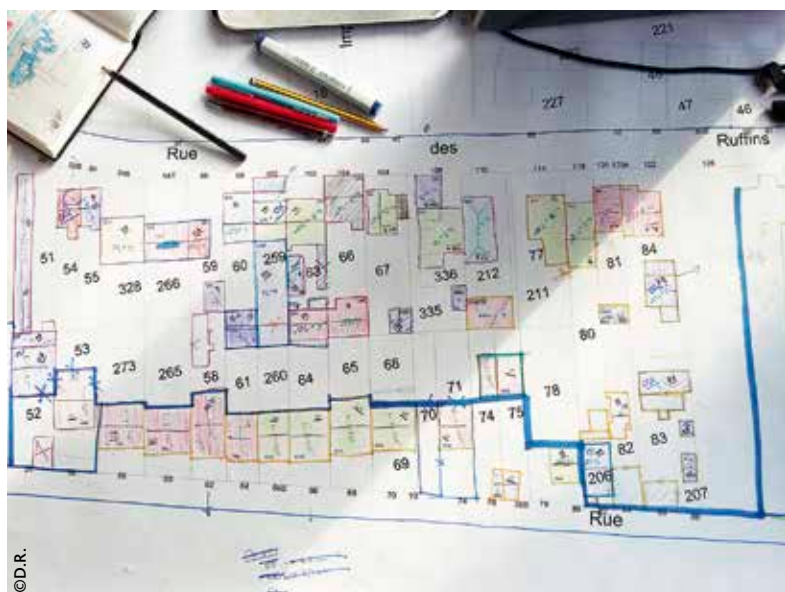


# MONTREUIL / Exercice de densification participative

En partenariat avec la Ville et la Faculté d'urbanisme de la Brandenburg University of Technology Cottbus-Senftenberg, l'École d'architecture de la ville & des territoires à Marne-la-Vallée a organisé en février 2017 un workshop afin d'imaginer des stratégies pour la mutation du haut Montreuil. Par Jorge Lopez, architecte



Pendant le workshop

**M**ontreuil présente une situation singulière : une grande partie de ses habitants ou des entreprises installées sont propriétaires des logements et des lieux qu'ils occupent.

Cette condition leur offre une opportunité unique, celle de participer au développement urbain comme acteurs investis dans la conception et la construction de leur propre cadre de vie. Notre workshop intensif « Montreuil : une nouvelle den(s) cité » s'est intéressé à la conception d'opérations de mutations urbaines inclusives appuyant les aspirations des habitants.

Depuis quelques années, la Ville actualise ses outils de planification pour mieux orienter le développement urbain : le plan local d'urbanisme (PLU) est en phase de révision pour la troisième fois depuis 2012 ; une charte de construction durable encadre les nouveaux projets immobiliers ; certaines zones de forte spéculation ont été « gelées »... Ces outils permettent d'encadrer la qualité et la taille des nouvelles opérations mais ne peuvent pas contrôler leur rythme vertigineux, contraignant la Ville à affronter les nombreux problèmes d'une densification précipitée du territoire.

Notre objectif initial était de proposer des idées en vue

de la révision du PLU. Les idées devaient venir de la conception de projets issus d'une organisation participative des îlots. Rapidement, nous nous sommes aperçus que, pour parvenir à simuler l'évolution de l'îlot, il ne fallait pas faire de projets – au sens strict du terme – mais plutôt essayer de produire la démarche collective qui pouvait mener à ces projets.

Nous avons donc organisé l'atelier sur la simulation d'une controverse entre riverains, chacun cherchant à imposer son propre projet de construction sur l'îlot. Cette situation nous paraissait plus intéressante, mais aussi plus réaliste que de supposer qu'une seule idée pourrait faire l'unanimité.

L'atelier a produit neuf maquettes, chacune avec une proposition de densification et une « bande sonore » qui transcrit une forme de récit. Les maquettes ne sont pas le résultat de l'expérience, elles sont l'expérience même. Les maquettes sonores complètent et enrichissent la simulation en suggérant la temporalité, l'ambiance, les relations.

Bien que l'exercice ait obligé les étudiants à densifier les îlots en leur donnant en outre une totale liberté vis-à-vis du règlement, les simulations ne remplissent jamais le gabarit maximal. Cela montre qu'en l'absence

de toute réglementation, les deux contraintes de l'exercice, la négociation entre les habitants et le parcellaire préexistant, s'avèrent suffisamment fortes pour modérer les propositions.

### QUEL DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER ?

À la différence de l'atelier, le développement immobilier actuel se base essentiellement sur des contraintes réglementaires et de rentabilité. La participation des habitants et la trame du parcellaire existant sont perçues comme des contraintes. La promotion immobilière cherche à être efficace, massive et rapide mais elle produit un résultat pauvre en termes d'usages, de formes et de mixité.

L'urbaniste Christopher Alexander appelle cette démarche « *croissance par unités massives* » par opposition à la « *fragmentation de la croissance* » : « *Selon le point de vue de la croissance par unités massives, chaque acte de conception ou de construction constitue un événement isolé, "parfait" au moment de sa création et, dès lors, abandonné définitivement à lui-même par ceux qui l'ont conçu et bâti. Selon le point de vue de la fragmentation de la croissance, chaque environnement ne cesse d'évoluer et de croître, afin de préserver l'harmonie de son fonctionnement. La qualité de l'environnement réside alors dans une sorte d'équilibre instable, sans cesse rétabli au cours du temps* »<sup>1</sup>.

