

CI-DESSUS. Schémas illustrant les services et espaces issus d'une démarche de maîtrise d'usage, intégrée dès la conception du nouveau quartier. La conciergerie incarne la mutualisation d'un espace cogéré par les habitants.

-  Démarche de maîtrise d'usages
-  Parking mutualisé
-  Terrasse partagée
-  conciergerie
-  Chambres d'amis partagées
-  Salle polyvalente
-  Co-working

ILINK À NANTES: « LA MAÎTRISE D'USAGE », NOUVEL ACTEUR DE L'URBANISME

Si le macrolot s'est imposé depuis une quinzaine d'années comme un outil de fabrication urbaine à grande échelle, les questions se rapportant à l'usage sont de plus en plus prégnantes. Avec l'opération Ilink livrée en novembre 2018 sur l'île de Nantes, l'aménageur Samoa a confié la réalisation d'un macrolot mixte de 22000 m² à un groupement de promoteurs et architectes, avec une « maîtrise d'usage » intégrée dès la phase de conception.

Anne-Elisabeth Bertucci

L'avenir de l'urbanisme est-il dans la ville « apprenante », qui sait mobiliser les « communautés citoyennes » et donner la parole à une réelle « maîtrise d'usage » ? Inauguré en novembre 2018 à la pointe ouest de l'île de Nantes, face au parc des Chantiers, le macrolot Ilink affiche clairement cette ambition. Cette expérimentation urbaine a commencé en 2012. A l'époque, la concertation se veut une démarche inédite, pour un projet d'une telle ampleur confié à des acteurs privés : 22000 m² de surface de plancher, 187 logements dont une résidence pour seniors, 6000 m² de bureaux, 2000 m² d'activités, des équipements mutualisés, dont un parking, un jardin, un atelier, ou une conciergerie. Le projet vise la mixité sociale et programmatique, mais aussi une forte valeur d'innovation opérationnelle.

L'aménageur de l'île de Nantes, la Société d'aménagement de la métropole Ouest Atlantique (Samoa), impulse la dynamique avec un cahier des charges atypique. Elle intègre en effet dans la consultation le principe de la copromotion – comprenant un bailleur social – avec, dès la phase de conception, une démarche incluant des ateliers de concertation avec les futurs usagers.

Le groupement composé des promoteurs Quartus, Vinci Immobilier,



CI-DESSUS. Traversées et espaces communs sont privilégiés, autour de services, de la vie associative ou d'événements.

Adim Ouest (filiale immobilière de Vinci Construction) et du bailleur social Harmonie Habitat l'emporte. La réalisation en entreprise générale est assurée par Sogea Atlantique BTP, filiale de Vinci Construction. Une agence de communication et de concertation, Scopic, est retenue pour assurer la mission d'assistant à la maîtrise d'usage. « Mais avant même d'intégrer l'équipe comme animateur de la démarche participative, la Samoa nous a demandé d'apporter un regard critique sur les dossiers de réponse à l'appel d'offres », relate Gildas Maquaire, cofondateur et directeur de Scopic.

Sortir du prêt-à-penser / prêt-à-habiter

Pour le groupement lauréat, l'ingénierie s'annonce difficile : « Une maîtrise d'usage venant s'ajouter à une maîtrise d'ouvrage de construction et une maîtrise d'ouvrage urbaine, cela devenait complexe, remarque Franck Bleuzen, directeur d'Adim Ouest. Il a fallu accepter un investissement supplémentaire de nos équipes et des délais rallongés : deux ans de plus que pour un projet classique. » De son côté, la maire de Nantes, Johanna Rolland, qualifie l'opération « d'utopie pragmatique » : « Les modèles évoluent, il faut assumer

des formes différenciantes de partenariat public-privé. Cette démarche bottom-up place les populations les plus démunies au cœur de la maîtrise d'usage et évite l'écueil du prêt-à-penser qui fabrique du prêt-à-habiter. Je suis convaincue que les habitants sont les premiers experts de la ville, que le dialogue citoyen est essentiel pour coconstruire la ville. L'opération Ilink est un bon exemple de ville innovante, de smart city », déclare-t-elle.

