

Seminaire Ekopolis

12 mai 2010

Mise en place de Maisons Haute Qualité Durable au sein du quartier Cristino Garcia

*Outils pour la cohésion, l'équité sociale et spatiale : le développement durable dans le
territoire Cristino Garcia-Landy en restructuration
dans le cadre du*

3ème appel à projets « outils et démarches en vue de la réalisation
d'agendas 21 locaux »



Sommaire

Rappel des objectifs de la réponse au 3ème appel à projet DIREN

I - Contexte et enjeux

I.1 - Une Finalité maintenue sur une application concrète : *la question du logement*

I.2 – Une organisation pour mener à bien le projet

II – Mise en place du projet

II.1 - Principes retenus et contraintes

II.2 - Déroulement de la démarche

II.3 - La réponse d'un point de vue technique, juridique, financier et participatif

III – Les perspectives du projet : vers un quartier durable

Rappel des objectifs de la réponse au 3ème appel à projet

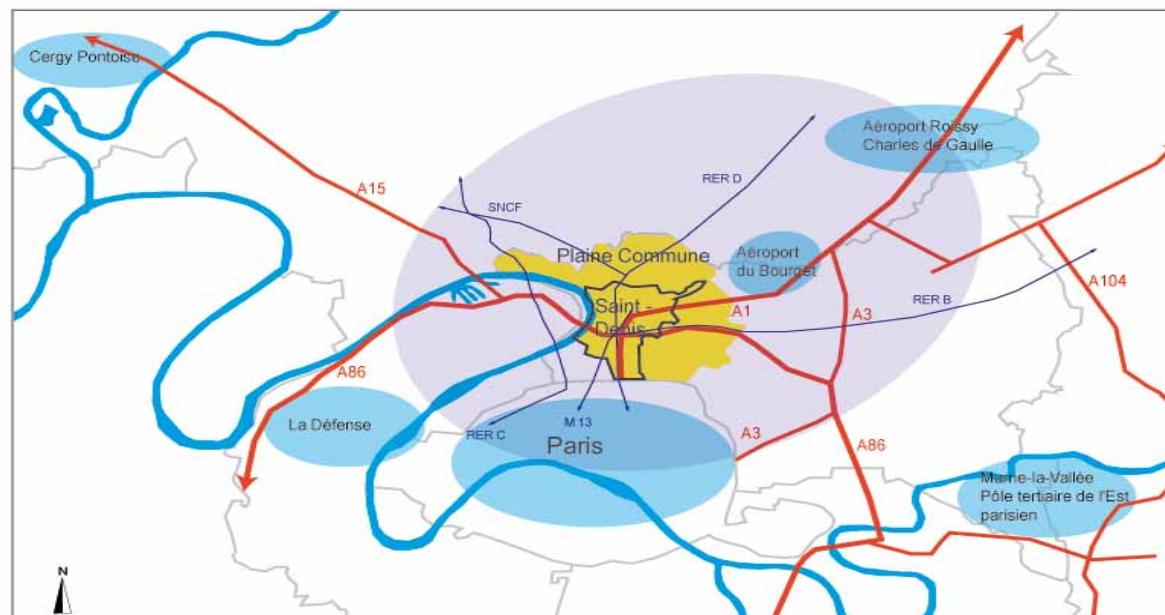
La question de la participation au cœur du projet

Mettre en place les outils déclencheurs de remobilisation et d'implication des habitants :







- par un appui méthodologique et une démarche prospective impliquant habitants-élus-techniciens,
- par l'élaboration d'un plan de participation partagé par les institutions et la société civile,
- par une animation territoriale adaptée pour

