

CARNET DE VOYAGE

PARIS . CHICAGO . ROME

itinéraires du logement abordable
affordable housing paths

Sous la direction de Marco Cremaschi et Bertrand Vallet

Hugo BARBOSA, ingénieur
Alice BONDATY, architecte urbaniste
Juliette BUREAU, géographe
Romane DAUQUIER, juriste
François DURAND, géographe
Mathilde FAURE, architecte urbaniste
Louise FRANZI, politiste
Clémentine GENET, architecte urbaniste
Diane GRENEY, politiste
Alice HOUSSET, anthropologue et urbaniste
Emma KARA-TERKI, juriste et promotion immobilière
Héloïse LECRIQUE, ingénieure architecte
Quentin LUCAS, architecte
Anastasia MARÉCHAL, architecte
Louise MOLINIER, urbaniste
Sterenn OLLIVIER, communication
Félicie PETTE, politiste et urbaniste
Quentin RIHOUX, architecte urbaniste
Simmia SANNI SOULÉ, architecte
Marie STÉMART, architecte urbaniste
Keynes Pofd Kacinthe TAMO NWAFFU, urbaniste
Jeremie UZAN, ingénieur en génie civil
Jazmin VASQUEZ GONZALES, architecte urbaniste
Chloé VERTALDI, architecte ingénieure
Rose VILLIERS, géographe et urbaniste
Amel ZIDNA, architecte urbaniste

Cycle d'Urbanisme
Promotion 2022-2023

Conception graphique et mise en page :
Alice Bondaty, Chloé Vertaldi et Amel Zidna

Avant-Propos

A l'issue d'un voyage de terrain à Chicago et à Rome, ce présent document se veut une synthèse rassemblant l'ensemble des enseignements et des problématiques soulevées par les étudiants du Cycle d'Urbanisme de Sciences Po dans les domaines de l'habitat et des projets d'aménagement qui étaient au cœur de ces voyages.

Le Cycle d'Urbanisme de Sciences Po : une formation pluridisciplinaire engagée pour réinventer les villes de demain

Ce compte-rendu de voyage a été coécrit par les 26 étudiants de la promotion 2022-2023 du Cycle d'Urbanisme de l'École urbaine de Sciences Po.

L'École Urbaine de Sciences Po Paris se donne pour mission principale, depuis sa création en 2015, de former des futurs professionnels et d'enrichir la recherche autour du projet de réinventer les villes de demain, en identifiant les enjeux et problématiques et en enrichissant le panel d'outils et de méthodes innovantes pour proposer des solutions.

Le Cycle d'urbanisme est une formation de trois semestres aux métiers de la fabrique de la ville, ouverte à des étudiants en fin d'études (politistes, juristes, ingénieurs, architectes, géographes), ainsi qu'à de jeunes professionnels dans le domaine de l'urbanisme. L'objectif principal est de tirer profit de cette interdisciplinarité afin de développer des compétences larges requises dans ce domaine de la fabrique urbaine : compréhension des grands enjeux socio-économiques, décryptage des phénomènes urbains et territoriaux à l'œuvre, capacité d'analyse stratégique, aptitude à agir dans un jeu d'acteurs et un système de décision complexes, capacité à spatialiser les réflexions, maîtrise d'une palette d'outils techniques, juridiques et financiers variés.

Créée en 1969, cette formation dispense des enseignements académiques de haut niveau en sciences sociales et mobilise en parallèle des professionnels engagés et soucieux de transmettre leurs savoir-faire et leurs expériences. Un

travail d'aller-retour permanent entre les différentes échelles est effectué, des grands territoires à la logique immobilière en passant par le projet urbain. Des dispositifs pédagogiques variés alternant enseignements et mises en situation garantissent une trajectoire d'apprentissage adaptée à la diversité des profils.

Nous sommes accompagnés tout au long de l'année (de même que durant le voyage d'étude) par une équipe pédagogique composée de Marco Cremaschi (Directeur Scientifique), spécialiste du développement urbain et Professeur des Universités à Sciences Po depuis 2015, Bertrand Vallet (Responsable Pédagogique), sociologue de l'urbain et ingénieur, ainsi que de Jérôme Michel (Assistant Pédagogique) qui est quotidiennement en contact avec les étudiants pour les accompagner durant leur scolarité.

Deux voyages d'étude offrant l'opportunité de rencontrer des chercheurs et des acteurs de l'urbain dans des contextes politiques et économiques différents

Le voyage d'étude d'une semaine en octobre 2022 à Chicago a été l'occasion pour nous d'associer la mise en situation dans le contexte urbain d'un autre pays, prévue dans le cadre de notre formation, avec l'opportunité de participer à une conférence organisée par Villa Albertine qui a créé le cadre d'une rencontre entre des chercheurs et acteurs de l'aménagement urbain parisiens et chicagoans.

Chicago est une ville à la formation récente et qui a longtemps été un point stratégique commercial et d'attractivité dans la période d'urbanisation des États-Unis au XIX^{ème} siècle. La ville est connue comme la première à avoir construit des grattes ciels, juste avant sa rivale, New-York, avec qui la compétition est toujours d'actualité. L'industrialisation bat son plein dans la ville et attire de nombreux investisseurs américains, et base son modèle économique sur la recherche du profit. Le centre des affaires de la ville, le Loop, où nous résidions, est

la représentation par excellence de ce modèle moderne capitaliste, mis en œuvre par de nombreux architectes, dont le notable Mies Van Der Rohe, qui a largement contribué à son développement. Par opposition, dès que l'on quitte l'hyper centre, une urbanisation de faible hauteurs contraste progressivement, allant jusqu'au pavillons largement marqués par la contribution de l'architecture de Frank Lloyd Wright.

Comme nous avons pu le constater et comme nous l'ont expliqué les différents acteurs locaux rencontrés, la ville est marquée par de nombreuses inégalités : sociales, environnementales, sanitaires ou encore ethniques. Chicago, a travers sa maire Lori LIGHTFOOT, élue en 2019, a enclenché une transformation considérable incarnée par le plan We Will Chicago.

Ce voyage d'étude s'inscrit également dans le cadre d'un événement organisé par la Villa Albertine, le "City/Cité Chicago x Paris", une coopération transatlantique basée sur les questions urbaines et la fabrique de la ville. Ce moment d'échanges permet, dans un cadre transversal, de faire le lien entre chercheurs de la ville de Paris et la ville de Chicago, les deux villes mondiales engageant des réflexions portant sur l'évolution de leur cadre réglementaire en matière d'urbanisme.

En parallèle, trois étudiant.e.s se sont rendu.e.s une semaine à Rome dans l'objectif d'étudier la production de logements abordables dans le contexte romain, caractérisé notamment pas une contraction des finances publiques et une perte de dynamique du secteur privé. Juliette, Alice et Keynes ont ainsi réalisé plusieurs visites de sites, ont rencontré des chercheurs et chercheuses romains, et des acteurs politiques en charge du logement. Leur regard et les connaissances développées sur place permettent d'élargir le cadre de nos réflexions dans un tout autre contexte que celui de Chicago.

Un voyage préparé en amont...

En tant qu'étudiant du Cycle, le voyage s'inscrit dans le cadre de nos enseignements pédagogiques. Nous avons ainsi participé à différentes masterclasses organisées par des enseignants et des intervenants extérieurs, et également produit différents documents préparatifs.

En amont de ce voyage, nous avons rencontré des acteurs de l'APUR, l'Atelier Parisien d'Urbanisme, pour une présentation du nouveau PLU Bioclimatique en cours de préparation. Nous avons également reçu Clément Boisseuil, docteur en sciences politiques et chercheur associé au Centre d'Études Européennes de Sciences Po, spécialiste de Chicago, qui nous a présenté ses recherches et nous a exposé le cadre socio-économique et géographique de la ville.

Par ailleurs, à l'initiative du doyen de l'École urbaine, Tommaso Vitale, chacun d'entre nous a produit une revue de presse sur une politique publique de la ville, à partir

de l'analyse de la presse locale, ce qui a permis de nous acculturer en amont du voyage aux enjeux locaux et nous fournir des sources dans de nombreux domaines différents (habitat, mobilité, sécurité, etc).

Nous avons poursuivi nos réflexions en préparant, dans le cadre du cours de Marco Cremaschi, une analyse de projets urbains emblématiques du Grand Paris. Ce travail a été réalisé dans l'objectif d'être présenté lors du colloque sous la forme d'un livret grand format qui fut distribué aux professionnels et chercheurs américains. Enfin, un groupe d'étudiants a également pu exposer à l'assemblée les instruments innovants en matière de politique urbaine en Île de France.

Ces travaux nous ont permis d'appréhender et d'obtenir des premières clés de compréhension de la ville de Chicago, tout en pouvant participer activement aux échanges du congrès.

Un voyage de plus de 6 000 kilomètres en avion

Ce déplacement, proposé par l'école urbaine à la classe, se distingue des précédents par la distance que nous avons pu parcourir avec une occasion unique de découvrir un nouveau contexte dans un cadre professionnel et scientifique.

Cette distance géographique nous a contraint à prendre l'avion, un moyen de transport aux émissions carbone particulièrement conséquentes. Cette situation a été source de débat au sein du groupe au regard de notre responsabilité individuelle et collective.

...riche en rencontres et en visites urbaines

Le voyage à Chicago, comme celui à Rome, s'est déroulé du 10 au 15 octobre 2022 et le programme fut particulièrement dense et varié, animé autour des différents acteurs qui font et pensent la ville. De la municipalité, aux "communities" en passant par des enseignants de l'University of Illinois Chicago, les échanges ont été particulièrement enrichissants, ont donné lieu à de nombreuses réflexions et ont fait émerger différentes problématiques que vous retrouverez dans ce carnet de voyage.



Sommaire

Paris, aperçu des projets de développement urbain des vingt dernières années

	Introduction	p.12-15
1.	Le Fort d'Issy	p.17
2.	Les Groues	p.18
3.	GPRU - Entrepot Mac Donald	p.19
4.	GPRU - Porte Pouchet	p.20
5.	ZAC Victor Hugo - Gare de Bagneux	p.21
6.	Les Docks de Saint-Ouen-sur-Seine	p.22
7.	Ivry Confluence	p.23
8.	Tours Duo	p.24
9.	La Caserne de Reuilly	p.25
10.	Saint-Vincent-de-Paul	p.26
11.	Réinventer Paris - Morland	p.27
12.	Réinventer Paris - La Ferme du Rail	p.28
13.	Village des Athlètes - Paris 2024	p.29
	Conclusion	p.30-31

Chicago, la planification urbaine entre valorisation des identités et réduction des inégalités socio-spatiales

	Elevated Chicago	p.35-41
1.	Présentation de Elevated Chicago	p.35
2.	ETOD et Community Land Trust à Logan Square	p.36
3.	Visite du quartier	p.37
4.	L'intégration des <i>communities</i> dans les politiques d'aménagement : une perspective comparée	p.39
	City of Chicago	p.42-48
1.	Planning	p.43-45
2.	Public Health	p.47-48
	<i>Rachel Weber</i>	<i>p.50</i>
	<i>Frank Lloyd Wright</i>	<i>p.51-53</i>
	Villa Albertine	p.54-68
1.	Session 1 - Panorama et perspectives de Paris et Chicago : nouvelles échelles et approches pour l'urbanisme	p.55-56
2.	Session 2 - Planning for social and spatial Justice	p.57-59
3.	Session 3 - Planning for transitions	p.60-63
4.	Session 4 - Future of housing and offices	p.64-66
5.	Visites de site	p.67

Le logement à Rome, quand l'informel cohabite avec le formel

	Les politiques du logement de 1871 à aujourd'hui	p.73-75
1.	Les <i>borgate</i> , entre formel et informel : la revendication d'un droit au logement	p.77
2.	Face à la crise du logement, la construction des grands ensembles. Le cas de Corviale	p.79-81
3.	Le développement d'un marché locatif alternatif en réponse à une offre déficiente	p.83-84
4.	Un développement informel en périphérie à régulariser	p.85-87
	La régularisation de l'informel, des politiques au coup par coup ?	p.88-89

Paris, aperçu des projets de développement urbain des vingt dernières années

	Introduction
1.	Le Fort d'Issy
2.	Les Groues
3.	GPRU - Entrepot Mac Donald
4.	GPRU - Porte Pouchet
5.	ZAC Victor Hugo - Gare de Bagneux
6.	Les Docks de Saint-Ouen-sur-Seine
7.	Ivry Confluence
8.	<i>Tours Duo</i>
9.	La Caserne de Reuilly
10.	Saint-Vincent-de-Paul
11.	Réinventer Paris - Morland
12.	Réinventer Paris - La Ferme du Rail
13.	Village des Athlètes - Paris 2024
	Conclusion

Introduction

Prelude

The following introduction aims to put into context our panorama of 13 urban development projects, selected to provide an overview of current urban development trends in Greater Paris.

First in a context of metropolisation process, which became particularly marked since the beginning of the 2000s and culminated in 2016 with the creation of the Greater Paris metropolis. The Grand Paris Express infrastructure, the new underground network, creates new opportunities for areas in the inner and outer suburbs, as part of an effort of territorial rebalancing – which has not necessarily succeeded. Housing, over which the metropolis has jurisdiction, and a key challenge in the Paris region, is at the center of the featured projects. Second, in a context of complex governance: while the City of Paris has only had an elected mayor since 1977, the state has historically played a leading role in defining Parisian urban policies. Today, the metropolitan game further complicates the governance of Parisian urban policies and tends to orient them towards the North of the city. Even though there is a clear continuity in the successive mayors' ambition to launch major projects to place Paris in the international competition, since 2001 – the launch date of the earliest of our featured projects – and the arrival of a socialist municipality, issues of social diversity and even more so ecological issues have been at the heart of urban policies. Finally, we will present the main regulatory tools for elaborating and realizing these projects. These tools have been evolving since the 1970s in the direction of an increased flexibility of the plan, to integrate private actors as early as possible and adapt the plan to the project. While negotiation between actors and innovation can be welcome, one of the many questions raised by these tools is the progressive withdrawal of the public action from the making of the city.

Historical context

The urban restructuring of Paris is not a recent phenomenon. Some might find its roots in French imperial history or the 19th century. Nevertheless, towards the end of the 1950s, in the context of reconstruction and of emerging globalisation, it took a real turn.

Paris was then an industrial city whose core looked at the globalizing economy while the manufacturing belt ensured the production of goods. Urban social geography well represented this duality: the bourgeoisie at the center, surrounded by “red suburbs” belt. Moreover, as the city of Paris no longer had an elected mayor since the Paris Commune, the state was leading Parisian urban governance.

After the postwar economic boom, the planning state launched two significant projects for Paris: projecting France into a global dimension and responding to a major housing crisis resulting from war destruction.

The development of the La Défense business district at the end of the 1950s marked the beginning of Paris's metropolisation. At the same time, the state adopted a plan (the 1953 Plan Courant) and new tools (a 1% employer's tax) to finance its major reconstruction enterprise, and huge social housing estates were built in suburbs. A massive rehabilitation of the historical center of Paris followed (construction of the Châtelet-les Halles RER station, the Pompidou Center, etc.).

On the threshold of the first oil crisis, the results of 20 years of urban restructuring started to be contested against a backdrop of social and urban issues. Then, in 1975, Paris regained its municipal function with the election of a mayor by universal suffrage, completely reshuffling the cards of local governance. Jacques Chirac was appointed first mayor of Paris in 1977. It is the end of a cycle of modernization that laid the foundations for three major dimensions in Paris's evolution from the 1970s to the present day: its metropolisation, governance and urban development tools.

METROPOLISATION

The liberal turn and the multipolar model

Metropolisation accelerated between the 1970s and the 1990s and marked a dynamic of concentration and eviction. The new Paris ring road at the end of the 1960s and the decentralization policies in the 1980s supported this trend. Municipalities had equal access to state resources in the centralized governance system, while the “deconcentration” policies brought competition between regions and cities to capture state resources. As such, less competitive regions started to accumulate the effects of deindustrialization. In addition, nine new cities hosted the growing immigrant population during the decolonization period, which was unwelcome in the metropolitan center. A large wave of suburbanization accompanied this process: the Parisian metropolis spread out by pushing away “undesirable” activities (logistics, business parks, shopping centers) and supporting suburbs’ growth. At the turn of the millennium, the municipality was expected to foster the country’s competitiveness to the level of the world’s largest economic powers and trickle down growth effects to declining industrial regions. In this context, the central government built major national equipment in the metropolitan belt, like the Stade de France in Saint-Denis for the 1998 World Cup and the launch of the Paris-Saclay Campus in 2006.

The ambitions of competition and redistribution ended in the following phase of metropolisation. The 2005 riots in the suburbs underlined the inadequacy of policies for competitiveness; the 2008 economic crisis revealed the structural instability of the metropolitan policy forcing its advocates to readjust the redistribution strategy and not only using new peripheral equipment but through the transformation of Paris into a true polycentric metropolis with dynamic peripheral hubs. Three major agendas still running today materialized in this strategic shift.

The first agenda fosters the connection between Paris and its suburbs. In 2003, the city launched a Great Urban Renewal Project (GPRU, Grand Projet de Renouveau Urbain), with the aim to create a new relation between Paris and its suburbs through 11 concerted projects located at the gates of Paris and concentrating poverty, insalubrity... The metropolitan ambition of territorial rebalancing was also made possible by the creation of development zones of “metropolitan interest» in the North and the East part of the Parisian area (see ZAC des Docks in Saint-Ouen, the Pleyel district, the Olympic village). However, the success of the rebalancing policy must be questioned, for it does not seem to have yet reversed territorial segregation.

The second agenda focuses on infrastructures and is represented explicitly by the Grand Paris Express, a large transport project of two rapid metro loops aiming to connect the Parisian suburbs and the center of Paris. The colossal project, currently under construction, represents an estimated 50 billion €, 60 new stations, and 200 km of new lines. As the archetype of Transit-Oriented Development (TOD), the project has larger ambitions

than the construction of train stations. It aims to plan, program, and supervise the development of neighborhoods around the new stations to foster economic momentum locally. Housing policy is under the metropolis’s jurisdiction and appears central to developing these new railway neighborhoods (see ZAC Victor Hugo in Bagneux). In addition, the new transport network aims to connect the economic, technological, airport, and railway hubs to increase its competitiveness in the international markets. The third agenda relates to the institutional governance of the metropolis. In 2010, the 130 municipalities surrounding Paris gathered into 11 inter-municipalities (établissement public de coopération intercommunale, EPCI) in charge of public transport, land use planning and environmental management. The balance of power between these inter-municipalities and the city of Paris is evolving, yet the possibilities for horizontal cooperation are still limited. Following a new territorial reform, the Greater Paris Metropolis (Métropole du Grand Paris, MGP) was created in 2016 as a new EPCI to facilitate cooperation between municipalities. Spread over 814 km² (8 times the area of Paris), MGP now includes Paris and 130 municipalities, including the 11 inter-municipalities (now Établissements Publics Territoriaux, EPT). However, it has yet to prove its capacity to eliminate the divergence of interests, divides and conflicts between its different territories.

Controversies at stake

The process of metropolisation in Paris has been underway since the 1950s and has considerably intensified over the last 20 years. The three agendas (connection, infrastructure, and institution) completed a metropolisation model that attempted to reconcile the objectives of global projection and local equalization. A complex constellation of urban development projects (as presented in this booklet) transforming the metropolitan region materializes this model. In addition, the urgency of the climate crisis in this precarious balance is reawakening social, spatial, and economic antagonisms of excellent historical permanence. In light of this, the relevance of a race to metropolisation remains an unavoidable controversy in the Paris urban debate.

GOVERNANCE

Paris' governance and urban strategies (from Chirac to Delanoë)

Paris’ urban strategies must be understood within a complex governance system divided between the implication of the central state and the municipality, as well as with municipalities of outer Paris since the early 2000s. Beyond political divisions, the governance of Paris from the mayoral mandates of Jacques Chirac to Bertrand

Delanoë (1977-2014) has successively followed a strategy of demolition and large-scale urban redevelopments, then of renovation and “human face” urbanism (Jean Tiberi), and finally to more developments in the North of the city working towards increased social diversity.

The Chirac era : redeveloping the east of the city to foster international competitiveness

The 1970s were characterised by a significant change in the public’s view of urban renewal policies carried out by the central government. Parisians wished to move away from the modern brutalist model guiding the city’s plan at the time (Plan d’Urbanisme Directeur in 1961), which materialised in the renewal of the Maine-Montparnasse area for instance.

It was only with the election of Jacques Chirac (right-wing party) the first elected Mayor of Paris in 1977, that urban policies of renewal (demolition) began to be called into question, yet the change in political orientation was not immediately implemented. For instance, the urban renewal program for the East of Paris (Plan Programme de l’Est Parisien), designed to fight against social disparities between the eastern and western sides of the city, involved significant demolitions and reconstructions.

In reality, Chirac’s larger ambitions revolved around making Paris an international tertiary center through the economic (creation of tertiary hubs) and political (preservation of right-voting neighborhoods through gentrification) redevelopment of strategic spaces, with little attention to the participation of urban dwellers.

1995-2001: towards a “human face” urbanism

In Paris, the turning point in urban strategies came under the mandate of Jean Tiberi (right-wing) between 1995 and 2001. The new mayor advocated for a type of urban planning he referred to as “human face”. This meant more flexible planning for conceiving, and to mix the rehabilitation of mixed build environment with new constructions. As a result, citizens’ views and the preservation of neighbourhoods’ identities started receiving increased attention. In the early 2000s, the adoption of a new legal framework on social housing quotas (loi Solidarité et Renouvellement Urbain) coincided with the election of the socialist mayor, Bertrand Delanoë (2001-2014). While rehabilitation policies were still implemented, new issues shaped the city: decreasing insalubrity, need for social housing, childcare, and new modes of transport. Social diversity became a significant challenge for the municipality, which aimed to support the construction of more than 27 000 social housing units during Delanoë’s first term of office (see La Caserne de Reuilly).

Renewed relations between Paris and its suburbs: urban policies reoriented towards the North of the city

In 1999, a group of municipalities gathered at the North of Paris under a unique local government (Plaine Commune), one of the first of its kind to emerge, which signified the readjustment of power relations between Paris and the suburbs. Concurrently, Delanoë expressed his wish to also renew such relations. Plaine Commune thus became the primary representative of suburban areas with the municipality, while Paris’ urban strategy was redirected towards the North.

Launched in March 2002, the Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU) urban renewal program is an example of this geographical reorientation (see Entrepôts MacDonald and Porte Pouchet). The program targeted 11 sites in highly social neighbourhoods of the close periphery of Paris, establishing a new urban policy agenda through extensive cooperation with the suburbs, ahead of the creation of Greater Paris, and with a clear ambition of social diversity (politique de la ville). In addition, the policy reorientation towards the North served Paris’ internationally competitive position. The reinvestment of railway wastelands, such as Clichy-Batignolles (located in the west of the city), and warehouses neighbouring the northern axis, enabled the municipality to develop a new tertiary hub within the Paris metropolis.

Since 2014, Anne Hidalgo (socialist party) has been the new Mayor of Paris. Her program follows the urban policies initiated by her predecessor. However, to respond to growing housing, social diversity and environmental ambitions, the municipality has implemented new tools to increase the flexibility and adaptability of the urban plan.

PLANNING TOOLS : The incremental flexibilization of planning tools

Public-led concerted projects (ZAC) preceding the plan

Breaking away from the logic of planning set up to boost supply after the Second World War, the State and then the municipality seized upon a new operational development tool, the ZAC, from the 1970s. The ZAC is a French negotiated planning tool that enables policymakers and developers to execute the development process through a regulated dialogue. Thus, the ZAC (Zone d’Aménagement Concerté) tool allows the municipality to organize the financing of public facilities by private actors within the framework of a public-led development project. Although the ZAC allows the project to precede the plan, it remains a relatively long and complex process of concerted action for the local authority. Even though flexibility remains low in the ZAC, the use of macro-lots allows the local authority to delegate part of the design coordination

to these private actors. However, making the plan more flexible is a long and incremental process reflected in using new operational tools, such as calls for innovative urban projects and transitional urban planning. Similarly, the call for projects tool, initially limited to real estate projects, has been extended to real urban projects at a neighborhood scale with the program *Inventons la Métropole du Grand Paris*, for instance.

Gradual withdrawal of public intervention towards urban innovation led by the private sector

The flexibilization of urban development is expressed through different uses. These new uses respond to the intention to reconfigure actors' interaction and eliminate the planned and public-led development time constraints. On the one hand, the urban planning tools head toward a specific governance thanks to legal and operational contracts to promote governance flexibilization. However, even if this operation procedure tries to create a flexible plan, it constitutes a new elitist leader planners' group. Therefore, the APUI (Call for urban innovation proposals) is the primary urban planning tool that deeply reinterprets vertical relationships between policymakers and planners. In 2014, Paris launched a call for proposals on free lands and expected from the planners some innovative proposals. In this process, the municipality only gives time obligations. This process generates a new balance of power between public and private institutions since urban developers are supposed to stimulate a new vision of urban fabrication. It is the case of the project "La ferme du Rail," directed by shared governance within the context of "Réinventer Paris", where the idea was to promote new uses articulated with the environmental process in the middle of Paris. Although the operational structure of the project enhances a flexible plan, urban planning is compelled by the timing of the public authority.

Private innovation at the expense of local democracy

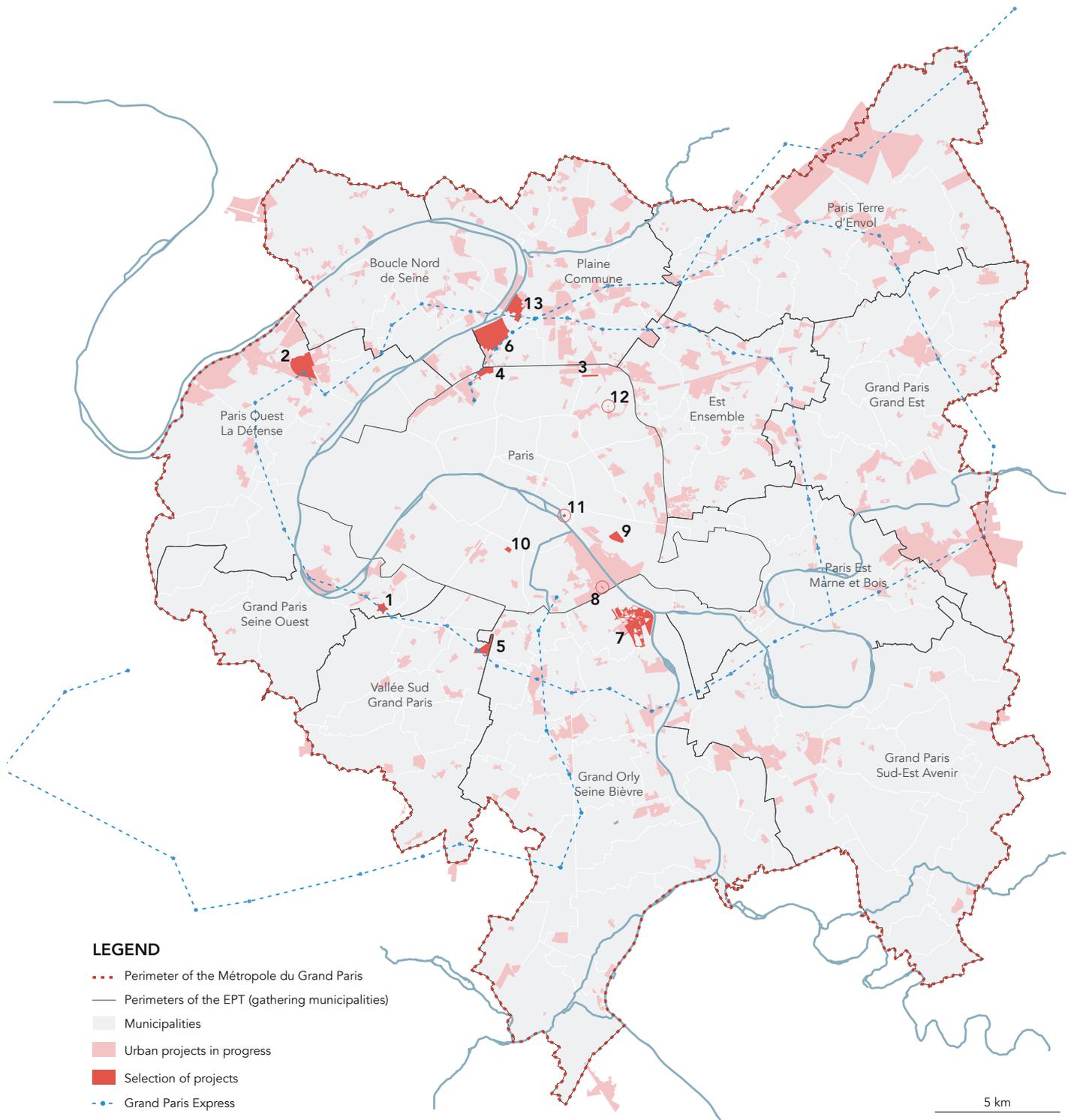
The operational tools presented above (call for innovative urban projects and transitional urbanism) combine the flexibilisation of the plan with the growing involvement of private groups in the definition and design of development projects. However, the reinvention of forms of participatory democracy also pursues the double objective of allowing a redefinition of the plan and of freeing the project from the classic chronology of urban development. The long timeframe of consultation, which imposes a regular reconsideration of the project, is opposed to the promotion of innovation found in calls for projects, which have little recourse to consultation. However, it is the lack of local anchoring that is criticized in these projects, which do not always escape litigation. A few initiatives are attempting to reinvent forms of participation in order to meet the dual challenge of adapting to the long-term nature of development and of anchoring projects in the local context.

The difficulty of balancing the finances of the ZACs contributes to questioning the model based on increasing the land value. Many are studying several alternatives, including the separation between property of use and property of land.

Finally, one can question the role and scope of the many plans whose definition is the objective of important work by the municipality (PLU), the metropolis (SCOT) and the region (SDRIF).

Going beyond the temporality of the plan

Some urban uses allow project development to be autonomous from time constraints erected by policymakers. Transitional urbanism is a planning tool which generates a flexible plan. Indeed, it enables inhabitants and uses to activate places, without the need to use operational structures. To illustrate the wish to liberate urban planning from the large-scale temporality Les Groues project worked with different temporalities and actors to enable multiple activities and uses to happen even though the overall urban development project was unfinished. Politically, transitional urbanism allows public authorities to fit projects into the temporality of an electoral mandate as well as to control the marginal phenomenon that occupies the interstices of urban development projects (illegal occupation for instance).



Selection of 13 development projects in Greater Paris

- | | | |
|-----|---|--------|
| 1- | LE FORT D'ISSY | (2000) |
| 2- | LES GROUES | (2001) |
| 3- | GPRU - ENTREPRÔT MAC DONALD | (2002) |
| 4- | GPRU - PORTE POUCHET | (2003) |
| 5- | ZAC VICTOR HUGO - GARE DE BAGNEUX | (2003) |
| 6- | LES DOCKS DE SAINT-OUEN-SUR-SEINE | (2004) |
| 7- | IVRY CONFLUENCE | (2007) |
| 8- | TOURS DUO | (2011) |
| 9- | LA CASERNE DE REUILLY | (2013) |
| 10- | SAINT-VINCENT-DE-PAUL - PARIS XIV | (2014) |
| 11- | REINVENTING PARIS - MORLAND | (2014) |
| 12- | REINVENTING PARIS - LA FERME DU RAIL | (2014) |
| 13- | VILLAGE DES ATHLÈTES - PARIS 2024 | (2015) |

THE FORT D'ISSY

A SOCIO-SPATIAL ENCLAVE OFFERING A HIGH QUALITY OF LIFE



TERRITORY :
Métropole du Grand Paris

CITY :
Paris

POPULATION :
2,161 million habitants

PROCEDURE :
Open call for innovative urban projects

CONTRACT :
Concession to a semi-public developer

CONTEXT : Dense urban area

SURFACE of the lot : 12 000 sqm

STAKEHOLDERS

Client : Municipality of Issy-Les-Moulineaux

Developer : SEMADS (semi-public)

Conception team : Architecture Studio + Guerin Pedroza + International d'Architecture + Foucra + Bouygues Immobilier

Investors : Bouygues Immobilier, BNPI, Vinci Construction, Kaufman and Broad

PROGRAMME

Housing - 100 000 sqm including Market-rate Social - 24 000 sqm

Public amenities - 1 200 sqm

Equipments - 8 060 sqm School for 17 classes - 5238 sqm

Green spaces - 44 000 sqm including an orchard of 300 trees

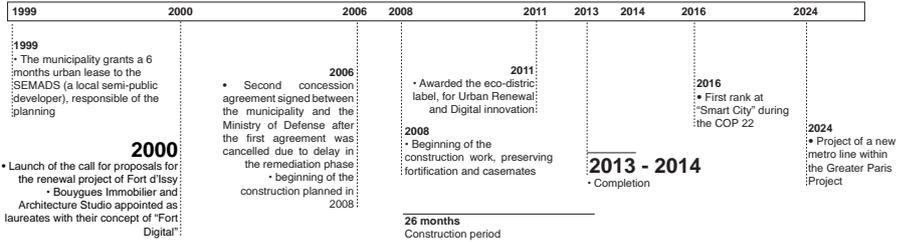
A community garden - 1 200 sqm

Forecourt : remembrance place of the Fort history



Located in the inner south east suburbs of Paris, the eco-district of Fort d'Issy spreads on 12 hectares in the city of Issy-les-Moulineaux. It was designed between 2009 to 2013 on the site of the old Thiers fortress and the Vauban fort built in 1845. The eco-district is one of the main projects of IssyGrid, a programme launched in 2009, and the first smart grid district covering the area of Seine-Ouest. Highly connected to Paris and the suburbs, the district stands for environmental innovation. A special focus is given to new technologies as a way to reduce the daily carbon footprint of its residents. The Fort provides high standard of living and houses very privileged populations, which challenges its inclusiveness.