Quelle a été la méthodologie employée par Scopic, pour assurer une maîtrise d'usage fédérant de futurs usagers encore inconnus ? Le début du travail a consisté à répertorier les services et les acteurs moteurs du quartier : associations, entreprises, start-up, artistes, conseil d'habitants, architectes, designers, sociologues, universitaires, etc. Durant six ans, l'agence implique plus de 300 participants grâce à des ateliers, des balades urbaines, des débats, des expositions. « Nous avons utilisé les méthodes du *design thinking*, qui place les besoins et les usages au centre de la réflexion, en procédant par entrées thématiques : stationnement, jardin, services, qualité du logement, lien intergénérationnel... explique Gildas Maquaire. Ces ateliers associant experts et néophytes nous ont permis de tirer le fil d'un ensemble de services urbains, de

«ÉVITER QUE LE MACROLOT DEVIENNE UNE MACHINE À FABRIQUER DE LA VILLE GÉNÉRIQUE»



Jean-Dominique Billaud / SAMOA

ALAIN BERTRAND,
directeur général adjoint de la Samoa

Le macrolot est-il devenu l'outil incontournable de la fabrique de la ville ?

La définition du macrolot a considérablement évolué depuis quelques années. On a attribué le concept à Jean-Louis Subileau, le directeur de la Saem Val de Seine Aménagement qui l'a lancé au début des années 2000 pour le quartier du Trapèze à Boulogne-Billancourt (anciens terrains Renault). Cela consistait notamment à confier à un concepteur une mission « d'urbaniste de macrolot » s'intercalant entre celle de l'urbaniste général de la ZAC et celle des architectes de chaque bâtiment. Cette version originelle prévoyait donc le découpage du macrolot et plusieurs opérateurs et concepteurs. Mais depuis, l'outil a dérivé vers la réalisation d'un vaste morceau de ville par un seul maître d'ouvrage privé, avec parfois un seul concepteur. Lorsque l'on confie des dizaines, voire des centaines de milliers de mètres carrés à un opérateur unique, on a toutes les chances de fabriquer une ville répétitive – ou une mégastructure architecturale – et de figer l'évolution du parcellaire. Cette version du macrolot produit des « objets solitaires », accompagnés d'énormes galettes de stationnement, sur des terrains de plus en plus vastes. La grande taille de ces opérations limite les architectes pouvant être sollicités, ce qui explique qu'on retrouve toujours les mêmes. On en revient presque aux modes de production des années 1960 ! Dans ce cas, le macrolot devient une machine à fabriquer de la ville générique.

Quels sont les avantages et les inconvénients du macrolot ?

Pour les collectivités, le macrolot permet de réduire les délais de réalisation, du fait de l'obtention d'un permis de construire unique ; de contrôler le niveau d'exigence en matière de qualité environnementale ; de mutualiser les équipements ; de réaliser des économies d'échelle, etc. C'est aussi une formidable machine à « péréquation », notamment pour financer le logement social, ainsi que les équipements qui n'ont pas de rentabilité économique (tiers lieux, commerces à bas loyer, etc.). Le problème posé par ces outils que sont les macrolots et les appels à manifestation d'intérêt (AMI) ne réside pas dans une opposition public-privé qui serait stérile. Mais il est nécessaire de questionner l'échelle à laquelle ils sont utilisés et l'usage qui en est fait par les élus et les aménageurs. On vit une période paradoxale : d'un côté, la société réclame une ville « sur mesure » impliquant plus fortement les usagers ; de l'autre, on assiste, par le truchement de macrolots portant sur de vastes territoires confiés au secteur privé, à un risque réel de fabrication verticale et industrialisée de la ville. Et ce, malgré le discours ambiant sur les « usages », aujourd'hui complètement intégré par les opérateurs urbains qui en abusent pour obtenir le foncier.