**Co-construire la restructuration urbaine du quartier dans une
logique de développement durable**

L'émergence d'un pôle urbain central au Nord de Paris

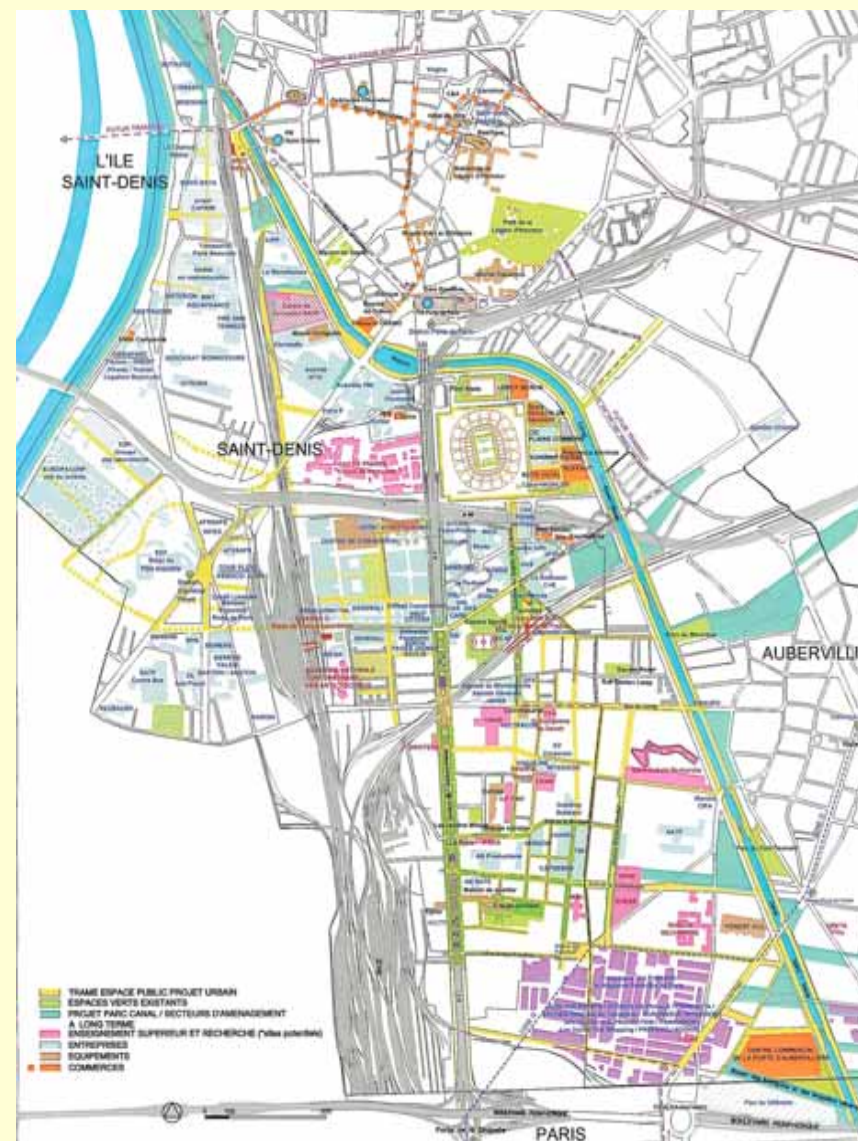
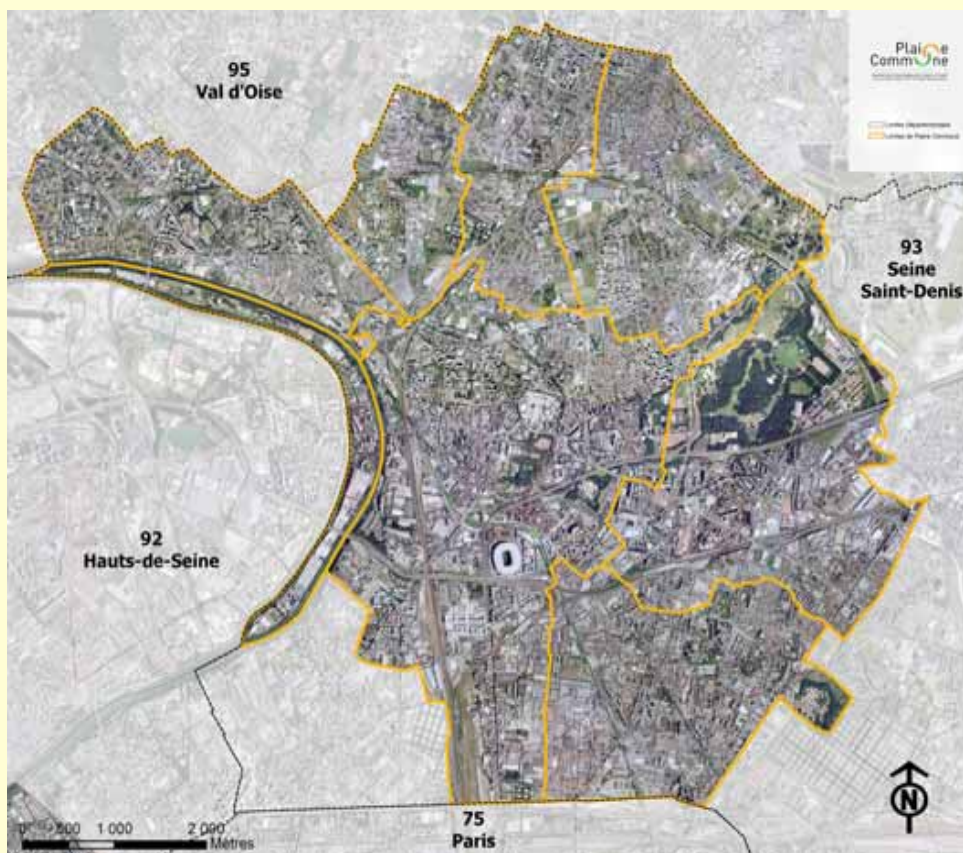


