

METROBARRI8METROBARRI8

Cycle d'Urbanisme, Sciences Po - Promotion 2017-2018

Sous la direction de Marco Cremaschi, Irene Mboumoua, Antoine Courmont & Jerome Michel

13 mai 2018

Remerciements

Nous remercions Paula BISIAU, Sub-Secretario de transporte Gobierno Buenos Aires, Juan José MENDEZ, Secretario de transporte, Alejandro SEHTMAN, Professeur Associé Escuela de Gobierno à l'Usam, Martin MOTTA, Coordinación Barrio 20, Juan Pablo NEGRO, Responsable de Villa Soldati et Lugano, Guadalupe RODRÍGUEZ MARCAIDA, Directrice de la mobilité et des transports à la municipalité de Buenos Aires, María Florencia Piñero VILLAR, Titular de Unidad de Proyectos Especiales Villa Olímpica, Georgina Flavia VOTTA, Buenos Aires 2018, Facundo ROMA, Élu Comuna 8, Andrés BORTHAGARAY, Professeur d'urbanisme, Institut pour la ville en mouvement, Anabella ROITMAN, Magistère en Planification Urbaine et Régionale UBA, Gabriel LANFRANCHI, Director de Ciudades CIPPEC, Eric BOURLAND, Attaché pour la sciences et la technologie Institut Français de Buenos Aires, Daniel KOZAK, Directeur du CIHE-CONICET, Inés VIDAL, Architecte urbaniste.

Nous remercions également l'encadrement du Cycle d'Urbanisme, Marco CREMASCHI, Irène MBOUMOYA, Jérôme BARATIER, Antoine COURMONT, Jérôme MICHEL ; ainsi qu'à l'ensemble de l'Ecole Urbaine et de Sciences Po.

Un merci très chaleureux pour Francesca FERLICCA, Architecte urbaniste, Markus VOGL, Gropius Chair UBA Stuttgart Universiteit, et Thomas MASSIN, urbaniste pour la Ville en Mouvement pour leur implication durant notre voyage.

Sommaire

LE CONTEXTE DE LA COMMANDE	7
-----------------------------------	---

NOTRE MÉTHODE	9
----------------------	---

LA COMUNA 8, UNE EXCEPTION DANS LA VILLE, UN LIEN AVEC LA MÉTROPOLE	11
--	----

LES SCENARIOS	14
----------------------	----

STRATÉGIE GLOBALE	17
--------------------------	----

LE FLEUVE	23
------------------	----

Ambition

Benefices attendus et points de vigilance

Ressources existantes à activer

Ressources à créer

Les actions

- 1a. Créer un récit métropolitain autour de la fleuve
- 1b. Développer le potentiel infrastructurel
3. Activer le bassin d'influence du Riachuelo
4. Incarner la stratégie métropolitaine par le projet local :
l'exemple de la comuna 8

LE PAYSAGE	40
-------------------	----

Ambition

Benefices attendus et points de vigilance

Ressources existantes à activer

Ressources à créer

Les actions

1. Révéler la continuité écologique et paysagère de la métropole
2. Activer les transversalités Est-Ouest
3. Travailler la porosité des interfaces modales et paysagère

Ambition**Benefices attendus et points de vigilance****Ressources existantes à activer****Ressources à créer****Les actions**

1. Activer les pôles multimodaux à l'échelle métropolitaine
2. Faire cohabiter les flux de différentes natures
3. Articuler l'existant et le devenir
4. Rendre lisible les réseaux

L'HABITAT**Ambition****Benefices attendus et points de vigilance****Ressources existantes à activer****Ressources à créer****Les actions**

1. Encadrer l'urbanisation autour des «zones blanches»
2. Accompagner l'attractivité de la Comuna 8
3. Expérimenter d'autres modes d'habiter
4. Mettre en réseau des lieux-relais
5. Interfaces à l'échelle de la Comuna 8

L'ÉCONOMIE**Ambition****Benefices attendus et points de vigilance****Ressources existantes à activer****Ressources à créer****Les actions**

1. Organiser en coopérative les initiatives habitantes
2. Concilier les activités logistiques en lien avec le Riachuelo
3. Assurer la postérité du Parc Olympique
4. Saisir l'opportunité d'un investissement public pour favoriser les interactions entre les écosystèmes économiques de la Comuna 8

PASSER À L'ACTE



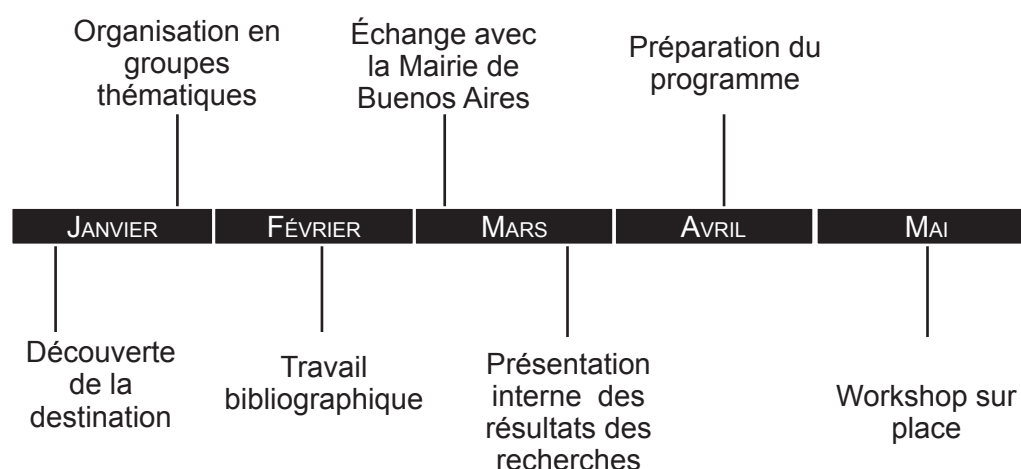
Le contexte de la commande

Située dans la partie sud de la ville, à la périphérie, la Comuna 8 est un quartier, en interface avec le Grand Buenos Aires, offrant de vastes réserves foncières et présentant la particularité de concentrer des difficultés sociales et urbaines importantes. L'habitat informel y est, en effet, particulièrement développé et villas et asentamientos côtoient aujourd'hui sur ce territoire des grands ensembles d'habitat dégradé. Les habitants qui y résident sont issus en partie des classes moyennes mais majoritairement des couches les plus populaires de la ville ; le taux de chômage y est plus élevé et les populations immigrées plus représentées.

Identifiée par la municipalité de Buenos Aires comme un secteur stratégique, choisie pour l'accueil des Jeux Olympiques de la jeunesse à l'automne 2018, la Comuna 8 bénéficie depuis quelques années d'une intervention urbaine forte. Celle-ci consiste à la fois en une action de « mise à niveau » du quartier par rapport au reste de la ville mais aussi en la réalisation de nouveaux projets urbains emblématiques. Ainsi, après un travail sur la mobilité et l'arrivée du métrobus, la dynamique de développement s'amplifie et se poursuit par l'édification de la Villa Olimpica, vaste complexe de logements avec rez-de-chaussée commerciaux à destination des athlètes qui accueillera ensuite de nouveaux habitants ; la construction d'importants équipements publics sportifs, éducatifs et de santé ; l'aménagement des grands espaces verts ou encore l'implantation d'activités économiques à l'instar d'un pôle logistique. Dans le même temps, des travaux de consolidation des villas ont lieu (aménagement de voiries, installation des services élémentaires), avec la participation des habitants, afin de favoriser un égal accès à un habitat salubre et aux aménités urbaines.

Dans ce contexte, la municipalité de Buenos Aires a invité les étudiants du Cycle d'urbanisme de Sciences Po à poser un regard sur la transformation urbaine engagée. Forts de leur pluridisciplinarité, il leur a été demandé de produire une réflexion critique de la stratégie urbaine actuellement mise en œuvre, d'en identifier les éventuelles fragilités ou points de tension et de formuler des préconisations.

Notre Méthode

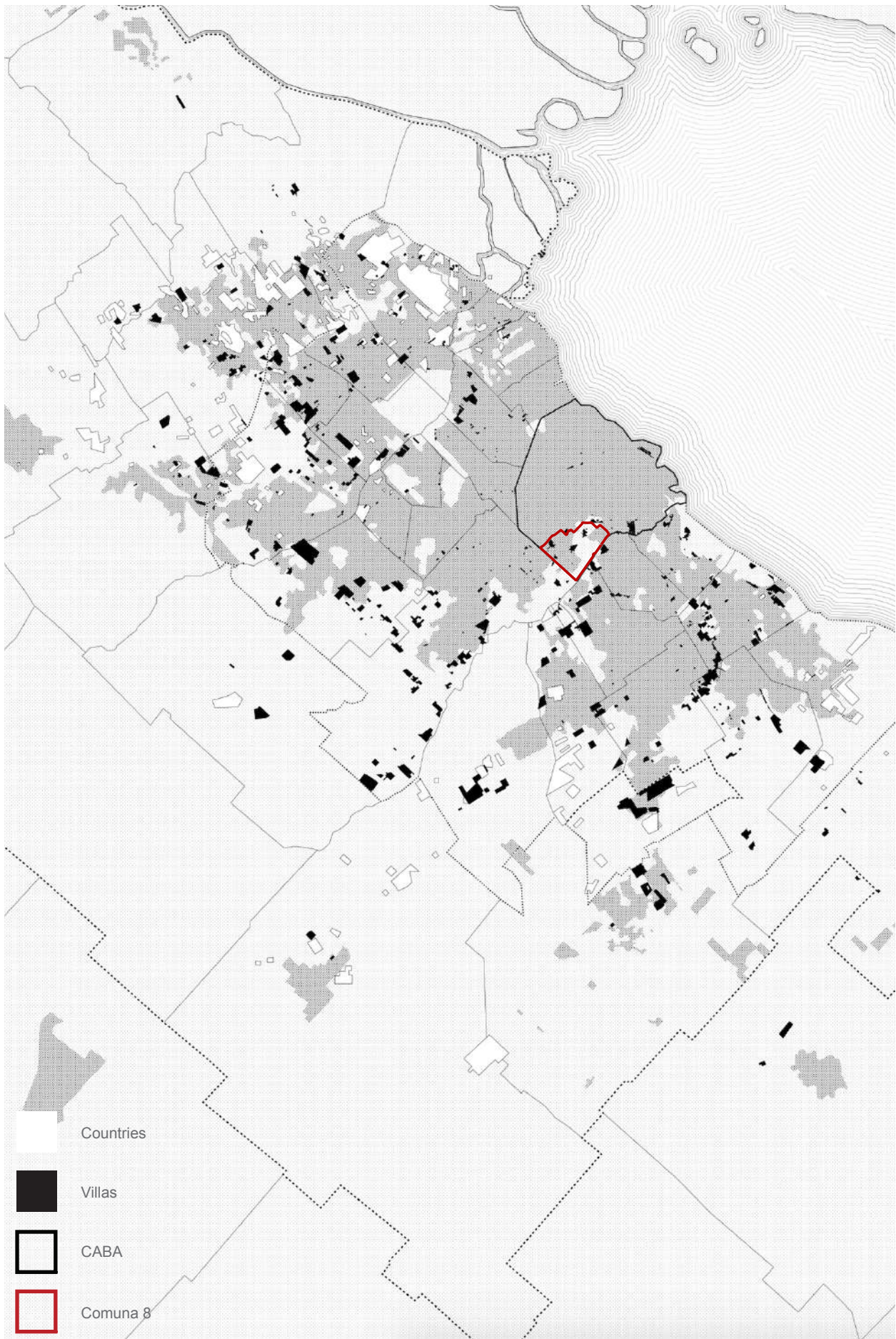


Notre démarche méthodologique a commencé par un premier diagnostic à partir d'un travail bibliographique s'appuyant sur la littérature académique, des revues de presse et documents institutionnels. Nous avons croisé cette approche en nous imprégnant de la culture argentine au travers d'ouvrages cinématographiques et littéraires. Divisés en différents groupes thématiques - habitat informel, fleuve, mobilité, espaces verts, grandes infrastructures, politiques métropolitaines - nous avons pu approfondir les différentes problématiques inhérentes à Buenos Aires tout en gardant un dialogue entre les groupes. S'ajoutent à cela les expériences précédentes de certains d'entre nous à Buenos Aires dans le cadre d'un travail, d'un stage, d'un échange universitaire, d'un projet de fin d'étude. La transmission de cette connaissance vécue du territoire nous a permis d'intégrer une approche plus sensible. Pour finir, des échanges à distance avec des acteurs du territoire portègne nous ont permis de répondre à nos premières interrogations sur la gouvernance et les dynamiques actuelles de la ville.