L'opération Ilink est-elle une version « maîtrisée » du macrolot ?

Ilink n'est pas la première opération en macrolot de la Samoa. Livré en 2012, l'ensemble Yléo (45 000 m²), réalisé par Nexity et conçu par Christian de Portzamparc, reste un urbanisme de dalle avec un socle de parking important. On ne procéderait plus de la sorte aujourd'hui. L'opération Polaris (35 000 m²), livrée récemment par Kaufman & Broad sur un plan-masse d'Annie-Mie de Puydt et Marcel Smets réinterprété par LAN, propose une forte densité, mais davantage ancrée au sol, offrant des porosités plus fortes avec l'environnement et une mixité de programmes, dont l'école hôtelière Vatel. Ilink a été une opération très longue

à sortir de terre, mais qui marque un tournant dans les réflexions de la Samoa sur les usages. Presque banale aujourd'hui, cette préoccupation était novatrice à la naissance du projet, en 2011. Au lieu de l'habituelle agrégation de programmes, le groupement de promoteurs retenu a proposé une maîtrise d'usage intégrée, portant un projet innovant autour d'un pool d'entreprises « citoyennes ». Le groupement ne s'intéressait pas qu'au « dur », à savoir produire du tertiaire et des logements : il était prêt à investir la mise en usage de ce futur quartier. Nous avons déjà expérimenté la maîtrise d'usage dans le cadre plus habituel de l'habitat groupé ou de l'autopromotion. Dans le cas d'Ilink, la maîtrise d'usage était davantage orientée vers le tertiaire. Ce sont les futurs utilisateurs des bureaux qui ont porté le projet.

L'opération Ilink a-t-elle une valeur reproductible ?

Adapter le projet à la maîtrise d'usage relève d'un long processus, puisque l'on introduit une complexité supplémentaire dans l'acte de construire. Favoriser les espaces communs, c'est aussi se donner toutes les chances d'attirer des propriétaires occupants, objectif et injonction politique que nous ne savons pas toujours atteindre. Sur l'île de Nantes, malgré les efforts consentis, la proportion de logements pour investisseurs reste très importante. L'opération Ilink nous conforte dans l'idée qu'en ce qui concerne les usages, le plus important est qu'ils aient du sens et d'éviter l'effet panoplie. L'objectif reste l'émergence de « communautés habitantes » qui fassent réseau et donnent cette « épaisseur programmatique » qui fait la ville. Ilink a vraiment une valeur d'expérimentation, notamment en matière de gouvernance et de méthode, qui sera utile pour d'autres opérations, même si je ne crois pas à la répliquabilité ni à l'industrialisation de ces processus. Le projet urbain de l'île de Nantes reste « le territoire d'accueil des initiatives », comme l'affirmait l'urbaniste Laurent Théry. *Propos recueillis par Anne-Elisabeth Bertucci*