Réalisation : Territoires Sites & Cités, 2009 - Source : IGN 2003

-  limite communale de Saint Denis
-  Plaine commune
-  autoroutes structurantes
-  lignes de transports en commun majeures
-  pôles majeurs en confortement
-  pôle urbain en émergence au carrefour de Paris / Roissy / La Défense

Eléments de cadrage de Saint-Denis et de la Plaine

Communauté d'Agglomération
Plaine Commune



Présentation Saint-Denis

Saint-Denis : *une ville populaire, dynamique, et solidaire (1)*

Definir Saint-Denis suppose mettre en relief :

- **une ville historique, située au nord de Paris, capitale religieuse de France où les rois catholiques sont enterrés**
- une ville avec une vie commerciale et un marché à dimension régionale
- **une ville reflet de ce que l'industrialisation féroce a été capable de produire en moins de 100 ans comme des déséquilibres humains, sociaux et économiques**
- **une ville au fort développement économique depuis la construction du stade de France avec l'installation de grandes entreprises EDF, GENERALI, SIEMENS mais qui impacte peu la population habitante**



Basilique de Saint-Denis

Quartier d'habitat social



Rue piétonne commerciale

Saint-Denis (2)

Traditionnellement, Saint-Denis est une ville d'accueil des différentes vagues successives d'immigration en France, particulièrement sur le quartier de la Plaine

Saint-Denis compte **98500 habitantes**

- **30 %** sont étrangers

- **67 ethnies** composent la ville

- **Plus de 30%** des habitants ont moins de **25 ans**

- une **ville de contrastes** avec un **passé structurant** (plus grande réserve archéologique du moyen âge) et un **présent fragmenté et déstructuré** dont la municipalité communiste tente de "**vivre ensemble**" pour répondre aux grandes problématiques du territoire : violence, pauvreté, détresse sociale, chômage

Saint-Denis peut se résumer par les mots suivants :

**Complexité, diversité, multiplicité d'individus,
acteurs et projets, paradoxes et luttes**



Reunion de democratie participative



Logements insalubres



Rue de la République



Marché de quartier

L'organisation de la démocratie participative

- Organisée à partir des 14 quartiers de Saint-Denis avec des Directeurs de quartier (8) / élus de quartiers dont les missions sont les suivantes :
 - Mettre en place un projet de territoire à partir de la mobilisation et l'animation d'un collectif de professionnels
 - Organiser la Gestion Urbaine de Proximité
 - Animer les réunions Démarche Quartier et accompagner le Conseil de Quartier
 - Et plus si affinités (budget participatif, visite du maire,...)

Le quartier de la Plaine Saint-Denis

La Plaine Saint-Denis : territoire dynamique de Plaine Commune

Depuis 10 ans :

- 350 000 m² de bureaux construits
- 146 241 m² de locaux d'activités
- 3 814 logements livrés depuis 2000 (PLH)
- 94 900 emplois au 31 /12/2006
- 19 800 emplois supplémentaires entre 1999 et 2006

La Plaine Saint-Denis : territoire dynamique de Plaine Commune

En chantier :

- 155 000 m² de bureaux en 2008
- 15 000 m² de locaux d'activités en 2008
- 1 989 logements

I - Contexte et enjeux

Un sous-quartier de la Plaine Saint-Denis en mutation accélérée (construction de 3500 logements, quartier d'affaire,...)