Overall plan



AN HERITED URBAN MORPHOLOGY VECTOR OF A SOCIO-SPATIAL DIVISION

The urban morphology of the development as a pentagonal enclave is the legacy fo the Vauban fort built in 1845. The five former bastions are replaced by five buildings designed for housing, offices and services. Around the belvedere square, 13 buildings intertwine through several paths and green spaces. The orchard walk, in place of the old sentry walk, demarcates the Fort and turns it into an enclave. Only two gates connect the district to the rest of the city and act as a control threshold to enter a space reserved for residents with high revenues and conversant with new technologies. As all services are provided inside the Fort, mobility outside is limited. The sense of belonging emphasised by this physical closure is even stronger. All in all, does the Fort d'Issy act as a self-segregated district?

THE OPPORTUNITY OF A STRATEGIC LAND

Occupying 5% of the city of Issy-les-Moulineaux, the plot of land on which the eco-district is built, used to be the property of the Ministry of Defence. A concession agreement was signed in 2006, it sold the site to the city and appointed the SEMADS as the semi-public local developer of the future district. This 12-hectare site appears to be highly strategic for the city, due to its location at the gateway of the capital city and served by the suburbs train and soon the Grand Paris Express. Located on the heights of the city, the Digital Fort was also intended to be better connected to its urban environment thanks to a cable car project, aborted in 2008.

A BANKABLE PROJECT CARRIED OUT BY THE MUNICIPALITY

In 2000, two major design and engineering firms in France, Architecture Studio and Bouygues Studio won the open call for projects launched by the municipality with their concept of « Fort Digital ». In 2009 the SEMADS became the semi-public developer in charge of the site. The construction period lasted 26 months and the work was completed between February 2013 and February 2014. With the exception the SEMADS, the development's stakeholders are from the private sector. This bankable project has been highly mediated by the city and by the many stakeholders involved in its construction. The district has attracted a large number of private investors in high-tech services turning the neighbourhood into a well-recognised innovative space, which has caused triggered pressure on land and property in the area.

QUESTIONING THE RELEVANCE OF SMART SUSTAINABILITY

As a certified eco-district, the Fort includes several innovative systems such as a geothermal heating system, rainwater harvesting, pneumatic waste collection systems and a limitation on phytosanitary products use. A special interest is given to smart transport systems through time buses tracking app or self-service electric cars. Furthermore, the majority of the housing units are equipped with home automation systems. Although these devices seek to limit consumption and influence residents' behaviours, the inclusiveness of such systems, sometimes creating technological generation and social gap, oughts to be questioned.

LES GROUES

11TH DISTRICT OF NANTERRE OR EXTENSION OF LA DÉFENSE CBD



TERRITORY :
Métropole du Grand Paris

CITY :
Nanterre

POPULATION :
93 742 inhabitants

PROCEDURE :
Open call for innovative urban projects

CONTRACT :
National interest project with a designated public developer

CONTEXT : CBD and industrial

SURFACE of the lot : 160 acres

URBAN ACTORS

Public developer : Paris La Défense
Schools project management : Nanterre municipality
Metro station project management : Sociétés du Grand Paris

Regional train station project management : SNCF
Public space conception team : HDZ Urbanistes Architectes
General conception and coordination team : Güller-Güller Architecture

PROGRAMME

Housing - 3 100 000 sq ft including
Social housing units - 30%
Affordable housing units - 30%
Market-rate with capped prices housing units - 40%

Offices - 2 265 803 sq ft

Stores and activities - 252 950 sq ft

Hotel - 140 000 sq ft

Public amenity - 323 000 sq ft including
3 schools, 2 nurseries and a day-care
A metropolitan transport hub
Sports and recreational facilities

Prefiguration program - 161 500 sq ft



The Groues project, in the continuity of La Défense business district and benefiting from a future major public transport hub - which allowed the project to take off -, is the result of a mix of divergent ambitions in a tense political context. The tension between the socialist municipality of Nanterre and the public developer of the business district has resulted in a social (30% social housing, cooperative housing) and functional (large corporate headquarters, preservation of the existing economic fabric) diversity. Innovative operational tools allowed for an increased contribution of private actors. However, the project is in deficit, as the reduction in building density demanded by the socialist mayor has not been fully compensated by the relatively low capped selling prices.

Axonometry of the ZAC des Groues



2001	2015	2016	2017	2022	2023	2024	2030
<p>2001</p> <ul style="list-style-type: none"> The Groues perimeter is included in the national interest project of La 	<p>2015</p> <ul style="list-style-type: none"> Agreement between the State and the municipality of Nanterre on the main principles of the project 	<p>2016</p> <ul style="list-style-type: none"> Launch of the joint development zone (ZAC) 	<p>2017-2018</p> <ul style="list-style-type: none"> First selection of candidates Second round of selection Workshops Final offers submission Designation of laureates for the prefiguration, and the Hanriot sector 	<p>2022 - 2024</p> <ul style="list-style-type: none"> Construction work - Phase 1 lot 1 : 121 housing units lot 2 : 323 housing units, productive activities (21 530 sq ft) lot 3 : 148 housing units including a housing cooperative lot 4 : 88 housing units, stores (7 590 sq ft), offices (18 500 sq ft) Vinci and Vinci Immobilier headquarters public amenities 	<p>2023</p> <ul style="list-style-type: none"> Opening of the regional train ligne E 	<p>2024 - 2032</p> <ul style="list-style-type: none"> Construction work - Phase 2 Developments around the transport hub Lot Flood : 94 housing units Gradual rehabilitation of the industrial core 	<p>2030</p> <ul style="list-style-type: none"> Opening of the metro ligne 15 West
<p>Agreement between the developer and SNCF (railway company) for the transfer of part of the railway land</p>		<p>2016-2017</p> <ul style="list-style-type: none"> Launch of the call for innovative 		<p>2017-2025 : prefiguration phase of «Play Groues»</p>		<p>2017-2032 : construction phase of «Play Groues»</p>	
<p>Hanriot sector - 4 lots : BNB Paribas, Lamotte&Brémont, Woodcum, Sefi-cine</p>							

SPACE DESIGNED BY COMPROMISES: COMBINATION OF A COMPACT CITY AND DIVERSITY

The urban composition of the Groues is dictated by both the necessity to make a continuation of the CBD La Défense and to preserve some characteristics of Nanterre such as quality's life, small density and identity set by old buildings. Those conflicting objectives made this urban composition a significant challenge. Thus, Les Groues aims to express social and spatial diversity through a crossbreeding urban planning. Variety is found in 3 elements: shape and characteristics of buildings, interactions between roads and facilities and public spaces. Strongly connected to the rest of the city, the project shifted from an island space to an integrated one leading to an integrated, compact and really diverse city. The area is designed for being more sustainable and on a human scale.

FACING A COMPLEX LAND MANAGEMENT WITH FLEXIBILITY OF THE URBAN PROJECT

Due to its size, location and use, the Groues land management was a great challenge. Several operational tools were implemented : integration to the National Interest Operation (OIN) of Paris La Défense, a Deferred Planning Zone and a joint development zone (ZAC). A two-sided land management strategy was then adopted : firstly, the conservation of «Coeur des Groues» industrial sector, mostly owned by small private owners. Secondly, the progressive acquisition of SNCF's lands between 2017 and 2025.

NEW PUBLIC-PRIVATE COLLABORATION IN A PUBLIC INVOLVED DEVELOPMENT

Although the Groues project is symptomatic of a top-down, public planning approach, it sees the emergence of new tools for working with the private: the call for proposals (AMI). The first AMI aims at the prefiguration of the operation to accompany its gradual evolution. The second AMI concerns developing more residential lots, with fixed selling prices. According to the developer, this choice enables the emergence of innovative solutions by overcoming price led competition. This increased role for the private sector in a large-scale public project breaks from the usual methods and questions the urban model induced by these new operational tools.

ADDRESSING THE ECOLOGICAL ISSUE THROUGH LIFE QUALITY

The location is the primary determinant of the environmental issues: on a polluted industrial and railroad wasteland, close to the mineral CBD and subject to railroad nuisances. The political will to turn it into a real neighborhood led to a qualitative green grid and semi-open and planted block cores. The project has also endeavored to reduce carbon consumption in all phases: conservation of the industrial core, soil recycling, and positive energy buildings. However, in the case of Les Groues, the ecological efforts were driven more by quality of life considerations than by the reduction of project's impact. Although the developer aimed at the eco-district labelling of Les Groues.

GPRU - ENTREPÔT MACDONALD

A RECONVERSION INTO A BUILDING-CITY



TERRITORY :
Métropole du Grand Paris

CITY : Paris

POPULATION :
2,161 million habitants

PROCEDURE :
Public-led development

CONTEXT : Dense urban

SURFACE of the lot : 55 000 sqm

URBAN ACTORS

Operator : SAS PNE (CDC+SEMAVIP+ICADE) Investors : EFIDIS, Paris Habitat, RIVP, I3F, Caisse des Dépôts, SCI Macdonald, BNPP - IE/ICADE, SEMAVIP

Concession : SOVAFIM (SNCF)

Conception team : Dusapin Leclercq & agence TER - études + Agence OMA + FAA-XDGA - masterplan
Floris Alkemade et Xaveer de Geyter - coordinateurs

Users : Paris Habitat, RIVP, SNI, I3F, CDC, ICADE, BNPP - CIB, SEMAVIP, SEMAVIP, Ville de Paris, Caisse des dépôts / Altarea (SCI Macdonald Commerces)

PROGRAMME

Housing - 74 300 sqm including
For Sale - 25%
Intermediate - 25%
Social - 50%

Industries - 16 000 sqm

Public facilities - 16 300 sqm
Schools, Sports, Nursery, Technical service, Social center

Offices - 26 000 sqm

Parking - 1300 spots

Shops - 32 500 sqm

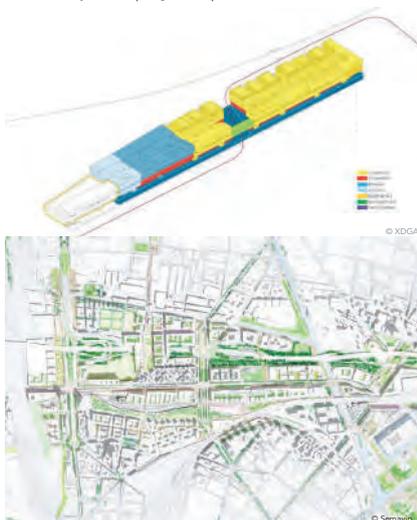


The Macdonald warehouse built in 1970 was given a second life with the Great Urban Renewal Project (GPRU) at the initiative of the City to transform popular social housing neighborhood.

Complex building or complex project?

Between the technical complexity of the densification of an industrial site within an urban context in full mutation, non-standard dimensions but also the complex integration of a transport infrastructure, the reconversion of the Macdonald warehouse is a large-scale project characterised by a balance between the singularity of small juxtaposed projects and the unity of a unique site.

Axonometry of the program repartition



2002	2004	2006	2007	2009	2010	2011	2013	2015
	2004 Guide Plan of the Paris Nord Est sector Dusapin-Leclercq area retained by the City of Paris	2006 • Creation of SAS ParisNordEst • SOVAFIM sales the warehouse to the SAS ParisNordEst	2007 • Selection of the 15 architects by the SAS • Designation of the real estate operators • Finalization of building permit files	2009 • Submission of all building permits • First promises of sale • Start of work on the base • Return of the tramway passageway to the City of Paris	2010 • Submission of all building permits • First promises of sale • Start of work on the base • Return of the tramway passageway to the City of Paris	2011 Obtention of the building permits	2013 Start of the work by lots	2015 • Delivery of the building • Delivery of the Rosa Park station (RER E)
2002 - 2004 Preliminary studies (SEMAVIP, Dusapin Leclercq & TER studio)	2002 Identification of the North East Paris sector as one of the Major Urban Renewal Projects (GPRU)	2005 - 2012 Creation et realization of the ZAC Claude Bernard	2007 Coordinating architects consultation	2008 Masterplan conception	2009 • Submission of all building permits • First promises of sale • Start of work on the base • Return of the tramway passageway to the City of Paris	2011 Obtention of the building permits	2013 Start of the work by lots	2015 • Delivery of the building • Delivery of the Rosa Park station (RER E)

« DOUBLE MAC »

The Macdonald's warehouse is an extreme case of the recycling idea. The first architect of the building already conceived it as 'the bedrock of future constructions. This building city is the result of a hybridisation between architecture and urbanism that preserves its compactness while adapting its volumetry to the passage of the transport infrastructures. In contrast to the functionalist conception of the city of the modern movement, the complex programmatic mix within the same volume implies a complexity of the game of actors.

PROMOTE A CONVERSION

SAS ParisNordEst acquired the land thanks to a «lock up» land long-standing strategy by the city in the context of extreme land pressure. The city historically had a real estate right over the warehouse and implemented several regulatory incentives to ensure easy access to this right of way. The warehouse recycling was the means for the city to avoid the cost of soil decontamination, which would have been necessary in case of demolition. The city thus favoured the reconversion through the rezoning, allowing the doubling of the built surface.

MERGING TO SIMPLIFY

The keyword of the implementation was coordination. On the side of project ownership, the SAS PNE prepared the programs for the new constructions. Even if the land management was expensive, it avoided multiplying stakeholders and interlocutors, minimising thus any litigation risk. The SAS status allows gathering different competencies, avoiding going through the code of public markets and thus accelerating the realisation of the project. On the project management side, two coordinators, Floris Alkemade (FAA) and Xaveer De Geyter (XDGA), were responsible for reconciling the diversity of the 15 architects by defining some invariables, including the horizontal continuity of the initial warehouse but also limiting the volumes beyond the frame, sometimes doubling the height, and ensuring an alternation between surfaces.

LIMITED REINTRODUCTION OF NATURE AND LIVING SPACES

With regard to the site's past, the project seeks to preserve the memory of the industrial heritage, more mineral than the natural local environment. Infusing natural light for housing and offices in a 1969 industrial warehouse, was a real challenge. For practical reasons, the project put private green spaces at the centre of the warehouse. Only the street outside the project assures open space for gatherings and social life.

LES DOCKS DE SAINT-OUEN-SUR-SEINE

REGENERATING A POST-INDUSTRIAL AREA WITH A WEAKENED SOCIAL FABRIC



TERRITORY :
Métropole du Grand Paris

CITY :
Paris

POPULATION :
48 431 million inhabitants

PROCEDURE :
ZAC (concerted development zone)

CONTRACT :
Development concession

CONTEXT :
Dense urban

SURFACE of the lot :
100 hectares

URBAN ACTORS

Operator :
SEQUANO Aménagement

Concession :
Ville de Saint-Ouen

Architects, urban planners and landscape designers :
BécardMAP, DGM&associés, Etamine, TER

Urban project management :
Agence Makan Rafatdjou, Reichen & Robert Associés, Hélène Saudecerre, Olga Tarraso

AMO Sustainable Development and Stormwater Management :
Re-Sources, Ecologie Urbaine, Urbanwater

PROGRAM

Housing - 43 000 sqm
4 000 housing units, including 40% social housing

Offices - 300 000 sqm

Stores and activities - 68 000 sqm

Public equipments - 15 600 sqm

Park - 12 hectares

Solidarity objective : to make housing accessible to all in a territory with a fragile social fabric

A promoters' charter has been signed, capping the marketing of housing at 4500€/sqm, i.e. a discount of about 10% compared to market prices. The resale is supervised for 9 years and priority is given to local residents.



A legacy of the economic development of the banks of the Seine, the Docks area is historically linked to its industrial past. Today, for the City of Saint-Ouen, the major challenge is the urban renewal of its former industrial sites with the stated desire to return this territory to the inhabitants.

The development project for the Docks eco-neighborhood is based on 5 founding principles defined by the City:

- Ensuring urban renewal by reclaiming of the Docks
- Offer a mixed and diversified project
- Reconnect with the river (the Seine)
- Guarantee environmental exemplarity
- Acting within the framework of a partner approach

The project is also based on a series of ambitions on negotiated urban planning, programmatic diversity, affordable housing, public spaces, shared public parking, district heating, renewable energy and rainwater management.

Axonometric view of the Docks de Saint-Ouen (ZAC)



A POST INDUSTRIAL AREA

The eco-neighborhood of the Docks is close to very different built-up areas: modernist social housing of the «grand ensemble» type (northeast), old urban fabric (east) and industrial buildings (north, west). The homogeneous height of the buildings, from 8 to 11 stories, is a common feature of the project layout. Public space is vast and generous, though proportionated to building clusters. The morphology of the buildings and the distances between them allow for optimal ventilation and sunlight. The ground floors of the buildings host services and shops that make the streets attractive. The pedestrian route and associated elements (sidewalks, signage, etc.) meet the requirements of inclusiveness.

LES DOCKS, THE RESULT OF LAND RELEASES

The idea for the urban project on the docks site emerged in 2004 when Total and Alstom vacated two significant areas. In 2008, Nexity acquired the land from Alstom and Areva, becoming the owner of an 18-hectare site. An agreement was signed between Sequano and Nexity in January 2009 (revised in February 2012) to specify the conditions of the developer's participation in the project implementation. At the same time, a protocol allowing the release of land occupied by EDF was signed in 2008 between the cities of Paris and Saint-Ouen as part of the cooperation agreement between them.

AN OPERATION WITH REGIONAL GUIDELINES

The city of Saint-Ouen, responsible for the project's political and strategic management, has commissioned the mixed-economy company Sequano to implement the project within the framework of a partnership approach.

In April 2013, SNCF, RFF and Sequano signed a land acquisition protocol. This land protocol follows a norm that mobilises public land for housing production and thus makes it possible to free up 7.4 hectares on the site. The development project for the eco-quartier involves institutional partners (the State, Ile-de-France Region, Departmental Council, Seine-Saint-Denis, City of Paris, EPFIF, STIF, RATP), architects, urban planners, developers and operators. Each developer worked on a mixed office-housing-activity-commercial block.

Beyond the scale of Saint-Ouen, the district is in line with the guidelines of the Ile-de-France Regional Master Plan (SDRIF). The ambition is to move the Ile-de-France region towards a more sustainable urban development model by 2030 by combating urban sprawl and reducing spatial inequalities and the negative externalities associated with travel.

BIODIVERSITY IN THE CITY

The Grand Parc des Docks, located in the heart of the district, links the community to the Seine and the city. This leisure and relaxation area includes 5,000m2 shared gardens and numerous educational sites; a hundred or so species of trees, shrubs and plants; and a large pond, constituting a natural refuge for biodiversity.

A rainwater recovery and management system have been designed: rainwater is collected in valleys, purified in filtering gardens and then thrown into the Grand Parc des Docks basin. Rainwater is also contained in the block's heart for watering the plantations via collection tanks. These interventions allow for collecting and storing 30 to 50% of the rainwater.

IVRY CONFLUENCES

«From the Productive Industrial City to the Productive City of Urban Quality» Leclercq Associates



INTERMUNICIPALITY :
Grand Orly Seine Bièvre

COMMUNAL POPULATION :
59 572 inhabitants

TYPE OF PROCEDURE :
ZAC (Joint Development Zone) created in 2010

CONTRACTUALISATION :
Negotiated development

CONTEXT :
Industrial wasteland

SURFACE : 145 hectares (1/5 of the municipal territory)

URBAN ACTORS

Operator : Grand Orly Seine Bièvre
 Concedant : Ville d'Ivry-sur-Seine
 Public development company : Sadev 94

Conception team and engineering firms : Aclaa, Base, Zefco, What Time Is It, Anne Mie Depuydt by uapS agency

PROGRAM

50 % of economic activities
 570, 000 m² of offices, shops and social facilities
 40 % of housing - 430,00m² devoted to residential functions for housing (4,500 units) and specific for students

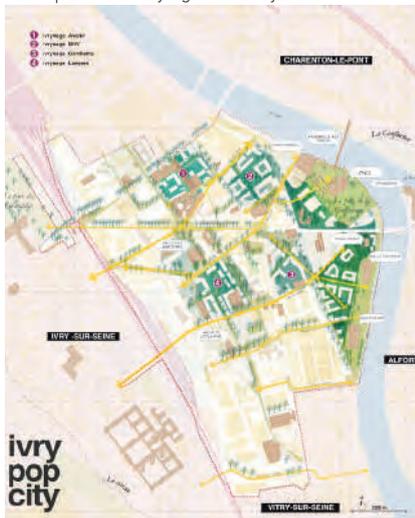
10 % of public facilities : university center, neighbourhood centres, day-care centers, market, sports
 60,000 m² devoted to scholastic structures



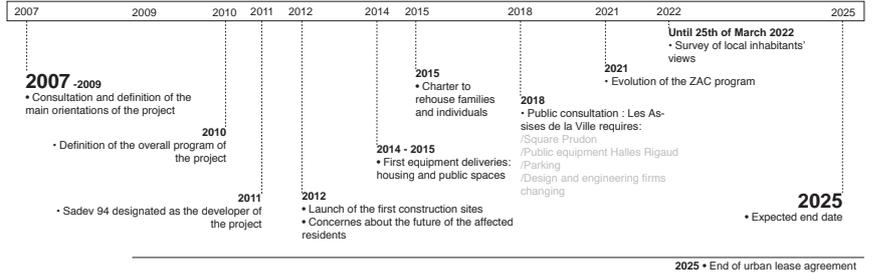
© 2022 Sadev 94

At the Seine and the Marne confluence, at the gates of Paris and the south of Ivry-Port, this very large-scale operation benefits from a strategic position to provide 1 300 000 square meters of mixed affordable housing, offices, shops, services, and amenities integrated into public spaces. The redevelopment of this sector enables the city to re-conquer the banks of the Seine and develop public transport in this area. While responding to the constant demand for new housing and providing a better environment for the current users of the neighborhood, this project aims to preserve the DNA of the industrial city and support the local economic role (Arc de l'Innovation du Grand Paris).

Master plan of the "Ivrynages" made by Base



© 2022 Base



A RE-DESIGNED INDUSTRIAL NEIGHBORHOOD

A dense cluster of industrial buildings and towers characterizes Ivry Confluences classified as historical heritage and mentioned in the city's plan. This unique architecture is articulated with public and common vegetalized hotspots to create large breathing spaces in the urban structure. Most building programs are organized around open space, recreating the urban form of the 'plaza' or interior streets. This urban design creates a hierarchy between minor and major circulations: strong mobilities (train, bus, car) organize the perimeter of Ivry Confluence versus slow mobilities (pedestrian, bicycle), which articulates plots and buildings between them.

MANAGING LOCAL AND METROPOLITAN PROCEDURES

The development process of this area started in 2001, followed by a Development of the Port of Ivry Schema elaborated by the city and the progressive liberation of new parcels. As a part of the National Interest Operation of the Orly-Rungis Up-River Seine, the ZAC was created in 2010. The city ceded the land to Sadev 94, the public development company hired by the city. This urban project is therefore carried out by the local authority represented at the executive board of Sadev 94. PACT 94 is in charge of the relocation of 200 to 300 households.

KEY PLAYERS FACING KEY CHALLENGES

Right after the end of the contract of the previous team, considered too heterogeneous, Sadev 94 hired a multidisciplinary team in charge of the urban project development, UapS, carried out by the architect Anne Mie Depuydt. Along with ACLAA (architects-urbanists), BASE paysagistes (landscape architect), Zefco (public consultation), and What Time is I.T. (expert in the environment), she wants to "Learn from Ivry", the identity and the unique asset of the worksite to give to its inhabitants more pleasant living spaces such as new green urban blocks called "Ivrynages". This strategy is so called by the team "Ivry POP: Paysage, Original, Productif".

ACTIVATING SUSTAINABLE URBAN DEVELOPMENT VIA NATURE

By redesigning the brownfield entirely to create a large four-hectares public park, this project seeks to build nature into the urban design. This spatial organization allows biodiversity to get strongly integrated and is reinforced by the connection between the later "Parc de la confluence" and the Seine. Despite this landscape potential, the project is marked by the water management issue and the restrictive measures taken in the context of the PPRI, resulting in a system of low protection walls built along the banks.

LES TOURS DUO

REINVENTING PARIS OUTSKIRT



TERRITORY :
Métropole du Grand Paris

CITY :
Paris

POPULATION :
2,161 million habitants

PROCEDURE :
Open call for innovative urban projects

CONTRACT :
Development Concession

CONTEXT : Dense urban

SURFACE of the lot : 94657 sqm

URBAN ACTORS

Operator : Ivanhoé Cambridge Investors : BPCE, Groupe Laurent Taïeb

Concession : Ville de Paris Users : BPCE, Hotels, Customers

Conception team : Atelier Jean Nouvel, SEMAPA, Vinci, Philippe Starck

PROGRAMME

Offices - 968750 sqm Urban framing - 16145 sqm on the roofs

Hotel - 19375 sqm

Garden - 62430 sqm

Shops - 521 sqm

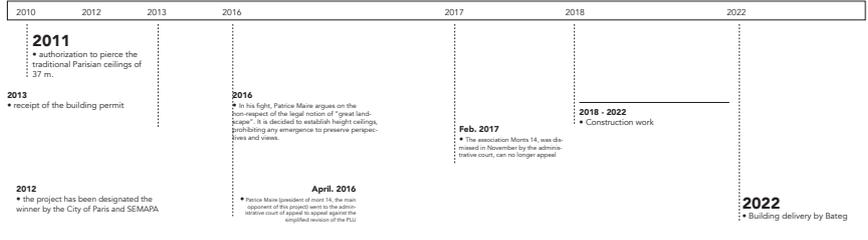
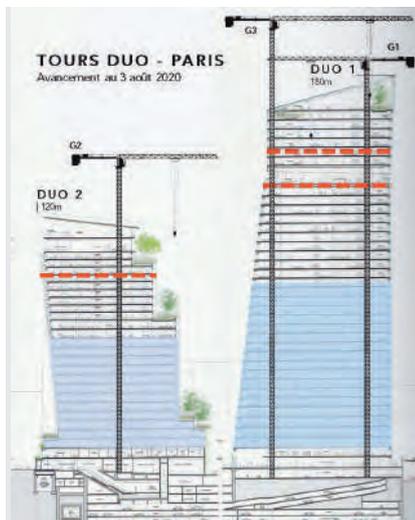
Parking - 23680 sqm



The Duo Towers are two skyscrapers located on the Germaine-Sablon Promenade, at the southern end of the Avenue de France in the 13th arrondissement of Paris, bordering the Paris ring road and Ivry-sur-Seine. Designed by Ateliers Jean Nouvel, the two towers, 180 m and 122 m high respectively, will offer nearly 110,000 m² of space dedicated to work, shops and leisure activities.

The creation of these two asymmetrical towers, built on a former industrial wasteland site, required a threefold inventiveness in terms of methods, construction methods and material mix. Beyond their singular form and thanks to their diverse uses, they are open to the city and will reinforce the dynamism of an already vibrant neighbourhood.

Plan masse des Tours Duo



ONE OF A KIND TOWERS

The towers slope five degrees each. A sloping plate provides shade to the west tower, which rises in subsequent retractions. The second tower is taller and more massive, with a double facade that attenuates the noise of the rails and the ring road below, and is structured like an articulated body, with an angular head with a bevelled roof that straightens out the inclination of the base. This heterogeneity of the facades, each with its particular slopes like the large sheets of glass and aluminium frames, color and materiality, gives the building a unique character that is its signature. It never looks the same, depending on the viewpoint it is viewed. The particularly tapered profile it offers from the Avenue de France is undoubtedly the most surprising. It makes the body of the larger one disappear, but not its head, appearing to rest in a precarious balance on the top of the smaller one, which takes all the light.

LOCATION AND CONTROL OF FLOWS

Located directly at street level, these behemoths paradoxically provide a welcome link in this once shapeless area where the Berlier industrial hotel (1990) stood alone for a long time. A public auditorium, shops, a brasserie, a restaurant and a fitness room are planned on the first floor. By 2025-2030, «a metro station on the extended line 10 should have a direct exit into Duo 2,» says the development and project management director. In the meantime, she points out that the tramway (line T3) passes in front of the building and that the RER C and line 14 are a five-minute walk away.

A THOROUGH AND TECHNICAL IMPLEMENTATION

If the surface decreases as the floors of the West Tower rise due to its wobble, the inclination of the East Tower requires major anchoring work. It was thus dug to a depth of 50 m. The foundation work was complex to execute due to the small size of the site about the size of the construction equipment. To allow the construction of the enclosure of the nine levels of the typical basement dedicated to the parking, the technical rooms and the archives, the teams implemented a polygonal peripheral moulded wall.

VEGETATION IN AN ULTRA URBANIZED ENVIRONMENT

The solar panels installed on the roof of the East Tower and solar hot water on the West Tower are the techniques that have earned the building several high environmental quality labels (systems for recovering energy from the elevators, recycling grey water, etc.). They are to be enhanced by «3,000 m² of landscaped areas, planted with high-stemmed trees», supposed to protect this new public garden from the noise of the adjoining ring road and echoing the vegetated terraces, as well as the «sky-garden» planted with trees at the top of Duo 1. The buildings also integrate a logic of recovery and reuse of rainwater and grey water. Finally, we wanted to plant as much as possible on this small plot. The belvedere has a natural garden with large trees, open to the public. The terraces and facades are planted with vegetation, and the green spaces contribute to the fight against the heat island phenomenon and provide pleasure. The curtain walls insulate poorly from the heat that climbs very high under the effect of the sun's rays, generating air conditioning needs all the more frightening that, with a few exceptions, the windows do not open.

LA CASERNE DE REUILLY - PARIS

WELCOMING THE CITY TO THE HEART OF AN HISTORICAL SITE



TERRITORY :
Great Paris Metropolitan area
CITY :
Paris

POPULATION :
2,161 million inhabitants

PROCEDURE :
Public inquiry

CONTRACT :
Delegation of ownership

CONTEXT :
Dense urban

SURFACE of the lot : 2 hectares

URBAN ACTORS

Operator : Paris Habitat
Grantor : Paris City
Concession : H2O Architectes
Conception team :
LOT A - Lin Architects Urbanists
LOT B - Anyoji Beltrando
LOT B1 - Charles Henri Tachon
LOT C - NP2F and OFFICE Kersten
Geers David Van Severen
LOT D/E - Mir Architectes
LOT F - Lacroix Chessex Architects

Landscaper : D&H Paysages,
Re-employment: ROTOR
Déconstruction,
Environment and memory of the site :
TAUW,
Urban, heritage and structural
diagnosis : H2O Architectes / ID
Plus/ BMI
Geotechnical Diagnosis: Technosol
Estimated phasing of the site:
INGEROP

PROGRAMME

Housing - 582 social apartments
including students apartments

Nursery - 66 cribs

Commercial, associative and other
activities premises - 4 000 sqm

Parking - 84 spots

Green spaces - 5 600 sqm

Delivery in two parts :

339 social housing apartments :
September 2019
110 medium rent housing
apartments and 133 regular rent
housing apartments :
September 2020

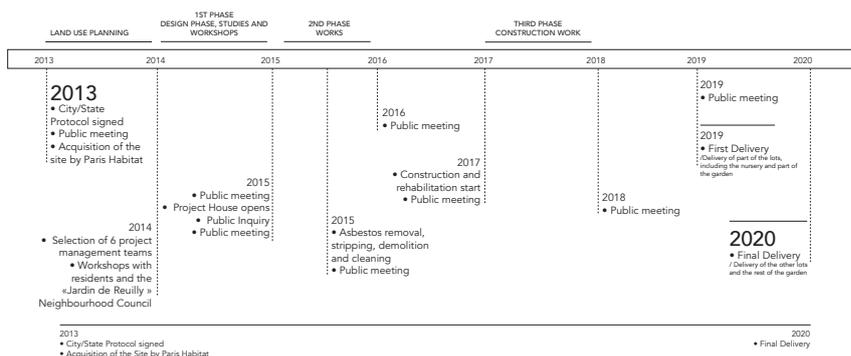


Project Axonometry © H2o Architectures

The transformation of the Reuilly Barracks, carried out by the social landlord Paris Habitat, stems from the desire to rehabilitate and densify this site, responding to the need to transfer an existing heritage, to seize its intrinsic qualities and to open this place to the inhabitants of the neighborhood.