Forts de ces premières bases, nous avons passé une semaine en Argentine. Après un premier aperçu des points centraux de Buenos Aires tels que les Gare Constitucion et Retiro, la Place Congreso, le Centre Culturel Kirchner et la Place 5 de Mayo. Nous avons ensuite arpenté des territoires de la Comuna 8, notamment les grands ensembles Villas Soldati et Lugano, Piedrabuena et les villas 15 et 20, le projet urbain en cours Villa Olimpica... Finalement, nous avons remonté l'échelle métropolitaine en longeant le Riachuelo, les grandes infrastructures et les éléments du grand paysage.

En groupe, l'approfondissement de notre expérience avec des visites guidées par différentes personnalités nous a permis de nous confronter à plusieurs points de vue sur la ville. Les conférences avec des universitaires, urbanistes et architectes travaillant sur Buenos Aires nous ont également permis d'enrichir nos réflexions tout au long de la semaine.

La mise en commun de nos connaissances et ressentis a été le premier pas du travail de production de ce livret. En alternant des phases de concertation plénière et de réflexion en groupes plus restreints, nous sommes parvenus à converger autour d'axes fondateurs structurants.



La Comuna 8, une exception dans la ville, un lien avec la métropole

CONTEXTUALISATION

La région métropolitaine de Buenos Aires concentre une grande part des pouvoirs politiques et économiques de l'Argentine et présente des modes de développement spécifiques la distinguant des autres agglomérations urbaines du pays.

Trois instances principales construisent son territoire :

- la province de Buenos Aires (PBA), créée en 1820 et dont la capitale est la ville de La Plata
- le Grand Buenos Aires (GBA), constitué des 19 municipalités entourant la ville de Buenos Aires.
- la ville autonome de Buenos Aires (CABA), capitale fédérale dont le statut de district électoral législatif national est encadré par la Constitution de la ville adoptée en 1996.

En 2005, dans un processus de décentralisation, la loi n° 1.777 divise la CABA en 15 communes offrant les prémisses d'une capacité d'action à l'échelle des quartiers et permettant une représentation locale élue faisant le lien avec le gouvernement de la ville autonome. Cependant, ce n'est qu'en 2011 que les communes furent définies. Aujourd'hui, leurs compétences et moyens peinent encore à s'affirmer.

AUX LIMITES DE LA VILLE ET À L'ENTRÉE DU CONURBANO BONAERENSE

La Comuna 8 est constituée de trois quartiers historiques de Sud-Ouest de la ville de Buenos Aires : la Villa Soldati, la Villa Lugano et la Villa Riachuelo. Elle est composée de 187 237 habitants soit 6,5% de la population la CABA. Il s'agit de la plus grande commune tout en étant la moins densément peuplée. Sa sociologie est marquée par une forte précarité par rapport au reste de la capitale fédérale. Elle compte en effet le plus haut taux de travail informel (36,8%) et le niveau de revenu le plus bas. Les niveaux d'IVS (indice de vulnérabilité sociale) et de NBI (nécessités basiques insatisfaites) sont également très élevés, ce dernier atteignant presque le double de la capitale (INDEC, censo 2010).

La Comuna 8 se détache de certaines caractéristiques du territoire de la CABA mais s'intègre dans une division Nord/Sud à une échelle métropolitaine. En effet, le Sud concentre de grandes difficultés sociales, économiques et urbaines. Il rassemble un grand nombre de territoires informels, de grandes opérations d'habitat social et de larges réserves foncières. Ces problématiques concernent donc la Comuna 8 mais aussi ses territoires voisins, La Matanza, Lanus, Lomas de Zamora dans le Grand Buenos Aires.

ENTRE INFORMALITÉ ET PLANIFICATION, LA CONSTRUCTION D'UNE JUXTAPOSITION URBAINE

Les usages du sol prédominants dans la Comuna 8 sont dédiés au résidentiel et aux larges équipements qui s'intègrent dans un découpage foncier particulier. En effet, la grille régulière qui homogénéise l'espace urbain de la ville de Buenos Aires et le modèle de la fine parcelle accueillant l'habitat individuel ne sont plus ici la norme.

La Comuna 8 est une exception, l'informalité y est plus présente sous la forme des villas miserias, la planification urbaine sous la forme des conjuntos urbanos y a pris plus de place. Cette commune est donc la plus hétérogène de la CABA en termes de sociologie mais aussi de formes urbaines. Elle est finalement isolée par sa situation à l'angle de deux limites fortes de la capitale : le fleuve du Riachuelo et l'autoroute avenida General Paz. Celles-ci la coupent du conurbano (périphérie) qui pourtant présente des caractéristiques sociales et urbaines semblables.

La Comuna 8 compte ainsi sept importantes villas de emergencias (bidonvilles), asynchronies de la trame qui s'immiscent dans les creux et les vides du territoire. Elle présente également le plus grand nombre de conjuntos urbanos (grands ensembles) en faisant un laboratoire de l'habitat social avec notamment les quartiers de Lugano, Barrio Soldati, Capello et Piedra Buena. Ceux-ci font également figure d'exception, isolés en enclaves dans la trame urbaine.

Dans ce contexte s'ajoutent les grandes emprises d'équipements et d'activités ainsi que de grandes infrastructures de transports striant le territoire.

LES OPPORTUNITÉS D'UNE TRAME À (RE)DÉFINIR

La trame urbaine de la Comuna 8 est donc marquée par une juxtaposition de grandes emprises faisant exception dans le tissu de la capitale. Cependant, c'est également un secteur qui conserve de nombreuses zones d'opportunités. De grandes emprises foncières sont en attente, de potentiels espaces verts peuvent être révélés, des sites peuvent être rendus constructibles et le statut domanial prédominant permet de projeter les ambitions municipales. Ainsi la Comuna 8 devient un lieu d'enjeux politiques où peuvent se mêler les échelles de la commune, de la ville mais aussi de la métropole.

De nombreux projets sont ainsi aujourd'hui amorcés. Certains d'ampleur démontrent d'une nouvelle attention pour le territoire comme le village Olympique construit pour accueillir les 3ème Jeux Olympiques de la Jeunesse en octobre 2018 ou la destruction de l'emblématique Elefante Blanco pour intégrer le Ministère du développement social et de l'habitat au sein de la Villa Oculta. D'autres se développent plus discrètement sur le territoire, afin de consolider des quartiers informels, impulser des améliorations des conjuntos urbanos et faciliter la lisibilité du maillage des mobilités.

APPROCHE SENSIBLE

LE SENTIMENT D'IMMENSITÉ

Il s'avère peu aisé d'arpenter le territoire de la Comuna 8, les distances semblent décuplées par l'échelle des infrastructures, des espaces publics et du bâti contrastant avec les autres urbanisations de la ville de Buenos Aires. La cohérence globale et les liens manquent, les repères sont difficilement appropriables, les mobilités douces s'en trouvent impactées. Les grands ensembles très présents sur le territoire offrent de larges espaces publics plantés aujourd'hui très dégradés mais pouvant devenir l'un des atouts caractéristiques du territoire.

LA MULTIPLICATION DES OBSTACLES

Ni les villas, ni les conjuntos urbanos n'arrivent à s'intégrer pleinement dans la fabrique urbaine posant fortement la question des limites, des franges. Le territoire est également strié de ruptures imposées par les larges infrastructures de transports et les grandes emprises d'équipements et d'activités. Les circulations sont rendues plus difficiles, les porosités et les échanges entre les quartiers sont entravés. Il semble difficile de construire des trajectoires quotidiennes entre les différents espaces de la Comuna 8 ainsi faite d'enclaves isolées sur un territoire lui-même difficile d'accès.

L'OMNIPRÉSENCE DE LA PRÉCARITÉ

L'insalubrité est largement visible et prégnante que ce soit dans les conjuntos urbanos ou les villas miserias. L'environnement est fortement dégradé allant jusqu'à menacer la sécurité publique. L'état des espaces publics entre les différents quartiers renforce ce sentiment.

LA VISIBILITÉ D'UN TISSU COMMUNAUTAIRE ACTIF

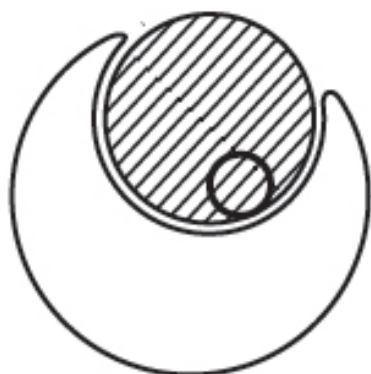
Les liens sont difficilement lisibles mais la vie sociale interne à chaque enclave est quant à elle présente dans l'espace public. Les grands ensembles comme les quartiers informels présentent de nombreux commerces de proximité. Les liens communautaires semblent actifs et des lieux clés sont détectables. Les fresques murales démontrent d'identités et de cultures partagées entre les habitants. Des polarités sont également présentes dans la trame quadrillée régulière attirant plus largement des populations du conurbano.

Il ressort donc de nos observations et analyses qu'il existe une multitude d'incohérences entre les limites administratives qui définissent Comuna 8, les formes urbaines qui la composent et par conséquent les dynamiques économiques et sociales qui sous-tendent la Comuna.

Les scénarios

Nous avons considéré que réfléchir au développement urbain de la Comuna 8 nécessite tout d'abord d'explorer les possibles qui se dessinent aujourd'hui quant à sa place au sein du territoire de la capitale et de la métropole. En effet, il convient de comprendre que la mise en œuvre d'une stratégie particulière implique certains effets à anticiper et parallèlement, que certaines stratégies d'intervention seront à privilégier en fonction des objectifs recherchés. Dans cette optique, 4 scénarios ont été imaginés.

1. BANALISATION



Banaliser signifie rendre ordinaire, conforme à l'ordre normal et habituel. Tendre à la banalisation de la Comuna 8, c'est donc d'abord considérer qu'elle est aujourd'hui en marge de la ville et s'en distingue en raison de sa spécialisation dans l'accueil des populations les plus fragilisées, de son faible degré d'équipement et de la présence d'importants espaces non urbanisés et d'enclaves qui viennent rompre avec la trame de cuadras qui construit la norme portègne.

L'objectif visé par la banalisation est de faire de la Comuna 8 un quartier de Buenos Aires comme les autres. Cela suppose principalement de réaliser un rattrapage en termes de qualité urbaine, offrant un niveau équivalent au reste de la capitale. Son principal intérêt est de permettre d'insérer pleinement la Comuna 8 à la capitale fédérale, l'intégrant dans l'imaginaire collectif et favorisant une inclusion économique et sociale.

Ce scénario pourrait néanmoins présenter le paradoxe de créer une nouvelle forme de fragmentation, par l'absence d'une vision globale à l'échelle métropolitaine et le manque d'articulation des projets municipaux à l'échelle locale. Le risque est grand de couper la Comuna 8 des municipalités voisines appartenant au Grand Buenos Aires générant un effet « fortification » de la CABA et entraînant un phénomène d'éviction/exclusion.