Une population qui voit les conditions de vie (économique, sociale, logement) s'améliorer sans pour autant y accéder

Un déficit de confiance dans l'avenir

La démarche de participation institutionnelle de moins en moins acceptée

Un changement de maire avec des orientations fortes



Quartier Cristino Garcia

I.1 - Une Finalité maintenue sur une application concrète : la question du logement

Pour être crédible, besoin que la participation soit appliquée à un objet, centre des préoccupations : le **logement**

Par cette interpellation forte, la démarche participative trouve sa légitimité.

Le projet proposé au ministère trouve un nouveau souffle en tant qu'outil participatif au service d'une réalisation concrète :

Créer les conditions pour permettre aux habitants à faibles revenus d'avoir un logement décent et performant et pour certains en faire l'acquisition

Travailler dans une logique de développement durable pour permettre aux plus modestes de rester au coeur des villes, et non plus être rejeté en périphérie

1.2 – Une organisation pour mener à bien le projet

Deux démarches complémentaires

Une réflexion sur le devenir du quartier :

- élaboration d'un état des lieux partagé par les professionnels et les habitants
- Construction d'un projet de quartier basé sur les orientations politiques et le croisement des problématiques micro-locales
- L'accompagnement d'habitants investis sur le quartier pour « *faire remonter* » la vision des habitants que les institutions ne touchent pas

La construction du projet de logement (2T5 en accession/ 2T4 en location) :

- Recherche d'un opérateur susceptible de répondre aux exigences de développement durable défendues par les élus
- Une organisation méthodologique construite pour un portage collectif de la démarche (comité de pilotage, groupe opérationnel) inscrite dans le temps

II – Mise en place du projet

II.1 – Contraintes et Principes retenus

Contraintes

- foncier inaccessible pour les populations visées
- Coût d'habiter doit être compatible avec des faibles revenus
- L'héritage environnemental invite à d'autres pratiques et solutions
- la volonté politique d'un projet urbain de qualité impose une vraie réflexion sur les choix de l'habitat à mettre en œuvre tant dans sa qualité de confort que dans sa qualité de matériaux

Principes retenus : initier une démarche de développement local durable

- en faire un site exemplaire de développement durable, revanche sur le passé industriel et polluant
- opération de construction de logement à des prix acceptables, basée sur la conception d'un modèle économique transférable
- levier pour le développement de l'emploi, la formation et l'insertion professionnelle
- Maîtriser les charges courantes

II.2 – Déroutement : passer du faire « pour » au faire « avec »

Etape n°1 : convaincre que c'est possible

- Des visites organisées avec les élus, techniciens, habitants pour visiter sur le terrain ces logements HQD
- La formulation d'un cahier des charges précis pour préciser la commande
- La recherche d'un opérateur combinant les différentes exigences liées au projet
- L'organisation de réunions publiques présentant l'initiative et collectant l'accord de la population pour continuer la démarche

Etape n°2 : se doter d'outils et de partenaires pour monter l'opération

- L'organisation resserrée du groupe opérationnel et du comité de pilotage pour avancer en associant à toutes les étapes du projet les habitants
- s'appuyer sur le parrainage et outil de suivi mis en place par la DIREN
- Créer les outils juridiques pour répondre aux exigences de la situation des habitants

Etape n°3 : le passage à l'acte

- Le démarrage du chantier : tenir les exigences de développement durable, respect des engagements

Choix du site

- Terrain disponible appartenant à la ville de Saint-Denis

Schéma juridique retenu

- **Bail à long terme de 65 ans** permettant à la Ville de garder la maîtrise des terrains et aux habitants de ne pas supporter le prix du terrain lors de l'acquisition de la maison et de transmettre à ses enfants le bien pour les maisons en accession sociale/ **bail emphytéotique** pour les maisons en locatif social

La recherche du maître d'ouvrage

- Bailleur social LOGIREP intéressé par cette expérimentation, déclinaison possible pour du logement social

Partenariat financier

- Négociation avec une banque financière coopérative pour permettre aux habitants de financer leur acquisition

Les partenaires du projet

- Directions de la ville de Saint-Denis : domaine, direction de l'urbanisme
- Société d'Economie Mixte Plaine Commune Développement
- Communauté d'Agglomération Plaine Commune/ ANRU
- Sciérie et Palettes du Littoral / chenelet développement
- Maître d'ouvrage LOGIREP
- ADEME/ Conseil Régional/ DIREN
- Habitants

II.3 - Le point d'étape d'un point de vue technique, juridique, financier

Choix constructifs : pour des économies futures

Structure : bois massif lamellé cloué, contreventement feuillard métallique

Étanchéité à l'air : frein vapeur

Isolation naturelle et performante : isolation par l'extérieur, ouate de cellulose et laine de bois