The history of the Reuilly Barracks began in 1665, under the splendor of the royalty of Louis XIV. Here, the King's Minister of Finance created the Royal Manufacture of Mirrors. The mirrors of the Hall of Mirrors of the Palace of Versailles were produced there.

Garden and extensions picture © Frédéric Delangle



MORPHOLOGY

The opening of the Caserne was a priority in this project. The urban morphology is an urban island with an open and accessible heart.



Acces to public park © Paris Habitat

LAND MANAGEMENT

After losing privileges during the Revolution (1789), this site was sold to the army (1832), which installed infantry, cavalry, and artillery regiments. He was also at the court of the Paris Armed Forces from 1999 to 2011. La Ville de Paris bought this site with a rich history in 2013, then will be transferred to Paris Habitat, which started in 2015, following a public inquiry, a project of conversion into housing.

OPERATIONAL IMPLEMENTATION

In this project, the search for social diversity and uses is at the heart of the programming. This architectural project was built in consultation with residents through workshops, public meetings and the creation of a project house to discover the advance of the project. Moreover, this social landlord has built the project house with the help of volunteers. It also imposed a minimum percentage of hours of reinsertion work on general undertakings or contractors. To date, the project has generated 58,547 hours of reinsertion work.

RELATIONSHIP TO NATURE

This site puts nature at the center of its design to create a meeting place between the different visitors and inhabitants of the Caserne de Reuilly. The public garden creates an open island heart that connects the boulevard Diderot and the faubourg Saint- Antoine and opens this space to the city. The inhabitants defined the uses of this garden (games for children, leisure, relaxation areas) as part of the consultation started in 2014.

SAINT-VINCENT-DE-PAUL - PARIS XIV

A SHOWCASE DEVELOPMENT FOR PARISIAN URBAN INNOVATION



TERRITORY :
Métropole du Grand Paris

CITY :
Paris

POPULATION :
2,161 million habitants

PROCEDURE :
Zone d'aménagement concerté (ZAC)

CONTRACT :
Concession d'aménagement

CONTEXT : Dense urban

SURFACE of the lot : 8 379 sqm

URBAN ACTORS

Urban planning company : Paris & Métropole aménagement

Conception team : Anyoji-Beltrando (architect-urbanist)
Empreinte (landscape design)

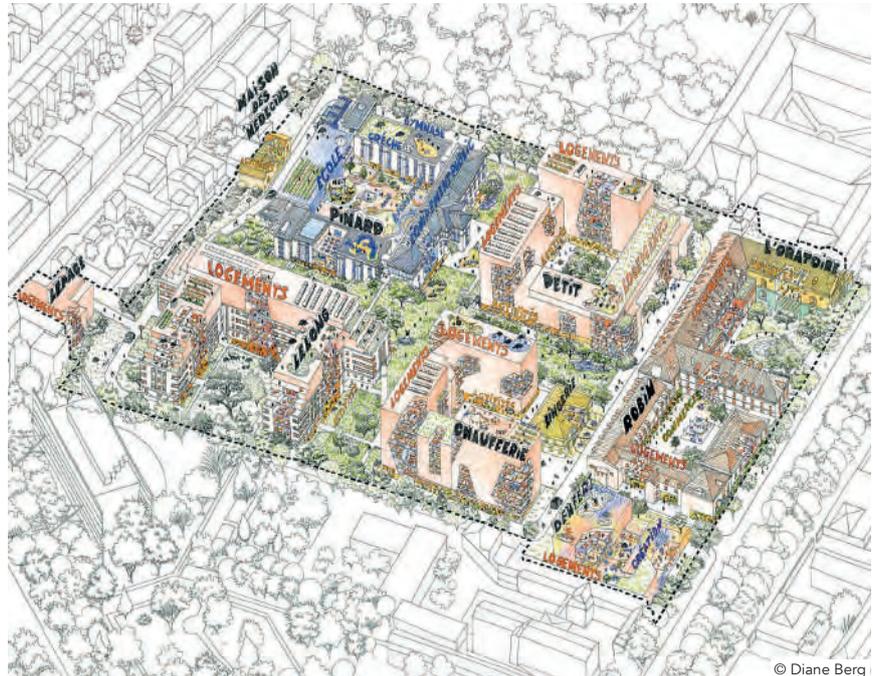
PROGRAM

Housing - 40 200 sqm
50% social housing
20% affordable
30% market-rate

Public amenities - 5 300 sqm
Including
- Nursery
- Primary school
- Sports hall

Cultural amenities - 4 200 sqm

Business activities - 9 300 sqm



Saint-Vincent de Paul is an undergoing public-led small-scale development project located in the south of Paris built in place of a former public hospital. Between the closure of the latter and while awaiting the redevelopment process to start, the site was temporarily occupied by a homeless shelter and regular cultural events, in agreement with the municipality. The following development integrated housing and urban functions, which were initially intended to remain transitory. The challenge at the heart of Saint-Vincent de Paul is the integration of a new modern eco-neighbourhood with the physical constraints of what pre-existed. Located on one of the last available plots of land in Paris, this highly-publicised development is not necessarily reproducible within the inner-city yet it is designed to be a showcase for innovative and sustainable urban planning and architecture practices.

Drawing of the *Chaufferie* building © Bourbouze & Graindorge



2012	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2026	
<ul style="list-style-type: none"> 2012 Hospital's closing down and final relocation of its services. 			<ul style="list-style-type: none"> 2015 Nomination of the design and engineering firms to assist the city of Paris and the urban planning 	<ul style="list-style-type: none"> 2016 Modification of Paris' planning documents to integrate the project Official delimitation of the development zone Designation of the planning authority in charge of the development 		<ul style="list-style-type: none"> 2018 Beginning of the demolition work 	<ul style="list-style-type: none"> 2018 - 2019 Selection of architect firms and developers for each blocks 		<ul style="list-style-type: none"> 2021 Beginning of the construction work (buildings and public spaces) 	<ul style="list-style-type: none"> 2022 First rank of the Eco-neighbourhood national certification 	<ul style="list-style-type: none"> 2026 Expected date of completion for the construction work
	<ul style="list-style-type: none"> 2014 Transitory occupation of the former hospital's buildings (housing shelter, cultural events, artist and work spaces, etc.) 										
	<ul style="list-style-type: none"> 2014 - 2016 Two campaigns of public consultation (on the general ambitions for the development and on the first spatial orientations) 										
					<ul style="list-style-type: none"> 2019 Launch of new public participation and information 						
						<ul style="list-style-type: none"> 2019 Public participatory meetings with future residents and other citizens until the completion of the housing blocks. 					

PRESERVATION, REHABILITATION, CIRCULATION

The project comprises eight blocks mixing housing and economic activities and one block hosting public amenities. 60% of the former hospital blocks are preserved and rehabilitated, and new residential blocks are planned. The site is designed around a 4,000 sqm central green crossroad and is linked to the main street through 4 entrances (northwest and southeast). In order to prioritise sustainable modes of travel (walking and cycling) within site, only one of the pathways is open to motorised vehicles. In addition, architects worked around the morphological constraints of the semi-basements of some pre-existing buildings, half-sun-ken areas located between basement and street level, and transformed them into functional offices.

INNOVATIVE LEASEHOLDS IN A MARKET UNDER PRESSURE

Soon after the hospital began to relocate its services to other sites, the municipality targeted it as a strategic place to run an innovative program. The City took the opportunity to experiment with a new type of property contract («bail réel solidaire») to fight against real estate speculation. Twenty-three eligible households have then had the opportunity to buy the "affordable" flats for half of the market rate, with the condition that they own the walls of the flat for 99 years while paying off a "rent" to the designated public company owning the land on which the flat is built. With similar logic, another public company purchased the semi-basement units to regulate tenancy prices and offer workspaces for young artists and startups. Among other factors, such financial equalisation was made possible in this public-led development project by commercialising market-rate housing and business units.

PARTICIPATION AS THE WATCHWORD

Various participatory methods have guided the process. What has been specific is the municipality's determination to give access to occupants for temporary use of the empty hospital, ahead of even designating the design and engineering firms. The 5-year transitory occupation, which turned the site into a cultural destination and hosted a homeless shelter, influenced the program of the redevelopment and encouraged the pursuit of public engagement. Current and future residents have been involved in many decisions: the design of housing units, the commons and public spaces. Similarly, developers were selected (by the municipality as well as on citizens' feedback) on their methods to associate with future users until the management of the neighbourhood after the completion of the construction work.

EXPERIMENTING ECOLOGICAL SOLUTIONS IN A CONSTRAINT ENVIRONMENT

Keeping an ambition of "carbon net zero, zero waste and zero rejection", the development aims to minimise its ecological footprint while seeking eco-neighbourhood certifications. This translates into using bio-based materials, minimal demolition, urine-diverting dry toilets, heating systems based on non-drinkable water, and the recreation of natural surfaces. Natural land use is one of the main challenges in a city like Paris, where land scarcity incites density. In Saint-Vincent de Paul, efforts are on recreating permeable grounds and roofs and reintroducing biodiversity to restore an ecosystem, contributing to the rainwater collection structure. The two main paths crossing the neighbourhood will also be relandscaped into planted green spaces.

REINVENTING PARIS - MORLAND

A BUILDING ENCOMPASSING THE FUNCTIONS OF A NEIGHBORHOOD



TERRITORY :
Métropole du Grand Paris

CITY :
Paris

POPULATION :
2,161 million inhabitants

PROCEDURE :
Open call for innovative urban projects

CONTRACT :
Cession in volumes through a competition

CONTEXT : Dense urban

SURFACE of the lot : 8 379 sqm

URBAN ACTORS

Operator : Société Parisienne du Nouvel Arsenal, represented by the developer Emerige

Investors : Nuveen Real Estate (offices), I3F + PerI (social and intermediate housing)

Competition organizer : Ville de Paris

Takers : Sofitel, The People Hostel, Terroirs d'Avenir, La Banque Postale, Sous les fraises, Arsenal Sport, O'Fam, Zeride, ...

Conception team : David Chipperfield Architects + CALQ + Michel Desvigne Paysagiste + engineering team

PROGRAM - A COMPACT MIXED-USE URBAN ROOM

Housing - 15 360 sqm including
For Sale 2 913 sqm
Social and intermediate - 12 446 sqm

Swimming pool - 1 749 sqm

Nursery - 813 sqm

Food market - 521 sqm

Offices - 9 167 sqm

Art gallery - 290 sqm

Hotel - 10 597 sqm

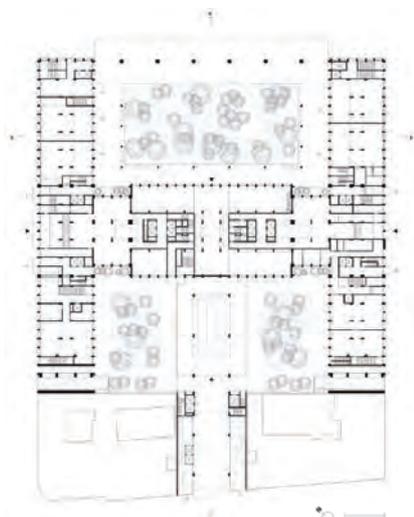
Urban farm - 2 800 sqm on the roofs

Youth hostel - 4 151 sqm

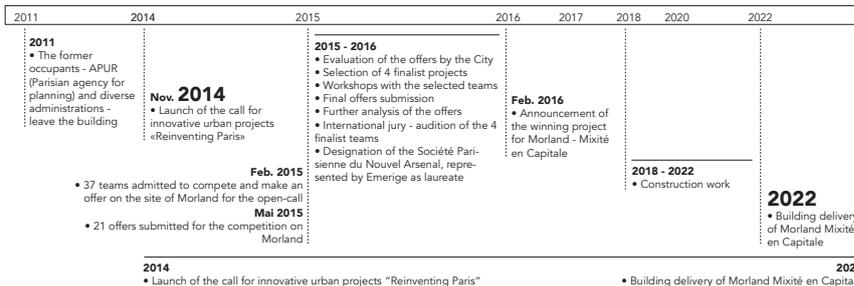


In the 4th arrondissement, overlooking a rather sleeping neighborhood, stands an imposing administrative building on the Seine, designed by the architect Albert Laprade in the 1960s. Morland was included in the list of sites selected as part of the first Call for Innovative Urban Projects "Reinventer Paris" in 2014.

"Morland Mixité Capitale", the call for proposals' laureate, manages to propose a "building-neighborhood", through the diversity of its programming and its openness to the city. A place of social and functional diversity, the building meets substantial environmental requirements while trying to inject new dynamism into the neighborhood. Housing being one of the essential programming requirements of Réinventer Paris, the final programming includes more than 15 000 sqm of housing, among it 80 social housing units.



Ground floor plan - Morland Mixité Capitale
© David Chipperfield Architects



A MIXED-USE BUILDING THAT MANAGES FLOWS

The modern building was rehabilitated, and its compactness was preserved physically and through very dense and diverse programming, providing every function of a city aggregated together. Besides, the project remodels the relationship of the building to its environment, opening it up to passers-by. The administrative structure is pierced throughout onto the Boulevard Morland and the Seine to encourage pedestrians to cross it. Despite built extensions, the site seems to be paradoxically more connected to public space: the invitation to enter is materialized by constructing a vast colonnade. The crossing through the private lot reinterprets Paris's commercial "passages". The illuminated rooftop pops up in the urban landscape at night, highlighting the site's renewal.

A CESSION OF PUBLIC LAND TO CREATE PUBLIC SPACE ?

Morland Mixité Capitale is located on a formerly public lot. The building previously owned by the City and the Department was sold to the winning developer. To create a linear plot boundary, the rights-of-way on the surrounding streets were also declassified from the public domain to be incorporated into the real estate complex. The alignment of the building at the limit of the plot and, therefore, of the street contributes to inscribing the arcades in the public space.

A PROCEDURE RENEWING THE URBAN PROJECT GOVERNANCE

Morland is part of the more prominent call for proposals Réinventer Paris, which put up some public plots through competition for auction, setting innovation, environmental concerns and co-production as the main requirements. The call created new relationships between the actors of design, construction and planning and included the future takers of Morland – but not the residents - in the governance process. The developer, Emerige, was the conductor of the multidisciplinary team. The City was relatively permissive to private proposals with only a few requirements (social housing and nursery), but requires the developer to maintain the program for at least 15 years and to contribute to financing public utility programs.

HIGH-TECH RESPONSE TO ENVIRONMENTAL CONCERNS

Ecological concerns are at the heart of Réinventer Paris. That's why Morland Mixité Capitale is intended to be exemplary in optimising consumption (energy loop for heating and cooling, smart grid, collection and reuse of grey waters, etc.). Regarding biodiversity, the heart of the block has been greened, with several interior gardens designed by landscape architect Michel Desvigne, but they reveal a technical and controlled nature approach. While a localist effort was made on shops (bakery, food market), the type of consumers the shops are addressed to tends to invalidate the ambition of social mix.

REINVENTING PARIS - LA FERME DU RAIL

A COMMUNITY SPACE GATHERING LOCAL RESIDENTS
AROUND URBAN FARMING



TERRITORY :
Métropole du Grand Paris

LOCALISATION :
Paris XIX^e arrondissement

POPULATION :
184 573 inhabitants

PROCEDURE :
Réinventer Paris : Open call for innovative urban projects

CONTRACT :
Concession d'aménagement

CONTEXTE :
Urban dense

SURFACE :
1466 sqm

URBAN ACTOR

Operator : Réhabail

Users:
Travail et Vie : association to help professional reintegration
Bail Pour Tous : association to help people in need access to housing

Concession : Ville de Paris

Conception team : Grand Huit (architect), Mélanie Drevet (landscape), Albert & Co (Assistance), Philippe Peiger (agro-ecologist)

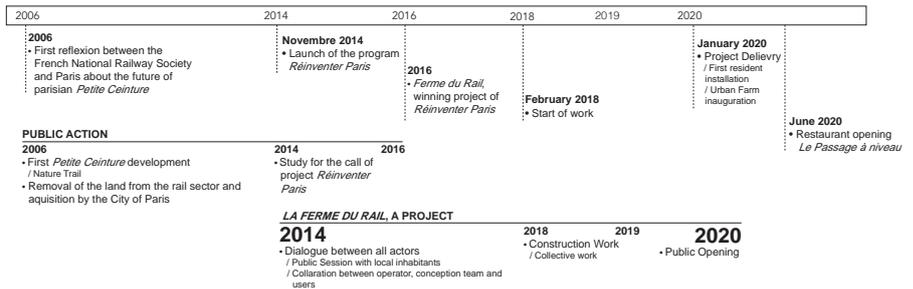
PROGRAM

Social Housing - 493 sqm including
Accommodation and reintegration center (15 app.) - 369 sqm
Student Housing (5 app.) - 124 sqm

Restaurant - 137 sqm
Urban Farm including Greenhouse
Roof Farming
Ground Farming



La Ferme du Rail (literally meaning the train track farm) is an innovative social and community project centered on urban farming which creates a green lung in the middle of an urban block. The *Ferme* is built on historical cropland in the heart of the 19th district, between the Ourq canal and the *Petite Ceinture* (literally meaning small belt and referring to train tracks which used to go around inner Paris). It is a notably ultra-low-tech development and is part of the wider Ourq-Jaurès urban renewal project. The *Ferme* is the product of a shared governance and aims to increase local energy, food and financial autonomy. It is a hybrid space producing both service activity and agricultural production, thereby creating jobs for residents in social reinsertion work or for horticultural students.



INTEGRATION IN THE HEART OF AN URBAN BLOCK : FILLING THE VOID

The project's narrow site is located in the heart of an urban block, framed by the neighbouring buildings and the train tracks of the *Petite Ceinture*, on the western side of the site. The site is not immediately visible from the street and is accessible via a passage under the old train tracks. The diverse spaces allow for a mix of uses and users, with particular care given spatial dimensions and to the relationship between buildings and green spaces. The *Ferme* is a space open towards the sky. It is softly integrated into the urban landscape thanks to its limited building heights and its user-friendly building materials. Despite being located in an enclave, the *Ferme* is open to the neighbourhood thanks to its restaurant (*Le Passage à niveau*) and through the valorisation of public space and of the old train tracks.

A RENEWED INTEREST IN ABANDONED RAILWAY LANDS

When activity on the old train tracks (*Petite Ceinture*) came to halt, several plots of land along the tracks were abandoned. SNCF (the national train track company) and the City of Paris joined forces to redevelop these abandoned railway lands. The City of Paris became the owner of several plots, including the site of the *Ferme*, which later became part of the *Reinventer Paris* call for proposals. The awarded project management team rents the plot via a special construction lease agreement with the aim of reinstating the historical crop production activity via an urban farm. The site is currently managed by *Travail et Vie* and *Un Bail pour Tous* even if *Rehabail* continues to be the lessee.

A DIVERSITY OF ACTORS TO DELIVER A HYBRID PROGRAM

The *Ferme* was defined by the interdependency between actors implementing it and local residents, and by its shared governance and conception between the design team and the operators. The awarded project gathered a comprehensive team with the aim of creating synergies between reuse-sensitive operators. Future users (*both residents in social reinsertion work and horticultural students*) were included from the initial development phases to ensure the project's social dimension. Despite several technical issues, including a lack of storage space due to the narrowness of the site, the project's ambition to maximise soft construction techniques was met, with 90 % of materials being bio-based and/or reused.

ANOTHER MODE OF URBAN LIVING: MANIFESTATION OF A LOW-TECH APPROACH

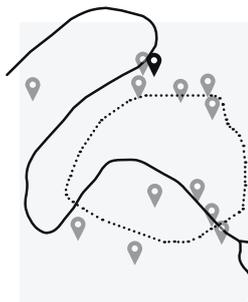
The project experimented with the use of locally sourced and reuse materials: wood sourced from French forests and straw insulation. The *Ferme* is an urban farming laboratory which relies on polycropping. Multiple green spaces adapt to the topography of the site and to the operation of the farm: the latter occupies the inside and the roof of the building and the vegetable garden is implanted along the path dedicated to visitors in order to protect the residents' intimacy. Alongside its vegetable growing activities, the site includes a compost area which is publicly accessible and awareness-raising activities surrounding urban agroecology have taken place. Overall, the site's bioclimatic conception contributes to aspirations of another mode of urban living.



La Ferme du Rail - Ground Plan

VILLAGE DES ATHLÈTES - PARIS 2024

EXPERIMENTATION BY DESIGN : MUTABILITY AND LOW CARBON



TERRITORY :
Plaine Commune

CITY :
Saint-Ouen-sur-Seine
Saint-Denis

POPULATION OF THE CITIES:
48 431 inhabitants
111 103 inhabitants

PROCEDURE :
ZAC (concerted development zone)

CONTRACT :
Development Concession

CONTEXT : Renewal - Brownfield conversion

SURFACE of the lot : 51 hectares

URBAN ACTORS

Operator : Solideo (Olympic Works Delivery Company) Paul Lamoureux et Françoise Folacci.
Users : Vinci Immobilier, Icade, Caisse des dépôts et CDC Habitat, Nexity, Eiffage, Groupama

Concession : City of Saint-Ouen and Saint-Denis

Conception team : Dominique Perrault with Une Fabrique de la Ville, Agence TER, Ingérop, Citec, Urban Eco, Jean-

PROGRAM

DURING OLYMPIC
Accommodation for 17000 athletes Offices - 119 000 sqm

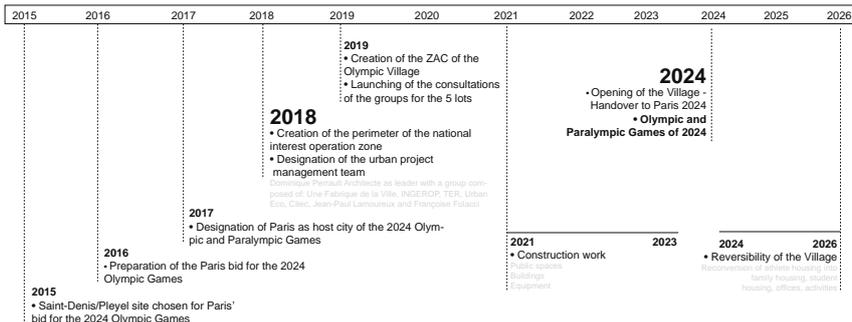
POST OLYMPIC
Housing - 2400 accommodation including 30% of social and intermediate 760 specific accommodation (students and elderly)

2 urban park: 2,5 hectares and 1,3 hectares
2 schools and 2 nurseries
1 gymnasium, 1 renovated gymnasium (Pablo Neruda) , 1



On the banks of the Seine, in the northern suburbs of Paris and straddling two municipalities, the Athletes' Village of the 2024 Olympic Games is being built. Located in a former industrial site characteristic of the former "red suburbs" of Paris, it is its first construction phase, as its entire design is made with a view to the reversibility of its built and unbuilt spaces once the games are over.

New tools are being experimented with to realise an entirely mutable district within a very tight schedule, combining public authorities and private actors, anticipating its future inclusion in the urban, economic and social context of Greater Paris, and meeting the objective of carbon neutrality by 2050.



A POST-INDUSTRIAL TERRITORY ALONG THE SEINE

The project follows the orientation of the existing road and plot network, built perpendicular to the Seine. It develops built macro-lots divided into 4 lots of approximately 50,000m² SDP, each carried by a private project developer and a group of project managers, coordinated by a chief architect. These blocks open onto the street at one side and onto planted areas at the other. They keep with the scale of the industrial buildings inherited from the site's history, such as the Cité du Cinéma and the Maxwell Hall, both of which have been renovated. These macro-lots, also called «liner islands», are composed of a low base containing the activities, and delegations during the games, and of emerging constructions, regular square-shaped blocks, whose repetitive dimension refer to the span distances of the wooden structure, systematized on the whole project. Linear parks parallel the Seine frame of the project, limited to the North and South by major roads. The site's topography re-establishes the pre-existing 12 meter difference in level between the building and the Seine, made accessible by systems of ramps and steps.

LAND MANAGEMENT : AN OPERATION REGISTERED IN THE NATIONAL INTEREST

At the end of March 2018, the government recognized the athletes' village operation of national interest by decree. Following this status, it extends the principle of extreme urgency to the right of expropriation available to the Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF): the time required to appropriate the land necessary for the construction of the village's infrastructure is considerably reduced and makes possible to meet deadlines. The former industrial area mainly comprised 23 tertiary activities companies moving to neighboring municipalities. The land thus acquired and serviced is then resold to the private operators of each of the lots.

AN OPERATIONAL IMPLEMENTATION GOVERNED BY TIME MANAGEMENT

The government passed several decrees to promote the village to meet the very short deadlines for delivery of the works for the opening of the Olympic Games. Most decrees allow for derogations from the usual procedures defined by the urban planning code, particularly procedural deadlines. In addition, a new tool has been created: the double-status permit (or double trigger). This freezes the provisional state of the constructions during the games, as soon as the building permit is filed, and their final state of completion once the reversibility work has been carried out. It allows the provisional form of the constructions to derogate from a certain number of provisions, allowing the various project owners to optimize the construction process while receiving a capital investment lock-in payment and a reversibility payment from the developer. In addition, the purging of appeals at the time of the building permit's issuance ensures the legal security of the buildings, which continue to exist despite their evolution over time, encouraging investors.

A PROJECT SHAPED BY THE LOW CARBON OBJECTIVE

The village's carbon impact is 45% lower than a conventional scenario, mobilizing various strategies: reuse of 90% of materials from demolitions, 75% of recycled/reused materials between the current and future occupancy, a minimum of 80% constructions in wood envelopes, etc. Nevertheless, the project faces difficulties linked to regulations not evolving as fast as technical innovations: wood construction at height in particular is not favored in fire regulations. The developer, accompanied by specialists, drew up a guide of recommendations on the principles of wood construction with regard to fire resistance, co-signed by the fire department and the Ministry of the Interior, in order to enable the projects to be built.

Plan masse du Village des Athlètes



Conclusion

La lecture de 13 présentations synthétiques, requiert une analyse transversale afin de faire émerger des clefs de compréhension des tendances urbanistiques contemporaines dans la métropole du Grand Paris.

Une gestion foncière largement confiée au secteur public

La première conclusion que nous pouvons extraire de ce tableau est que l'ensemble des opérations sont d'initiatives publiques. En effet, les opérations immobilières sont toujours initiées par les institutions publiques à différentes échelles : État, EPCI, communes...

Il en résulte différents modes de gestions foncières qui montrent le degré d'implication des acteurs publics dans les opérations immobilières. Par exemple, une opération d'intérêt nationale (OIN) montre une forte implication du secteur public car elle met en place une gouvernance collégiale renforcée et la mise à disposition des moyens de l'État et de ses opérateurs aux collectivités.

A contrario, l'implication des acteurs publics dans les appels à projet urbain innovant (APUI) est a priori moindre. L'APUI met en vente des terrains ou du patrimoine bâti, appartenant majoritairement au domaine public, à des groupements privés qui doivent proposer une programmation « innovante » (par son objet ou sa composition), assortie d'une proposition architecturale et urbaine. Les APUI ont pour vocation de pousser la libre création de nouveaux espaces et services, et des innovations programmatiques ou technologiques.

Toutefois, nous observons que les acteurs privés, tels que des groupements coordonnés par des promoteurs immobiliers et regroupant d'autres entités (concepteurs, opérateurs de services ou futurs exploitants) restent au second plan de la conception de l'opération. Bien que ces dernières voient le jour grâce à leur intervention, les acteurs publics restent les décideurs initiaux et finaux des projets.

Une mise en œuvre opérationnelle contrastée

Cela nous amène à prendre en compte la mise en œuvre opérationnelle de ces opérations. Nous observons que la multiplication des acteurs génère un impact sur la temporalité et le coût des projets.

Par exemple, l'opération Ivry Confluence, née d'une OIN de 2007, puis d'une ZAC créée en 2010, ne sera définitivement livrée qu'en 2025 : 18 années séparent la conception du projet urbain de sa livraison. Dans la même continuité, l'opération "les Groues", née de l'OIN Paris-La Défense et de la ZAC qui en découle, va mettre près de 29 ans pour sortir de terre (2001-2030).

A contrario, l'opération La Ferme du Rail, premier lauréat de l'appel à projet urbain innovant "Réinventer Paris", est née du désir des habitants et des associations du quartier de voir grandir un lieu qui allie agriculture urbaine et solidarité. Ce projet a été réfléchi, conçu et livré en moins de 6 ans (2014-2020).

Ainsi, avec l'opération La Ferme du rail, nous constatons qu'inclure les habitants du quartier par le biais d'une concertation publique peut permettre, à certaines conditions, d'accélérer le processus du projet : les besoins et les attentes sont directement cernés, limitant ainsi les potentiels recours.

A Ivry Confluence, la concertation avec les habitants des alentours a été semble-t-il mal organisée et les besoins n'ont pas été compris. Cette situation a entraîné une modification de l'équipe et engendré un rallongement des délais.

Les conséquences sur le coût des opérations sont nombreuses et parfois douloureuses : alors que la Ferme du Rail a coûté globalement 2,5 millions d'euros, Les Groues est déjà déficitaire de 16 millions d'euros.

Une nature omniprésente dans la programmation et les systèmes de fonctionnement

Les 13 projets présentés ont chacun une identité propre de par leur contexte spatial, économique, la configuration de leur système d'acteurs, etc. Néanmoins, ils se caractérisent tous par la place que prend la nature dans leur programme. Cette « nature en ville » se traduit différemment selon les projets. Nous avons pu identifier deux grandes catégories.

La première est une conception nature techniciée par le biais d'innovations technologiques. A l'échelle du quartier cette nature est traitée essentiellement par le prisme de la technologie. Élément technique, elle s'intègre dans l'écosystème urbain à travers les réseaux et les flux d'énergie. Dans cette catégorie entre Morland, la Ferme du Rail et Saint-Vincent-de-Paul. Ce dernier projet est précisément une opération où chaque espace libre et déchets sont pensés comme des éléments à inclure dans un cercle vertueux de réemploi permettant de faire fonctionner le quartier. La nature, c'est-à-dire l'élément naturel, est vu comme un outil technique permettant de chauffer, bâtir etc.

Cette catégorie comporte également tout un pan d'opérations qui utilisent des technologies de pointe pour rendre leurs bâtiments performants énergétiquement et s'insèrent au mieux parmi les exigences environnementales. C'est le cas par exemple du fort d'Issy ou les Tours Duo qui abordent la notion de nature par un prisme technologique.

La deuxième catégorie est une nature spatiale matérialisée par de larges espaces verts conçus comme des centralités ou comme des corridors écologiques qui permettent l'articulation des différents bâtiments et espaces du quartier. Dans cette catégorie peuvent être regroupés Porte Pouchet et la ZAC Victor Hugo / gare de Bagneux ou encore le Village des Athlètes. De plus, cette catégorie de nature a su être employée de façon plus poussée dans certains projets quant à l'attention employée pour recréer de véritables systèmes de biodiversité en articulation avec des zones humides. Les opérations qui illustrent bien cette catégorie sont Les Docks sur Saint-Ouen sur Seine, Ivry Confluences ou encore le caserne Reuilly.

Ces deux genres traduisent une vision nouvelle de la nature en ville qui n'est plus ornementale comme elle l'a longtemps été dans les projets urbains, comme le jardin du Luxembourg. La nature dans ces opérations urbaines, bien qu'elle prenne différentes formes, est soit une nature spatiale et/ou réticulaire. En d'autres termes, soit la nature est pensée comme un espace matériel, délimité, spatialisé qui peut servir de réservoir de biodiversité, de pépinière, d'agriculture urbaine etc. Ou dans le cas d'une nature réticulaire, cette dernière est pensée comme un flux, une matière faisant partie intégrante d'un système permettant de faire fonctionner la ville. Cela peut-être un circuit de collecte et de filtration de l'eau tout comme un système de chauffage biomasse par combustion des déchets.