3. ÉMANCIPATION

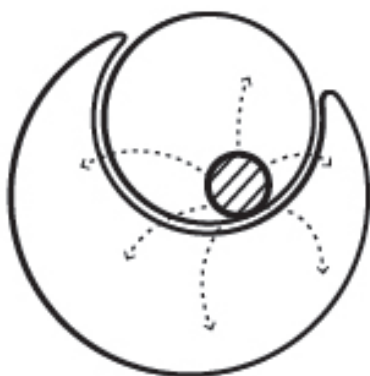


L'émancipation consiste à s'affranchir d'un lien, d'une entrave, d'un état de dépendance ou encore d'une domination.

La Comuna 8 assemble de telles spécificités sociales et urbaines que nous pourrions penser qu'elle pourrait bénéficier d'une gouvernance propre renforcée lui permettant de développer des outils et processus dédiés pour son développement.

Cependant, ce scénario, pour être effectif requiert des moyens financiers, techniques et humains conséquents. Si tel n'est pas le cas, un risque de décrochage et de déterritorialisation émerge.

2. RECONCILIATION



La réconciliation peut être entendue comme la production d'un accord entre des éléments qui semblent opposés. Appliqué d'un point de vue urbain à la Comuna 8, ce scénario vise à en faire un point d'impulsion, un espace de rencontre de deux systèmes urbains - celui de la ville de Buenos Aires et celui des partidos de la province - qui jusqu'à présent s'ignorent. Il suggère en outre de s'appuyer sur ses singularités et son identité pour faire émerger un nouveau mode de développement ayant vocation à rayonner par l'impulsion de projets municipaux et métropolitains.

Sa mise en œuvre présenterait l'intérêt, au-delà de la prise en compte et du traitement des problématiques spécifiques à la Comuna 8, de développer des territoires de vie équilibrés et structurés tout en étant moteur de la métropolisation.

Sans trois échelles de gouvernance - locale, municipale et métropolitaine - solides et équilibrées, ce processus pourrait présenter en revanche un risque de perte des spécificités remarquables de la Comuna 8 ou à l'inverse de renforcement de sa spécialisation sociale, précarisant toujours plus la Comuna.

4. DISLOCATION



La dislocation renvoie à une idée de séparation, de désagrégation, d'éparpillement des éléments d'un ensemble.

Le territoire de la Comuna 8 est fragmenté, constitué d'enclaves autonomes rattachés à des bassins de vie distincts. A l'inverse d'une mise en cohérence à l'échelle de la Comuna 8, ceux-ci pourraient être rattachés aux territoires limitrophes avec lesquels ils partagent des aspects urbains et/ou sociaux créant des zones de pertinence alternatives.

Un des risques majeurs que présente ce scénario est qu'il se réalise au détriment du territoire de la Comuna 8 dont les enjeux ne seront plus pris en compte spécifiquement.

Stratégie globale

La Comuna 8 se singularise à plusieurs égards au sein de la capitale fédérale.

Proposer une stratégie d'aménagement implique de prendre conscience et d'intégrer à la réflexion ces éléments qui la spécifient et la placent dans une disposition particulière :

- son appartenance à la ville qui lui permet de bénéficier des outils municipaux malgré sa localisation excentrée, à la frontière avec le Grand Buenos Aires et la province ;
- ses caractéristiques sociales, économiques et spatiales qui la rapprochent des territoires voisins rattachés à la province ;
- son isolement et sa fragmentation dus à la présence d'infrastructures d'intérêt national et métropolitain.

A la fois dedans, tout en ayant le profil du dehors et fonctionnant aussi dans une relative insularité, elle fait figure d'exception.

Aujourd'hui, elle bénéficie d'une attention soutenue qui se traduit par la conduite de projets urbains ayant pour vocation de l'intégrer aux dynamiques de la ville de Buenos Aires, impliquant une certaine « normalisation » du territoire.

Se pose donc la question du devenir de la Comuna 8 et à quoi nous souhaitons qu'elle ressemble demain. Pour la projeter dans le futur, nous avons pris appui sur 4 scénarii représentant des tendances variant selon les objectifs recherchés quant au développement du quartier et la place à lui donner. Le projet se construit alors autour de ces éléments, cherchant un équilibre entre banalisation et dislocation, entre réconciliation et émancipation.

Nous souhaitons nous appuyer sur ses spécificités pour proposer une stratégie de développement dédiée mais générant des liens avec les dynamiques du territoire de la capitale et impulsant des projets métropolitains.

Pour cela nous nous appuyons d'abord sur les éléments sur grand paysage présents sur le territoire de la commune : le rio, les grands espaces verts, les larges infrastructures. Ils deviennent des supports des porosités entre les lieux et les échelles de gouvernance. Nous intervenons ensuite dans la trame urbaine, sur son aspect bâti comme sur le tissu économique et social qui la compose pour permettre la cohérence entre les différentes polarités existantes.

Ainsi cinq volets transversaux se dessinent, portant le projet de développement :

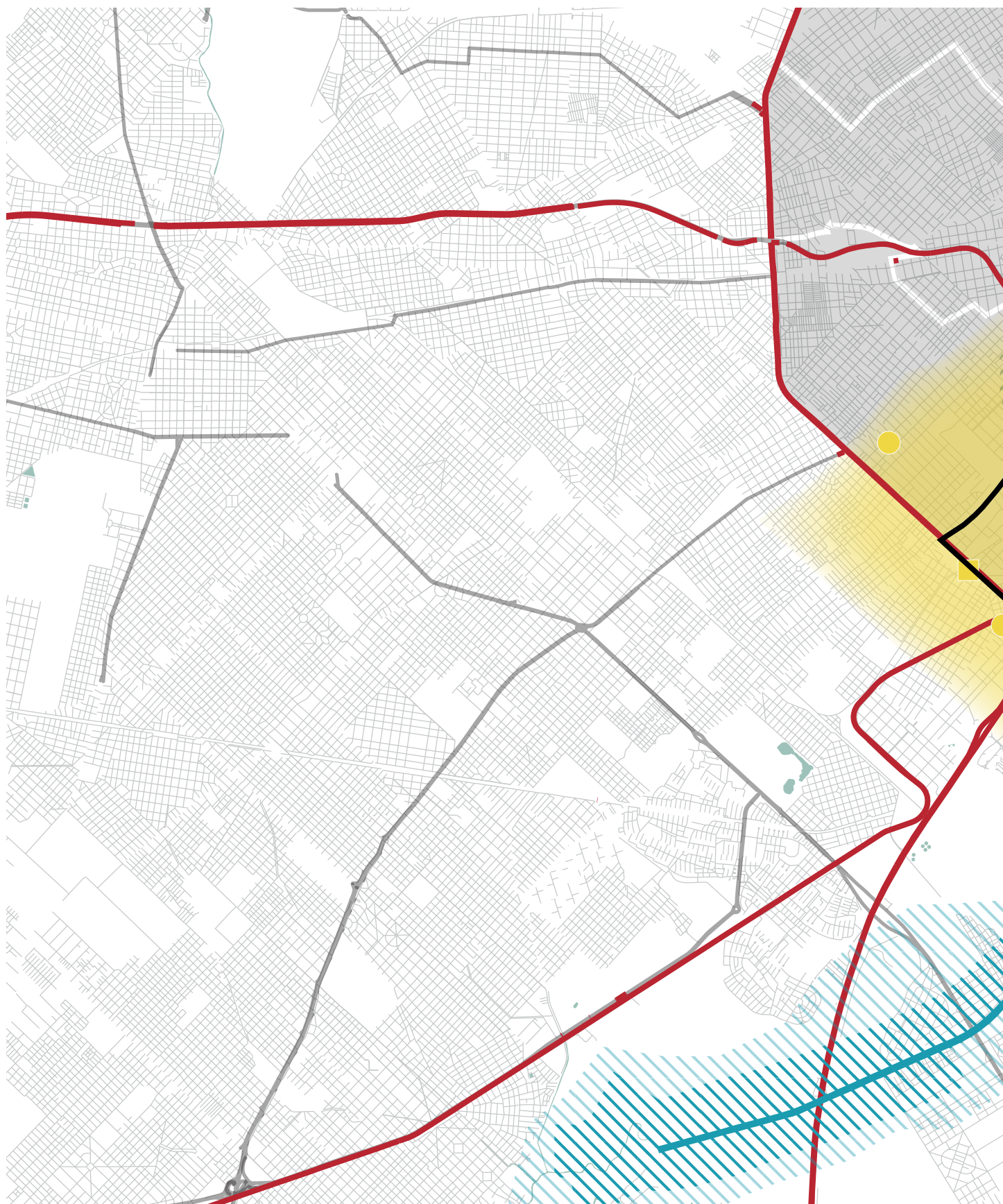
- Affirmer la condition métropolitaine du fleuve et son inscription dans le territoire
- Structurer l'espace par la construction du paysage naturel
- Activer les points d'intermodalité facilitant les mobilités
- Trouver l'équilibre entre une vocation historique d'accueil des plus modestes et l'inclusion de nouveaux modes d'habiter
- Relier et développer les écosystèmes d'emploi spécifiques au territoire

Ceux-ci doivent être le support de processus d'action incrémentaux, liés entre eux, plutôt que de projets indépendants circonscrits tant en termes de spatialité que de secteur d'action. Nous avons donc cherché à identifier des ressources existantes, à savoir un tissu social communautaire riche, les éléments clefs du paysage métropolitain mais également des caractéristiques héritées des politiques d'aménagement préexistantes. Finalement, la Comuna 8 s'avère être une réserve foncière importante à l'échelle de Buenos Aires. Face à ces ressources se dessinent des opportunités que les cinq volets investissent alors dans un dessein commun.

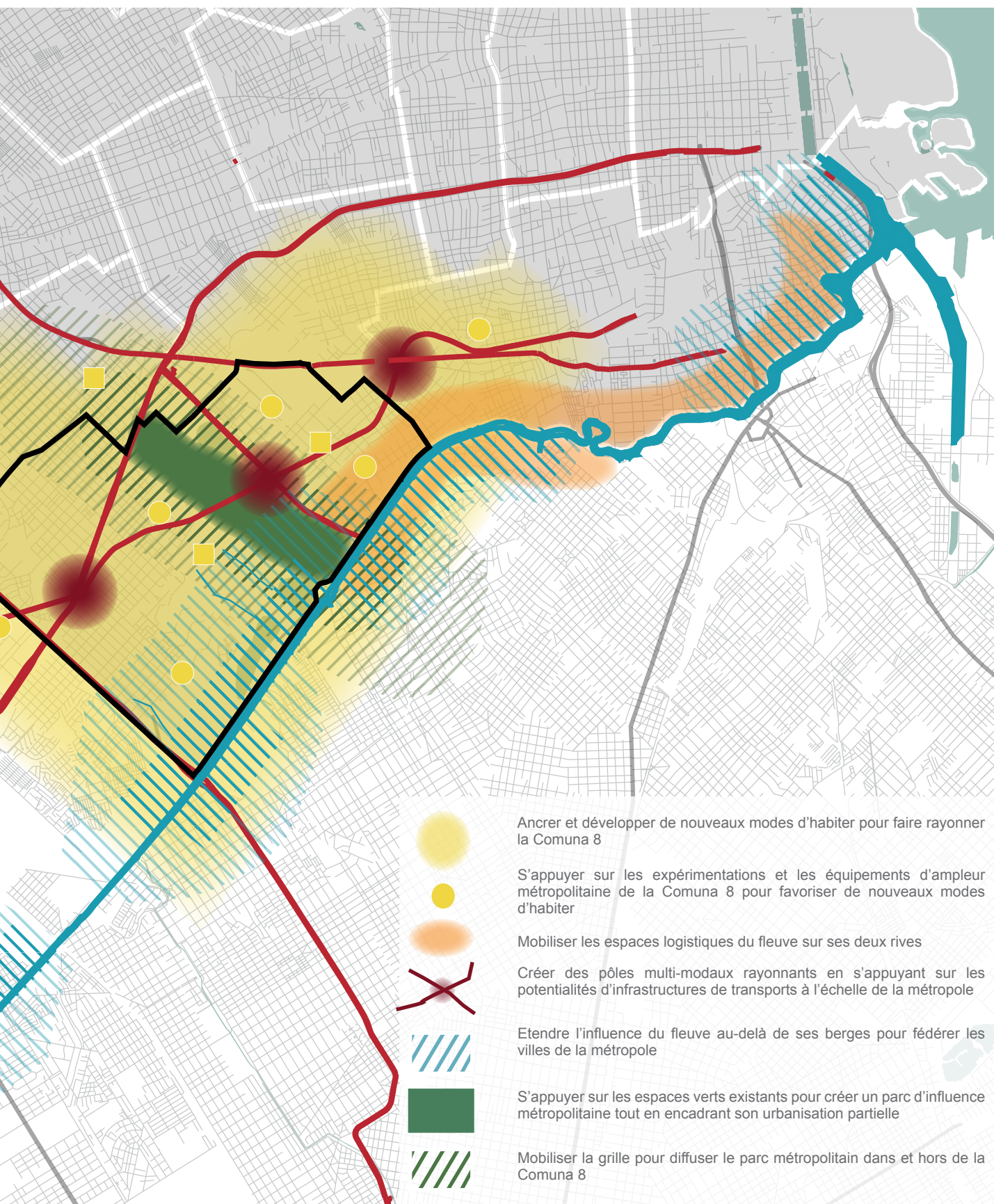
Nous portons la conviction que cette stratégie singulière construite et expérimentée dans la Comuna 8 pourrait avoir vocation de démonstrateur de nouveaux modes d'action urbaine et de nouvelles alliances territoriales porteurs d'inclusion et de développement.