Menuiseries extérieures : Double vitrage, faible émissivité, acoustique

Chauffage et inertie : 40 KWh/m²an Poêle à bois dans maison en accession sociale à la propriété, chauffage à condensation dans locatif social, brique de terre compressées

Renouvellement d'air : VNC

Récupération d'eau pluviale : WC, MALL

Toiture végétalisée

Au niveau financier

Prix au m² : 1800 E HT

Coût d'un T5 : 150.000 E avec subvention (ADEME, ANRU)/ hors subvention
210.000 E

VOUS AVEZ DIT ECO CONSTRUCTION ?

		Bâtiment conventionnel	Eco construction
Traits techniques	Matériaux Procédés Cohérence du projet	Ressources et modes de fabrication non connus Mis en œuvre pour un caractère précis (vitesse, longévité, économie marchande...) Atomisation des tâches, juxtaposition des procédés	De proximité, non toxiques, Compréhensible, et maîtrisable par le constructeur et l'utilisateur Organisation des procédés
Traits Humains	Formation Relations entre opérateurs	Vise à l'application d'un mode opératoire Adaptation de l'opérateur à la technique Collaborations fortement encadrées par l'économique et le juridique	Vise l'autonomie de l'opérateur, déborde de la compétence de son métier pour enrichir son SF Coopération, assistance réciproque, empathie entre opérateurs et usagers, confiance, connaissance...

Vues sur les réalisations



Différents aperçus d 'une maison en construction (1)



Sol en béton et piliers en bois (poutres constituées de planches collées et vissées)



Plancher 1er étage en bois collé et disposé dans le sens de la hauteur

La conception des pièces faite à partir de l'usage des futurs habitants



Première vision des maisons



Après réalisation...



Les recherches juridiques

Les baux retenus :

- bail emphytéotique de 65 ans pour les maisons en location (signé avec LOGIREP)
- bail à long terme pour les maisons en accession (signé avec les futurs accédants)

Volonté de :

- faciliter l'accès à la propriété des personnes avec des ressources modestes
- ne pas faire supporter le prix du terrain aux habitants en même temps que le remboursement du crédit de construction
- éviter la spéculation sur ce programme

III - Perspectives : *vers un quartier durable*

- Construction de 12 maisons supplémentaires sur Cristino Garcia inscrite dans le cadre de l'ANRU
- Elargissement de la démarche sur de nouvelles constructions à 2 voir 3 étages (toujours avec l'entreprise d'insertion locale)
- Diversification de l'habitat vers des jeunes, personnes âgées et familles nombreuses (en fonction de l'enquête sociale)
- inscription des prescriptions architecturales et environnementales dans le cahier des charges des constructeurs sur le secteur + intégration GUP

La question de la grille de lecture

- De quoi parle-t-on :

Se mettre d'accord sur l'opération engagée :

« *Je ne construis pas 4 logements mais je mène un opération de développement durable et territoriale de façon participative (dimension économique, sociale, environnementale) »*

- Qui est légitime pour coordonner ce type d'actions?
- La vision de l'aménageur trop restrictive, une telle démarche sort de son champ de compétence avec des outils traditionnels
- Quartier développement durable kezako?

La *seconde opération* : co-élaborer une vie de quartier à partir de la construction d'une opération de logements durables

Le rôle de la grille :

- Donner du sens global à une démarche locale
- Prendre le temps de la réflexion pour mieux définir son projet
- Se poser collectivement les bonnes questions au bon moment

En somme

- Une aide à la réflexion pour élaborer son projet et choisir ses partenaires
- Une gouvernance revisitée avec l'association des habitants aux choix d'aménagement

Avantage de cette grille : *sa souplesse,*

Inconvénients (*pour les professionnels*) : *remet en cause les pratiques actuelles de travail*

L'application de la grille sur le projet de Cristino Garcia

Finalités

Pour l'épanouissement de tous les êtres humains

Pour la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et entre les générations

Pour la lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère

Pour la préservation de la biodiversité des milieux et des ressources

Pour des dynamiques de développement suivant des modes de production et de consommation responsables

Questions de démarche

Comment favoriser la participation des acteurs?

Comment mettre en place une évaluation partagée?

Comment organiser le pilotage?

Comment favoriser la transversalité des approches?