Cette nature en ville est omniprésente dans les projets exposés et elle ne se contente pas d'occuper une place secondaire. En effet, les espaces végétalisés et les réseaux occupent une place grandissante dans l'emprise au sol des opérations. Cela a pour conséquence une adaptation morphologique des projets urbains. En effet, pour répondre à cette emprise naturelle au sol, les constructions se densifient afin d'obtenir un bilan économique positif. Les 13 projets présentés ont en effet une densité importante. Par ailleurs, la place laissée à la nature génère une autre caractéristique visible dans les opérations : une limitation voire un rejet des circulations motorisées en périphérie du périmètre du projet urbain. En effet, les espaces végétalisés sont, dans beaucoup des cas, pensés comme accompagnement des mobilités douces.

De plus, parmi les opérations présentées, certaines mettaient en avant nature comme argument de commercialisation du projet. En effet, à travers une labellisation, des opérations comme le Fort d'Issy et la ZAC Victor Hugo mettent en avant la qualité écologique et vertueuse de leur projet. Ces labels légitiment les démarches et efforts écologiques qui sont portés et visent une meilleure commercialisation du projet.

Une standardisation urbanistique ?

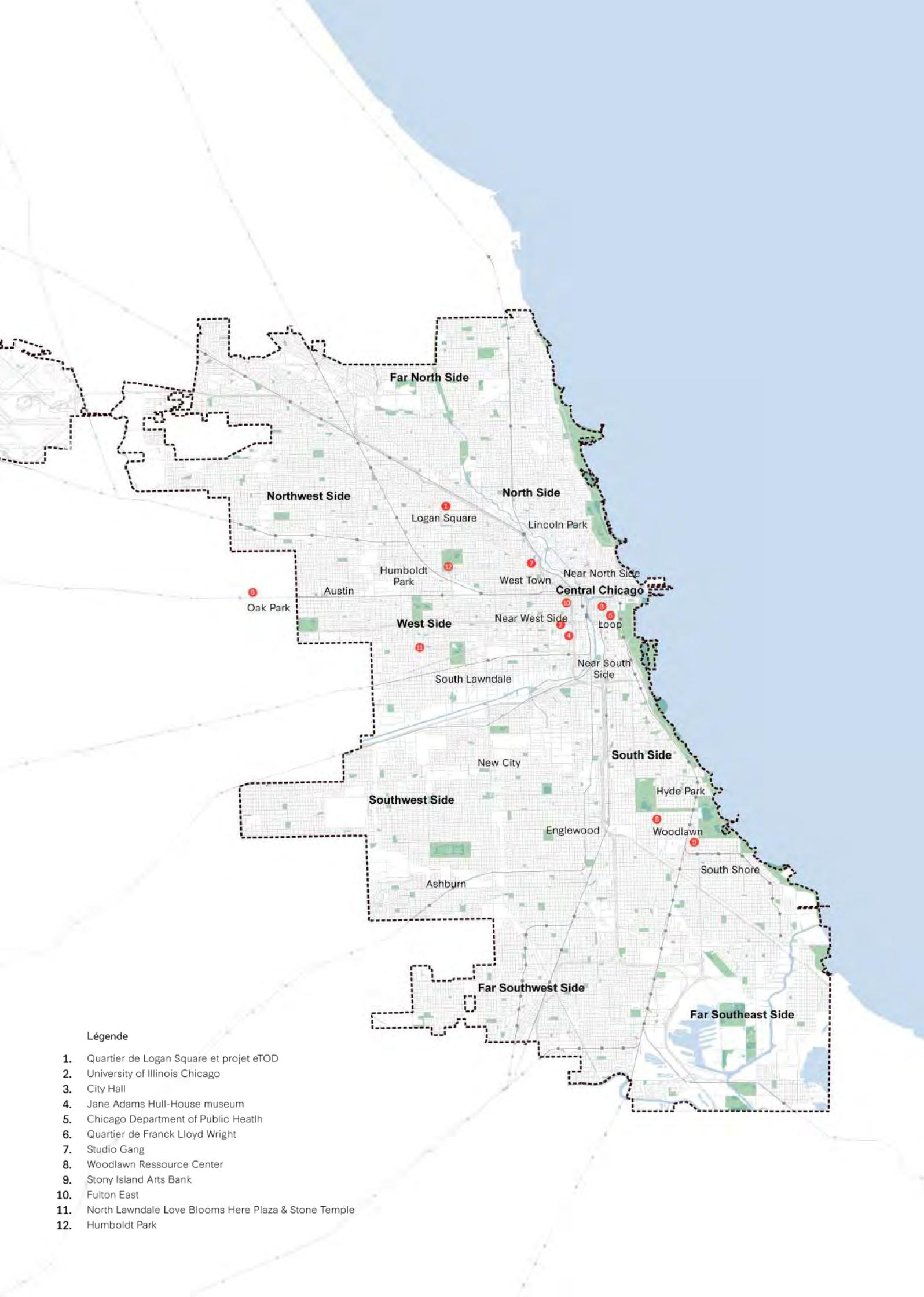
Il est donc intéressant de constater que les 13 projets présentés répondent tous, selon des degrés divers, à ces mêmes logiques urbaines bien qu'ils aient chacun une manière différente de l'exprimer. Deux d'entre eux se distinguent néanmoins tout particulièrement : la Ferme du Rail et les Tours Duo.

La ferme du Rail, qui fait partie des Réinventer Paris, est en effet différente des autres opérations de par sa taille puisqu'elle prend place dans un cœur d'îlot d'un tissu bâti existant. Cette échelle permet au projet de fonctionner sur des systèmes low-tech très poussés où le désir de produire des ressources locales (énergie, nourriture, économie) est entièrement intégré à la programmation.

Cette opération est unique parmi les 13 projets présentés tout comme le sont les Tours Duo. Cette opération est en effet les deux gratte-ciels les plus récents de la ville de Paris et se distingue de la sélection des posters par leur typologie de tour. Cette dernière est un parti pris qui implique une emprise au sol minimale et une technologie poussée pour offrir hauteur et originalité aux tours. Ce choix constructif est une réponse à une raréfaction du foncier, notamment dans la perspective de la loi ZAN, néanmoins il appauvrit la relation directe avec la nature qui est pourtant une problématique omniprésente dans les projets urbains actuels. Par ailleurs, il réactive la controverse sur la valeur écologique des bâtiments de grande hauteur.

Chicago, la planification urbaine entre valorisation des identités et réduction des inégalités socio-spatiales

	Elevated Chicago
1.	Présentation de Elevated Chicago
2.	ETOD et Community Land Trust à Logan Square
3.	Visite du quartier
4.	L'intégration des <i>communities</i> dans les politiques d'aménagement : une perspective comparée
	City of Chicago
1.	Planning
2.	Public Health
	<i>Rachel Weber</i>
	<i>Frank Lloyd Wright</i>
	Villa Albertine
1.	Session 1 - Panorama et perspectives de Paris et Chicago : nouvelles échelles et approches pour l'urbanisme
2.	Session 2 - Planning for social and spatial Justice
3.	Session 3 - Planning for transitions
4.	Session 4 - Future of housing and offices
5.	Visites de site



Légende

1. Quartier de Logan Square et projet eTOD
2. University of Illinois Chicago
3. City Hall
4. Jane Adams Hull-House museum
5. Chicago Department of Public Health
6. Quartier de Franck Lloyd Wright
7. Studio Gang
8. Woodlawn Ressource Center
9. Stony Island Arts Bank
10. Fulton East
11. North Lawndale Love Blooms Here Plaza & Stone Temple
12. Humboldt Park



Elevated Chicago

Logan Square

Pour notre premier jour de visite, nous avons rencontré l'association Elevated Chicago. Jannice Newson, coordinatrice de l'association, et Marly Schott, manager de l'association, nous ont reçue.s dans le bâtiment Lucy Gonzalez Parson Apartments à Logan Square, un quartier historiquement latino-américain, en pleine gentrification dans le Nord-Est de Chicago. Elles nous ont d'abord présenté les actions menées par l'association avant de nous faire rencontrer des acteurs locaux (community partners) et visiter le quartier.

Présentation d'Elevated Chicago

Gouvernance

Elevated Chicago est une association multisectorielle composée à la fois d'habitant.e.s, d'associations locales, d'artistes, de promoteurs immobiliers, d'organisations régionales à but non lucratif, d'institution financières de développement local, de fonctionnaires de la ville de Chicago, de décideur.s politiques et d'organisations philanthropes. La collaboration entre ces différents acteurs est l'élément central du fonctionnement de Elevated Chicago. Chaque membre de l'association dispose du même pouvoir de décision sur les financements, les événements, les subventions et les budgets. Dans ses six années d'existence, les trois premières ont été dédiées à la création d'une relation de confiance avec les communautés, à en construire la structure et la gouvernance, afin de permettre aux habitant.e.s de pouvoir exprimer des avis divergents avec les financeurs du programme, véritable enjeu du fait notamment des forts apports financiers de la philanthropie. Elevated Chicago se veut un lien (bridge) entre les communautés (communities) et la municipalité de Chicago, et un vecteur pour reconstruire une relation de confiance entre les deux, érodée du fait des politiques historiquement racistes de la ville.

ETOD

Depuis sa création en 2017, l'association vise à encourager la collaboration entre ces différents acteurs avec pour

objectif l'avancement des ETOD (Equitable Transit-Oriented Development) à Chicago. La politique des ETOD vise à rendre plus inclusif (équitable) le développement des quartiers proches des stations de métro ou de bus. Cette politique est partie d'un double constat. D'abord, que les habitant.e.s racisé.e.s de Chicago (Chicago's Black, Brown and indigenous residents) faisaient face à deux processus distincts de déplacement (displacement) : d'un côté la gentrification qui fait augmenter les prix de l'immobilier, notamment dans le Nord-Ouest (Northwest side) de Chicago, historiquement latino-américain (Latinx), de l'autre le dépeuplement du fait d'un désinvestissement chronique, notamment dans le Sud (South side) et l'Ouest de Chicago (West side), historiquement afro-américain (Black). Ensuite, le fait que depuis l'adoption par la ville de Chicago en 2013 d'une politique d'encouragement des TOD, 90% des projets TOD qui ont vu jour étaient localisés dans le Nord (North side) - historiquement blanc et privilégié - et le Nord-Ouest (Northwest side), et n'étaient ni abordables (affordable) ni menés par les habitant.e.s (community-driven), tandis que seulement 10% des nouveaux projets TOD concernaient le Sud et l'Ouest de Chicago, quartiers désinvestis et où demeurent de nombreuses friches (vacant land).

Connected Communities Ordinance

En réponse à cela, Elevated Chicago a mené pendant trois ans un travail sur les ETOD en collaboration avec la ville de Chicago et plus de 80 acteurs/intervenants/parties prenantes locaux/citoyens/communautaires (civic and community stakeholders) qui a culminé dans l'adoption par la ville de Chicago en juin 2021 du ETOD Policy Plan et en juillet 2022 de la Connected Communities Ordinance, une loi qui vise à modifier le zonage près des stations de métro et des corridors de bus stratégiques de Chicago pour encourager un développement plus inclusif. En particulier, cette loi vise à étendre les incitations au développement à toutes les stations de métro et corridors de bus stratégiques, à améliorer les standards de sécurité des piétons pour les nouvelles constructions près des stations de métro et à encourager la construction de logements abordables (affordable housing) dans les

opérations TOD. Dans le cadre de ce travail, Elevated Chicago en partenariat avec la ville de Chicago ont choisi 11 projets pour faire partie du ETOD Pilot Program en octobre 2021. En parallèle, en décembre 2021, la ville de Chicago a annoncé un plan d'investissement d'1 milliard de dollars dans le logement abordable - en partie grâce au Chicago Recovery Plan (le plan de relance fédéral post-Covid) - réparti en 24 projets, dont 18 sont des TOD.



Fig. 1 - Norma devant l'Illinois Centennial Monument
© Amel Zidna

Work Plan 2022-2024

En parallèle de ce travail de plaidoyer, Elevated Chicago soutient les initiatives portées par les communautés locales et les transformations des quartiers dans un rayon d'1/2 mile autour des pôles de transit (transit hubs), dans ce que l'association appelle des eHubs (equitable hubs). A ses débuts en 2017, Elevated Chicago intervenait dans 7 eHubs autour de 7 stations de la Chicago Transit Authority (CTA) - Woodlawn, Washington Park, Bronzeville, Little Village, Homan Square, Garfield Park, Logan Square. Aujourd'hui Elevated Chicago travaille dans plus de 20 eHubs. Dans ces eHubs, Elevated Chicago soutient et encourage le travail des tables de quartier (community tables), l'inclusion des habitant.e.s dans le processus de planification de leur quartier et la propriété communautaire (community ownership) notamment les

Community Land Trust. Elevated Chicago investit dans la transformation physique des eHubs à travers un soutien à des projets de construction notamment de logements abordables (bricks & mortar), à des projets d'activation des espaces (cultural activation), à des projets d'amélioration de l'accessibilité de l'espace public (walkability), et à des projets de transformation de friches en espaces verts afin d'améliorer leur aspect et leur résilience notamment aux inondations (healthy and climate-resilient spaces). Au total, le travail d'Elevated Chicago se base sur trois axes de développement : les personnes (people), avec un enjeu de création de dialogue, de permettre à des voix de s'exprimer, d'amener à la table des représentants de communauté ; les lieux (places), en créant et amplifiant une culture de la communauté, au travers d'événements, d'occupations temporaires des parcelles vacantes ; les processus (process), en cherchant à développer une confiance dans la possibilité de faire évoluer et de s'appropriier l'aménagement du quartier et en renouant avec les pouvoirs politiques en place. Le quartier dans lequel nous nous trouvons, Logan Square, était un exemple de eHub où plusieurs projets en lien avec les ETOD ont vu le jour notamment grâce au soutien de Elevated Chicago.

ETOD et Community Land Trust à Logan Square

Logan Square est fortement touché par la gentrification liée au développement de l'offre de transport en particulier, dans le cadre du TOD (Transit Oriented Development). Face à la baisse des financements fédéraux, la ville développe les infrastructures de mobilité par le biais de TIF (Tax Increment Financing). Les TIF permettent à la Ville de capter une partie des revenus générés par l'augmentation de la valeur du foncier, liée au développement de l'offre de transport, pour une zone déterminée.

C'est le cas de Logan Square, qui connaît une forme de "TOD de luxe", avec une gentrification rapide et violente pour les communautés en place, qui se voient contraintes de déménager vers des quartiers plus abordables. Ainsi en 20 ans la part population de Logan Square se déclarant comme latino-américaine est passée de 65% à 36% quand celle se déclarant comme blanche a plus que doublée. En effet, Logan Square connaît depuis quelques années des transformations majeures, liées à une gentrification brutale qui comprend : le rachat très rapide (moins de trente jours) des maisons par des développeurs, le déplacement des résident.e.s du quartier, la mort de certains commerces, notamment ceux liés à la communauté latino-américaine. Ce mécanisme conduit également à une baisse du nombre d'élèves dans les écoles publiques, dont certaines doivent fermer, et à la vacance de certaines parcelles du fait de stratégies spéculatrices.

Le Community Land Trust à Logan Square

Pour lutter contre ce phénomène, Palenque, une association communautaire locale, a mis en place un Community Land

Trust (organisme foncier communautaire), qui achète le foncier et en vend l'usage à une famille, sans opérer de profits. Une première famille bénéficiaire du dispositif vient de s'installer. Un tel dispositif est financé à la fois par des fonds philanthropiques privés, des subventions municipales et une taxe incrémentale sur le foncier (TIF). La capacité à capter des fonds privés est capitale pour la conduite de ces projets, les fonds municipaux dédiés à la lutte contre la gentrification étant insuffisants. Elevated Chicago joue dans ce contexte un rôle de facilitateur en permettant par exemple que la ville conserve la propriété des terrains visés par les projets, en attendant que le financement du projet associatif soit abouti. Les projets des développeurs sont inscrits dans des logiques de "Community Benefits Agreement", où le porteur de projet s'engage auprès de la communauté à engager un certain pourcentage de travailleurs venant de cette communauté pour la réalisation du projet, et à destiner une certaine proportion des logements aux personnes issues de la communauté.

Si l'augmentation des loyers et de la valeur du foncier est le premier facteur de gentrification et du déplacement des communautés, l'association Palenque identifie aussi le changement d'identité du quartier, de ses espaces publics et de ses commerces comme crucial.

Visite de quartier

Lucy Gonzalez Parsons Apartments

Le point de départ de la visite du quartier était le bâtiment dans lequel nous a été présenté le travail de l'association Elevated Chicago, les Lucy Gonzalez Parsons Apartments. Ce bâtiment est une opération de TOD située au Nord de la station de métro de Logan Square composée de 100 logements abordables (affordable housing), construits sur un ancien parking sous utilisé. Ce projet a été développé avec le soutien de Elevated Chicago et a été inauguré en Juin 2022 par la Maire de Chicago Mayor Lightfoot et le Alderman Carlos Ramirez-Rosa. De ces 100 logements construits et gérés par Bickerdike Redevelopment Corporation, 50 sont réservés aux personnes qui gagnent en dessous de 60% du revenu moyen annuel de 2022 (c'est à dire maximum \$43,800/an pour une personne seule et \$62,520/an pour une famille de 4 personnes); les 50 autres sont réservés aux personnes détentrices d'aide personnelle au logement de la Chicago Housing Authority (CHA) (housing vouchers, aussi connu sous le nom de section 8 vouchers). C'est donc du logement abordable et non social, financé par un mélange de différentes ressources: la philanthropie, les TIF évoqués ci-dessus, et du financement privé. Les modes de financements pour les projets de logement abordable peuvent atteindre une complexité importante : jusqu'à 15 couches. Ce projet est représentatif du type de projets de construction (bricks & mortar) auxquels Elevated Chicago apporte un soutien financier et technique dans les eHubs.

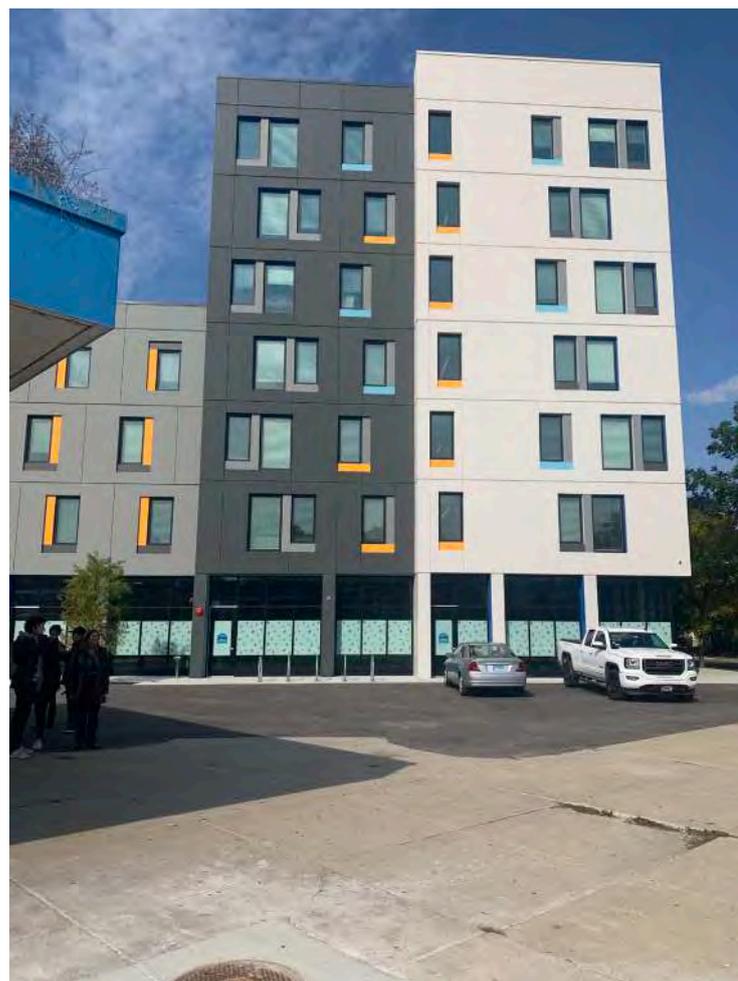


Fig. 2 - Lucy Gonzalez Parsons Apartments © Amel Zidna

Visite du quartier et des projets d'activation culturelle: La Placita, Logan Square Park, Fresque

Nous avons ensuite visité le quartier de Logan Square. La visite du quartier nous a été faite par Norma de l'association Palenque LSNA (Logan Square Neighbourhood Association), une artiste et résidente du quartier de Logan Square depuis plus de 30 ans. Palenque est une association communautaire locale qui vise à mobiliser la communauté afin de tisser des liens avec la municipalité et défendre leurs intérêts, notamment en formant et accompagnant des représentant.e.s élu.e.s. En parallèle de son travail sur les Community Land Trust, l'association Palenque a travaillé sur l'activation culturelle (cultural activation) de l'espace public dans le quartier de Logan Square, dans un objectif de réappropriation des espaces gentrifiés. Norma nous a présenté en particulier quatre projets.

La Placita

La Placita est un projet situé au croisement de deux rues de Logan Square occupé par une station de bus, qui vise à la fois à améliorer la qualité de l'espace public, en le rendant plus accueillant pour les piétons et à l'activer culturellement, en réalisant une place d'inspiration latino-



Fig. 3 - La Placita, Logan Square © Amel Zidna

américaine. Cette dimension importante, puisqu'elle participe à un mouvement plus global de « récupération » (reclaiming) de l'espace public par les populations du quartier qui voient leurs commerces remplacés dans le processus de gentrification par une programmation qui s'éloigne d'eux. L'idée est ici de proposer une place qui fait écho à la culture latino-américaine, à la fois dans son aménagement mais aussi dans son activation (marchés, célébrations, etc). Si la place est bien propriété de la municipalité, l'entretien sera confié à la communauté, dans une démarche d'intégration des populations dans le maintien des espaces publics mais également et surtout d'appropriation de cet espace.

Logan Square Park

Dans Logan Square Park, un parc situé au croisement de West Logan Boulevard et de North Milwaukee Avenue, deux rues symboliques de la gentrification du quartier devenues inabordable pour les habitant.e.s latino-américain.e.s du quartier, Palenque organise des événements afin de se réapproprier cet espace. Autour de la Comfort Station dans le parc, Palenque a installé des cabanes afin d'accueillir une célébration de la fête des morts (Day of the Dead, une fête traditionnelle mexicaine). Autour du Illinois Centennial Monument, Palenque a organisé notamment le Palenque Fest, un festival familial

porté par les jeunes, pour réunir les membres de la communauté et les encourager à utiliser cet espace peu pratiqué par la communauté latino-américaine.

Fresque

Priscilla, auparavant leader du mouvement jeune de Palenque et maintenant présidente de l'organisation, nous a présenté une fresque représentant les aspirations de la jeunesse pour le quartier. On y voit des éléments disparus du quartier comme le Discount Megamall, les espaces publics de vie de la communauté, des enfants jouant dans la rue,... Ce projet est intéressant parce qu'il montre à quel point Palenque parvient à mobiliser des jeunes, et en particulier des jeunes femmes qui sont au cœur de la gouvernance de l'association. De plus, la fresque s'inscrit dans un effort d'écriture d'une histoire collective, ancrée dans le quartier. Elle met en lumière les effets de la gentrification et auparavant de la ségrégation sociale et raciale sur les modes de vie, l'espace public et les commerces.

L'intégration des *communities* dans les politiques d'aménagement : une perspective comparée

La prédominance de la question des communautés (communities) a été un des points d'étonnement de cette première entrée en matière dans l'aménagement de la ville de Chicago. En effet, c'est au cours des années 20 que son territoire est divisé en 77 communautés (community areas) identifiées, dont l'échelle est intermédiaire entre celle des quartiers (neighborhoods) et des régions (regions). Cette division, réalisée par les sociologues fondateurs de l'École de Chicago Robert Park et Ernest Burgess sur la base d'une étude fine des relations et interconnexions de voisinage, présuppose par ces liens l'émergence d'une identité commune. Celle-ci serait l'échelon idéal pour permettre une prise de décision et une représentation politique locale, à travers notamment de la figure des échevins (Aldermen). Ces 77 communautés n'ont depuis qu'évolué à la marge dans leurs contours, et questionne sur leur pertinence à représenter les habitants de la ville.

Dans le sens entendu par Elevated Chicago et Palenque, communauté (community) fait référence à la fois à la communauté qui vit dans un quartier, mais aussi à des communautés ethniques, notamment à travers la notion de communautés historique (legacy communities), c'est à dire les communautés ethniques historiquement présentes dans le quartier, par opposition aux nouveaux arrivants gentrificateurs. L'arrivée de ces derniers, majoritairement blancs et aisés, a pour effet le déplacement (displacement) de la communauté historique, majoritairement latino-américaine d'origine sociale plus modeste, et présente sur place depuis plusieurs générations, qui ne peut plus suivre les augmentations de loyer et des prix des commerces du quartier. Il est intéressant de constater que face aux problématiques soulevées par la gentrification, les gentrificateurs ne sont pas identifiés comme un levier d'action, et ne sont pas visés par des programmes de sensibilisation, par exemple pour les inciter à inscrire leurs enfants dans les écoles publiques. La brutalité de la gentrification et son inscription dans une histoire violente de ségrégation raciale expliquent cette approche adoptée notamment par une association communautaire comme Palenque, dont l'action vise en priorité la communauté historique.

À travers ces conflits, liés à l'aménagement des quartiers et à l'accessibilité des logements, sont cristallisées des tensions beaucoup plus grandes, de rapport à la race et à l'identité. En effet, l'action des associations Elevated Chicago et Palenque vise à déconstruire l'impact des politiques racistes de ségrégation et de désinvestissement de la ville de Chicago, un objectif qui trouve un écho dans les départements de la ville de Chicago, en particulier depuis l'arrivée de la Maire Lori Lightfoot. Cette approche est difficilement transposable en France, où l'approche républicaine dans les politiques publiques et la société en générale ne prend pas en compte la dimension raciale (elle est colorblind) et où de telles revendications seraient perçues comme allant à l'encontre d'un idéal républicain universaliste d'intégration. Si elles s'approchent de manière diamétralement différente, les problématiques

de gentrification des quartiers et de délocalisation des populations originelles se posent aussi en France, et notamment dans tous les quartiers franciliens touchés par les grands projets d'aménagements détaillés dans notre booklet. Ici aussi, la réponse principale apportée par les acteurs publics à ces problématiques de spéculation reste la consolidation d'une offre de logement abordable, qui passe en France majoritairement par le logement social, mais voit aussi poindre des mécanismes inspirés des Community Land Trusts américains comme les organismes de foncier solidaire.

1. Le terme de communauté n'a pas la même signification dans le contexte français et dans le contexte étasunien, c'est pourquoi nous avons choisi de maintenir le terme en version originale entre parenthèses. Nous explorons les différences de signification de ce terme entre les deux contextes dans cette partie.



Fig. 4 - Logan Square Park © Amel Zidna



Fig. 5 - West Logan Boulevard © Amel Zidna





DISCOUNT
MEGAMALL

Rencontres avec la Ville de Chicago

Lors de notre deuxième jour à Chicago, nous avons eu l'occasion de rencontrer plusieurs représentants du City Hall. Dans un premier temps, le Planning and Development Department a évoqué les outils de planification spécifiques à la ville ainsi que les grands projets urbains et programmes qui transforment la ville au regard de nouveaux enjeux sociaux et environnementaux. Quant au Public Health Department, aussi bien les enjeux de renaturation et de santé publique ont été abordés que le recours à des technologies innovantes pour la mise en œuvre de politiques publiques adaptées.



Fig. 6 - City Hall of Chicago © Amel Zidna

Planning - City Hall

Rencontre avec le City's Planning and Development Department

Cindy Chan Roubik,

Deputy Commissioner, Department of Planning and Development, City of Chicago

Bradley Roback,

Economic Development Coordinator, City of Chicago

Daniel Kay Hertz,

Director of Policy, DOH, City of Chicago

Suite à la rencontre avec Elevated Chicago, un acteur local majeur du community organising, nous avons eu un regard davantage institutionnel sur les enjeux urbains à Chicago lors de notre visite au City Hall dans les bureaux du Planning and Development Department (CPD). Cindy Chan Roubik, Deputy Commissioner au CPD, Bradley Roback, Economic Development Coordinator, et Daniel Kay Hertz, le Director of Policy du Department of Housing nous ont accueillis pour présenter le fonctionnement de la planification à Chicago, les grandes orientations politiques ainsi que les principaux programmes à l'œuvre aujourd'hui, notamment depuis la pandémie. Nos interlocuteurs ont particulièrement insisté sur les déséquilibres socio-économiques et raciaux prononcés, héritage dont la ville se détache difficilement et qui oriente désormais presque toute action publique à Chicago.

« INVEST South/West » : un programme local d'appel à projet pour lutter contre une ségrégation raciale historique et ancrée

À travers tous nos échanges et visites, il est apparu de manière évidente que Chicago fait face à des inégalités prononcées associées à des déséquilibres d'investissement public. Tandis que les quartiers nord et du centre concentrent les services et équipements publics, et bénéficient d'un système de transport public très déployé, le sud et l'ouest de la ville, concentrant une population à majorité noire, subissent une forte pauvreté qui engendrent une criminalité élevée et une baisse de population.

Face à une situation qui ne cesse de s'aggraver, le programme INVEST South/West a été initié par la maire Lori E. Lightfoot en 2019 dans une optique

d'investissement massif dans 10 communautés prioritaires du sud et de l'ouest. Environ \$1,4 milliards, issus de fonds publics, privés mais aussi de la philanthropie, ont été répartis entre la construction d'infrastructures (10%), la préservation du patrimoine historique (10%) et essentiellement le financement d'initiatives sous forme de requests for proposals (80%). Les porteurs de projets privés font ainsi la demande auprès de la Ville pour obtenir un soutien financier, notamment dans le domaine de la revitalisation commerciale, l'accès aux transports publics et le développement de logements abordables.

Le programme repose également sur la vente de foncier public vacant à des investisseurs privés à des prix très en dessous du marché, généralement pour \$1 symbolique. Nos interlocuteurs nous ont présenté cette stratégie comme un moyen d'attirer des promoteurs qui ne le seraient pas autrement afin de créer plus de mixité sociale en encourageant des populations aux revenus plus élevés à venir s'installer dans des quartiers où elles ne seraient pas venues auparavant.

Un investissement fédéral exceptionnel post-covid : le Recovery Plan

Un autre programme d'investissement piloté par le département nous a été présenté : le Recovery Plan. Il a été mis place un an après le début de la crise covid afin d'endiguer les fortes répercussions sur les activités économiques locales, dont les effets se font encore largement ressentir aujourd'hui selon nos interlocuteurs. Contrairement à INVEST South/West, ce programme se distingue par son caractère fédéral. \$237 millions de l'État ont été attribués au CPD pour un investissement massif notamment dans le secteur du community development et pour le soutien des petites entreprises. Une partie du programme est également utilisée pour des investissements

d'actions en faveur de la résilience climatique. Les *commissioners* nous précisent que ce programme d'une durée de 3 à 5 ans est exceptionnel (« once in a generation ») car l'intervention de l'état fédéral est rare dans les affaires régionales.

Plusieurs stratégies sont en cours, dont trois nous ont été présentées :

- La *Commercial Corridors Strategy* s'adresse au secteur commercial, un des plus touchés par la crise covid. \$5 millions servent aujourd'hui à revitaliser 29 « couloirs » qui se situent soit dans les quartiers les plus défavorisés ou dans les quartiers qui ont connu une baisse de 15% de leur activité économique depuis le début de la pandémie.
- La *POP! Courts Strategy* est une démarche de *placemaking* qui sert à financer des initiatives comme celles de La Placita, évoquée et soutenue par Elevated Chicago, autrement dit d'aménagement d'espaces publics pour leur réappropriation par les communautés locales.
- *Investment in the downtown* permet de revitaliser le centre d'affaires, le Loop, qui connaît encore des taux de vacance très élevés (bureaux et commerces confondus). \$25 millions devrait donc permettre de repenser ce quartier, comme par exemple avec l'initiative *LaSalle Street Reimagined* qui propose de transformer des bureaux sous-occupés en logements.