Stratégie globale

DÉVELOPPER UN NOUVEL ÉPICENTRE MÉTROPOLITAIN : S'APPUYER SUR LES SPÉCIFICITÉS



ES DE LA COMUNA 8 POUR TISSER DU LIEN ENTRE BUENOS AIRES ET SA BANLIEUE



Thèmes

Le Fleuve

Le paysage

La Mobilité

L'Habitat

L'Economie





Le fleuve

Le fleuve

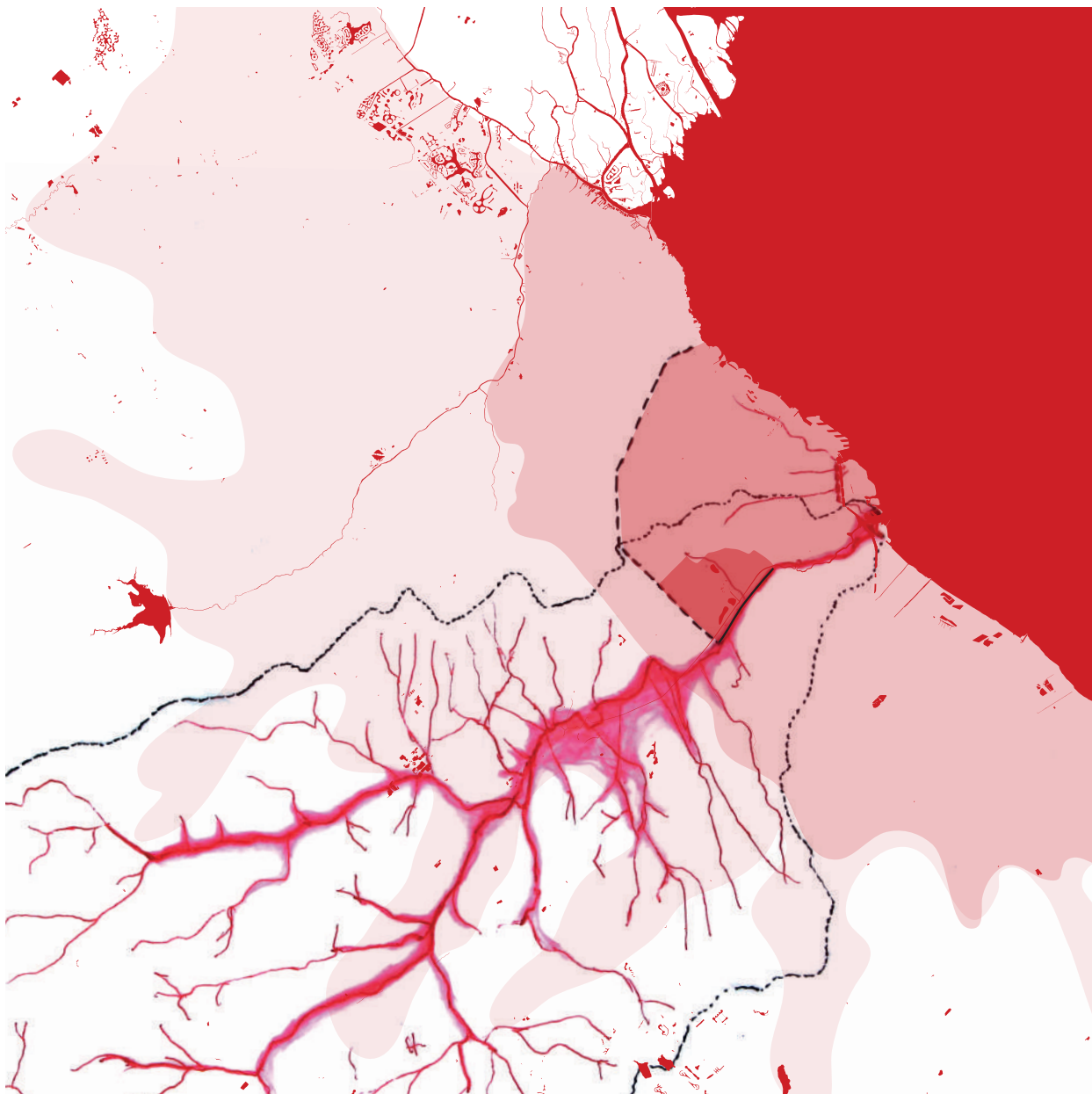
La question de la pollution du fleuve Riachuelo et des inondations dans la métropole sont au cœur des préoccupations politiques actuelles. En effet, le cas « Mendoza », porté en justice en 2004 par un groupe de voisins vivant sur les rives du Riachuelo pour l'obtention de la recomposition de l'environnement du bassin Matanza Riachuelo, a permis à partir de 2011 la mise à l'agenda de la dépollution de ce vaste territoire métropolitain. Les différentes institutions identifiées comme responsables (CABA, les 14 municipalités faisant partie du bassin, la Province de Buenos Aires et l'Etat), rassemblées dans ce cadre au sein de l'ACUMAR (Autoridad Cuenca Matanza Riachuelo) ainsi que 44 entreprises polluantes identifiées sont ainsi sommées de régler ce large problème environnemental.

Cependant cette démarche nécessaire, particulièrement d'un point de vue sanitaire, reste une mise en oeuvre essentiellement technique. Les moyens mis en place jusque là répondent seulement à la gestion du problème de dépollution. Elle se limite ainsi à la prise en compte du Riachuelo en tant que simple espace du fleuve et de ses berges et non comme un territoire plus large s'insérant dans des dynamiques à l'échelle de la ville et de la métropole.

L'enjeu réside ainsi dans la manière dont la puissance publique peut s'emparer du problème qu'elle a commencé à résoudre pour impulser une nouvelle dynamique autour du Riachuelo. Il est pensé comme un espace de vie et non seulement comme une simple infrastructure naturelle à dépolluer et ainsi replacer le fleuve en tant que « bassin versant » au coeur du bassin d'influences de la métropole.

Notre ambition est de s'appuyer sur ce problème de dépollution dans l'agenda politique et sa mise en place par une autorité publique « transverse » pour réussir à créer un espace de discussions. Il s'agit de faire du fleuve et de son système un support de projets pensé de manière globale qui permette d'articuler une stratégie métropolitaine en résonance avec des enjeux locaux identifiés au sein de la Comuna 8.

La volonté est de s'appuyer sur le paysage existant du fleuve et la multiplicité des usages se développant autour de cette infrastructure naturelle et logistique pour fonder un discours commun et une vision partagée sur l'identité à donner à ce bassin d'influence. Intégrer les problématiques relatives à la gestion de l'eau dans le re-positionnement de ce territoire au centre de la métropole est aussi un des objectifs recherchés permettant de mettre en résonance les différentes échelles.



Bénéfices attendus

L'ECOSYSTEME DU FLEUVE

Une des conséquences souhaitées est la capacité que générerait l'ambition globale à créer un cadre plus large de réflexion pour tout projet émergeant. Cet élargissement de la vision d'ensemble permet de faire dialoguer les différentes échelles quelque soit celle(s) du projet considéré et de le nourrir par son inscription dans un écosystème plus large. Le fleuve devient ainsi une entité cohérente et fédératrice, capable de lier les différentes échelles d'intervention et de projet.

LE FLEUVE COMME AMÉNITÉ

La démarche permet aussi de ne pas limiter l'espace du fleuve et de son bassin d'influence à un simple espace paysager mais support d'une diversité d'usages. Le fleuve devient de cette manière une aménité au service du territoire, capable de jouer le rôle d'une infrastructure à la fois naturelle et logistique.

PENSER LA GESTION DE L'EAU COMME ELEMENT DE PROJET

Il serait de plus possible d'inscrire de manière pérenne la prise en compte de la gestion du système d'eau à une grande échelle. Agrandir cette réflexion au-delà uniquement des berges du fleuve ou en zone inondable permet de mettre en exergue les interrelations existantes entre les différents espaces dans une gestion globale du système de l'eau.

Points de vigilance

LA MISE EN OEUVRE TOTALE DE LA DE POLLUTION FACE AU TEMPS LONG

La dépollution du fleuve ainsi que les mesures prises pour prévenir des risques futurs de pollution se jouent dans un temps long. La temporalité nécessaire pour achever de manière totale la dépollution est elle-même difficile à estimer, en fonction des moyens et des outils mobilisés pour cette tâche colossale. Un des risques est donc que la démarche mise en place s'étiole au cours du temps ou ne soit pas menée à terme face à cette inscription dans un temps long difficile à jauger.

LES PROJETS LONGS FACE AUX VARIATIONS POLITIQUES

Un autre point de vigilance réside dans la différence entre le temps politique et le temps des projets à initier dans le bassin d'influence. La succession des mandatures et la possibilité de changement de bord politique aux différents échelons institutionnels sont capables d'affaiblir la volonté politique de porter les projets initiés et la vision globale pensée pour le bassin du Riachuelo. Au-delà des variations politiques et de leur impact potentiel sur la mise en oeuvre du projet, l'ampleur de la démarche imaginée peut aussi être difficile à porter par les différents acteurs sur le temps long même si la conjoncture politique était favorable.

LIMITER LES PROJETS A DES OPERATIONS "ESTHETIQUES"

Il faut aussi chercher à éviter que la vision générale soit réduite à la mise en oeuvre de projets que l'on pourrait qualifier de « cosmétique », c'est-à-dire limitant la stratégie globale à des actions ponctuelles et répondant de manière « esthétique » et superficielle aux enjeux soulevés.

Ressources existantes à activer

LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE DU RIACHUELO

La situation géographique du Riachuelo, aujourd'hui perçue comme périphérique par rapport à la Commune de Buenos Aires, peut devenir une ressource politique. En changeant son référentiel à l'aire urbaine, il devient une figure centrale.

LE PAYSAGE DU RIACHUELO

Les berges du fleuve sont marquées par l'histoire de Buenos Aires, et en particulier le développement industriel du 19^e et 20^e siècle pendant lesquels ont été construites de grandes halles et infrastructures remarquables mais aujourd'hui peu valorisées. Ce paysage alterne avec des séquences de villas, de parcs, de tissus tramés, créant une diversité qualitative.