Enfin, le problème peut-être le plus complexe reste la spéculation foncière car c'est le prix de vente du terrain, fixé par les propres riverains, qui est à l'origine du surdimensionnement des projets.

### QUEL FINANCEMENT ?

Comment pouvons-nous faire pour offrir une alternative à ce développement immobilier qui envisage le parcellaire comme une feuille blanche à remplir ? Le parti pris de l'atelier a été d'éviter la vente des terrains. Les projets sont développés par les propriétaires des parcelles qui utilisent différents moyens pour réunir, céder ou partager leurs terrains. Cette démarche débarrasse les projets du coût du terrain, leur permettant d'être rentables sans construire le gabarit maximum, mais surtout ouvre la voie à la participation des habitants et au développement d'autres types de programme (salles associatives, commerces de proximité, terrains de jeux, équipements...) financés justement avec la densification du quartier.

Le système de financement serait toujours basé sur la vente de surfaces construites et les acteurs qui participent seraient – à l'exception des propriétaires-habitants – les mêmes intervenants immobiliers.

Par contre, il serait très important d'encourager la rencontre entre voisins, les discussions au sein des quartiers, et surtout d'informer les habitants des différents outils de négociation, contractualisation, mutualisation d'usages ou bénéfiques (vues, jardins...) et compensations éventuelles. Sur un territoire comme le haut Montreuil où le prix de vente dépasse déjà le prix de construction et sur lequel les nouveaux équipements de transport projetés ont propulsé la demande de logements, la rentabilité des projets est assurée.

Une option très intéressante serait de mettre en lien les opérateurs-habitants et les groupes de logement participatif qui cherchent des terrains. Ces groupes seraient en mesure

de représenter les « nouveaux habitants » et d'amorcer un véritable dialogue de projet entre ceux-ci et les opérateurs. Bien orientée et assistée, cette collaboration pourrait être la source d'un renouvellement urbain très intéressant : progressif, riche en usages et liens sociaux.

### QUELLE ÉCHELLE POUR LES OPÉRATIONS ?

Le but de ces opérations étant justement de pouvoir évoluer dans le temps, on pourrait imaginer que ce type de copropriété s'agrandisse progressivement jusqu'à atteindre sa taille maximale.

Nous avons mis au point un tableau qui montre l'évolution d'un projet réalisé sur un groupement de parcelles d'une surface totale de 600 m<sup>2</sup>, avec une surface habitable existante estimée à 300 m<sup>2</sup>, soit un COS initial de 0,5. Le projet, étalé en trois tranches sur dix ans, serait en mesure d'atteindre un COS de 1,7, soit 960 m<sup>2</sup> de surface habitable construite et 1260 m<sup>2</sup> de surface habitable totale (environ quatorze logements, y compris les existants avant le projet). Chaque tranche équivaut à la construction de trois ou quatre logements et autofinance 50 m<sup>2</sup> de surface réservée au maître d'ouvrage. Résultat final : 150 m<sup>2</sup> gratuits et une marge totale d'environ 4 %.

### QUEL RÔLE POUR LE PLU ?

Le PLU peut-il aider à construire ces scénarios ? Les simulations réalisées dans l'atelier ne respectent pas nécessairement le règlement en vigueur. En revanche, elles explorent des possibilités de mutualisation de services (espaces verts, parkings, activités...), contractualisations ou compensations (vues, hauteurs, usages de sols, distancements...) tout en favorisant une densité progressive. Pour encourager ce type de développement, le règlement devrait mieux s'adapter aux conditions particulières de chaque projet : parcellaire, contexte bâti existant, programmes envisagés, négociations entre voisinage... Le PLU pourrait récompenser l'intégration du bâti existant (ou d'une partie) dans les nouveaux projets, et davantage encore s'il s'agit d'opérations construites dans la durée. Il serait extrêmement utile de créer une échelle intermédiaire de sectorisation, entre les actuelles zones identifiées dans le PLU et les parcelles : une échelle qui reconnaisse les projets de « groupements de parcelles » et qui permette à travers ces projets de développer une mutualisation des services.

La mise en place d'une démarche de densification participative pose une longue série de questions que nous avons essayé de faire remonter à travers cet exercice, bien que nous ne soyons pas en mesure d'établir un répertoire exhaustif ni de répondre avec une méthode claire. Les propositions avancées ne visent pas à remplacer la démarche de développement immobilier actuelle, ni à susciter de nouvelles formes de gentrification. Nous voulons réfléchir à des méthodes alternatives permettant de densifier, mais progressivement, les quartiers soumis à une forte pression immobilière, en offrant en même temps des approches inclusives et participatives qui permettent aux habitants qui le souhaitent de s'investir dans le développement de leur ville. / **Jorge Lopez**

<sup>1</sup> Christopher Alexander, *Une expérience d'urbanisme démocratique*. L'Université d'Oregon, traduit de l'anglais par Robert Davreu et Amélie Petita, Seuil, 1976, p. 71 et p. 76.