Le premier plan stratégique de la ville depuis 50 ans : *We Will Chicago*

L'arrivée de Lightfoot à la tête de la ville a été accompagnée de la rédaction de *We Will Chicago*, le premier plan stratégique d'urbanisme couvrant toute la ville depuis le *Comprehensive Plan* de 1966. S'étalant sur 10 ans, le *We Will Chicago Plan* a pour ambition première d'améliorer la résilience de la ville et les inégalités systémiques par un investissement dans les quartiers populaires. Ces orientations se retrouvent globalement dans chaque programme évoqués lors de cette rencontre. Plus précisément, elles visent à rectifier les conséquences néfastes de politiques publiques et pratiques qui ont caractérisé la gouvernance de la ville depuis les années 1950. Celles-ci ont tout particulièrement participé au déplacement et à l'éviction des ménages les plus modestes et des minorités ethniques. La construction de l'autoroute fédérale, *The Indian Relocation Act of 1956*, la démolition du parc social ou encore la politique du Redlining sont notamment cités dans le document. Pour cela, le *We Will Chicago Plan* propose des pistes d'actions pour les acteurs publics et privés de la ville autour de huit grands piliers : arts & culture ; engagement citoyen ; développement économique ; environnement, climat et énergie ; habitat ; éducation ; santé publique et sécurité ; transports et infrastructures.

État des lieux sur les politiques de développement durable à Chicago

La ville de Chicago est dotée depuis 2004 d'une Sustainable Development Policy. Bradley Roback nous a exposés les actions de cette politique concernant tous les projets recevant un soutien de la municipalité, c'est-à-dire les « planned projects » qui ont nécessité un changement de zonage. Un système de points et d'évaluation a en effet été mis en place pour encourager la prise en compte des enjeux environnementaux et la résilience climatique dans ces projets de construction. On nous rappelle que Chicago avait adopté une ambition forte dans le domaine de la construction durable depuis le début des années 2000, notamment à travers des aides publiques massives pour la végétalisation des toits, qui a fait de la ville un leader en la matière et permis à de nombreuses opérations d'obtenir une certification nationale LEED (Leadership in Energy and Environmental Design).

En revanche, nous avons vu certaines limites à cette politique qui ne s'applique pas à tous les projets urbains, notamment pas aux projets de taille plus réduite construits par de petits promoteurs. De même, le système de points n'oblige pas les opérateurs à cocher toutes les cases du formulaire mais à obtenir un score, ce qui risque donc facilement de les conduire à prioriser les obligations les plus « simples » pour atteindre la note nécessaire à la réalisation du projet.

Davantage d'équité grâce aux (e)TOD : la *Connected Communities Ordinance*

Nous avons également eu la chance d'avoir une intervention de Daniel Kay Hertz du Department of Housing, que nous retrouverons quelques jours plus tard lors de la conférence de la Ville Albertine, sur les *Equitable Transit-Oriented Developments* (eTOD). Ce concept issu des *Transit-Oriented Development* (TOD) repose sur un concept d'aménagement et de développement économique autour de pôles de transports en commun. Les eTOD intègrent à cela la notion d'accessibilité, notamment à travers le logement abordable, et sont apparus dans le système de zonage de Chicago depuis l'été 2020 suite au constat que la majorité des TOD étaient concentrés dans les quartiers plus aisés au nord et ne bénéficiaient donc pas à tous. Désormais, les trois ambitions principales des eTOD sont le développement économique, la sécurité ainsi que la mixité sociale et l'accessibilité.

Concernant le logement abordable, Daniel Kay Hertz a également mentionné le rôle du Chicago Housing Authority qui finance environ 1000 logements par an et qui fixe un taux de 20% minimum de logement abordable dans les opérations d'aménagement.

Les enjeux socio-économiques, raciaux et spatiaux sont ainsi au cœur de toutes les politiques publiques de la ville de Chicago qui peine à se séparer de son héritage ségrégué.

Malgré les efforts d'administrations comme le CPD ou le Housing Authority pour combler ces inégalités, le manque de confiance de nombreuses communautés envers l'action publique nuit à la mise en œuvre de certains de ces programmes. Il nous a été expliqué qu'il était en effet peu rare que des associations s'opposent à ce type d'interventions publiques. Face à cela, la ville s'efforce donc de reconstruire des liens de confiance avec ses habitants, enjeu phare du We Will Chicago Plan qui s'affiche comme ayant été co-construit avec la participation des habitants. Pour autant, des entretiens avec d'autres acteurs comme Elevated Chicago nous ont montré l'impact encore négatif des nouveaux programmes de la Ville. Alors qu'il pourrait permettre une réappropriation des quartiers désinvestis par les communautés locales, l'initiative des terrains à \$1 ne peut bénéficier par exemple qu'aux investisseurs établis puisqu'ils sont vendus seulement à la condition que l'acquéreur possède 85% du coût total du projet futur. Comme remarqué au fil du voyage, les acteurs de la société civile occupent une place tout particulièrement importante dans la fabrique de la ville à Chicago et leur implication semble encore essentielle pour faire valoir les droits des communautés les plus défavorisées.



Fig. 7 - Maquette du Loop de Chicago © Amel Zidna



Fig. 8 - Département d'urbanisme - Service du logement © Amel Zidna



Public Health

Rencontre avec le Chicago Department of Public Health

Megan Cunningham,
Commissaire adjointe en chef du CDPH.

Sa mission : entreprendre des innovations en termes de politiques publiques pour aider les habitants de Chicago à mener une "vie saine", en particulier pour les communautés les plus discriminées et défavorisées.

Raed Mansour,
Director of Environmental Innovation at the Chicago Department of Public Health

Cette rencontre avec le service "Chicago Department of Public Health" (CDPH) de la municipalité de Chicago fut divisée en deux grands temps. Un premier temps descendant, celui d'une présentation donnée par les deux membres du service portant sur le Chicago Health Atlas et notamment sur (1) sur les causes des problèmes de santé et (2) sur l'innovation et les données. Cette présentation nous aura notamment permis de mieux comprendre les missions et les modes d'action portés par le CDPH. Et un second temps d'échange qui fut l'occasion de revenir sur les points abordés et de procéder à des échanges d'expériences entre Chicago et Paris.

Chicago Department of Public Health, missions et modes d'action

Le Chicago Department of Public Health (CDPH) est un département ancien de la ville de Chicago créé lors d'une réorganisation de l'appareil de santé de la ville en 1835. Depuis la crise du COVID, d'importants financements fédéraux ont été attribués au département en faveur du volet environnemental, renforçant la position centrale du département dans la fabrique institutionnelle de politiques publiques chicagoyennes. D'un point de vue français où les communes n'exercent pas de compétences obligatoires en santé publique, celles de Chicago apparaissent prépondérantes.

La mission du CDPH est clairement énoncée : se servir de l'approche publique pour résoudre certaines crises sanitaires, travailler avec les "communautés" et les partenaires pour créer "un Chicago équitable, sûr, résilient et sain". Son action repose sur trois principaux piliers que le département nomme "valeurs":

Pilier 1 : L'antiracisme - Dans un contexte de forte ségrégation spatiale, une approche de la santé publique que

l'on pourrait qualifier ici d'"intersectionnelle" est mise en avant dans la mesure où elle consiste en la mise au point "d'interventions sur mesure pour répondre aux besoins spécifiques des différentes communautés" à partir d'une analyse fine et géoréférencée des déterminants ethniques¹, sociaux, environnementaux et comportementaux. Cette approche nous aura permis de constater un fort contraste avec une approche française d'un héritage plus "républicain" - ne distinguant pas ou peu les déterminants ethniques - et moins territorialisé².

Pilier 2 : La gouvernance par la donnée - Le CDPH collecte, partage et "opérationnalise" des données pour "soutenir les décisions et les actions de santé publique". Le CDPH exploite une variété de données (ethniques, comportementales, environnementales, cartographiques, etc.) pour prendre des décisions et évaluer les performances. Outre l'analyse, le CDPH développe également des outils numériques³ pour "implémenter la santé publique dans l'urbanisme et les politiques publiques". Ainsi, le CDPH revendique une approche rationnelle et scientifique des politiques publiques de santé.

Pilier 3 : L'interdisciplinarité - Pour mener à bien ses missions, le CDPH situe ses actions à la rencontre de multiples champs, notamment ceux de l'urbanisme, de l'habitat, de l'écologie, de l'innovation technologique et du droit. Son organigramme est à l'image de cette interdisciplinarité regroupant ainsi dans un même département des experts aux profils très variés. Au regard des éléments présentés, il apparaît que les missions du CDPH consistent plus à nourrir et sensibiliser les politiques publiques des autres départements municipaux, notamment celui de l'Urban Planning.⁴

Sur la base de ces 3 piliers, le CDPH conçoit des plans à l'instar du "Healthy Chicago 2.0 2025" lancé en 2020 dans le but d'évaluer l'état actuel des "communautés" et au travers duquel sont posées les questions de l'équité raciale

et de santé. Ce plan est aussi l'occasion de (re)inventer des approches en faveur de la consultation/participation des différentes "communautés" de la ville. C'est en redonnant la parole aux jeunes et aux minorités dans les quartiers que CDPH souhaite favoriser la mise en œuvre de politiques de santé. Cette évaluation est également soutenue par une diversité d'acteurs publics et d'agences. L'objectif à l'horizon 2025 est celui d'une ville où "toutes les communautés ont un accès équitable aux ressources", notamment à la santé et à l'environnement, favorisant ainsi le bien-être et la diminution des inégalités.

Zoom sur le Chicago Health Atlas

Dans le cadre du plan Healthy Chicago, le CDPH a ouvert il y a 10 ans une base de données en ligne nommée "Chicago Health Atlas" qui recense des données issues de quelques centaines d'indicateurs relatifs à la santé publique. Provenant de plus de 30 établissements sociaux, de santé, et de partenaires de recherche, ces données sont disponibles pour la recherche sous forme brute ainsi que pour un usage citoyen sous forme de cartographies, graphiques et autres modes de représentation. Le plan Healthy Chicago 2.0 a permis la modernisation et l'enrichissement de la base de données marquant ainsi la volonté d'une plus grande transparence sur les situations d'inégalités socio-spatiales de la ville de Chicago.

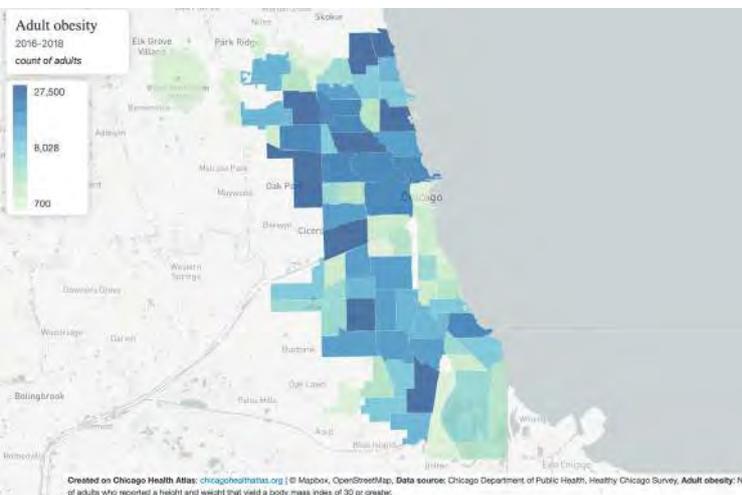


Fig.9 - Intervenants de la Session 2 source : Chicago Health Atlas

Les arbres : dépolitisation de l'action publique pour un consensus dans l'action ?

Nous retenons de cette réunion une attention particulière portée sur la renaturation, notamment à propos des arbres et des résultats positifs de leur présence en ville à l'égard de la criminalité, le bien-être, la santé mentale, la pollution de l'air, la résilience aux risques naturels et autres...

Ces plans soutiennent la centralité des trois piliers énoncés ci-dessus ; (1) Ils partent du constat d'un manque d'arbres dans les quartiers à dominance des catégories ethniques "Latino" et "Afroaméricaines". (2) Ils cartographient à l'aide de technologies innovantes le couvert arbustif et corrélient ce manque d'arbres à d'autres indicateurs de santé, de risques, de bien-être, etc... Ce croisement de données leur permet de distinguer des zones à renaturer en priorité. Enfin, (3) ils partagent leurs conclusions avec d'autres acteurs, notamment le département de l'urban planning et les associations d'habitants en vue de la planification et la mise en œuvre d'opérations de renaturation.

Bien qu'important (a fortiori à l'heure de la crise climatique), l'omniprésence du sujet des arbres dans le contenu de la rencontre cache un *elephant in the room* : celui de l'absence de système efficace et généralisé de sécurité sociale à Chicago et aux États Unis. Nous y devinons une difficulté toujours présente à faire consensus autour du sujet de la santé publique. Afin de contourner cette difficulté, il semble que le CDPH sache se saisir d'objets substitutifs dépolitisés à même de faire consensus auprès de tous les acteurs et citoyens (qui n'aime pas les arbres ?) dans le but de faire avancer leur agenda.

Après avoir souligné une apparente dissymétrie entre l'importance du rôle du CDPH et celui du département Santé de la ville de Paris vis-à-vis de l'ensemble des compétences municipales respectives, les deux départements semblent finalement (bien que pour des raisons différentes⁵) relativement similaires tant par la centralité de leurs objectifs que par leur manque de leviers pour les atteindre.

1. Les citoyens s'étant identifiés dans les catégories ethniques "Latino" et "Afro-américain" ont perdu 7 ans d'espérance de vie sur la période 2012-2022 comparés à ceux identifiés "Blancs". (chiffres présentés par le CDPH lors de la réunion).
2. Le propos est à nuancer vis-à-vis des récentes évolutions suite au covid, notamment en région parisienne.
3. Cf. Chicago Health Atlas
4. Notons ici notamment le cas des ETOD, plan d'aménagement territorial à visée polycentrique nourrie par les données de santé géoréférencées.
5. La quasi absence de politiques nationales de santé d'une part et la relative hypertrophie des compétences de l'état et des régions de l'autre.



Rachel Weber

University of Illinois Chicago

Lors de ce voyage, nous avons eu l'occasion d'assister à un cours sur le renouvellement urbain donné par Rachel Weber à l'University of Illinois Chicago (UIC). Rachel Weber est professeur d'urbanisme et de politiques urbaines au sein du College of Urban Planning and Public Affairs de l'UIC.

Titulaire d'un doctorat de la Cornell University en "City and Regional Planning", Rachel Weber conduit des travaux à l'intersection entre l'économie du développement urbain, l'immobilier et les finances publiques locales. Ses recherches portent ainsi principalement sur les **relations entre la finance et l'environnement bâti**, tant en ce qui concerne les instruments de financement (« tax increment financing », crowdfunding, titres adossés à des hypothèques, crédits d'impôts...) que les infrastructures bâties elles-mêmes (équipements scolaires, autoroutes à péage, immobilier commercial...).

Rachel Weber a publié en 2015 « *From boom to bubble: how finance built the new Chicago* », ouvrage qui a reçu le prix du meilleur livre de l'Urban Affairs Association. Dans ce livre, elle documente le cas du "Millennial Boom" de Chicago, phase de surconstruction au début des années 2000. Selon elle, l'expansion du Loop était une réponse aux pressions mondiales et locales pour produire de nouveaux actifs. Un afflux de liquidités bon marché, rendues disponibles par l'utilisation d'instruments financiers complexes, a à l'époque contribué à créer une bulle spéculative à Chicago.

Cours sur le « Urban Renewal » (1949-1971/73)

Avant 1950, les villes américaines ne disposent ni des outils légaux ni des fonds pour réaliser des interventions d'envergure en matière de logement. Mais dès le milieu du siècle, la législation fédérale permet le lancement d'importantes campagnes de démolition, de résorption des bidonvilles et de renouvellement urbain. Le « Housing Act » de 1949 a ainsi pour ambition de répondre à la pénurie de logements aux Etats-Unis en encourageant

la construction de logements sociaux et en facilitant, par l'intermédiaire de prêts fédéraux, l'acquisition par les municipalités de quartiers considérés comme insalubres pour y conduire des politiques de rénovation urbaine. Les pouvoirs d'expropriation (« eminent domain ») des municipalités sont renforcés.

De grandes percées sont alors effectuées à Chicago. Dans une vision moderniste, des « superblocks » sont construits, facilitant la circulation. Le maire de Chicago, Richard Daley, lance la rénovation de Hyde Park, où il souhaite voir s'installer davantage « d'américains blancs ». La transformation de Hyde Park, tout comme la construction de l'UIC dans les années 60, constitue l'un des événements les plus marquants de la rénovation urbaine à Chicago, du fait du déplacement massif des communautés. En effet, cette politique de renouvellement conduit à expulser des populations considérées comme indésirables par la municipalité. Des logements de faible qualité sont construits au Sud et à l'Est de Chicago pour reloger la population afro-américaine de Hyde Park, tandis que le projet de l'UIC engendre le déplacement de milliers de personnes issues de la communauté italienne avant son ouverture en 1965, suscitant de nombreuses protestations.

Aujourd'hui, l'Etat fédéral n'est plus un acteur majeur du financement de l'urbanisme aux Etats-Unis, du fait de la politique de dévolution. Les municipalités ont ainsi développé différentes stratégies de financement, parmi lesquelles le **TIF** (« **Tax increment financing** »), qui s'appuie sur l'augmentation de la valeur économique, et donc des recettes fiscales associées, qui accompagne un aménagement urbain réussi. L'administration locale émet des obligations, garanties par un pourcentage des recettes fiscales futures, lui permettant de financer les coûts d'aménagement. Une autre forme de financement TIF est connue sous le nom de « pay as you go » : le gouvernement rembourse alors, au fur et à mesure que des taxes supplémentaires sont générées, un promoteur privé qui a réalisé les infrastructures publiques.

Franck Lloyd Wright

Oak Park

Nous avons pu visiter lors de notre séjour la ville de Oak Park, en banlieue proche de Chicago. Elle a été créée à partir de 1830 et a connu une croissance rapide. Ce développement a été stimulé par celui des chemins de fer et des tramways qui reliaient le village et Chicago, pourvoyeuse d'emplois. L'architecte Frank Lloyd Wright et son épouse s'y installèrent en 1889. La particularité d'Oak Park est qu'elle comporte plusieurs réalisations architecturales de l'École architecturale de Chicago¹, notamment du mouvement de Prairie House, on peut citer par exemple l'église Unity Temple, la maison et le studio de Wright et plusieurs résidences de particuliers conçu par l'architecte.

FLW a longtemps collaboré avec Louis Henry Sullivan, un autre architecte américain né à Boston et ayant étudié au MIT et en France. Sullivan est connu pour être l'architecte principal de la reconstruction de Chicago suite à l'incendie de 1871 et a notamment théorisé le principe de "form follow function". FLW s'intéresse également au travail de Viollet le Duc et de Gottfried Semper qui l'ont inspiré dans ces réalisations. Pour lui, les quatre éléments fondamentaux de l'architecture sont la cheminée, la plateforme, la toiture et la clôture de l'espace intérieur. Ces éléments sont typiques de la maison américaine de type Prairie House.

FLW est notamment reconnu pour son travail méticuleux sur les détails, les liant aux quatre fondamentaux pour créer un ensemble harmonieux.

1. Mouvement d'architecture et d'urbanisme dont l'épicentre se situe à Chicago et débute après l'incendie qui ravagea la ville en 1871. Il est actif entre la fin du XIXème siècle et le début du XXème siècle. Ce mouvement se caractérise par l'usage de matériaux modernes comme l'acier, le fer forgé, le ciment ou encore le verre trempé. La construction est rationnelle et utilitaire, c'est le développement de bureaux, de grands magasins, d'usines, d'appartements et de gare. C'est l'École de Chicago qui mit au point et généralise l'usage de l'acier et de l'ossature poteaux-dalles ce qui permit la naissance des gratte ciel.

La **William Winslow House**, située à River Forest, une banlieue proche de Chicago, est un témoignage principal de son travail. La légèreté et la transparence sont exprimées par l'ornement. Le panneau de l'entrée est considéré comme un élément de transition. La structure est réalisée en bois. La brique sert ici de revêtement et n'a aucun rôle structurel.

Le 1er étage est pourvu d'un revêtement en céramique.

Le **Unity temple** est réalisé en béton, pour Wright, il a les mêmes caractéristiques que le granit. Ce choix est dans la continuité des recherches de Wright sur le béton qui ont des formes et des ornements particuliers, reproduisant la forme d'une pierre. Il s'agit ainsi des éléments préfabriqués, tissés ensemble tel un bloc textile. Le plan est carré pour avoir un centre. Ce motif est repris dans les dessins du plancher. L'intention est de créer une verticalité presque « naturelle » avec Dieu.

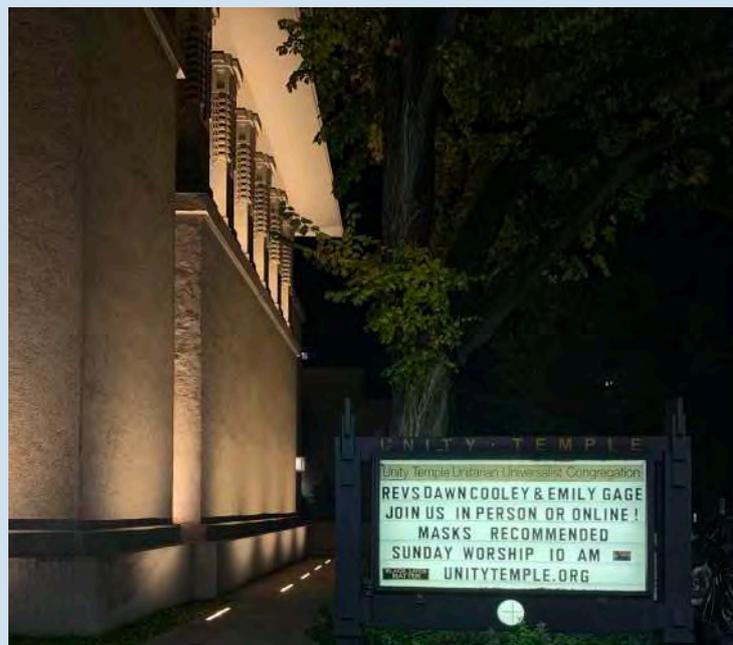


Fig. 10 - Unity Temple de Frank Lloyd Wright à Oak Park © Amel Zidna



Fig. 11 - Heurtley House, Oak Park © Amel Zidna



Fig. 12 - Maison et studio d'architecture de Frank Lloyd Wright, Oak Park © Amel Zidna



Nathan G. Moore House de Frank Lloyd Wright, Oak Park © Amel Zidna

Villa Albertine

Le Cycle d'urbanisme de l'École urbaine de Sciences Po a été invité par la Villa Albertine à participer à la 3e édition de CITY CITÉ Chicago X Paris les 13 et 14 octobre 2022. Ce programme de coopération initié en 2015 à Chicago et San Francisco est destiné à croiser les regards sur les pratiques de l'urbanisme en France et aux États-Unis. En introduction aux sessions d'échanges, l'adjointe au Consulat général de France à Chicago Bérangère Travard a rappelé la spécificité d'une collaboration autour de Chicago et Paris, deux villes façonnées par l'histoire dont le dialogue est aujourd'hui justifié par la convergence de leurs agendas municipaux. Les échanges et visites ont réuni de nombreux professionnels, chercheurs et acteurs de l'aménagement urbain exerçant à Chicago ou à Paris. La confrontation des expériences a permis de faire émerger les grands enjeux communs que ces deux villes ont à affronter aujourd'hui et les différents modèles mis en œuvre d'un continent à l'autre. L'événement a été accueilli par l'agence d'architecture et d'urbanisme Studio Gang basée à Chicago, New York, San Francisco et Paris. Toitures terrasses végétalisées et façades vitrées sérigraphiées, le cadre de cette première journée de conférences a permis d'exemplifier les engagements de l'agence et de mettre en avant une manière de faire entre Chicago et Paris.



Fig.13 - Accueil des rencontres sur le toit de l'Agence Studio Gang © Amel Zidna

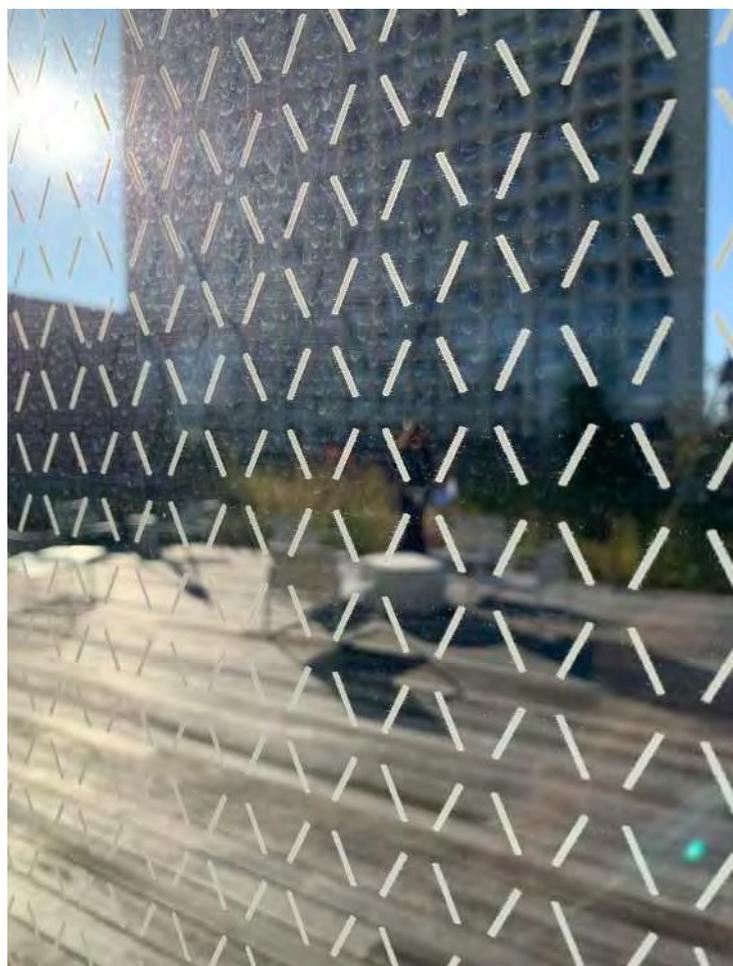


Fig.14 - Verre sérigraphié développé par Studio Gang pour répondre aux enjeux de sécurité liés aux vols d'oiseaux migrateurs © Amel Zidna

Session 1

Panorama et perspectives de Paris et Chicago : nouvelles échelles et approches pour l'urbanisme

/ **Jannie Simone,**
Adjointe au Département des transports de la ville de Chicago

/ **Erin Aleman,**
Directrice exécutive de la Chicago Metropolitan Agency for Planning (CMAP)

La ville de Chicago a mis en place le plan stratégique *We Will Chicago* en juillet 2022, après presque 25 ans sans véritable programme de planification urbaine. Jannie Simone, représentante des services de transports de la mairie de Chicago, a mis en avant la dimension stratégique de ce plan comme méthode privilégiée à l'analyse statistique de données. Le programme repose sur 8 piliers (le logement, l'économie, les transports, l'environnement, l'art et la culture, l'apprentissage) et est organisé autour de deux axes fondamentaux : équité et résilience. En matière d'équité, de nombreuses études ont mis en exergue ces dernières années les conséquences dramatiques de la ségrégation socio-spatiale à Chicago entre 1970 et 2017. Dans ce sens, la mairesse actuelle Lori E. Lightfoot a fait de la réduction des inégalités ethniques le centre des préoccupations de sa mandature. Enfin, s'agissant de résilience, *We Will Chicago* se veut un programme évolutif et réflexif, susceptible d'être modifié. Deux piliers ont par exemple été ajoutés à la suite d'un retour d'expérience. Le programme s'inscrit ainsi dans une démarche incrémentale de politique publique ajustée progressivement en prenant en compte les besoins des citoyens invités à participer tout au long de la mise en œuvre.

Dans les années 1970, des universitaires ont délimité 77 quartiers (community areas), souvent corrélés à des réalités ethniques et socio-économiques très diversifiés d'un quartier à l'autre. *We Will Chicago* entend donc coller le plus possible aux réalités urbaines diverses qui caractérisent les quartiers de Chicago. Pour y parvenir, une première phase d'échanges avec les groupes locaux a été pensée à travers des groupes de consultations. Ce sont presque 200 volontaires qui ont pris part à ce projet. Cette démarche témoigne de la volonté affichée de la mairie de Chicago de s'appuyer largement sur les récits des citoyens comme point de départ de la planification urbaine. Cette démarche participative s'appuie sur 116 volontaires, 25 partenaires locaux, 112 équipes de recherches et des réunions de comité consultatifs.

Une démarche différente fondée sur le DATA est parallèlement mise en œuvre par la Chicago Metropolitan Agency for Planning (CMAP), agence de planification

régionale créée en 2005. Pour mettre en œuvre ce plan, les données numériques sont perçues par le CMAP comme un outil essentiel pour saisir la complexité d'une ville comme Chicago située dans une région de 8,6 millions d'habitants, constituée de 7 comtés et de 284 municipalités.

Le rôle du CMAP consiste à concevoir le plan d'aménagement des transports de Chicago à horizon 2050. Trois enjeux clés justifient une telle approche prospective : l'accessibilité des populations, la transition vers des mobilités décarbonées et la résilience des infrastructures dans un monde de plus en plus incertain. La mission du CMAP repose donc en grande partie sur la modélisation prospective à partir de la collecte de DATA socio-économique afin de prendre en compte le décalage permanent entre le moment où l'on formule un programme de planification et le moment où celui-ci est mis en œuvre.

Le CMAP a récemment mis en place un Plan régional des transports pour 2050. Le même enjeu de compréhension des évolutions possibles des politiques urbaines dans le temps apparaît dans le cadre de ce plan. La résilience est ainsi au centre du Plan régional de transports, dans un objectif de préparation aux changements rapides et aux imprévus. L'aspect stratégique de ce plan passe également par des investissements prioritaires en mobilisant des ressources permettant d'optimiser les efforts. Le plan ciblera donc des projets susceptibles d'avoir un plus fort impact avec de moindres ressources. Enfin, l'objectif d'une croissance inclusive est mentionné comme une croissance économique qui offre une opportunité à chacun.

La méthode de mise en œuvre de ce plan régional suit trois manières de procéder. Une première fournit une assistance technique aux différents quartiers et groupes locaux. Une seconde manière de faire passe par un appel à projet annuel pour donner un pouvoir de décision aux citoyens. Et enfin l'utilisation de la data constitue une troisième voie complémentaire afin d'aider les différents représentants locaux à comprendre les enjeux de leurs territoires pour mieux concevoir l'avenir des villes.

/ **Marco Cremaschi**,
Urbaniste, Directeur scientifique du Cycle d'urbanisme, Ecole urbaine, SciencesPo

/ **Marcus Zepf**,
Professeur et co-directeur de l'École d'Urbanisme de Paris

Pour illustrer l'urbanisme parisien et son évolution, Marco Cremaschi, urbaniste et Directeur scientifique du Cycle d'urbanisme de l'École Urbaine de SciencesPo Paris et Marcus Zepf, professeur et co-directeur de l'École d'Urbanisme de Paris ont proposé deux interventions complémentaires. Celles-ci ont permis d'illustrer la modification en cours du processus de conception à Paris, et globalement en France, et la complexité croissante des projets urbains. Les deux conférenciers ont également introduit les questions de temporalités et les enjeux environnementaux.

Les trois projets présentés par Marco Cremaschi démontrent une flexibilisation du plan en cours dans la pratique du projet urbain. En effet, le projet Clichy Batignolles, grand projet dans un espace industriel contraint qui demandait vingt ans de travaux, est un modèle de négociation forte entre les différents acteurs du projet.

Le projet de l'îlot fertile dans le cadre de *Réinventer Paris*, un appel à projet urbain innovant (Apui) lancé en 2014 auprès de différents acteurs de la ville (promoteurs, concepteurs et investisseurs) sur différents sites parisiens qui appartenaient à la Ville de Paris, avait pour objectif d'être un quartier neutre en carbone en exploitation. Le projet, situé sur une petite parcelle dans le nord de Paris, axe les développements sur une combinaison de différents usages ainsi qu'une réutilisation des matériaux. Le choix du projet lauréat s'est fait sur des critères qualitatifs intégrant la protection de l'environnement et une forte dimension d'innovation. Cet Apui a permis d'intégrer les promoteurs dès la phase conception, là où historiquement, le secteur privé était moins familier de la consultation des habitants et des usagers. Ces derniers deviennent ainsi des acteurs majeurs d'un projet.

Les deux conférenciers ont ensuite présenté un projet pouvant apporter une réponse à la dimension incertaine de l'aménagement et de la planification urbaine. Le projet éphémère des Grands Voisins illustre la mise en place d'un urbanisme transitoire sur une friche parisienne de 2015 à 2020. Ce projet sans programme cadré se démarque par une forte dimension sociale et solidaire ainsi qu'une dynamique participative qui a permis l'usage et l'aménagement du lieu par différentes communautés. Cette manière de faire la ville permet, selon Marcus Zepf, de mieux planifier dans un contexte de fortes incertitudes. Il s'agit pragmatiquement d'utiliser les espaces inoccupés et de favoriser les initiatives locales.