LES SÉQUENCES FONCTIONNELLES DU RIACHELO

Autant que sa diversité paysagère, les berges du fleuve ont vu se développer des fonctions variées (logistique, productive, résidentielle, récréative et sportive) s'organisant en diverses séquences qu'il s'agirait d'associer.

LES ACTEURS INSTITUTIONNELS ASSOCIÉS AU RIACHUELO

Le fleuve dispose aujourd'hui d'une institution dédiée, l'ACUMAR, qui représente une ressource essentielle pour la mise en œuvre d'un nouveau récit, si lui est confié cette compétence au-delà de missions techniques qui sont aujourd'hui les siennes.

LA MOBILISATION HABITANTE AUTOUR DE LA POLLUTION DU RIACHUELO

Le désastre sanitaire et écologique provoqué par la pollution des industries dans les eaux du Riachuelo a permis la fédération d'habitants autour de cette question. Alors que cette mobilisation est aujourd'hui focalisée autour d'une réalité négative et conflictuelle, il pourrait être intéressant de travailler avec ce groupe de pression déjà intéressé par l'avenir du fleuve, afin de l'associer à la conception et la mise en place d'un nouveau récit.

LES ACTEURS ÉCONOMIQUES DÉJÀ PRÉSENTS SUR LES BERGES

De multiples acteurs économiques ont développé leur activité (logistique, productive, commerciale) sur les berges du fleuve et les quartiers environnants. Ne pouvant aujourd'hui tirer directement bénéfice du fleuve, non navigable, pollué et peu accessible, il s'agirait de transformer ses caractéristiques, lui donner de nouvelles fonctions profitables au développement économique.

Ressources à créer

DE NOUVELLES COMPÉTENCES POUR UN ACTEUR INSTITUTIONNEL

Il n'existe aujourd'hui pas d'acteur institutionnel réfléchissant à l'avenir du Riachuelo au delà d'une vision purement technique. Nous pensons qu'il serait pertinent de créer ces nouvelles compétences qui permettraient la mise en récit et la mise en œuvre d'un projet métropolitain pour le fleuve et son bassin d'influence.

DE NOUVEAUX AMÉNAGEMENTS ET INFRASTRUCTURES POUR RENDRE LE FLEUVE FONCTIONNEL

Le fleuve ne dispose plus aujourd'hui de caractéristiques infrastructurelles permettant sa navigation pour le transport de marchandises. Nous pensons qu'il serait intéressant de créer de nouvelles infrastructures et aménagement pour re-rendre le fleuve fonctionnel et permettre un nouveau développement économique de ce territoire à l'échelle d'une production locale (artisanat, petites manufactures...)

Sommaire des actions

ACTION 1 - CRÉER UN RÉCIT MÉTROPOLITAIN BASÉ SUR LE RIACHUELO

Le Riachuelo constitue la limite sud de la ville de Buenos Aires. Longtemps dévolu à des activités industrielles et logistiques, il est vécu comme une infrastructure, comme un arrière. En prenant une focale métropolitaine, le fleuve devient central. Il s'agit alors de changer le regard sur le fleuve : un récit métropolitain articulé sur le Riachuelo s'avère désormais nécessaire.

ACTION 2 - ACTIVER LE BASSIN D'INFLUENCE DU RIACHUELO

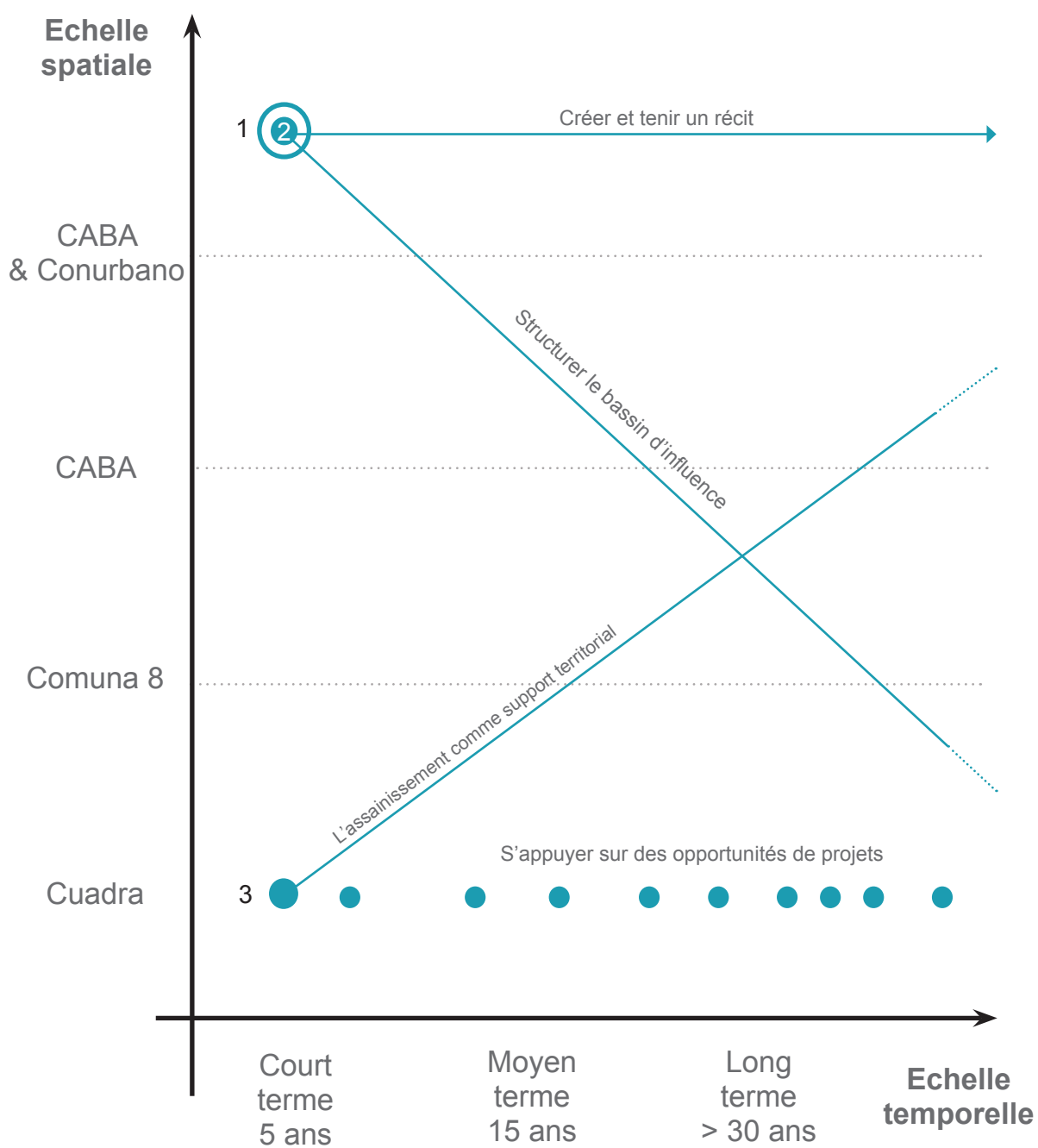
Appréhender le Riachuelo à son échelle géographique ouvre un nouveau champ des possibles qui transcende les acteurs et périmètres actuels de gouvernance et permet d'envisager une action pérenne, au-delà des aléas électoraux et macro-économiques.

L'option envisagée s'appuie sur la dépollution déjà entamée pour mener une action transversale à de multiples échelles.

ACTION 3 - INCARNER LA STRATÉGIE MÉTROPOLITAINE PAR LE PROJET LOCAL : L'EXEMPLE DE LA COMUNA 8.

Le Riachuelo borde le sud de la Comuna 8, un territoire support de multiples projets. L'action envisagée incarne localement la stratégie métropolitaine que porte le nouveau récit axé sur le fleuve. Le projet se décline à deux échelles : une infrastructure lourde d'épuration de l'eau sur le Riachuelo et de multiples opérations s'appuyant et reliant les projets en cours et à venir.

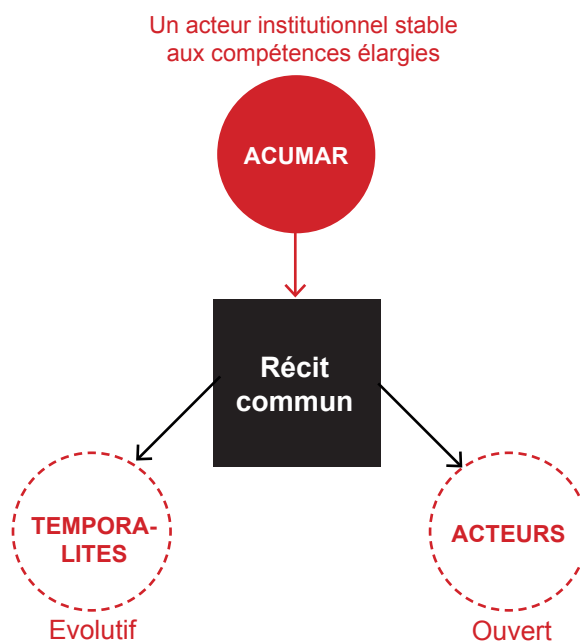
Positionnement des actions



1a Créer un récit métropolitain autour du fleuve

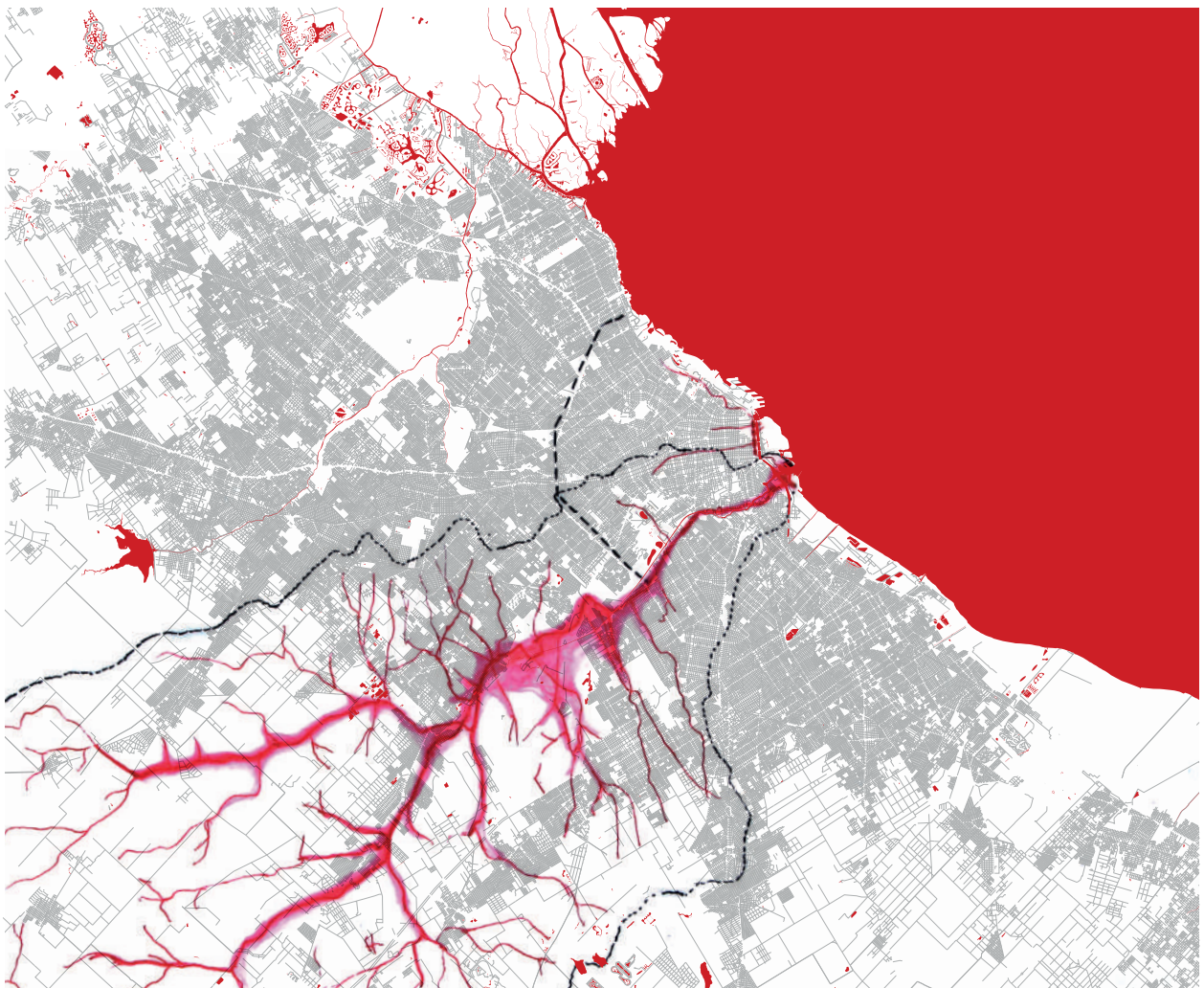
Au regard des différentes représentations de Buenos Aires, le Riachuelo s'inscrit en frontière de la ville, constituant sa limite administrative au Sud entre la capitale et la province. Pourtant, en élargissant la focale à l'aire métropolitaine, la figure périphérique du Riachuelo devient géographiquement centrale. De même, si l'on replace la rivière dans l'histoire de la ville, celle-ci a permis le développement d'une industrie ouverte sur le monde, et il s'agit aujourd'hui de poursuivre le récit du Riachuelo au sein de l'avenir de Buenos Aires.