Comment mettre en œuvre une stratégie d'amélioration continue?

La grille de questionnements : *Les finalités*

Finalités

Pour l'épanouissement de tous les êtres humains

- Comment améliorer la qualité de vie des familles et le confort des usagers?

Diversité des logements, qualité des bâtiments, favoriser les échanges intergénérationnels

- Comment apporter des garanties en matière de santé et de sécurité aux habitants et aux usagers?

Limiter les nuisances sonores, travail sur un chantier faible nuisance, conception des logements à très faibles charges

- Comment valoriser le patrimoine et la création culturelle?

Valoriser l'histoire du quartier et son identité

Pour la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et entre les générations

- Comment garantir la qualité et l'équité d'accès aux services et à l'emploi, en fonction des besoins et modes de vie des différentes catégories de population, notamment les plus démunies?

Production de logement pour former et développer une filière d'activité bois

- Comment favoriser le partenariat et articuler le projet avec les dispositifs de planification et les différentes politiques, aux différentes échelles?

Organiser le travail entre communauté d'agglomération/ ville/ groupement d'habitants

La grille de questionnements : *Les finalités*

Pour la lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère

- Comment favoriser une utilisation rationnelle de l'énergie et de l'espace?

Monter des petits collectifs en conception Haute Qualité Durable

- Comment favoriser une mobilité durable et maîtriser les besoins de déplacements?

Mutualiser l'achat des courses par l'auto organisation de voisinage

Pour la préservation de la biodiversité des milieux et des ressources

- Comment favoriser une utilisation rationnelle des ressources naturelles, des milieux et de l'espace?

Introduire des minis jardins suspendus permettant une auto production de légumes

- Comment valoriser le patrimoine bâti et les paysages?

Valoriser la construction bois

Pour des dynamiques de développement suivant des modes de production et de consommation responsables

- Comment prendre en compte le contexte de développement économique local et améliorer la qualité des emplois créés et leur pérennisation?

Opération comme outil d'insertion professionnelle (80 % réalisée par personnel en insertion)

- Comment favoriser des modes et des pratiques de gestion innovants des aménagements?

Diversifier les modes de financements de l'opération

La grille de questionnements : *Questions de démarche*

Questions de démarche

Comment favoriser la participation des acteurs?

- Prendre en compte les dynamiques du système local : *clarification du rôle de chacun*
- Associer les acteurs au projet d'aménagement : *montage d'une démarche de sensibilisation au projet (technique, participatif,...)*
- Assurer la réactivité et la transparence du système : *organiser la démarche sur la base d'un calendrier négocié*

Comment mettre en place une évaluation partagée?

Définir une méthode avec les acteurs et préciser les indicateurs pertinents

Réalisation à partir du pourquoi, qui fait quoi, quand, comment

Comment organiser le pilotage?

Asseoir la décision : *implication des élus de façon continue*

Assurer la pérennité et l'évolution du projet : *communiquer sur le projet de façon innovante*

La grille de questionnements : *Questions de démarche*

Comment favoriser la transversalité des approches?

- Articuler le projet avec les documents de planification,...

Inscription dans plan du quartier/ prescription architecturale

- Faire appel à des méthodes de travail transversales : *points réguliers avec l'ensemble des partenaires tout au long du projet*

- Prendre en compte les impacts croisés des actions : *a voir*

Comment mettre en œuvre une stratégie d'amélioration continue?

- Fixer des objectifs clairs et engageants au regard des enjeux du territoire et des finalités du DD

- Responsabiliser les acteurs aux enjeux du développement durable dans la conception du projet et la conduite d'opérations : *montrer que c'est possible de construire autrement à partir d'une problématique cruciale : la vie de quartier*

- Favoriser des modes et des pratiques de gestion innovants des aménagements
réflexion sur les RDC/ évolution des appartements,...

CONCLUSION

Facteurs clés de succès

- la volonté politique,
- Le tryptique élu, technicien, habitant
- Le foncier disponible
- Des outils juridiques et financier, adaptés à la population

Obstacles

- les freins « culturels » des techniciens
- le savoir faire des entreprises
- la logique de la construction traditionnelle par l'opérateur sensé promouvoir ce type de construction
- la non association des habitants par l'opérateur lors des travaux

**Pour qui et avec qui fait-on la ville? Repose la question de la place de chacun dans le développement d'un territoire
D'où la nécessité d'une grille d'interrogation DD**

La vie au sein des maisons aujourd 'hui