Le conférencier introduit également la théorie d'un « processus autopoïétique permanent ». Celui-ci serait le produit de normes endogènes de la création de nouvelles formes d'organisation pour gérer la transformation. C'est un moyen de réinventer en permanence les capacités de gouvernance et les instruments de ceux qui font la ville.

Par exemple, l'Internationale Bauausstellung (IBA), est une démarche partenariale qui associe les utilisateurs, les habitants et les collectivités pour faire naître des projets innovants. Faite d'expérimentations urbaines à échelle un, la temporalité du projet correspond ainsi à un processus permanent.

Les programmes sont ainsi de plus flexibles et le système historique de régulation publique tend vers une collaboration entre les différents acteurs de la ville.

Plus tôt dans la journée, deux interventions avaient développé les outils opérationnels permettant le développement et la réduction des inégalités territoriales et raciales à Chicago. La féminisation des métiers de l'urbanisme, l'utilisation à bon escient des données, et la concertation avec les habitants sont les défis à relever pour la bonne mise en œuvre du projet urbain à Chicago.

De leurs côtés, les conférenciers parisiens ont axé leurs interventions sur l'évolution des processus de planification, et la nécessité de son adaptation face à la complexité grandissante des projets. Ainsi, là où à Chicago la notion d'intégration de la volonté des habitants est un enjeu actuel, en France c'est le rôle politique de la planification urbaine qui a du mal à réémerger. Autrement dit, tout se passe comme si la planification urbaine en France se repolitisait là où celle de Chicago faisait davantage l'objet de concertations et de coopérations.

La seconde session présentera des réponses concrètes aux enjeux présentés ci-dessus.



Fig.15 - Ouverture des échanges par Teresa Córdova conclusion de la Session 1
© Mathilde Faure

Session 2

Planning for social and spatial justice

- / **Frédéric Chartier,**
Architecte, cofondateur de l'agence Charlier-Dalix
- / **Monica Chadha,**
Fondatrice de Civic Projects Architecture, fondatrice et ex-directrice d'Impact Detroit, ex directrice de projet chez Studio Gang et Ross Barney Architects
- / **Kendra Freeman,**
Vice-Présidente du Programs and Strategic Impact au Metropolitan Planning Council
- / **Odile Compagnon,**
Architecte, fondatrice d'un cabinet d'architecture et professeure à la School of the Art Institute of Chicago
- / **Abraham Bendheim,**
Responsable de projet senior au bureau New-Yorkais de Studio Gang

Frédéric Chartier est cofondateur de l'agence Chartier-Dalix en 2008. Pour Chartier-Dalix, l'architecture est envisagée comme un système construit combinant l'accueil du vivant et la poésie. « Offrir de l'espace, du plaisir à habiter, de la qualité de vie, quelle que soit la destination du bâtiment, constitue notre objectif principal, car selon nous, l'architecture est avant tout liée au sensible, à l'humain et à la nature, elle accompagne la société et participe à son évolution. Nous sommes convaincus qu'il est important de renforcer le commun, comme dans un écosystème où tout le monde a sa place, il reste toujours quelque chose à faire pour celui qui vient. » Pour Frédéric Chartier, il faut penser l'espace collectif comme un vecteur d'équité sociale.

Pour Frédéric Chartier, la première dynamique dépend de l'architecture et de son utilisation. Les rapprochements physiques des bâtiments amèneraient à un isolement de la population. Une circulation extérieure a été créée avec l'implantation d'une multitude de ponts et de balcons. Il faut amener l'espace pour créer une dynamique et amener à un rapprochement des usagers. La densité de la cité ne créait pas forcément de liens, il faut rénover et aménager l'espace. L'autre astuce est d'utiliser la toiture pour créer un jardin et en faire une plateforme accessible liant les différentes exigences à la fois environnementales et objectives socialement. L'idée est de créer des liens dans l'espace public, et d'aménager celui-ci en conséquence. En créant des échanges et en permettant leur accessibilité via les transports en commun, l'architecte espère permettre cette création.

Monica Chadha est la fondatrice de Civic Projects Architecture. Elle dirige des projets du bureau. Avant de créer son cabinet, elle a été directrice fondatrice d'Impact Detroit et a dirigé des équipes de projet chez Studio Gang et Ross Barney Architects.

INVEST South/West est à l'initiative de développement communautaire sans précédent qui vise à rassembler les ressources de plusieurs services municipaux, d'organisations communautaires et de partenaires commerciaux et philanthropiques situés dans 10 zones communautaires des quartiers sud et ouest.

Grâce à cette collaboration, la ville a pu engager plus de 2,2 milliards de dollars d'investissements publics et privés à l'automne 2022. Cette initiative permet de soutenir les petites entreprises, d'améliorer le domaine public, de restaurer les bâtiments historiques et de favoriser l'équité et la résilience là où cela est le plus nécessaire.

L'un des projets soutenus par la mairie est le Projet PIONEROS qui part d'une banque construite au XX^e siècle. L'idée est de relier l'ensemble des communautés essentiellement latines qui vivent côte à côte. L'équipe du projet est 100 % latino dirigé par JGMA, Park Row Development et All Construction Group réaménagera le bâtiment de la banque et le parking vacants afin d'offrir des logements abordables, un incubateur d'entreprises, un centre culturel latino et des bureaux. L'annonce a été faite par le maire de Chicago, Lori E. Lightfoot, lors de la célébration du deuxième anniversaire de INVEST South/West, la stratégie de revitalisation sans précédent du maire pour dix communautés historiquement défavorisées des quartiers ouest et sud.

En tant que vice-présidente des programmes et de l'impact stratégique, Kendra Freeman assure la direction stratégique, la gestion et l'orientation des initiatives de changement des politiques et des systèmes du MPC par le biais d'une recherche et d'un plaidoyer collaboratifs, d'un engagement significatif de la communauté et des parties prenantes et d'une assistance technique pour soutenir la mise en œuvre des politiques.

Dans les années 1930, la fondation du Metropolitan Housing Council a été créée par un groupe de citoyens concernés, et aujourd'hui, elle continue de transformer les politiques pour apporter plus d'égalité, de justice et de pérennité dans le domaine du logement.

Odile Compagnon, architecte de formation et diplômée de l'École d'Architecture de Versailles en 1982, est installée à Chicago depuis plus de 20 ans et y a ouvert en 2001 son cabinet d'architecte indépendante. Odile Compagnon travaille majoritairement sur des espaces intérieurs et la rénovation de bâtiments existants à Chicago et en France. Outre ses projets résidentiels privés, Odile Compagnon est professeure au sein de l'école de l'Institut d'Art de Chicago et est fortement impliquée dans différents plans d'amélioration de la qualité de vie et des espaces publics de la ville.

C'est notamment le cas dans le quartier de North Lawndale, une des 77 zones de la ville de Chicago, située dans le côté Ouest de la ville. Jusqu'en 1950, le quartier était l'un des plus denses de la ville, il a connu depuis une perte de 25% de sa population, en raison d'une forte discrimination pour l'accès au logement et des prêts aux taux abusifs. Malgré un mouvement de revitalisation via l'installation d'un nouveau centre commercial et quelques nouvelles résidences dans les années 1990, de nombreux lots restent vacants et représentent une opportunité pour un développement qualitatif du quartier.

Le quartier fait partie des dix zones prioritaires sélectionnées par le programme de développement Invest South/West, initié par la Maire Lori E., Lightfoot en 2019. Ce plan a notamment comme objectif de réactiver les cœurs de quartier, en améliorant l'offre commerciale, mais également en soutenant et organisant les projets locaux portés par les habitants. L'idée est d'étendre les opportunités sociales et économiques qui encouragent à l'engagement entrepreneurial et citoyen, tout en adoptant une gestion environnementale des espaces. Le NLCCC (North Lawndale Community Coordination Council), formé par des associations, commerçants, élus et résidents, organise ce développement et prône des valeurs de transparence, d'éthique, d'ouverture d'esprit et de respect.

Odile Compagnon a ainsi mis à profit son énergie et ses compétences d'architecte pour la création et l'entretien d'espaces verts et de jardins, mais également pour l'animation de la vie collective. Parmi les projets initiés sur le quartier, une distribution alimentaire hebdomadaire gratuite a été initiée et des journées « Open Boulevards » ferment les rues aux voitures certains dimanches, devenant ainsi des lieux où les résidents peuvent marcher, faire du vélo, se rencontrer et/ou manger. Des réunions

publiques hebdomadaires ont été mises en place pour faire germer les idées et créer des synergies entre plans de la ville et application au niveau du quartier.

Le projet Canopée, visant la végétalisation d'un large espace, est particulièrement important. En effet, North Lawndale est l'un des quartiers les moins végétalisés de la ville, la plantation d'arbres et l'intégration de la nature dans l'habitat et les espaces publics sont essentielles.

Abraham Bendheim, est responsable de projet senior au sein du bureau New-Yorkais de Studio Gang. Diplômé en 2015 de l'Université de Columbia en Architecture, urbanisme et préservation, Abraham Bendheim s'intéresse aux projets culturels qui permettent l'implication de différents groupes sociaux.

Dans le cadre du plan Our City, Our Safety, [programme axé sur la réduction des violences d'ici 2023, lancé en octobre 2020], le Studio Gang a eu l'opportunité de travailler sur le secteur de West Garfield Park, en partenariat avec Le Golden Institute et la municipalité. Ce projet pilote a pour vocation de mettre en œuvre un plan d'action pour assurer la sécurité dans les espaces publics, via une planification centrée sur la communauté. Un plan d'activation du voisinage [Neighborhood Activation] a ainsi été initié, fondé sur les résidents et leur connexion entre eux et au quartier. Les investissements et la conception sont réfléchis à l'échelle de chaque bloc de maisons.

Différentes méthodes ont été appliquées pour impliquer la communauté sur place. Les sessions de design collectif permettent de donner vie en images aux ambitions des participants, en dessinant en temps réel leurs aspirations et idées. Les promenades sur site ont un double avantage, celui de faire une analyse architecturale du quartier, mais également d'en apprendre davantage sur les habitants, leurs envies et habitudes. De nombreux entretiens qualitatifs ont été menés avec les résidents et ainsi leur permettre de partager leur vision et expérience du quartier.

L'objectif est d'impliquer au fur-et-à mesure du développement davantage d'acteurs. Dans les étapes du projet, une attention particulière est portée sur l'analyse du terrain, sur le choix d'un espace propice, mais également, par la suite, à la mesure des impacts.

Trois actions de court-terme ont été ou sont en cours de réalisation. Le parvis de la bibliothèque Legler est repensé pour rendre son accès plus accueillant et encourager les non-initiés à participer aux nombreuses activités proposées. De nombreuses améliorations de la chaussée ont été proposées, dont la plantation d'arbres, des îlots de refuge pour les piétons, un éclairage public amélioré ou encore la végétalisation d'espaces vides. Enfin, des réflexions sur la création d'un parc communautaire ont été initiées, sur un ensemble de vingt lots vacants, notamment pour y programmer un espace multisports.

Au cours d'une brève discussion et conclusion commune, il ressort des diverses interventions que le travail collaboratif est une manière efficace de penser le développement



Fig.17 - Intervenants de la Session 2 © Amel Zidna

des quartiers. Il est plus que nécessaire de donner une voix aux citoyens et organiser la mise en œuvre de leurs aspirations. Également, il est indispensable que ce co-développement ne s'arrête pas à la livraison du projet, en continuant les expérimentations collectives et citoyennes pour construire un quartier durable qui ressemble à sa communauté. Une attention particulière doit être portée à l'inclusion de tous et à l'engagement des jeunes.

Session 3

Planning for transitions

/ Ron Henderson,
ITT School of architecture

« L'histoire naturelle des territoires et ses conséquences sur l'urbanisme »

Ron Henderson est un professeur de renommée internationale, dont l'expertise s'oriente vers la conception, l'histoire, la recherche et l'éducation en architecture de paysage. Il travaille actuellement autour de sujets tels que les pratiques d'arboriculture et d'horticulture, le dessin botanique et l'urbanisme fondé sur le paysage.

Sa présentation a développé plus particulièrement l'histoire du milieu naturel des villes et notamment leur lien intrinsèque avec l'urbanisme de nos villes : par exemple, lorsque des inondations touchent la rive nord de Londres influençant ainsi tout le développement de la rive sud. Sur la base du parc des Buttes Chaumont, Paris révèle son histoire avant l'urbanisation de la ville : un lieu naturel et avec une bonne géologie qui a donc permis le développement de la ville.

Pour Chicago, l'histoire naturelle est un peu plus compliquée, c'est le lieu de rencontre entre trois types de paysage différents : au sud, les plaines; au nord, un paysage avec plus de relief et des forêts; et à l'est, le lac Michigan. Au Nord, les bois ont d'abord été utilisés pour les premiers bâtiments constitutifs de Chicago.

Au Sud, la géologie révèle un sol plat fait d'alluvions, dépôts sédimentaires transportés par les courants. Le relief plat des Grandes Plaines de Chicago rencontre alors le lac permettant de développer le modernisme, avec un sol facilement exploitable et un accès maritime direct, enrichi par la liaison entre le lac Mississippi et la rivière Chicago puis par celle entre la rivière Chicago et la rivière des Plaines.

/ Jennifer Buyck,
architecte et enseignante à l'Université Gustave Eiffel

« La transition écologique et la place de la Nature en urbanisme »

Pour mieux comprendre les relations qu'entretient la « windy-city » avec son écosystème métropolitain, Jennifer Buyck s'est rendue à Chicago où elle a mené une étude de terrain autour de l'histoire environnementale et des nouvelles pratiques de la Nature en ville. Et, en comparaison avec la ville de Paris, ses recherches se sont alors concentrées sur le rôle stratégique que jouaient les rivières au cœur de la planification urbaine. Chicago comme Paris partagent des objectifs communs en ce qui concerne l'aménagement de leurs points d'eau : renaturation, revitalisation, libre accès, appropriation des lieux par les habitants.

L'exemple de Paris illustre le rôle qu'a pu entretenir la Seine dans la création de la cité et l'accueil d'infrastructures industrielles ayant pu dénaturer le fleuve. Avec l'émergence des enjeux environnementaux, les acteurs locaux repensent désormais la santé et l'accès des rives de la Seine. Et c'est au travers de la rédaction d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) Bioclimatique, que la Ville articule de nouvelles conditions pour préserver la biodiversité des lieux. A ce jour, l'introduction de l'écologie dans les documents d'urbanisme est un des moyens les plus efficaces pour garantir sa prise en compte dans la planification urbaine, et permettre de guider les différents acteurs concernés. A Chicago, l'échelon municipal s'est emparé de ces questions et a pu, à cet effet, produire une carte spécifique aux projets en bord de lac. Outre la municipalité, c'est tout un panel d'experts qui examine les projets ; scientifiques, employés municipaux, membres du district de la gestion des eaux. Et, dans le cadre d'une démarche de pédagogie citoyenne, les habitants eux-aussi ont l'opportunité de donner leur avis et d'émettre des prescriptions.

Finalement, les rivières en ville sont à observer tels que des bassins «hydro-sociaux», dont l'objectif principal est de préserver la biodiversité mais qui peuvent cependant garder leur rôle d'« infrastructures » urbaines. Jennifer Buyck rappelle ici l'organisation des Jeux Olympiques

2024 à Paris, et les transformations que va connaître la Seine pour accueillir certaines compétitions de natation.

/ **Nadine Roudil**,
Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de
Paris-Val de Seine

« Récits institutionnels et sensibilisation des jeunes aux questions climatiques »

Lors de cette rencontre entre Chicago et Paris, Nadine Roudil a présenté le programme européen E.N.E.R.G.E. dont elle fait partie. En effet, en France, le poids de l'Union Européenne en matière d'orientations environnementales et énergétiques est décisif. Le programme « Energizing Education to Reduce Greenhouse Gas Emissions » consiste à expérimenter des solutions alternatives permettant la réduction des consommations d'énergie dans 11 lycées européens (France, Allemagne, Irlande, Pays-Bas, Luxembourg, Royaume Uni...). En conjuguant des approches plus sociologiques, avec des approches pédagogiques, communicationnelles et techniques, les parties prenantes d'E.N.E.R.G.E. s'engagent dans une réflexion sur les enjeux environnementaux et la sensibilisation des jeunes à cet effet. La question à laquelle Nadine Roudil - comme nombre de ses collègues - se confronte n'est autre que celle de la responsabilisation des jeunes face aux pratiques éco-responsables. Comment procéder ?

Des études ont montré qu'en France, les jeunes se sentiraient modérément responsables, mais estiment davantage que ce sont les entreprises et les gouvernements qui manquent d'actions et de solutions pour faire face à la crise environnementale. Pour autant, les jeunes sont préoccupés par ces questions et ont conscience d'avoir un rôle à jouer.

Nadine Roudil soulève également la question du genre en avançant le fait que les femmes se sentiraient à la fois plus concernées par l'environnement sans pour autant se sentir légitimes pour affirmer leurs convictions, illustrant ainsi une forme d'inégalité de genre.

L'éducation environnementale doit être le point de départ d'un renouveau dans les politiques publiques, mais pas seulement dans le cadre scolaire. Les investissements en faveur de la sensibilisation des jeunes aux pratiques éco-responsables passent également par la sphère extra-scolaire, comme en témoigne le réinvestissement des cours de récréation les weekends à Paris.

Dans la fabrique des villes vertes et résilientes de demain, le volet éducatif doit être repensé. Une connexion est nécessaire entre ces objectifs de sobriété énergétique et les programmes d'éducation de façon à mieux préparer les générations futures aux défis environnementaux, que l'on retrouve notamment au cœur de la production urbaine.

/ **Nicole Chavas**,
Cofondatrice de la société Greenprint

Nicole Chavas est une des co-fondatrices de la société Greenprint Partners, où elle dirige les opérations, le développement commercial et la stratégie. Elle est spécialisée sur les solutions basées sur la nature.

Le rôle de la société GreenPrint Partners est d'aider les villes à mettre en place des infrastructures vertes conçues pour répondre aux besoins des habitants. Les membres sont des architectes paysagistes, des ingénieurs, des professionnels de la finance, etc.

L'infrastructure verte dédiée aux eaux pluviales (GSI) consiste à utiliser des systèmes naturels dynamiques pour gérer l'eau là où elle tombe. Pour que cela soit effectif, ces infrastructures sont mises en œuvre à grande échelle et maintenues sur le long terme. En effet, l'intervenante - très impliquée dans la transition écologique de Chicago - souligne l'importance du contexte géologique à Chicago, qui est régulièrement soumis à des inondations et à des tornades.

Pour lutter contre les inondations, la ville a déployé de grosses infrastructures comme en témoigne l'aménagement d'un tunnel souterrain d'envergure. La ville de Chicago est également allée jusqu'à inverser le cours de la rivière pour permettre d'absorber les trop plein d'eaux lors de gros événements pluvieux sans dommages.

Avec le réchauffement climatique, des phénomènes météorologiques jusqu'ici exceptionnels (tempête, pluies violentes, ...) vont devenir de plus en plus courant. Afin de lutter contre leurs effets, des solutions sont proposées telles que de créer un « effet de baignoire » par le stockage d'eau dans des bassins de rétention.

Une seconde solution serait d'entraîner un « effet d'éponge ». Le principe des Sponge Cities consiste à absorber l'eau naturellement et de manière résiliente grâce à la pleine terre. Ces principes de gestion des eaux plus résilientes sont présents dans le plan d'action pour le changement climatique de Chicago.

L'apport des espaces verts perméables a également pour effet d'améliorer la santé physique et mentale des habitants, constituant une avancée pour l'équité : les classes sociales les plus pauvres étant les plus impactées par les changements climatiques.

Pour répondre à ces enjeux sociaux, les cours de récréation sont des espaces idoines pour mettre en place l'« effet d'éponge ». En effet, les cours d'école sont parfois le seul endroit pour jouer dans des quartiers entiers. Ces cours de récréations vertes, réalisées en enlevant le revêtement de sols durs et en le remplaçant par un complexe perméable à l'eau.

Les masses imperméabilisées d'antan, nocives pour la santé laissent place à des espaces plus naturels de pleine terre satisfaisant les enfants, professeurs et riverains notamment à dans les écoles élémentaires de Grissom ou de James Wadsworth où les enfants ont pu participer au projet pour se l'approprier.

Ainsi, selon Nicole Chavas, une des pistes sérieuses que peut poursuivre la ville de Chicago pour lutter contre le changement climatique, c'est de « devenir une grosse éponge ».

/ Anya Sirona,
University of Michigan - Ann Arbor

« Vers un engagement pluraliste dans la conception des infrastructures culturelles »

Anya Sirota est designer architecturale, professeure agrégée au Taubman College of Architecture and Urban Planning, et directrice fondatrice d'Akoaki. Elle travaille à la frontière entre l'architecture et le design urbain en se focalisant sur l'esthétisme, le volet social et la programmation culturelle comme stratégies contemporaines et multidisciplinaires pour la transformation urbaine. Elle aime créer des infrastructures culturelles pluralistes, libératrices et inclusives. Elle considère que l'architecture a un rôle dans la vie civique, d'où sa volonté d'enseigner et de créer des ponts interdisciplinaires entre le monde universitaire et le monde professionnel. Selon elle, les gens sont plus sensibles à la lisibilité des projets physiques, tandis que d'autres modes de représentation architecturale nécessitent un certain niveau de professionnalisation.

Elle intervient ici en comparant les villes de Chicago et de Detroit, une ville qu'elle connaît bien puisqu'elle y mène des actions qui favorisent la floraison de l'agriculture urbaine. A cet effet, Anya Sirota travaille aux côtés des résidents du quartier North End, des petites entreprises et des espaces de performances artistiques éphémères avec la collaboration d'urbanistes-paysagistes. Chicago et Detroit sont des villes différentes à la fois dans leur taille mais aussi par rapport aux problèmes auxquels elles sont confrontées. En effet, avec 40% de son foncier vacant, Detroit s'avère être plus pauvre que Chicago et cela se traduit par des inégalités sociales très visibles. Pourtant, Detroit est 30% plus imperméable que Chicago.

Dans la première partie de son exposé à propos du paysage culturel néorural, Anya Sirota évoque une propriété appartenant à un spéculateur. Ces spéculateurs agissent comme des boîtes noires où personne ne sait vraiment ce qui s'y passe. Elle prend cet exemple pour justifier que dans un projet, on doit accepter qu'on ne pourra pas tout stopper et que certaines choses échappent à notre contrôle. Il faut néanmoins agir sur ce que l'on peut : l'environnement, l'eau, le traitement des déchets, la réalité culturelle d'un lieu, promouvoir des artistes locaux, de nouveaux types de végétations, etc. Elle souligne l'importance de laisser à tout le monde la possibilité de s'exprimer, d'être écouté et entendu. En somme, elle promeut un modèle alternatif où le foncier n'est plus un frein aux projets mais où sa gestion est plus transparente et commune. Le futur du management c'est faire sentir aux personnes qu'elles ont une voix et que celle-ci compte. Le modèle de participation promu est celui où des experts, des habitants, des artistes,

des musées, des historiens et des universitaires dialoguent, imaginent de nouveaux modèles et s'interrogent sur un paysage culturel commun.

Dans seconde partie, portant sur l'éco-structure, la designer architectural prend l'exemple du Detroit Cultural District dont la gouvernance se répartie entre 12 institutions légales mais qui peinent à trouver un lieu d'échanges institutionnalisés qui leur permettrait d'assurer un pilotage multipartite de leur structure. Il devient difficile de faire se rencontrer et travailler ensemble cette multiplicité d'acteurs. Pour que le projet fonctionne, il a fallu réinventer toute une rue et la place de la pop culture qui s'y tient. En récupérant des espaces de parking, on pourrait créer plus d'espaces publics qui favorisent l'engagement d'artistes et une meilleure appropriation des lieux par les habitants. La gestion du projet a finalement pris forme sous un système de gouvernance collective. La crise sanitaire a contraint la création d'une nouvelle forme de coopération, notamment connectée. Bien que bouleversante, l'expérience à distance a fait émerger des réflexions intéressantes avec, par exemple, la mise en place d'un projet sur l'agriculture urbaine Agri-cultural landscape dont l'ambition est d'associer agriculture et culture.

Conclusion

Suite à ces 5 présentations, une question se pose : Quels outils peuvent être mis en œuvre pour nous aider à planifier durablement ?

À Chicago, la notion de planification sobre est floue, peu orientée. Tandis qu'à Paris, de nombreuses réglementations incitent à réfléchir dans ce sens : PLU bioclimatique, coefficient de végétalisation, etc.

Pour que la transition soit réellement juste, il faut qu'elle soit sociale. Ainsi il est nécessaire de changer notre vision de la Nature : par exemple aux États-Unis, la notion de Nature est attachée aux Grands Parcs (N.B.: le parc de Chicago accueille le plus de biodiversité bien qu'il soit le moins étendu).

Par exemple, l'effet éponge énoncé précédemment peut être appliqué uniquement à condition d'une éducation environnementale à ce propos. Il faut apprendre à accepter la ville sous tous ses angles, surtout dans un contexte de plus en plus incertain. Les inondations sont un phénomène à accepter comme un état de la ville, mais actuellement les habitants ne sont pas capables de voir cet état comme autre chose qu'un état destructeur et négatif ... La pédagogie qui permettrait d'inventer une ville sous d'autres formes est-elle possible ?

De plus, suite à la crise sanitaire du Covid-19, on observe un intérêt croissant en faveur de la nature et de la biodiversité. Par exemple à Chicago, les parcs ont subi une distinction entre les parcs naturels et les



Fig.18 - Archives de Studio Gang © Amel Zidna

parcs “architecturés”. Les parcs anciens, généralement ouverts sur la ville pour créer de réels espaces de Nature/Biodiversité en Ville ont pu rester ouverts tandis que les parcs modernes, très maîtrisés, ont été fermés car jugés comme non-essentiels.

Malgré les insuffisances, le tournant environnemental de la planification urbaine est pris à une échelle internationale. Ces échanges renforcent l'idée qu'il est important de rester attentif à ce qu'il se passe ailleurs, et potentiellement de s'en inspirer.

Session 4

Future of Housing and Offices

/ Daniel Hertz,
City of Chicago

What kind of housing will be built in Chicago in the 2020s ? Effects of recent reforms

La ville de Chicago encourage depuis 2013 les projets alliant mixité, densité, et proximité aux transports en commun. Cela permet par exemple d'introduire davantage de mobilités douces dans les communautés, et ainsi participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la promotion des questions de santé publique.

En 2020, un plan stratégique Équitable Transit Oriented Development est élaboré par la municipalité et Elevated Chicago, en collaboration avec 70 acteurs locaux sur 18 mois. La question du logement est au cœur de ce plan, en particulier la lutte contre le déplacement des populations dans les quartiers où les prix de l'immobilier grimpent, la promotion et le développement de projets de logements abordables à proximité des infrastructures de transport. En 2022, ce plan intègre davantage les enjeux d'équité et de lutte contre la ségrégation, la majorité des initiatives TOD ayant eu lieu dans les quartiers nord de la ville.

Malgré tout, ces démarches ne sont pas toujours évidentes à mettre en œuvre et la ville fait toujours face à de nombreux défis. À titre d'exemple, le logement abordable à proximité des infrastructures de transports permet certes de réduire la dépendance à la voiture pour les populations concernées, mais les expose à davantage de bruit et de pollution. Ainsi, au travers du plan ETOD, des efforts doivent être mis en œuvre pour répondre aux besoins de ces populations tout en leur offrant un confort de vie. Par ailleurs, le foncier de la ville est majoritairement situé dans les quartiers Sud et Ouest, mais il reste difficile d'y développer des projets TOD.

De plus, la municipalité fait face à une problématique de foncier pollué, et se questionne sur la manière de rendre ces terrains propres et quels usages y implanter.

/ Bertrand Vallet,
Ecole Urbaine, SciencesPo Paris

How do cities support urban manufacturing? Old and new forms of production spaces.

La notion de «ville productive» a connu un engouement particulier dans les villes européennes ces dernières années, réinterrogeant les liens entre production, consommation et ressources.

Les relations entre ville et fonctions productives ont beaucoup évolué, et ce, en parallèle de nos modes de travail.

Tout d'abord, l'éloignement des activités économiques des cœurs de nos villes - un processus à l'œuvre depuis la 2^e Guerre Mondiale - a créé et crée aujourd'hui encore des espaces tels que les Zones d'Activités Économiques qui prolifèrent en périphérie des villes.

Plus tard, l'émergence d'économies de services et de connaissances est venue questionner ce rapport de la production à la ville. Dans une recherche constante d'innovation, les politiques urbaines se sont emparées du sujet et ont développé une offre qui cible les classes créatives - des «talents» qui sont pleinement acteurs du dynamisme territorial - et qui permet à ces villes de rayonner. Or les nouvelles formes de production en ville - bien qu'elles constituent un levier économique pour les villes, ne doivent pas être reniées dans leur matérialité, notamment la place concrète qu'elles occupent dans nos centres urbains.

La question de la réintroduction des fonctions de production dans nos villes se pose alors. La lutte contre le chômage, la diversité économique en ville comme facteur de dynamisme, ou encore le renforcement de l'image de la ville... sont tant de raisons qui promeuvent la réintroduction des activités productives dans la ville dense. L'aspect environnemental apparaît également comme un argument clé, puisque la ville productive constitue une opportunité à la ré-introduction du local dans des villes qui aujourd'hui importent beaucoup.

Par ailleurs, les secteurs de l'industrie et des services se sont beaucoup rapprochés, et l'on assiste de plus en plus à une offre hybride (e.g. vélib, Michelin...) en particulier dans les villes. vv

L'industrie qui doit réinvestir nos villes n'est certainement pas celle des grosses usines polluantes, mais il s'agit plutôt d'une industrie du futur située à mi-chemin entre cette industrie lourde bannie des villes, et des formes de néo-artisanat ayant déjà fait leur réapparition en milieux urbains denses.

Pour ce faire, il paraît nécessaire de se tourner vers des filières post-carbone et post-Covid en vue d'intégrer les enjeux à la fois écologiques mais aussi d'indépendance à l'importation. Par ailleurs, l'accueil des fonctions productives en ville vise aussi à repenser l'image du travail et de rendre celui-ci davantage visible. Par exemple, les espaces dédiés aux activités productives doivent par exemple être repensés, afin de revaloriser ces formes de travail dans la ville.

Finalement, ce retour des fonctions productives devra s'appuyer sur l'action publique au travers de zonages, programmations, de densification, d'actions foncières...

/ **Ingrid Nappi,**

Ecole des Ponts Paris Tech - Observatory of the Economy of Architecture, Ministère de la Culture

Which Future for Business districts in an area of environmental and social transformation?

Dans un monde ayant subi une crise sanitaire majeure, de nombreuses industries ont été bousculées et le monde de l'immobilier de bureau ne fait pas exception à la règle. D'un côté, on observe une nette augmentation des prix de l'immobilier de bureaux et de l'autre, la révolution de l'expérience du télétravail favorisant l'hybridation fonctionnelle des espaces de bureaux. Ces deux raisons semblent indiquer une tendance à l'évolution des méthodes de travail.

En effet, les coûts de l'immobilier représentant aujourd'hui le deuxième poste de dépenses après la masse salariale dans les entreprises, couplés à la valorisation du télétravail, impliquent une question fondamentale pour les employés : « Pourquoi devrais-je revenir au bureau ? ». Ce constat suggère ainsi la valorisation d'une conception novatrice des espaces de bureaux attractifs, mais aussi la volonté d'augmenter la qualité de vie dans les quartiers d'affaires, capables de concurrencer les environnements de travail alternatifs comme le home office. Cependant, deux hypothèses sont formulées ici d'après les chiffres relatifs de la perte d'attractivité dans la location de bureaux des grands pôles : L'hypercentralité resterait la zone de prédilection des acteurs majeurs (imaginant ainsi une croissance de la demande dans le quartier central des affaires parisien) tandis que les autres préféreraient se diriger vers la périphérie, se rapprochant ainsi du domicile des collaborateurs. C'est pourquoi les principaux enjeux s'apparentent à une démarche de « ville du quart d'heure » en établissant des programmes mixtes, mêlant le bureau, le logement, le commerce afin de réinvestir les

quartiers offrant des grandes surfaces de bureaux.