Nous proposons de recentrer le Riachuelo dans la représentation du Grand Buenos Aires et dans un récit fédérateur pour l'avenir de la métropole. En changeant la vision du Riachuelo, nous cherchons à passer de la figure de limite, administrative, vécue, à celle d'un axe structurant dans le développement de la ville et de l'action des politiques publiques et des opérateurs privés, ainsi que dans l'imaginaire collectif. Cette nouvelle vision doit être robuste et appropriable tant pour résister aux alternances politiques que pour que les futurs habitants et acteurs économiques puissent s'emparer et s'investir dans ce récit. En créant cet imaginaire dans lequel le Riachuelo est conçu tant comme une infrastructure naturelle que logistique, il s'agit de rendre visible des opportunités en termes d'activité économique, de cadre de vie, d'écologie qui aujourd'hui restent occultées par la vision actuelle d'une rivière considérée comme l'une des plus polluées au monde.



Il s'agit ainsi pour l'institution créatrice et porteuse de ce projet (a priori l'ACUMAR aux compétences élargies) de concevoir ce récit proposant l'évolution des trames verte et bleue (schéma écologique et hydrographique) et de la trame grise (activité économique, productive). Ce plan considère ainsi le Riachuelo dans un contexte bien plus large que son propre bassin, et le replace au sein de l'ensemble des fonctions métropolitaines, ainsi que des autres cours d'eau de Buenos Aires qui peuvent se compléter dans leurs fonctions et usages métropolitains. Ce récit se structurera autour d'invariants précis et d'objectifs hiérarchisés permettant son évaluation malgré les évolutions du contexte économique, écologique ou politique. La robustesse nécessaire de ce récit,

se démarquant d'un plan figé et susceptible d'être remis en cause par les alternances politiques ou une crise économique, vient de son adaptabilité temporelle et spatiale et de son ouverture à l'intégration de nouveaux acteurs. Cette vision évolutive, adaptant tant sa temporalité que son organisation opérationnelle, permet de dépasser les catégorisations entre les politiques économiques, écologiques, d'habitat et de cadre de vie. En cherchant de la cohérence et de l'intensité à l'action publique et privée, ce plan permettrait d'associer des opérateurs privés à l'évolution du Riachuelo, qui pourraient investir dans son évolution, l'amélioration de son paysage et le développement de son potentiel navigable.

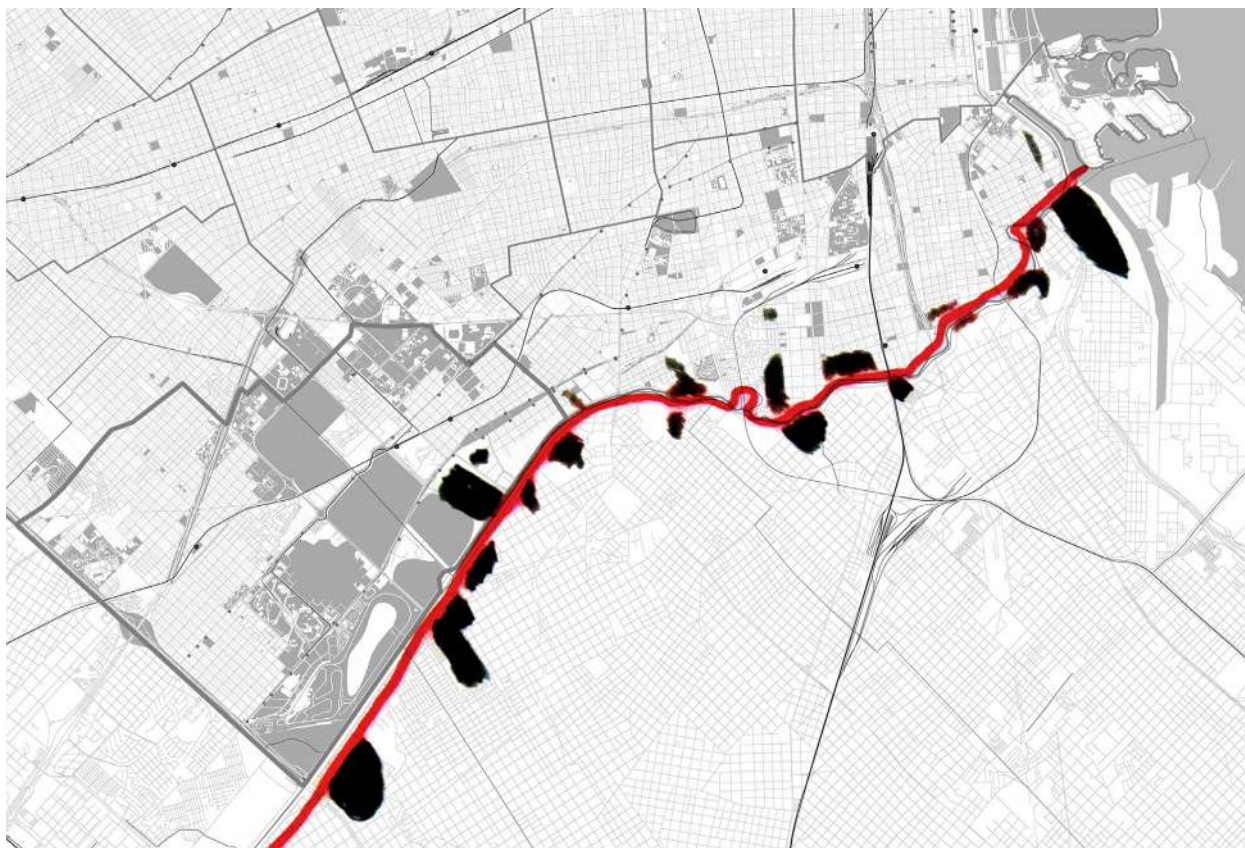


1b Développer le potentiel infrastructurel

Alors que, dans l'Histoire de Buenos Aires, le Riachuelo fut le vecteur du développement d'une activité industrielle le long de ses berges, les seules activités prenant place sur la rivière elle-même ne concernent aujourd'hui que les travaux de dépollution.

D'autre part, les activités industrielles s'étant déplacées, ce qui fut un bassin de production industrielle est aujourd'hui devenu un territoire où se concentre l'activité logistique et des manufactures de taille moyenne ne tirant aucun bénéfice de la présence du cours d'eau. Le développement de l'activité productive dans la métropole peut permettre de créer une activité plus riche en emplois que l'activité logistique.

Nous pensons que, même si les activités industrielles en amont sont aujourd'hui ciblées pour leur action polluante, le potentiel navigable de la rivière peut devenir le vecteur du développement d'un retour d'une production au sein de la ville. Conscients que le Riachuelo n'est plus adapté au transport de marchandises à grande échelle, il s'agirait de repenser un système plus léger et versatile profitable à une production réintégrée à la ville.



2 Activer le bassin d'influence du Riachuelo

Buenos Aires a longtemps tourné le dos à ses fleuves, particulièrement au Riachuelo qui pourtant marque le cadre de vie de nombreux de ses habitants.

Le manque de communication entre les différentes entités gouvernantes en contact avec le Riachuelo (comunas, CABA, Municipios del conurbano, Provincia de Buenos aires, Etat Argentin) et l'instabilité liée aux changements de mandatures politiques sont à l'origine de situations inabouties. Certains projets d'aménagement tels que la valorisation des berges du quartier de la Boca, démarrent puis s'arrêtent, sans réelle cohérence d'ensemble. Néanmoins, l'entreprise de ces projets témoigne d'une ambition naissante de se retourner vers le fleuve...

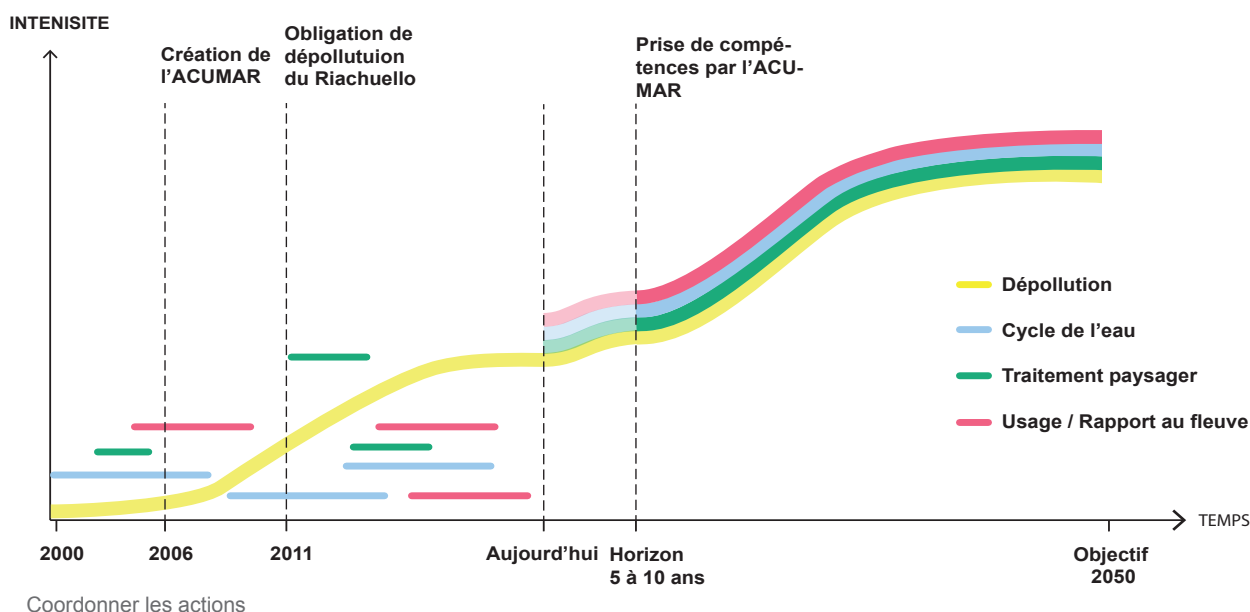
A travers la question de la dépollution, mise à l'agenda depuis 2006 à la suite d'une condamnation en justice, des actions localisées pour son nettoyage ont aujourd'hui démarré. L'ACUMAR, autorité publique décloisonnée, a ainsi été chargée d'organiser et de mener à bien ce nettoyage sur une période de 200 ans.