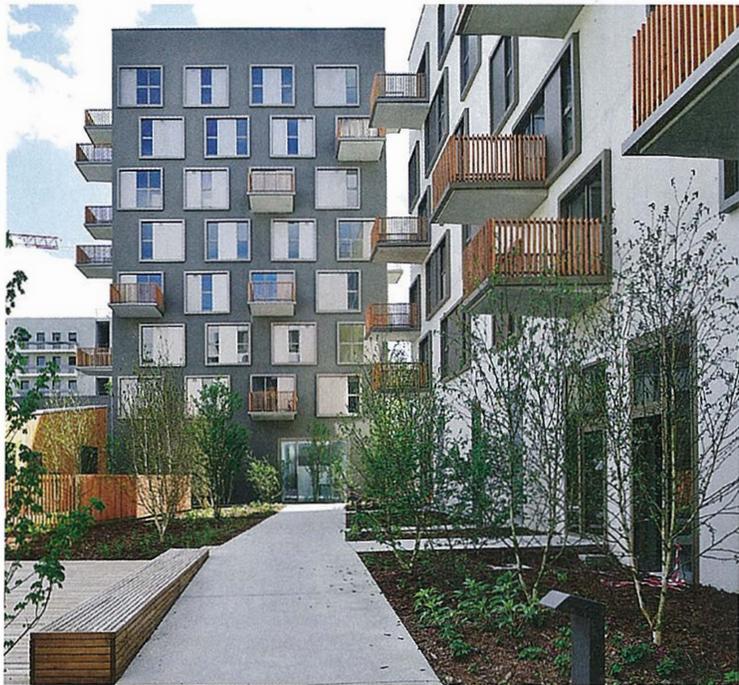


EN HAUT. Vue aérienne du quartier Ilink.
 CI-CONTRE. Logement social et accession libre (Dock 1).
 CI-DESSUS. La conciergerie, équipement issu de la concertation.

faire émerger des modèles et de les tester avant de les installer.» L'association Ilink est créée pour animer le travail collaboratif, financée par Nantes Métropole et la région Pays de la Loire dans le cadre d'une recherche-action. En 2016, une «conciergerie» incarne la mutualisation d'un espace cogéré par les futurs habitants et préfigure les services proposés. Etablie initialement sur le mail du Front-Populaire, elle accueille des événements hebdomadaires, un relais de la Poste, une association pour le maintien d'une agriculture paysanne (Amap), des animations associatives, un pressing, un café, etc. Aujourd'hui, ce laboratoire de quartier est installé dans 70 m² en rez-de-chaussée de Dock 1 et emploie quatre salariés : un concierge, un agent d'entretien, un administrateur et un animateur. La conciergerie propose une offre de services adaptée aux besoins des usagers – habitants ou travailleurs –, la gestion des espaces partagés (jardins, lieux de coworking), assure la gestion et la location des rez-de-chaussée, anime le quartier (ateliers, pedibus...). Ses revenus reposent sur un modèle économique contributif : abonnement des usagers, ressources issues de la gestion locative des espaces partagés, services rendus aux commerces et activités.

Prescriptions

Quel impact la démarche a-t-elle sur le projet urbain ? « Au départ, deux bâtiments en R+8 étaient envisagés ; finalement, il a été décidé de n'en garder qu'un seul. La perméabilité entre les deux îlots avec un passage dans l'îlot Dock 2 vers le mail a été négociée par les architectes avec les usagers », relève le directeur de Scopio. Le terrain a été divisé en deux parties distinctes, l'îlot Dock 1 (Explorations architecture) et l'îlot Dock 2 (Block architectes et Guinée-Potin), articulés par un mail public perpendiculaire au parc des Chantiers et au boulevard de la Prairie-au-Duc (*lire page suivante*). Un parking de 200 places est partagé par les utilisateurs de bureaux et les résidents. Une « étude de foisonnement » a permis de déterminer le nombre de places nécessaires et les règles du jeu qui garantissent l'équilibre naturel des flux entrées/sorties des véhicules. « Il a fallu beaucoup de temps pour acter des volumétries qui intègrent l'ensemble des éléments programmatiques et entrent dans les prescriptions très précises des urbanistes de la ZAC [Annie-Mie de Puydt et Marcel Smets], conclut l'architecte Hervé Potin.