Ensuite, la demande de location de bureaux semble décliner de 10%, hors sous-location, qui n'est pas comptabilisée ici. Cette sous-location a pourtant son effet car elle induit un taux de vacance particulièrement faible dans Paris, et pourrait par ailleurs engendrer des phénomènes de spéculation difficilement quantifiables. Il semblerait donc important de favoriser un retour à 5% de la vacance (taux entre 2014 et 2019) pour ne pas voir les prix de l'immobilier s'envoler (seulement 3,1% dans les bureaux aujourd'hui). Ainsi, bien que le marché de l'immobilier de bureaux semble figé, la construction de nouveaux espaces s'avère primordial et ce, quitte à retrouver un taux de vacance aux alentours des 5% car cela reste un outil de précaution contre les hausses des prix du marché de l'immobilier. Pourtant, différents enjeux liés au réchauffement climatique risquent de perturber les possibilités futures du domaine de la construction d'immobilier de bureau. En effet, on peut souligner l'application d'un Plan biodiversité (2011, 2018, 2022) pour limiter l'étalement urbain et ramener la nature en ville (ZAN également depuis 2021), du Plan Climat de Paris 2050 pour réduire les émissions de CO2 et répondre aux changements climatiques (objectif zéro carbone fixé pour 2050) ou encore d'un PLU bioclimatique parisien en révision.

Enfin, d'un point de vue tendanciel, des statistiques démontrent que les jeunes acceptent plus facilement la fréquentation des tiers-lieux ou bureaux hybrides tandis que la fréquentation du bureau classique aurait tendance à croître avec l'âge.

/ **Francesca Artioli,**

Ecole d'Urbanisme de Paris

Issues of regulation of digital platforms and regulation of housing stock and its transformation in the planning process

Si le phénomène des locations meublées de courte durée via les plateformes électroniques¹ s'observe depuis une dizaine d'années de Paris à Milan et de New York à Barcelone pour ne citer que ces métropoles dont Airbnb s'est emparé (développement d'Internet, semaines de 35h, émergence du télétravail, départ des seniors vers les communes du littoral, crises économiques et sanitaires, etc.), il s'est progressivement constitué en problème urbain majeur qu'il s'agit de réguler.

Pourtant, si le phénomène est à l'origine de la naissance d'une multitude de conséquences et de conflits partout semblables, nous observons que sa régulation s'est faite de manière bien différenciée selon les territoires.

En effet, une fois le phénomène qualifié, constitué en problème d'ordre public et mis à l'agenda par les pouvoirs publics, sa régulation s'est déclinée en logiques,

instruments et intensités différentes, du “laissez-aller” à la quasi interdiction ; selon le type de location meublée de courte durée présent : location saisonnière et meublée touristiques professionnel, location temporaire de la résidence principale ou secondaire, location partielle de la résidence principale.

Et pour cause, le phénomène a fait émerger une double réalité, de maintien sinon de développement de l’attractivité touristique et de l’aménagement des territoires, en permettant différentes retombées économiques positives, directes ou indirectes déjà, mais également de soustraction d’une part de logements du parc locatif classique. En effet, bien qu’il demeure aujourd’hui encore des difficultés à isoler l’effet propre des locations meublées de courte durée (Wachsmut, 2017; Cocola Gant, 2018), différentes études semblent avoir établi une corrélation entre leur présence sur un territoire et la raréfaction du parc dédié à la résidence principale (location/propriété), mais également entre leur présence et la hausse des loyers ainsi que des prix de l’immobilier. Aussi, si le phénomène s’inscrivait, à son origine dans l’“économie du partage” (ou “sharing economy”), la professionnalisation de la nouvelle activité par des multi-propriétaires et investisseurs l’a fait basculer dans ce que l’on nomme “économie de la prédation” (Brossat, 2018).

Dans ce contexte de raréfaction des logements et donc d’augmentation du coût de la location et de l’accession (d’autant plus accentué par les crises sanitaires et économiques mondiales successives), l’accès au logement, soit la régulation des meublés de courte durée est, plus que jamais, un enjeu majeur dont se saisissent les territoires. Aussi, l’enjeu de régulation de ces locations et plus largement des plateformes numériques est multiple car s’il comprend la protection du stock de logements du parc locatif classique, il concerne également l’accès et la protection des données, le contrôle et l’application de la loi.

Finalement, bien que différents outils juridiques soient déployés ces dernières années et parfois en complément d’instruments pré-existants, les collectivités continuent à se confronter à des difficultés persistantes, d’accès aux données notamment, compliquant la régulation du phénomène (“Data wars”, Hoffman and Schmitter Heisler, 2021). C’est ainsi qu’en France, pour faire bloc face aux géants du numérique et, plus largement, à ce “capitalisme de plateforme”, les collectivités n’hésitent plus à se regrouper, soutenues par l’État et l’Union européenne (cadre réglementaire européen : Directive E-commerce, 2000 ; Directive Services, 2006 ; DG GROW : Short-Term Rental Initiative, 2022).

1. Le modèle économique du “capitalisme de plateforme” se fonde sur l’intermédiation numérique d’une offre et d’une demande (biens, travail, hébergement, etc.) et est basé sur des effets de réseaux (création d’interdépendances et positions quasi-monopolistiques). Aussi, ce modèle repose sur l’extraction, le contrôle et l’exploitation d’une importante masse de données personnelles.

EXPLORE FURTHER WITH SOLAR
EVERY SOLAR GENERATOR 1000 PRO

Jackery
SOLAR GENERATOR

Recognized by
100+ media

STATE JCDecaux

WWW.JACKERY.COM



Visites de site

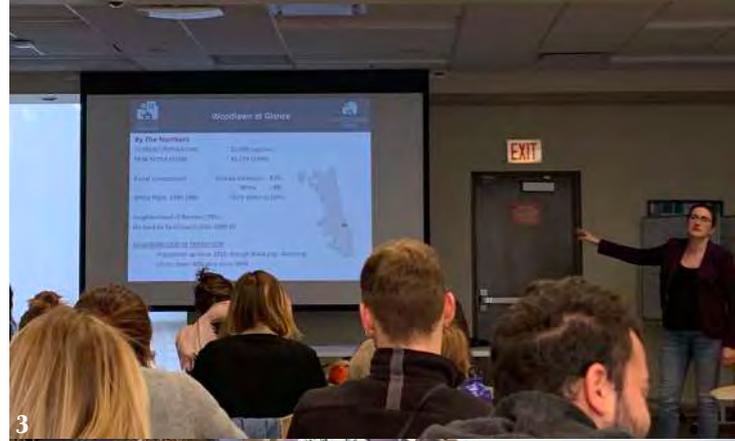


Fig.19 - Étapes de la visite de la deuxième journée de City/Cité Chicago x Paris © Amel Zidna

1. Johnson Library Collection, Stony Islands Arts Bank, Fulton River
2. The 606 highline, Humbolt Park
3. Présentation au Woodlawn Ressource Center par Preservation of Affordable Housing (POAH), Woodlawn
4. Loves Blooms Here Plaza, North Lawndale
5. Jardins du Stone Temple Baptist Church, North Lawndale

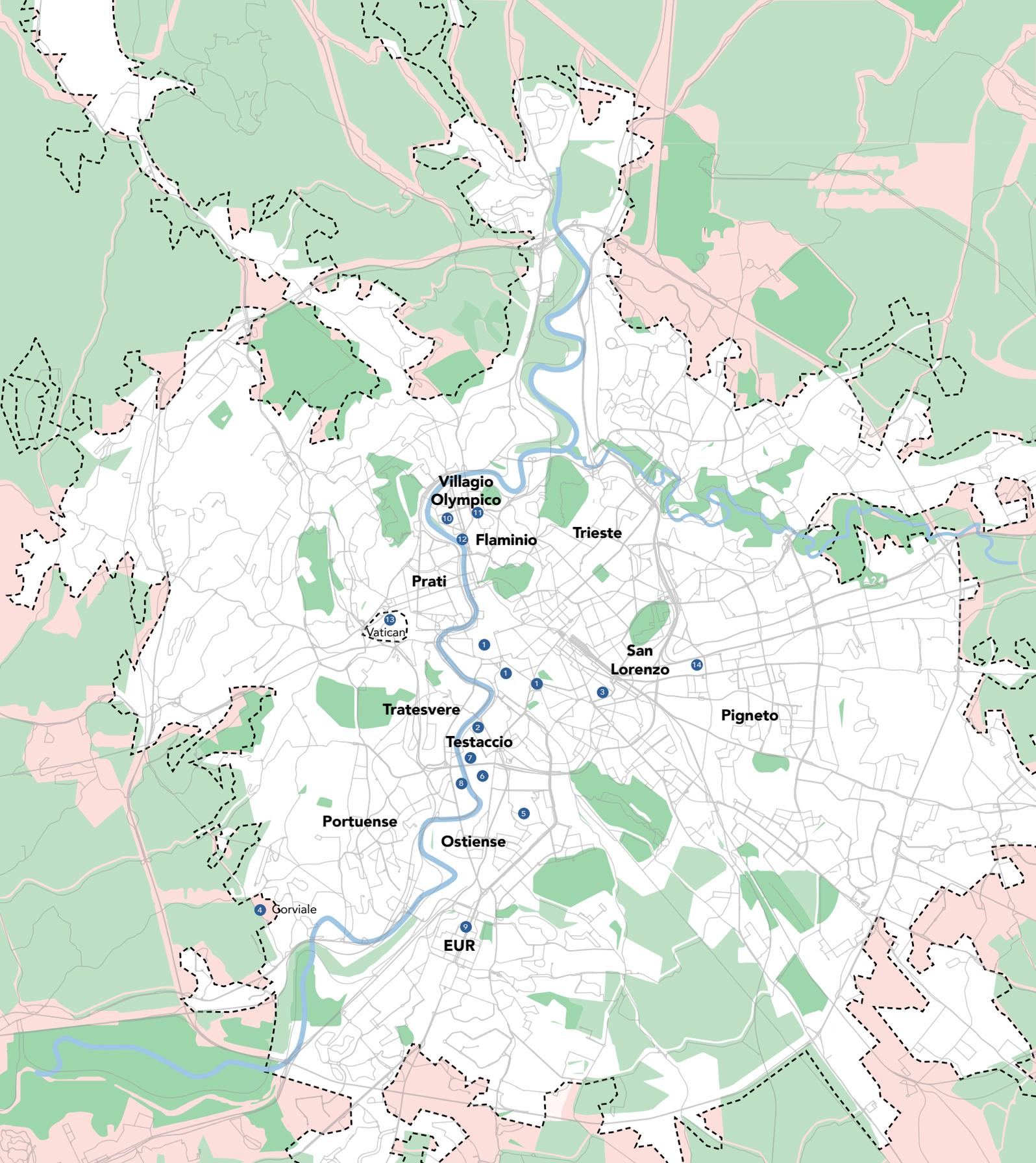


Remerciements

Nous tenons à remercier chaleureusement : **Janice Newson et Marly Schott** de l'association Elevated Chicago qui ont mis en évidence l'impact des politiques TOD que le quartier de Logan Square ; **Norma RIOS-SIERRA et Prisilla TITO** de la Logan Square Neighborhood Association pour leur récit d'habitantes et militantes actives du quartier de Logan Square ; **Cindy CHAN ROUBIK, Bradley ROBACK et Daniel KAY HERZ**, du Department of Planning and Development de la Ville de Chicago qui nous ont permis d'appréhender les politiques urbaines à l'oeuvre en termes de planification urbaine à Chicago ; **Megan CUNNINGHAM et Raed MANSOUR** du Chicago Department of Public Health de la Ville de Chicago qui ont mis en évidence les inégalités d'accès aux espaces végétalisés en ville et les enjeux de santé publique soulevés par ces inégalités ; **Rachel WEBER** professeur d'urbanisme et de politiques urbaine de l'University of Illinois Chicago pour nous avoir accueilli dans son cours ainsi qu'à l'ensemble des étudiants avec lesquels nous avons pu échanger dans le cadre de cette leçon sur le renouvellement urbain aux États-Unis ; **Bérangère TRAVARD et Nicolas DOUAY** de Villa Albertine et de l'Ambassade de France aux États-Unis, pour nous avoir permis de participer à la 3e session de l'évènement City/Cité Chicago x Paris ainsi qu'à l'ensemble des intervenants cités dans ce livret et avec lesquels nous avons pu échanger.

Le logement à Rome, quand l'informel cohabite avec le formel

	Les politiques du logement de 1871 à aujourd'hui
1.	Les <i>borgate</i> , entre formel et informel : la revendication d'un droit au logement
2.	Face à la crise du logement, la construction des grands ensembles. Le cas de Corviale
3.	Le développement d'un marché locatif alternatif en réponse à une offre déficiente
4.	Un développement informel en périphérie à régulariser
	La régularisation de l'informel, des politiques au coup par coup ?



Légende

- | | |
|---|--|
| 1. Rome Antique - Colisée, Forum, Panthéon | 8. Ex Mira Lanza - Reinventing Cities |
| 2. Testaccio (premiers logements sociaux) | 9. EUR - Esposizione Universale di Roma |
| 3. SpinTime | 10. MAXXI |
| 4. Corviale | 11. Auditorium Parco della Musica |
| 5. Garbatella (cité jardin) | 12. Flaminio |
| 6. Porto Fluviale | 13. Vatican |
| 7. Université Roma Tre - Mattatoio | 14. Ex Snia |



Les politiques du logement de 1871 à aujourd'hui

Capitale d'environ 3 millions d'habitants, Rome s'illustre par la richesse de son patrimoine historique. La ville, en tant que palimpseste, attire près de 10 millions de touristes chaque année. Toutefois, la « ville musée » fait face à des difficultés de gestion de son évolution démographique, de la maîtrise de son développement spatial et peine à répondre au besoin en logements.

La capitale italienne s'étend sur une surface de plus de 1285km² et est ainsi la 3^{ème} ville la plus étendue d'Europe. De la proclamation de Rome comme capitale en 1871, jusqu'à nos jours, la ville a été traversée par des bouleversements historiques majeurs. Chacune de ces vagues a influencé tant la croissance démographique que spatiale de la ville. Loger la population romaine se posait comme problème majeur. Ainsi, Rome compose à la fois avec le formel et l'informel, l'officiel et l'officieux dans l'aménagement de son espace et la construction de logements.

Rome, nouvelle capitale, les prémises d'une politique du logement

En 1871, Rome fait face à une forte croissance démographique alimentée par l'exode de méridionaux attirés par les nouvelles opportunités économiques de la capitale. La Révolution industrielle de 1895 à 1914 conduit à de nouvelles vagues migratoires. Après avoir oscillé entre non intervention et reprise en main, la municipalité se saisit de la demande croissante en logements et crée les premiers logements sociaux dont témoigne le quartier du Testaccio. Cependant cette politique prend fin en 1915, et n'est reprise qu'à partir de l'entre-deux guerres.

Sous la tutelle du gouvernement fasciste, Rome connaît des transformations urbaines majeures répondant à la volonté étatique de faire de la capitale la vitrine du pouvoir. Le percement de larges avenues et la mise en scène des monuments de l'Antiquité, qualifiés d'événements, expulsent les populations du centre-ville. Pour les reloger, des quartiers, dénommés *borgate*, sont alors créés à la hâte, tantôt dans l'informalité - baraques sommaires, et la formalité - logements collectifs publics.

Ils ont en commun leur éloignement du centre-ville et l'absence d'équipements et services. Le terme sera ensuite repris pour désigner les constructions illégales logeant la population immigrante.

La ville connaît ainsi une évolution hors du cadre qu'elle s'est elle-même défini dans son Plan régulateur de 1931, à travers des actions volontaristes d'expansion. Le cas patent de l'implantation de l'EUR au-delà des limites de la ville définie dans le plan est fort illustrateur de cette tendance de développement urbain à contre-courant du cadre mis en place.

De nombreux dispositifs inopérants face aux nouveaux défis d'après-guerre

Après guerre, le programme INA-CASA, créé en 1949, répond à la double urgence de favoriser l'emploi et de construire des logements. Ce dispositif encourage surtout l'accès à la propriété au travers de l'épargne populaire. La croissance des *Borgate* se poursuit, l'Italie connaissant un important exode rural. Des millions de personnes quittent les campagnes pour rejoindre les villes en quête d'emploi (environ 1 755 000 immigrés entre 1945 et 1975)¹. De véritables bidonvilles émergent parmi les différents *Borgate*, marqués par un haut niveau de précarité. En 1957, environ 551 bidonvilles sont sous-équipés et abritent environ 54 000 habitants². Ce phénomène, qualifié d'*abusivismo*, change radicalement la morphologie romaine, désormais largement en extension dans l'agro romano.

Se pose alors à partir des années 1960, la question impérieuse non seulement de l'offre en logements, mais aussi de la résorption du logement informel, et de la maîtrise de l'expansion spatiale. En 1962, Rome se dote d'un nouveau plan régulateur. Ce plan régularise a posteriori les *Borgate* abusifs, ce qui encourage de nouvelles vagues d'auto-constructions illégales qui n'étaient pas prévues par le plan. Ce plan trop optimiste projetait plutôt une très grande expansion spatiale induite par une forte croissance démographique projetant la population à environ 5

millions d'habitants³. Le plan de 1962 devient alors vite caduque : les espaces prévus pour les équipements publics, espaces verts et l'agriculture sont occupés illégalement, les normes ne sont pas respectées dans les zones urbanisables. Cet échec de la planification est dû à la complexité de la gestion foncière, aux difficultés financières, à l'informalité et aussi à une prévision irréaliste de la croissance démographique n'étant pas conforme à la dynamique réelle.

En 1964, la ville bénéficie également du programme d'habitat populaire de construction publique PEEP (Piano di Edilizia Economica Popolare) issu de la Loi 167 de 1962⁴. Il s'agit d'un vaste programme de construction de logements sociaux dans la banlieue de Rome (imaginant une très forte expansion spatiale). Le 1er PEEP (de 1964 et 1985) vise à couvrir une partie de l'offre en logements définie par le Plan régulateur de 1962, soit 22% représentant 674 000 chambres, sur 4 500 ha dans 73 domaines. Initialement prévue sur 18 années, la mise en oeuvre de ce premier PEEP s'est étendue sur 21 années en raison d'importantes difficultés, notamment des ressources limitées, des difficultés opérationnelles et les expropriations⁵. Le 2ème PEEP (de 1985 à 2006) quant à lui a produit 144 000 chambres sur 1 900 ha dans 41 domaines dans la banlieue romaine. Ces deux PEEP ont fortement contribué à l'expansion spatiale de Rome et représentent environ 7% de la surface urbanisée actuelle de la ville.

Dans cette même période (en 1963), est mise en oeuvre le nouveau plan décennal "Gescal" (Gestione Case Lavoratori), un fonds destiné à la construction et l'affectation des logements sociaux aux travailleurs indépendants. Le plan "Gescal" vient remplacer le programme INA-Casa qui était un programme de construction des logements sociaux pour travailleurs sur sept ans, financé par les salaires des travailleurs, les employeurs et une contribution de l'Etat⁶. Le plan "Gescal" a été abrogé en 1973, rendant ainsi plus difficile le financement du logement social.

Ville informelle persistante et gestion institutionnelle complexe

A partir des années 1980, le Plan Régulateur n'obtient pas l'effet escompté. Rome devient de plus en plus diffuse et consomme ainsi les espaces verts l'entourant. L'aménagement du territoire communal est un échec et apparaît comme inutile. En 1981, la ville informelle couvre environ 28% de la superficie totale de Rome, représentant environ 33% de la population totale à l'intérieur des limites de la ville⁷. Même après la régularisation des premiers noyaux illégaux en 1962, Rome compte encore en 1981, 200 000 personnes établies dans des Borgate illégales. Une seconde vague de régularisation est menée au travers de l'amnistie de 1985. Basé sur une déclaration volontaire, le paiement des amendes de légalisation devait servir à financer l'équipement des quartiers informels.

Le fédéralisme administratif et fiscal advenu en 1990 (reconnu par les lois Bassanini mais consacrées dans la constitution en 2001) avec le transfert de la compétence logement, déléguée aux Regione en 2001. Cette cession, sans

ressources financières, dégrade les capacités communales à assurer une politique du logement cohérente.

En 2011, la ville se dote d'un nouveau plan régulateur afin de répondre à l'éloignement et au déficit d'équipements des périphéries, prévoyant de structurer la périphérie autour de 20 centralités. Cependant la municipalité fait face à des problèmes similaires au plan de 1962. Les difficultés de gestion publique tant à l'échelle nationale que locale, le poids des promoteurs privés et la corruption entravent la mise en oeuvre de ce nouveau plan.

1. Mauro Bainsi, Rome, à l'âge républicaine, 14/04/17, p1

2. Mauro Bainsi, *ibid*, p7

3. Di Giovanni Caterina Francesca, *Lessons from Corviale: from the critical factors of Public Housing Plans towards a methodology for urban regeneration*, Centre for research and studies in Sociology, ISCTE, 2020, URL : <https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/20399/2/89-313-1-PB.pdf>

4. Vallat Colette. Rome et ses Borgates 1960-1980. Des marques urbaines à la ville diffuse. Préface de Anne-Marie Seronde-Babonaux. Rome : Ecole française de Rome, 1995, p125

5. Di Giovanni Caterina Francesca, *Op. Cit.*, p39

6. Cumoli Flavia. Exode rural et crises du logement dans l'Italie des années 1950-1970, *Le Mouvement Social* 2013/4 (n° 245), pages 59 à 69, URL : <https://www.cairn.info/revue-le-mouvement-social-2013-4-page-59.htm>

7. Mauro Bainsi, *Op. Cit.*, p8

Les politiques du logement (1871-)

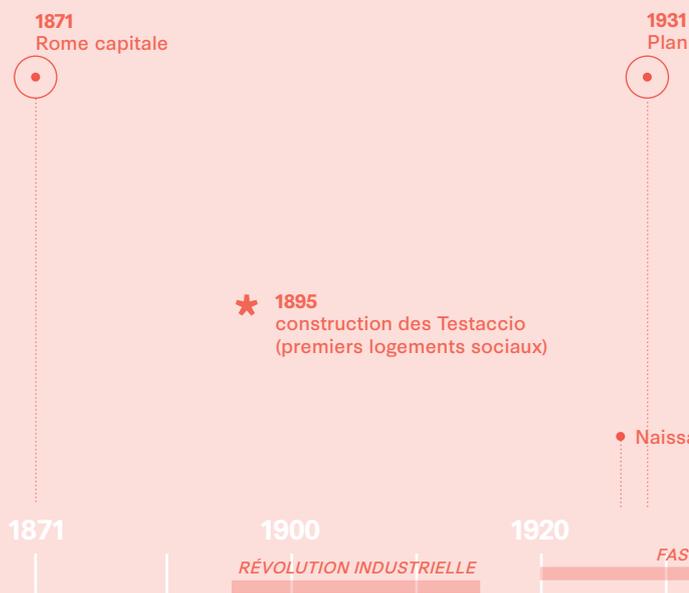
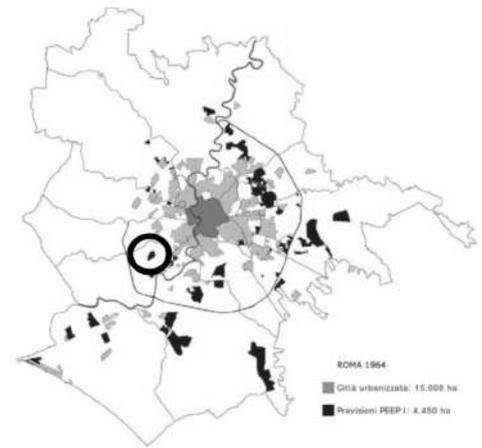




Fig. 1 - Labusivismo (autour de 1957)



Premier PEEP - 1964

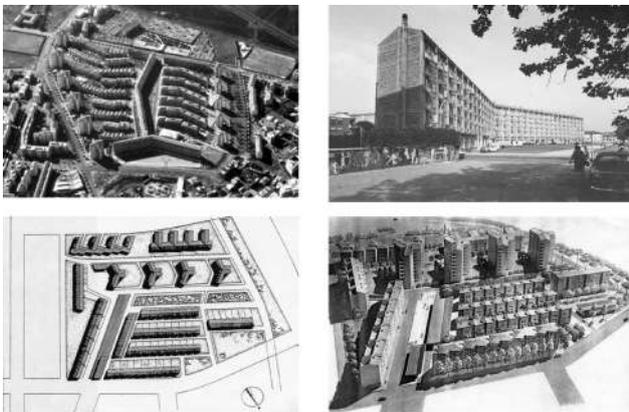
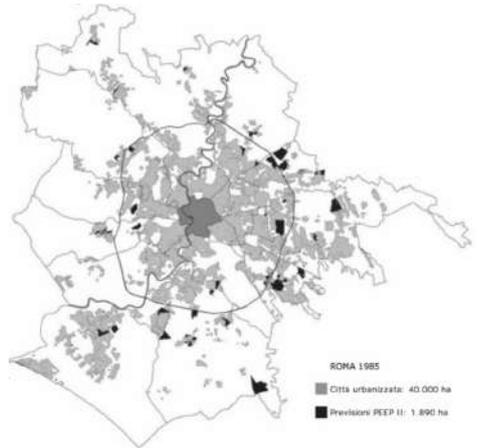
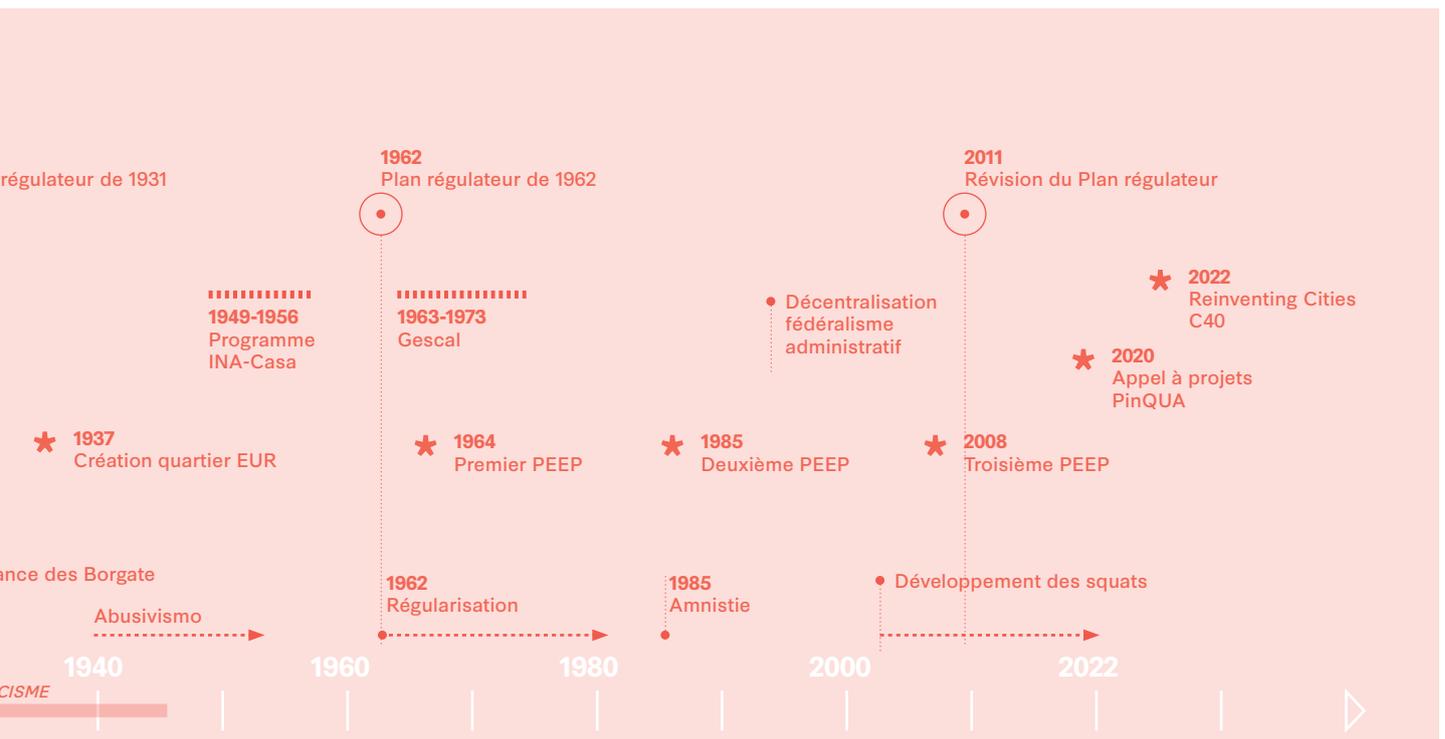


Fig. 2 - Programme INA Casa (1949-1956)



Deuxième PEEP - 1984





Les borgate, entre formel et informel : la revendication d'un droit au logement

Au cours de la décennie 1930, le régime fasciste entreprend une série de grands aménagements au cœur de la capitale dont le percement de larges voies dédiées au défilé des milices fascistes. Les travaux contraignent les populations précaires à se reloger dans les espaces périphériques. Des quartiers sont alors bâtis à la hâte, nommés borgate, pour accueillir une population majoritairement ouvrière. Aux blocs collectifs construits par des organismes de logements publics, coexistent une offre informelle constituée d'une multitude de baraques sommaires coupées du centre et de ses équipements. Entre 1930 et 1937, 12 borgate officielles, documentées par la cinématographie du *neo-realismo* de Pasolini, naissent dans l'*agro romana*¹. Ainsi, deux types de borgate préexistent, les formels construits par l'État et informels, résultant de constructions sommaires érigées par les habitants².

Un deuxième mouvement des borgate informels s'initie entre les années 1950 à 1960. À l'issue de la Seconde Guerre mondiale, Rome connaît une expansion urbaine sans précédent. La municipalité est incapable d'assurer une réserve foncière suffisante et de garantir un accès au logement à des prix abordables. Les populations modestes se tournent vers de grands propriétaires privés, qui par un remembrement de leurs domaines, vendent leurs terrains pourtant inconstructibles. Ce mouvement d'auto-construction illégal se fait dans une logique de résistance face à la municipalité. Une action collective s'organise souhaitant faire reconnaître leur droit à la ville. Les habitants exigent d'être reconnus comme citoyens à part entière et d'accéder aux services urbains en l'absence d'un raccord à l'eau, au gaz, à l'électricité ni même aux transports.

Grâce au Plan Régulateur de 1962, 44 noyaux construits sont légalisés et deviennent partie intégrante de la ville. En 1975, une fédération des Borgate est créée : l'*Unione Borgate*. L'organisation s'emploie à faire reconnaître légalement les logements, et à entreprendre des travaux de requalification urbaine afin que les borgate soient physiquement et symboliquement intégrés dans la ville. La mobilisation des habitants au sein de l'Unione en fait une organisation puissante, si bien qu'une loi est votée en 1933 autorisant chaque borgate à collecter elle-même la taxe d'habitation et à gérer collectivement les

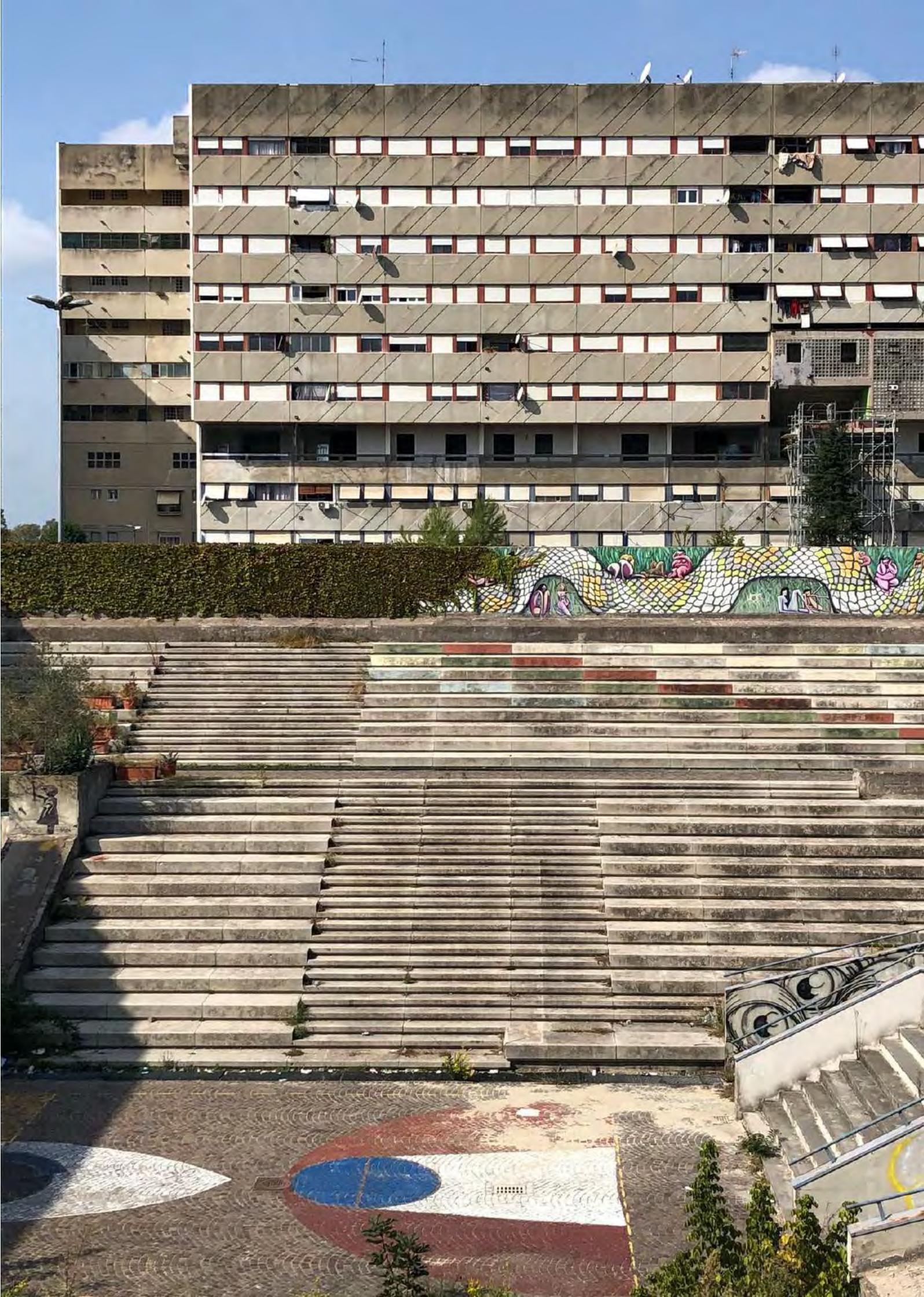
affaires internes du quartier. Aujourd'hui, les autorités recensent plus de 800 000 habitations qualifiées de *abusivismo di necessità*. Les habitants ont conservé leurs activités militantes désormais tournées vers une lutte administrative, juridique et politique.