Cette nouvelle dynamique transverse ouvre une opportunité pour permettre aux projets d'exister sur un temps plus long car susceptible de s'appuyer sur cette nouvelle entité. Cela permettrait d'envisager une vision d'ensemble relative aux autres thématiques



techniques liées au fleuve telles que la gestion du cycle de l'eau (drainage, assainissement), son accessibilité et le rapport au paysage. L'objet de cette action propose de saisir l'opportunité amenée par cette dynamique de dépollution pour mieux articuler les échelles d'intervention et développer des actions bénéfiques au fleuve et bien au delà.

Cette nouvelle échelle d'action laisse entrevoir une bassin d'influence du fleuve, élargissant le rapport à son environnement immédiat pour aller vers un système plus large, travaillé sur une longueur et une épaisseur qui transcendent les limites des actuelles institutions gouvernantes.



Dans cette optique d'élargissement de l'action et de changement d'échelle, il s'agit d'augmenter les capacités d'intervention de l'ACUMAR, identifié comme l'acteur capable de dépasser les blocages politiques, d'augmenter l'amplitude temporelle et de faire converger les amplitudes d'intervention.

Pour ce faire, la convergence de trois compétences liées au fleuve et à l'eau pourrait être organisée.

1. La gestion du cycle de l'eau

Celle-ci passe d'abord par une compétence concernant le drainage et le ruissellement de l'eau qui doit retourner au fleuve. Le traitement du sol et de sa perméabilité est une question primordiale. Par ailleurs, les eaux de pluie, eaux usées mais aussi les eaux rejetées par les activités industrielles autour de celui-ci peuvent faire partie d'un système global centré autour du Riachuelo comme colonne vertébrale.

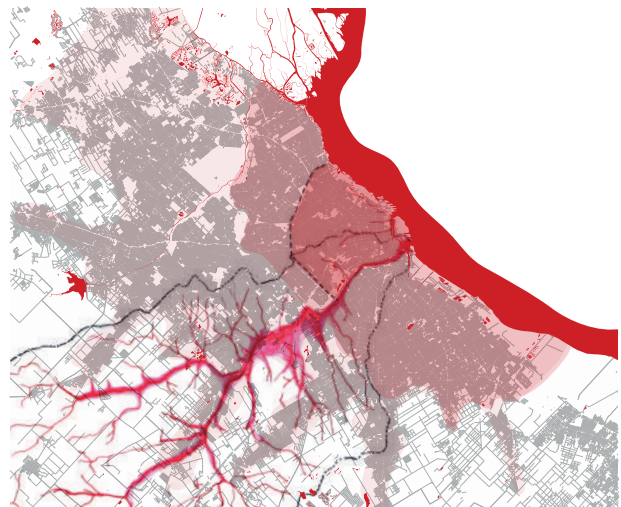
L'assainissement de l'eau, qui peut être amenée par des actions positives des projets environnant le fleuve est aussi un élément essentiel du cycle, qui doit être impulsé par un acteur qui agit à différentes échelles.

2. Une vue d'ensemble des usages et du rapport au fleuve le long de ses séquences.

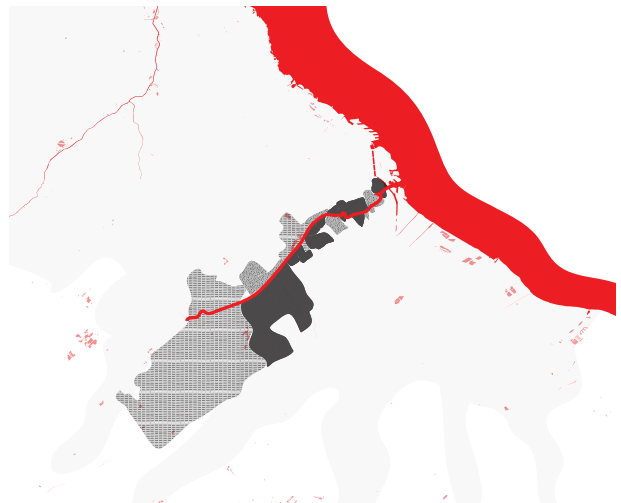
Etablir un état des lieux du « Riachuelo accessible » pour identifier les lieux susceptibles de s'ouvrir au fleuve, en prenant en compte les différents contextes particuliers doit faire l'objet d'une stratégie faisant converger différentes échelles et acteurs de gouvernance. Le Riachuelo n'est pas un fleuve de «plaisance» comme le Tigre, l'action doit donc s'adapter au contexte particulier qu'il offre: habitat dense, industrie et infrastructures lourdes constituent des séquences qu'il faut considérer comme des atouts pour le fleuve et son bassin d'influence.

3. Le rapport au paysage

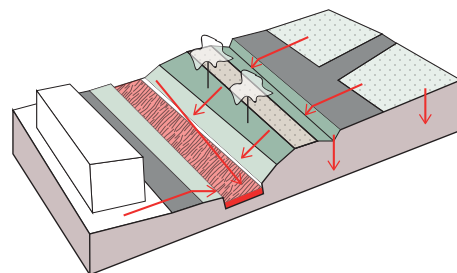
Le traitement paysager autour du fleuve a jusqu'alors fait l'objet d'actions ponctuelles peu cohérentes et d'ordre «cosmétique». Le paysage du Riachuelo doit pouvoir faire système pour voir se poser sur lui un regard nouveau.



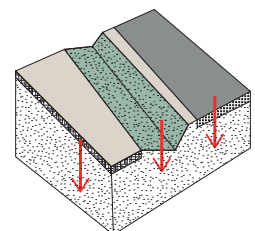
Le territoire métropolitain innervé par le Riachuelo



Les séquences du Riachuelo



Le ruissellement des eaux



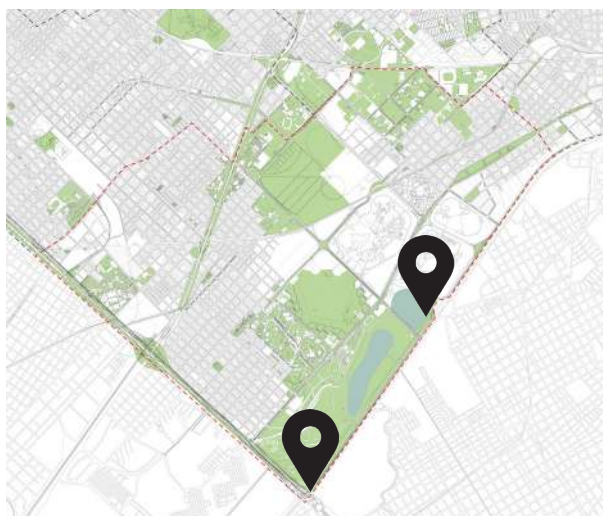
La perméabilité des sols

3 Incarner la stratégie métropolitaine par le projet local : l'exemple de la comuna 8

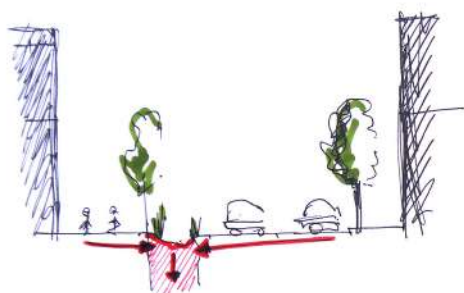
Le fleuve est une infrastructure métropolitaine et doit devenir un nouveau support territorial articulant l'ensemble des projets locaux. Il s'agit d'élargir progressivement le bassin d'influence du Riachuelo en s'appuyant sur les projets en cours et à venir sur la comuna 8. A travers le développement d'un système d'assainissement des eaux, l'enjeu est d'articuler le grand projet de redécouverte du Riachuelo et les différents projets des communes limitrophes au fleuve.

La comuna 8 est depuis le développement de la ville de Buenos Aires un lieu d'expérimentation. Il est aujourd'hui possible de mettre ce processus de fabrication de la ville en synergie avec le projet de réinvestissement du Riachuelo. La comuna 8 développe en effet de multiples projets d'aménagement et d'habitat, de transports et d'infrastructures mais ne tirant pas bénéfice du Riachuelo. A l'échelle locale, il s'agit de relier ces multiples projets en un ensemble cohérent en prenant le fleuve et son bassin comme élément unificateur. Le système hydraulique se développe progressivement et permet le développement d'une culture de projet inter-scalaire. La problématique des inondations par ruissellement est ainsi traitée à l'échelle non plus du cas par cas mais dans une logique globale.

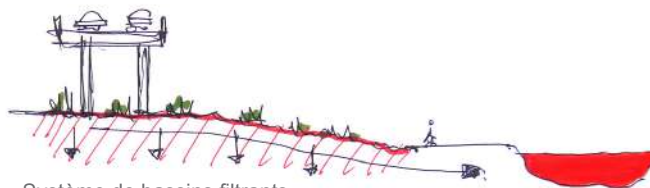
Le bassin Matanza Riachuelo comporte



aujourd'hui 44 entreprises considérées comme polluantes. Les objectifs affichés par l'ACUMAR les obligent à changer leur système d'exploitation. Sur la comuna 8, nous soulevons deux entreprises génératrices de nuisances environnementales lourdes : la déchetterie et la décharge automobile. Il est alors nécessaire d'imaginer la reconversion de ces équipements.



Noue paysagère urbaine



Système de bassins filtrants



Noue paysagère de zone logistique



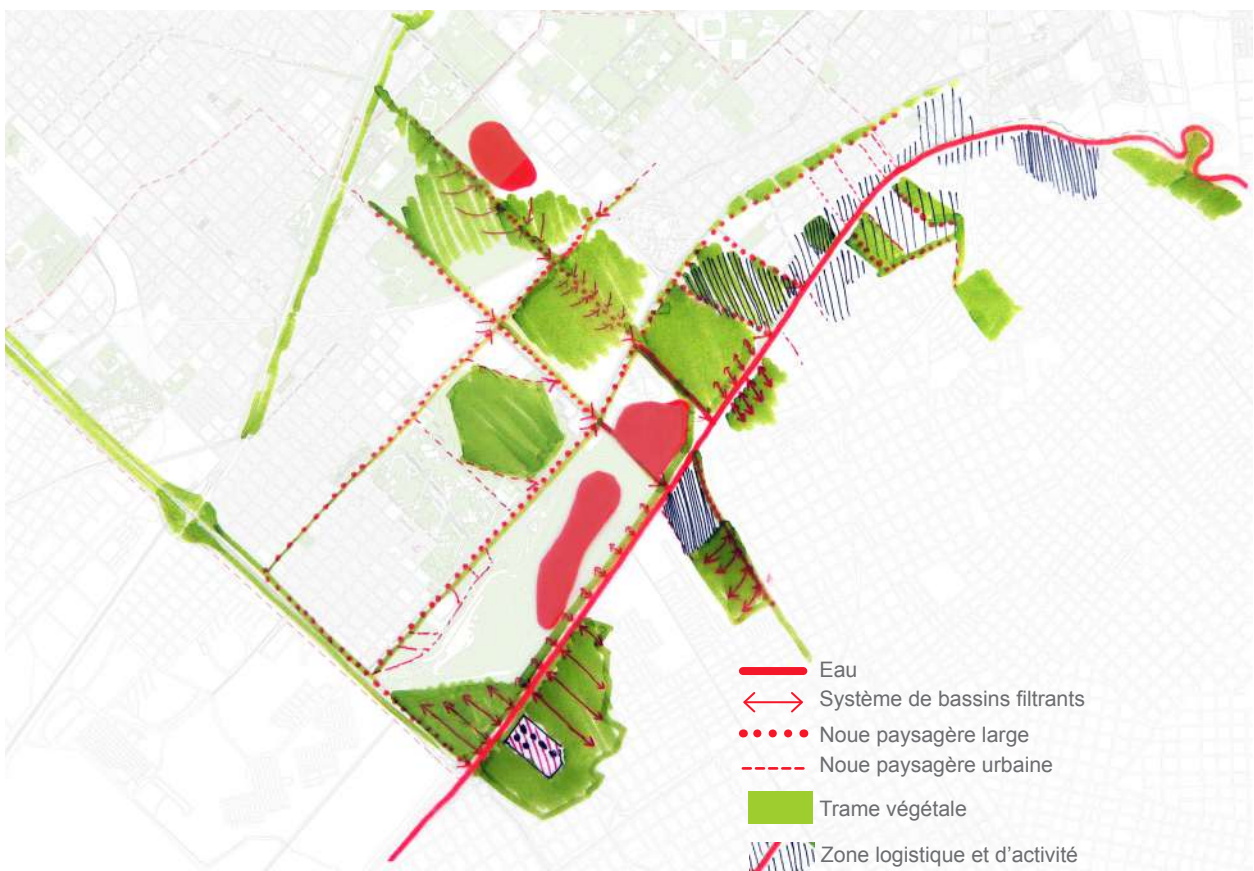
Noue paysagère en zone naturelle

Dispositifs d'assainissement des eaux



Deux systèmes de dépollution et d'assainissements doivent se superposer et se compléter. D'une part, il s'agit de développer le long du Riachuelo une infrastructure lourde d'épuration des eaux de usées et de ruissellements gérée et financé à l'échelle de l'ACUMAR. S'appuyant sur la station d'épuration existante située à la limite sud de la comuna 8, cette action de dépollution traite l'ensemble des eaux grises, vannes et industrielles rejetées dans le Riachuelo.