Jean-Dominique Brouard / SANOUA

L'îlot Dock 1 : des parcours traversants

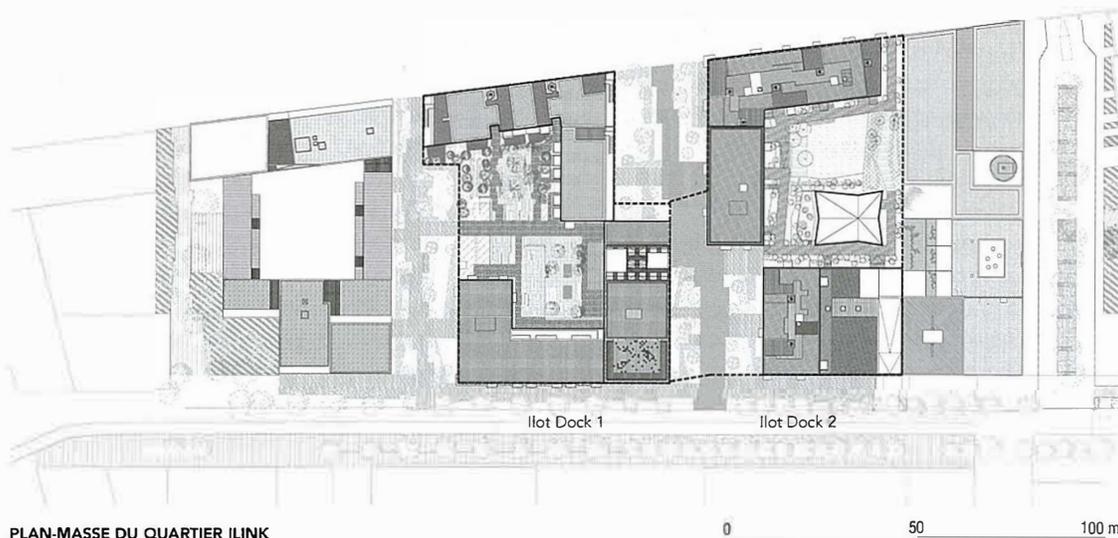
L'îlot Dock 1, conçu par l'agence Explorations architecture, comprend deux bâtiments. Le B4 (R+5) se développe en équerre, avec dans son angle au rez-de-chaussée la conciergerie qui articule le passage face au parc des Chantiers et la nouvelle voie intérieure. Plus haut, le B3 (R+7) referme l'îlot et assure la continuité bâtie sur le boulevard de la Prairie-au-Duc où il est adressé. Au centre, un jardin en pleine terre (D'ici Là, paysagiste) ménage des traversées douces vers les espaces mutualisés (entrées du parking, locaux à vélos, jardin partagé) et ceux des services (crèche, restaurant, locaux associatifs, bureaux). Le programme totalise 108 logements et 1775 m² de bureaux et activités. Les appartements du B3 sont en accession libre, tandis que ceux du B4 alternent accession aidée ou libre. « Nous sommes dans un projet frontal en façade, qui fait le pari de rez-de-chaussée de grande hauteur [6 m] tout en transparence et de cœurs d'îlot traversants, indique Inès Lestang, chargée du projet Ilink chez Explorations architecture. Les espaces communs proposent des parcours, des traversées. Nous avons négocié un passage transversal entre. Une condition, selon nous, pour que le macrolot fonctionne. »



Stéphane Chalmeau

L'îlot Dock 2 : des espaces à s'approprier

Conçu par les agences d'architecture Block et Guinée-Potin, Dock 2 se caractérise par des variations d'échelles et de typologies. Le travail sur le programme a abouti au dessin de trois entités bâties qui s'échelonnent du R+4 (résidence seniors au sud) au R+8 (émergence à l'est qui loge le tertiaire). Côté nord, face au parc des Chantiers, un bâtiment en R+5 vient refermer l'îlot et répond dans son écriture très urbaine au bâti très tramé du Nantes historique, quai de la Fosse. L'opération comprend 83 logements (dont 33 en locatif social de la résidence seniors et 50 en accession libre). Plus minéral que celui de Dock 1, le cœur d'îlot (Base, paysagiste) constitue un espace vaste et aéré, destiné à l'appropriation par les habitants. « A l'inverse de Dock 1, nous avons privilégié un traitement différencié de la matérialité de chaque façade selon son orientation [béton, bois, alu], ainsi qu'une diversité de typologies, comme des duplex en rez-de-chaussée en cœur d'îlot, ou des logements évolutifs est-ouest le long du mail », décrit Hervé Potin.



PLAN-MASSE DU QUARTIER ILINK