Lors de notre terrain, nous avons pu visiter dans le quartier de Flaminio au nord de la ville, deux *Istituto Autonomo Case Popolari* (IACP). Ces îlots résidentiels de logements en location à prix maîtrisés ont été construits après la loi de 1903 dite Luzzatti. Cette dernière donne naissance à des organismes chargés de la construction et de l'attribution de logements sociaux dont l'IACP. S'il ne s'agit pas en tant que tel de borgate, ces immeubles mettent en lumière les prémices de la politique de logement social à Rome transformant la périphérie proche en un continuum urbanisé. En effet, en 1954, si les alentours du Ponte Flaminio, couverts et champs et de prairies, font partie intégrante de l'Agro Romano³, l'extension urbaine atteint les rives du Tibre. Aujourd'hui, ces immeubles de l'IACP sont situés au cœur de la capitale. Toujours habités et bien que légèrement décrépis par les années, ils s'imposent par leur taille et leurs façades colorées. Chaque îlot s'organise autour d'une cour commune intérieure accessible par la rue depuis une entrée principale à la façade ornementée et où l'inscription "*Istituto Autonomo Case Popolari*" témoigne de l'origine du site.

1. Ouvrage à paraître, Marco Cremaschi

2. *Une métropole inégalitaire et fragmentée*, atlas historique de Rome, Aurélien Delpirou, Ed. Autrement, 2021

3. Vallat Colette. *Rome et ses Borgates 1960-1980. Des marques urbaines à la ville diffuse*. Préface de Anne-Marie Seronde-Babonaux. Rome : Ecole française de Rome, 1995, p9.



Face à la crise du logement, la construction des grands ensembles. Le cas de Corviale.

Choc pétrolier et droit à la ville

Le choc pétrolier de 1973 déclenche une crise économique importante, qui va particulièrement toucher la classe ouvrière, subissant du même coup pertes d'emplois massives et inflation généralisée. Les prix augmentent drastiquement des denrées alimentaires, aux loyers, en passant par les services publics, des hausses difficilement supportables face à la baisse des revenus familiaux. Avec l'inflation, le rythme de production de logements est ralenti et la crise du logement se propage jusqu'à la classe moyenne. Dans ce contexte, les familles les plus modestes ne pouvaient plus accéder au logement, sans intervention de l'Etat pour produire des logements adaptés. Les organisations syndicales mèneront en conséquence des mobilisations massives pointant notamment les problématiques urbaines, en demandant la baisse des loyers et la construction de logements sociaux pour les classes populaires. Entre 1973 et 1975, des collectifs autonomes se soulèvent dans les quartiers populaires romains, aboutissant à l'occupation de 3000 logements et à une vague d'auto-réductions sur l'électricité, le gaz, l'eau ou le téléphone¹. Ces luttes s'articulent avec la pensée lefebvrine du *Droit à la Ville*.

La construction du Corviale

C'est dans ce contexte de tensions fortes autour du logement que se construit le Corviale. Il est commandé en 1972 par l'Office national des logements sociaux. Lancée en 1975, la construction prend un retard considérable, dû à la faillite des entreprises fragilisées par la crise économique. Si les années 73-76 ont constitué un moment important pour les luttes urbaines à Rome, l'hiver 1982 marque symboliquement la fin de la politisation des luttes au Corviale. Les futurs habitants sélectionnés par l'office de logement social surveillent eux-mêmes la fin du chantier et protègent leur logement des occupations illégales.

Conçu par l'architecte Mario Fiorentino, le Corviale entretient une certaine parenté avec la Cité Radieuse du Corbusier, en tant qu'ensemble monumental et

intégré. Dans la lignée des utopies urbanistiques, le Corviale se voulait "*le manifeste d'un nouveau modèle de convivialité*"². Il réunit une cité d'habitation de 1 200 logements, des commerces, services et équipements, dans une barre de 957 m de long. Le projet architectural prévoyait une rue commerçante, traversant d'un bout à l'autre, alternativement aux 4e et 5e étages. Cette rue intérieure ne verra pas le jour, les occupants illégaux s'installant dans ces étages et construisant eux-mêmes leurs logements dans la structure du bâtiment.

Perché sur une colline dominant les champs, le Corviale a été construit aux confins de la métropole romaine. Si une urbanisation lâche, faite de pavillons et de petits collectifs, le relie désormais à l'agglomération, cette localisation excentrée interroge. Elle correspond à une stratégie de l'administration, en accord avec les propriétaires fonciers, pour faire augmenter la valeur des terrains périphériques romains. Cette stratégie pose la question de la desserte et de l'isolement des familles vivant à 12 km du centre de Rome.



Fig. 1 - Succession de portiques au rez-de-chaussée
© Alice Bondaty



Fig 2 - Corviale. © Alice Bondaty

Une des problématiques du logement social romain reste la gestion du patrimoine bâti et son financement. Peu anticipé, l'entretien du parc social n'est pas financé par les loyers, laissant la place à une dégradation d'ensemble. Au Corviale, les problèmes de gestion apparaissent vite : les gardiens d'immeubles prévus n'ont jamais été recrutés, les ascenseurs desservant les neufs niveaux sont constamment hors service, les parties communes pas nettoyées et des petits trafics voient le jour. Toutefois, les habitants s'organisent pour obtenir les services de base : "ces luttes ont soudé les gens : on se cotise pour réparer les interphones cassés, on nettoie à tour de rôle les escaliers et les paliers. Des habitants de gauche et de droite se sont même alliés pour sensibiliser les partis politiques à leurs problèmes. Une section de l'Alliance nationale s'est installée récemment dans le bâtiment, jusqu'alors place forte de la gauche. Elle a organisé une crèche pour enfants en difficulté, une école de couture, une salle de théâtre. Il y a aussi des services administratifs pour les immigrés. D'autres ont créé un centre polyvalent qui héberge le centre d'orientation et de formation professionnelle".³

40 ans après, quel avenir pour cette utopie d'un kilomètre de long ?

Dans le cadre de notre voyage d'études à Rome, nous nous sommes rendus au Corviale. La visite s'est poursuivie par un entretien avec Sofia Sebastianelli et Sara Baschi, travaillant au Laboratorio di Città Corviale, Università Roma Tre, qui accompagne la rénovation en cours du bâtiment.

Après une heure de trajet en bus depuis le centre de Rome, on arrive dans un décor caractéristique du périurbain : un rond-point, quelques hangars abritant des commerces, un parking, une ligne à haute tension, et le double-pignon du Corviale qui émerge. La cité semble vouloir marquer la limite entre paysage urbain et la campagne vallonnée de l'Agro Romano qui se déploie à l'arrière. Le chantier d'une place publique et de quelques bâtiments semblent à l'arrêt.

En s'approchant, le bâtiment déroule peu à peu son interminable façade, qui présente de clairs signes de délabrement. Le Palazzo Chilometro se découpe en unités fonctionnelles, desservies par des halls dont la monumentalité marque les accès. L'écriture architecturale évoque les palais sociaux de Ricardo Bofill ou encore Gallarate d'Aldo Rossi. La hauteur des volumes, le jeu des plans avec la lumière donnent une générosité aux parties communes.

Dans les étages, des coursives desservent les logements disposés de part et d'autre d'une grande faille intérieure. Baignées de lumière, les coursives sont agrémentées par les plantes que les habitants ont disposées. Des éléments

de mobilier intégrés aux coursives (table et bancs en béton) témoignent de l'utopie conviviale souhaitée par les architectes. Au 4e étage, quelques grandes ouvertures sur le paysage de l'Agro Romano, nous donnent une idée de la vue dont bénéficient les logements. Si l'on sent une vraie générosité dans tous les espaces du Corviale, le délabrement avancé du bâtiment témoigne de l'absence d'entretien et de gestion, nous laissant l'impression d'un palais en désuétude.

Sofia Sebastianelli et Sara Baschi, chercheuses au Département d'Architecture de Roma Tre et membres du Laboratorio di Città Corviale, que nous avons rencontrées à la suite de cette visite, nous racontent l'histoire et le projet de rénovation du Corviale.

Face à l'absence de gestion et d'entretien, la question de la réhabilitation du Corviale s'est posée assez rapidement. Dès les années 1990, l'Ecole d'Architecture de la Sapienza organise des colloques autour des grands ensembles et des enjeux de requalification urbaine qui les accompagnent. Un concours organisé par la ville de Rome en 2009 lance les premiers travaux de rénovation, finalement suspendus en 2011, sur décision politique, oscillant entre destruction partielle ou complète de l'édifice.

Un nouveau projet voit le jour en 2013, suite au concours international "Rigenerare Corviale", conservant finalement le Serpentone. Financé par le PUI (Piano Urbano

1. "Italie : Lutte urbaine 1974/1976", *Laboratoire d'urbanisme insurrectionnel*.

URL : <https://laboratoireurbanismeinsurrectionnel.blogspot.com/2011/11/italie-lutte-urbaine-1974-1976.html>

2. Anna Lombardi, "Une erreur longue d'un kilomètre", *La Repubblica*, 30 octobre 2003. <https://www.courrierinternational.com/article/2003/08/28/une-erreur-longue-d-un-kilometre>

3. *ibid*



Fig 3 - Coursives intérieures du Corviale. © Alice Bondaty

Integrato) de la Regione Lazio à hauteur de 12 millions d'euros, il prévoit la requalification des espaces publics dans une échelle étendue, intégrant une programmation d'équipements sportifs, et travaillant le lien du site avec son environnement paysager. Les ateliers d'artistes squattant l'ancien complexe commercial et son amphithéâtre sont pérennisés dans le projet final. La reconfiguration du socle du Corviale intègre les commerces et services, permettant un meilleur adressage de l'édifice sur l'espace public. Enfin, l'étage-rue occupé sera complètement reconfiguré dans une optique de régularisation des logements, dans lesquels les "habitants-occupants", sélectionnés par un appel à candidature, seront relogés à terme.

Le Laboratorio di Città Corviale joue un rôle d'accompagnement social et d'animation culturelle autour du projet de régénération urbaine. Leur rôle consiste à opérer un changement d'image du Corviale, en célébrant la mémoire collective des micro-histoires qui s'y sont déroulées. L'expérience des familles, leur appropriation des lieux, se racontent au travers de la Mostra delle Memorie. Cette collection représente à la fois un travail documentaire, photographique et symbolique.

Dans le cadre de son volet social, le Laboratorio accompagne le relogement des familles pendant les travaux et fluidifie les relations entre habitants et l'Ater (agence romaine du logement).

L'exemple du Corviale témoigne des logiques formelles

et informelles qui traversent également la politique du logement social. L'intervention sur le Corviale correspond plus à une opportunité ponctuelle qu'à une réelle politique de rénovation généralisée du parc social. Les carences de gestion et la faiblesse de l'offre du parc social participent d'une situation critique d'accès au logement, qui explique la persistance de logiques alternatives et informelles à Rome.

Fig 4 - Carte postale de l'exposition Mostra delle Memorie





Le développement d'un marché locatif alternatif en réponse à une offre déficiente

A Rome, un marché locatif alternatif cohabite avec l'offre légale incapable de répondre à une demande grandissante. L'offre informelle s'appuie principalement sur les populations modestes, immigrées et étudiantes, notamment dans le quartier de San Lorenzo. Le marché repose sur un réseau de 90 squats, Rome comptant parmi les villes européennes en recensant le plus. Ces occupations illégales se font au sein de bâtiments publics ou privés inoccupés. Lors de notre terrain, deux squats ont pu être étudiés et visités : Porto Fluviale et Spin Time.

de respecter les exigences formulées par les occupants du squat. Les habitants souhaitent rester dans les lieux y compris pendant les travaux, désirent être acteurs du projet et que l'opération de rénovation soit uniquement financée par des fonds publics. Cet investissement met en lumière les logiques de régularisation ponctuelle de l'habitat informel mises en œuvre par la municipalité, en vue d'offrir un accès au logement social. Toutefois, malgré l'avancée des travaux, Francesco Careri, professeur, architecte et membre de Stalker un laboratoire d'art urbain réunissant artistes et architectes, nous partage ses doutes quant à l'avenir incertain du lieu².

Porto Fluviale

Dans le quartier de Ostiense, via del Porto Fluviale, le bâtiment à l'extérieur surmontés de ses barbelés et couvert d'une fresque multicolore laisse apparaître les inscriptions « zone militaire, interdite d'accès » faisant présager la vocation première de ce site. Cette ancienne caserne militaire désaffectée est investie le 2 juin 2003, jour de la fête de la République italienne, par 300 familles regroupées au sein du collectif d'habitants : *Coordinamento Cittadino di Lotta per la Casa*¹. Le Coordinamento milite pour le droit au logement et est à l'initiative de l'*autorecupero*, une pratique légale permettant de changer la destination d'un bâtiment public en un lieu d'hébergement. Toutefois, dans cet espace de 5 000 m² répartis sur trois niveaux de chacun 4m50 de hauteur, patrimoine du Ministère de la Défense, les conditions d'hébergement sont loin d'être optimales. Chaque famille selon sa composition dispose de 20 à 50m² et doit contribuer en échange d'un toit, à la vie du squat. Chaque semaine, les habitants organisés en coopérative se retrouvent pour discuter de la vie de Porto Fluviale et de l'organisation des services communautaires situés au rez-de-chaussée. Les habitants sont principalement des ménages n'ayant pas les moyens financiers pour accéder à un logement. Certains jeunes célibataires considèrent le squat comme une opportunité d'économiser de l'argent.

En 2020, l'Italie lance un appel à projets national dénommé PinQUA. Porto Fluviale sort lauréat et la municipalité accepte le changement d'usage du bâtiment et de financer la réhabilitation des parties communes, à condition



Fig. 1 - Porto Fluviale. © Juliette Bureau



Fig. 2 - Spin Time occupe un ancien bâtiment administratif.
© Alice Bondaty

Spin Time

Nous avons pu visiter grâce à Francesco Carreri, le squat de Spin Time accompagnés de Cloe, une jeune volontaire et résidente des lieux. Le cas de Spin Time semble assez similaire à celui de Porte Fluviale. Situé au 59 Via Statilia en plein cœur de Rome, l'immeuble de Spin Time s'impose sur 9 étages et s'étend sur 16 000 m². En 2011, l'Etat providence en faillite vend une partie de son patrimoine architectural à des investisseurs privés. Le bâtiment à l'abandon et anciennement occupé par *Istituto nazionale di previdenza e assistenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica*, est cédé à un fonds de pension américain, Blackstone. Cependant, frappé par la crise, le nouveau propriétaire abandonne le projet et n'occupera jamais les lieux. Au total, 130 familles s'installent à Spin Time et dressent des cloisons donnant lieu à des studios de 20 m² en moyenne, reliés pour certains à un système électrique et hydrique de fortune savamment installés par les occupants. Le système de vidéo surveillance anciennement installé, a été réutilisé par les habitants pour contrôler les entrées dans l'immeuble, en plus du registre tenu tour à tour.

Chaque mois, les habitants versent à la coopérative en charge de l'organisation de la vie du squat, la somme de 10€. A cette contribution s'ajoute la participation aux services de première nécessité offerts par Spin Time au rez-de-chaussée et au sous-sol. Le bâtiment accueille en effet, une cantine et sa cuisine, une bibliothèque, un atelier de sérigraphie, de menuiserie et de réparation vélo. Spin Time est également un lieu ouvert sur la ville et offre des services récréatifs à ses habitants tels qu'un espace de coworking et des aménités réservés aux jeunes du quartier : un bar, une salle de jeu, un cinéma et un espace de travail pour les étudiants. Nous avons été impressionnés par la fréquentation de ces espaces collectifs et leur auto-organisation. Spin Time est également un lieu de débats et de formation à l'action politique, et apparaît ainsi plus qu'un espace dortoir, mais bien comme l'expression d'un lieu de vivre ensemble, d'une auto-organisation et de croyance en « une contre société ».

La municipalité entretient un rapport complexe avec les squats et s'appuie principalement sur une politique de laisser-faire. Toutefois, une politique de régularisation et de rénovation des squats en logements sociaux est progressivement mise en œuvre, en témoigne l'exemple de Porto Fluviale. Si lors des dernières expulsions, les habitants ont pu être relogés dans des logements sociaux, cette mesure dépend de la disponibilité de tels logements particulièrement faible à Rome. La municipalité tient une liste d'expulsion sur laquelle Spin Time est récemment passé de la 9e à la 3e place. Dans la crainte de devoir quitter les lieux, les habitants s'organisent et font entendre leur droit à la ville. Le Musée de l'Hospitalité situé dans les locaux du squat a été classé au patrimoine immatériel de l'Unesco, participant à faire de Spin Time un lieu d'hébergement reconnu et toléré face à une offre légale déficiente.

1. Manon Kayser, *La caserne de Porto Fluvial à Rome. La vie quotidienne d'un lieu occupé*, 06/2008, plateforme DPH, Dialogues, Propositions, Histoires

2. Entretien avec Francesco Careri, le 10 octobre 2022 à Ostiense, Rome

Un développement informel en périphérie à régulariser

Face au constat du phénomène massif de l'informalité

Si l'Italie a mené une politique du logement fondée sur l'accès à la propriété portant à 80% la part des propriétaires, il n'en demeure pas moins qu'à Rome, 1/6e des logements sont des constructions illégales. Du fait de son développement très étendu et par de nombreuses constructions illégales, Rome connaît une forte fragmentation socio-spatiale. Ainsi, 2,2 millions d'habitants vivent à l'intérieur du Grande Raccordo Anulare (ring romain d'un diamètre d'environ 20 km), et autant à l'extérieur. Le manque de services et équipements basiques, allant jusqu'à l'absence de chaussée, ainsi que les difficultés de transports participent de l'isolement des habitants en périphérie. Pour apporter une réponse à cette fragmentation, le Plan Régulateur de 2011 prévoyait vingt nouvelles centralités métropolitaines. Organisées autour de nœuds d'échanges, ces nouvelles polarités devaient apporter les équipements et services tout en construisant des logements. Mais la mise en œuvre du plan n'a jamais été opérée du fait d'un manque d'action publique, du poids des promoteurs privés et du clientélisme en lien avec la Mafia Capitale¹.

restent en partie non utilisées, faute d'une organisation de l'administration locale pour redistribuer la taxe dans des projets cohérents.⁴ Ainsi, le défaut d'équipement des quartiers périphériques reste massif, très coûteux à résoudre vue l'ampleur du phénomène.



Fig. 1 - Les zones informelles inscrites au PRG de 1977 à 1988.
© Da Urbanistica e informazioni n108

Des tentatives de régularisation par les taxes

Si des tentatives de régularisation de l'informel ont été menées, celles-ci s'accompagnent d'un laisser-faire de la part de l'administration. Ainsi les régularisations apparaissent non pas comme un frein à l'urbanisation en expansion mais comme un renoncement à la réglementation et à l'aménagement du territoire. Entre 1985 et 1988, l'amnistie des constructions est organisée au travers d'une amende sur déclaration volontaire des propriétaires (environ 6400 régularisations sur ces trois années)². Les sommes prélevées par la municipalité doivent servir à équiper en infrastructures les noyaux illégaux. Mais l'argent reste sur les comptes publics, toujours fléché pour les aménagements, pourtant non dépensé³. De la même façon, les ressources financières issues de la Gescal,

Des stratégies de régularisation et production de logements appuyées sur une collaboration public / privé

Dans ce contexte, les politiques urbaines de long terme sont remplacées par des politiques d'urgence, répondant tantôt à une situation de crise concernant l'offre de logement, tantôt au péril de constructions informelles. Le recours aux terrains municipaux est envisagé selon deux stratégies : le recours aux aides de l'Etat, lorsqu'elles sont disponibles, ou la négociation avec le privé pour produire du logement abordable en urgence.

Plusieurs exemples, donnés par Luca Montuori, illustrent différents modes d'appui sur le privé. En 2004, un bâtiment menace de s'effondrer. La municipalité, disposant d'un terrain à proximité de l'immeuble, négocie avec les propriétaires un échange de parcelles pour la



Fig. 2 - Quartier de Porto Fluviale près de Roma Tre © Alice Bondaty

reconstruction. L'opération de relogement doit intégrer 100 logements à prix négociés (910€/m²) tandis que les 30 restants sont vendus au prix du marché. Le plan régulateur inscrit ce type de périmètres d'échange.

A Santa Palomba, quartier situé à 25 km du centre de Rome, la municipalité met en place une politique de mixité en négociant avec les investisseurs privés, pour obtenir l'intégration de 10% de logements d'urgence au sein des opérations immobilières en cours.

Construire des logements pour équiper les quartiers informels

Une autre stratégie de la municipalité consiste à construire des logements sociaux à proximité des noyaux illégaux pour qu'ils bénéficient des infrastructures créées à cette occasion. C'est le cas à Ponte di Nona, où la construction de logements sociaux permet d'équiper les quartiers informels, en s'appuyant sur la présence du métro à proximité. En parallèle, le renforcement de l'armature végétale vise à limiter l'extension future de l'urbanisation informelle.

Ainsi, les stratégies des pouvoirs publics face à l'informel conjuguent projets publics et programmes de réhabilitation appuyés sur le privé. Toutefois, nombre des projets publics s'arrêtent faute de financement et de volonté politique, tandis que les projets sollicitant le privé peinent à trouver des investisseurs. Reste alors le recours aux subventions européennes et nationales par la municipalité romaine. La captation de ces ressources repose sur des appels d'offres, dont récemment *Reinventing Cities* du C40 ou le PNRR (plan de relance européen post-Covid), traduit dans le PinQua (programme national innovant pour la qualité du logement) à l'échelle italienne. A Rome, trois sites sont en compétition pour *Reinventing Cities*, dont l'usine en friche Mira Lanza, située en face du port fluvial. Ce projet s'inscrit dans le renouvellement du quartier Ostiense Marconi, et devrait améliorer la liaison entre les deux rives du Tibre avec l'extension de l'université Roma Tre et l'apport de services et d'équipements en lien avec la construction de logements sociaux. Le PinQua a sélectionné trois projets romains : Tor Bella Monaca, la régénération de ce quartier social en grande difficulté ; Cardinal Capranica, la réhabilitation d'une ancienne école dont les occupants ont été expulsés en 2019 pour créer des logements sociaux ; et Porto Fluviale, la réhabilitation du squat évoqué précédemment. Si ces subventions permettent de financer des projets nécessaires, elles ne sauraient répondre à elles seules aux problèmes structurels de l'accès au logement dans la métropole romaine.



Fig. 3 - Usine Ex-Mira Lanza
© Juliette Bureau



Fig. 4 - Pont reliant Ostiense Marconi à Porto Fluviale.
© Alice Bondaty

1. *Une métropole inégalitaire et fragmentée*, atlas historique de Rome, Aurélien Delpirou, Ed. Autrement, 2021

Aurélien Delpirou, « Transport et urbanisme à Rome : le mariage de la carpe et du lapin ? », *Métropolitiques*, 19 septembre 2011. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Transport-et-urbanisme-a-Rome-le.html>

2. Colette Vallat, "L'habitat illégal périurbain à Rome : d'une pratique à une institution", in *Les territoires du périurbain de la Méditerranée septentrionale*, *Revue géographique des pays méditerranéens*, 1993, Tome 77.

3. Entretien avec Luca Montuori à Rome, octobre 2022.

4. Enrico Puccini, "Du droit au logement au droit d'habiter, la nouvelle question du logement", voir le blog <https://osservatoriocasaroma.com/>

La régularisation de l'informel aujourd'hui, des politiques au coup par coup ?

Mouvements d'urbanisation informelle et crises successives du logement

A partir de l'unification italienne en 1871, Rome a connu une forte croissance urbaine notamment alimentée par l'arrivée des fonctionnaires venus remplir les administrations de la nouvelle capitale. L'alliance des propriétaires fonciers et des capitaux financiers spéculant sur les terrains sans réelle régulation municipale et souvent liée aux intérêts privés, a profondément marqué le développement de Rome¹. Entre 1951 et 1976, sous l'effet d'une vague migratoire venant du Sud de l'Italie 600 000 logements sont construits dans l'*agro romano*. Face à la pénurie de logements abordables, les habitants érigent eux-mêmes leurs habitations illégalement, ce mouvement est alors qualifié de *l'abusivismo di necessita*. Les tentatives de régularisation de l'habitat informel, menées dans les années 80, sont rattrapées par une spéculation effrénée, conduisant la municipalité à renforcer les accords avec le privé. L'abolition du *calmirato* (prix contrôlé) représente l'aboutissement de cette libéralisation du logement. Face aux crises successives du logement, des politiques d'urgence succèdent aux politiques urbaines de long terme.

Les cas d'études présentés témoignent d'une cohabitation permanente entre formel et informel, des premiers logements sociaux et *borgate*, aux squats contemporains. Ces derniers illustrent les lacunes d'une politique désormais réactive et non proactive des enjeux du logement.

En Italie, la pauvreté connaît une augmentation depuis les années 2000 et la crise économique de 2008, qui conduisent à une hausse de la demande en logements sociaux. Dans le même temps, le parc social italien a connu un net recul, tant du côté des investissements que par la vente du patrimoine public. Aujourd'hui, rien qu'à Rome, ce sont 53 000 familles qui attendent d'être logées.²

Absence de politique structurée et cohérente

En Italie, le logement ne fait pas l'objet d'une politique nationale cohérente, ainsi à Milan elle s'appuie sur une

délégation au secteur privé, tandis qu'à Rome elle oscille au gré des opportunités. Ce différentiel de stratégie s'explique par une réforme de décentralisation opérée en 2001, donnant aux *Regione* les compétences de logement, sans toutefois accorder les financements nécessaires à cette nouvelle prérogative. Ainsi, les deux tiers du logement social romain appartiennent à la *Regione Lazio*. Le manque de finances publiques mais aussi les défauts d'organisation dans l'attribution de la *Gescal* (part importante des fonds non dépensés)³ ou l'absence de financement de l'entretien du parc social, mènent à une dégradation généralisée et une croissance de la violence dans les quartiers périphériques.

La municipalité a récemment accordé 210 millions aux logements sociaux. Cette politique ne s'oriente plus vers la construction de logements sociaux mais poursuit l'objectif de rénover, d'entretenir le parc existant, et d'investir dans le parc privé pour étendre l'offre de logements sociaux. Toutefois cet investissement peine à compenser à court terme des années de retard de gestion et se voit contrarié par des dynamiques contradictoires de vente des logements sociaux.

Pour répondre à la crise des finances publiques, la loi de 1993 a prévu un grand plan de cession des biens publics prévoyant la vente de 50 à 75% des logements sociaux. Depuis 1996, les logements sociaux disparus par leur vente, correspondent au quart de l'offre du marché locatif. Cette absence exacerbe la problématique d'accès au logement, l'accueil des migrants et la question des banlieues.

La disparition d'un segment important de l'offre en logements abordables renforce les pratiques informelles, dont témoigne le phénomène des squats. Sur ce sujet, l'attitude des pouvoirs publics alterne entre laisser-faire, expulsions et plus récemment, une volonté régularisatrice. Ainsi l'expulsion du squat de Piazza del Libro Vice s'est accompagnée du relogement des habitants dans le parc social, à l'exception des migrants dont les réseaux de squatteurs se sont occupés. Le squat de Spin Time reste en sursis en raison du manque de logements sociaux qui permettrait une expulsion accompagnée de relogement, plus acceptable politiquement. Enfin, le squat de Porto

Fluviale se trouve dans un projet de régularisation, en concertation entre occupants, accompagnés par des collectifs d'artistes (Stalker) et pouvoirs publics dans le cadre du PinQua.

Dans le contexte romain, l'austérité des finances publiques et le faible dynamisme de l'investissement privé rendent les politiques locales dépendantes des subventions européennes ou nationales ponctuelles. Comme le pointe Mauro Baioni, le PNRR (plan de relance européen post-Covid) alloue des financements pour des projets mais ils restent ponctuels, isolés de toute stratégie cohérente et en l'absence de débat public.

Au-delà de l'accès au logement, se posent des enjeux d'adaptation des logements aux besoins des romains : des surfaces trop grandes, des loyers trop élevés. L'attribution aux familles migrantes des logements de grande taille, car souvent plus adaptés, génère des crispations et un ressentiment dont l'arrivée au pouvoir récente de l'extrême droite témoigne. La politique du logement mène donc à des effets de bord polarisant la société romaine entre soutien et rejet des migrants.

1. Franco Ferraresi, "Crise de la ville et politique urbaine en Italie", in *Marxisme et sociologie urbaine*, 1979, pp. 114-142.

2. 53 000 familles attendent d'être logées à Rome en 2019. Entretien avec Luca Montuori

3. Enrico Puccini, "Du droit au logement au droit d'habiter, la nouvelle question du logement", voir le blog <https://osservatoriocasaroma.com/>

Une situation qui s'enlise et polarise la société romaine

Les inégalités socio-spatiales marquées et l'essor d'une nouvelle réalité cosmopolite (les étrangers représentent 13% de la population communale) exacerbent les clivages politiques. Le logement cristallise des tensions sociales croissantes qui se traduisent par la montée du populisme à un niveau municipal, aboutissant à l'élection d'un néo-fasciste à la mairie en 2008, puis du Mouvement 5 étoiles en 2016. En parallèle, des mouvements citoyens solidaires s'organisent pour l'accueil des migrants et font vivre une culture alternative, associative et artistique. Ils dessinent les contours d'un modèle alternatif qui montre en creux les lacunes des politiques de logement romaines. Reste à savoir comment la municipalité s'emparera de cette nouvelle dynamique informelle pour aborder les défis posés à la métropole romaine.

Remerciements

Nous tenons à remercier chaleureusement : Enrico PUCCINI, expert du logement à Rome et rédacteur de l'Osservatorio Casa Roma, pour son récit de l'histoire romaine du logement et plus largement des politiques publiques italiennes, ainsi que la visite du Testaccio ; Francesco CARERI, artiste membre du collectif Stalker, qui a témoigné des luttes et des projets à l'oeuvre dans le squat de Porto Fluviale et nous a permis de visiter le squat de SpinTime ; Cloe, architecte résidente de SpinTime, qui nous a guidé dans la visite du squat ; Sara BRASCHI et Sofia SEBASTIANELLI, architectes et docteurs en études urbaines du Laboratorio di Città Corviale, pour nous avoir expliqué l'histoire et le projet de rénovation du grand ensemble de Corviale ; Mauro BAIONI, chercheur et enseignant en architecture à l'université Roma Tre, pour ses explications sur les politiques de régularisation et d'équipement de l'habitat informel ; et Luca MONTUORI, professeur associé à Roma Tre et ancien conseiller à l'urbanisme de Rome, qui a mis en perspective les politiques publiques italiennes et les appels à projets récents de rénovation urbaine. Enfin, nous remercions Marco CREMASCHI, directeur scientifique du Cycle d'Urbanisme de SciencesPo pour avoir rendu possible ce voyage d'études sur le logement à Rome.