D'autre part, l'enjeu est de développer des règles d'assainissements locaux. Mise en œuvre à l'échelle des communes ou de la CABA, Ces règles s'appliquent aux projets d'investisseurs privés ou d'institutions publiques, des zones industrielles, d'activités ou commerciales aux parcs publics et opérations de logements municipaux. L'idée est alors de dessiner différents dispositifs de noues et des systèmes de canalisation génériques s'adaptant aux différents projets.



Intervention d'assainissement par opportunité





Paysage

Paysage

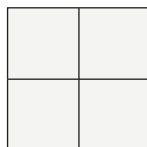
La Comuna 8 semble être un territoire d'opportunités, de diversités et de potentialités, où les aménités paysagères qui composent ce territoire peuvent et doivent devenir le support des actions à venir. Nous sommes persuadés que le paysage doit être considéré comme l'élément qui fédèrera les acteurs autour d'une vision et d'une ambition commune. Il permettra de structurer le territoire et de créer de la cohérence entre les projets. Le Riachuelo, la multiplicité et la complémentarité des espaces verts, la présence d'équipements sportifs et métropolitains sont autant d'éléments à articuler et à faire dialoguer pour dessiner une identité territoriale. L'objectif est donc dans un premier temps de construire un récit qui permettra à tous de pouvoir s'approprier et de pouvoir identifier spatialement ce territoire naturel et sportif.

À l'échelle de la Comuna 8, la maille formée par ces emprises n'est pas assez fine pour assurer une continuité pour les mobilités et usages du quotidien. L'absence de cohérence entre les espaces ouverts et fermés aux publics empêche le dessin d'un cheminement paysager favorable à la fois à la biodiversité et aux activités humaines. Finalement, on observe des « enclaves vertes » surdimensionnées à l'échelle locale.

L'aménagement des espaces publics et verts permettra de désenclaver à l'échelle locale. L'activation d'espaces à échelle humaine dans le but de révéler une vraie trame verte métropolitaine apparaît ainsi comme un enjeu prioritaire. Pour créer une synergie entre les infrastructures de dimension métropolitaine (Autodromo, Arena, pôle logistique, stade olympique) et les usages locaux, nous proposons d'articuler la multiplicité des fonctions et leur desserte autour de lisières paysagères poreuses.

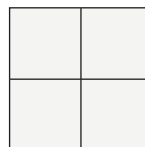
AVANT L'INTERVENTION PAYSAGÈRE :

Echelle métropolitaine



Une valeur paysagère inactive

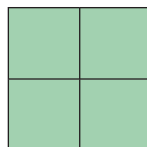
Echelle locale



Des espaces verts : hors échelles, discontinus et non connectés

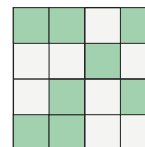
APRÈS L'INTERVENTION PAYSAGÈRE :

Echelle métropolitaine



Une valeur paysagère activée

Echelle locale



Des espaces verts composés et connectés support de projet

Notre ambition est de créer un poumon vert cohérent et continu qui dialoguera avec les activités urbaines. Un axe Nord-Sud se dessine naturellement et favorise l'échange entre les habitants et la question écologique. Il nous permet à la fois de créer une continuité entre les deux rives et de désenclaver des espaces trop spacieux en créant des continuités naturelles accompagnées de mobilités douces. Des axes routiers structurent le territoire d'Est en Ouest. Leur développement par l'identification de sites à urbaniser favorisera la création de lisières et d'interfaces modales et paysagères. Ces dernières articuleront les échelles locales et métropolitaines avec la diversité des usages.



Activer l'articulation entre l'échelle métropolitaine et l'échelle locale

Bénéfices attendus

Mettre la focale sur la dimension paysagère donne l'opportunité de transcender la spatialité des projets urbains. Le désenclavement des grandes unités uniformes et la connexion entre centralités est assurée par une continuité d'espaces verts et publics. Ces lisières végétales et urbaines ouvrent des pores et par là-même des mobilités nouvelles entre des espaces qui s'ignoraient jusqu'à présent.

Les retombées induites par nos actions dépassent obligatoirement les limites administratives de la Comuna 8. Les paysages ne se heurtent pas à ces limites fictives. Ils suggèrent un territoire qu'il convient d'écouter puisqu'ils catalysent les richesses naturellement présentes sur le site. Cela ouvre la voie à des coopérations plus larges entre acteurs qu'ils soient très locaux, de Buenos-Aires, ou encore de sa métropole. Le renforcement de ces potentialités par nos projets d'espaces publics et verts inscrit les quartiers de la Comuna 8 dans cette double dynamique, à la fois locale et métropolitaine.

LA RÉAPPROPRIATION DES ENCLAVES NATURELLES ET DU FLEUVE

Nos actions se tournent largement vers les éléments naturels composites du site. Les espaces verts et le fleuve qualitativement améliorés et devenus accessibles seront des lieux de vie favorables à de nouveaux usages.

LA CRÉATION DE NOUVELLES INTERACTIONS

La connexion entre des pôles avec des fonctionnalités différentes rend possible des interactions entre des individus également différents. C'est aussi un moyen de fédérer des acteurs aux échelles multiples de la trame verte.

L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DU BIEN-ÊTRE

La vertu de l'appropriation des enclaves par un spectre large d'acteurs est principalement de remettre au centre de l'aménagement du territoire la question de la qualité de vie des usagers et du respect de l'environnement. Au-delà des actions directes d'aménagements de continuités et de dépollution, les effets produits entretiendront la dynamique de développement durable : rendre des espaces publics c'est aussi partager la responsabilité de son entretien et de son amélioration continue.

L'IDENTIFICATION POSITIVE D'UN TERRITOIRE MULTIFONCTIONNEL ET MULTI SPATIAL

La mise en cohérence d'un territoire s'accompagne de la formation d'une identité, portée par ses infrastructures métropolitaines et un dynamisme populaire local. Le mariage entre la part naturelle du site et ses fonctions ludiques et sportives laisse espérer un rayonnement métropolitain, au profit du développement local.

Points de vigilance

L'absence d'action portée sur les parcs du site de la Comuna 8 est un risque. Les projets portés par la CABA en cours de réalisation (Villa Olimpica, pont du Riachuelo au sud de la Comuna 8...) ne communiquent pas suffisamment en l'état actuel. Sans une stratégie plus globale et transversale, la fracture entre les territoires et leurs populations peut s'accroître et devenir trop profonde pour être réversible. Conserver de très grands espaces inaccessibles ajoute à la distance spatiale une séparation sociale : d'un côté des territoires au centre des attentions des pouvoirs publics et des investisseurs privés et de l'autre des territoires marginalisés peu attractifs. Pour autant, il n'est pas suffisant de désenclaver et connecter pour réduire les risques. Les actions doivent s'intégrer dans un plan de cohérence d'ensemble afin de ne pas :

URBANISER À OUTRANCE

L'affinement du maillage et la création d'opportunités foncière ne doit pas faire oublier la fonction de rétention de l'eau des rives du Riachuelo. L'attractivité des parcs et la qualité paysagère est un facteur de valeur et d'intérêt économique auquel doit pouvoir résister la puissance publique, pour préserver la naturalité des espaces. L'étude hydraulique est un préalable à tous les projets visant à imperméabiliser les sols, sous peine de voir augmenter le risque d'inondation déjà très important et accru par la mauvaise qualité des voiries et réseaux.

PRIVILÉGIER L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE

La concentration des efforts sur la préservation et la valorisation des espaces verts d'envergure métropolitaine ne doit pas se faire au détriment des espaces intégrés au tissu urbain. Il ne s'agit pas de créer un lieu de loisir pour les populations extérieures à la Comuna 8 sans penser aux difficultés rencontrées au quotidien par les populations qui y résident.

FAIRE NAÎTRE DES USAGES NON MAÎTRISÉS

En ouvrant des espaces clos, on ouvre également tout un champ possible d'usages non souhaitables (trafic, occupation illégale, etc.). Faire rencontrer des populations aux profils divers sur un même espace peut révéler des conflits d'usage. Les espaces publics, comme les parcs nécessitent d'être réfléchis aussi bien dans la temporalité de l'accessibilité, qu'au niveau de la nature des équipements ou mobiliers implantés.

MANQUER D'AUTORITÉ PUBLIQUE

L'opposition espaces publics et privés n'est pas le pendant de l'opposition entre espaces ouverts et clos. Les autorités de la ville ont un rapport complexe envers la problématique paysagère et les moyens de l'intégrer à la trame urbaine. Les actions proposées doivent trouver les bons leviers pour lever l'obstacle de l'acquisition des terrains privés mais aussi de donner un sens positif et des orientations communes entre les sites privés, publics, ouverts et clos.

Ressources existantes à activer

Le territoire de la Comuna 8, s'il apparaît marqué par des ruptures spatiales, sociales et territoriales, peut s'appuyer sur un ensemble de ressources existantes pour renforcer le lien entre continuité verte d'équipements à échelle métropolitaine et quartiers résidentiels et usages plus locaux.

UNE OFFRE PAYSAGÈRE LARGE ET DIVERSE

Aussi segmentés soient-ils, les espaces verts représentent une vraie potentialité pour le territoire. Tout d'abord, ils sont un réel support d'usages urbains attractifs à échelle métropolitaine. Par ailleurs, ils sont une vraie respiration au sein de l'aire métropolitaine. Dans une ville relativement étalée, cet aboutissement d'une percée verte au sein de la ville représente un atout pour le maintien d'une biodiversité et la lutte contre la pollution de l'air de la métropole. Ces espaces verts ne sont pas seulement quelque chose d'existant à adapter mais un réel potentiel pour les usages et la qualité de vie aux différentes échelles : de la Comuna 8, de la CABA et du Grand Buenos Aires.

UN ÉQUIPEMENT ET UN ÉVÉNEMENTIEL SPORTIF À ACTIVER

L'installation du site des jeux olympiques au sein de la Comuna 8 permet aujourd'hui de regarder ce territoire différemment et de lui donner une vocation. Les équipements sportifs construits pour les Jeux Olympiques sont une formidable opportunité pour pourvoir l'aire métropolitaine d'équipements de qualité qui serviront à la population. Ils viennent en effet s'ajouter et activer un territoire qui est déjà largement fourni en équipements sportifs qui rythment et activent les parcs : Estadio Mary Teran de Weiss, différents stades sur le parc A. Roca, etc. Au sein de la zone économique tournée vers le sport, cette thématique apparaît comme un levier pour organiser et activer les parcs au sein de son territoire.

DES PROJETS EN LISIÈRE À CONTINUER

Un certain nombre de projets d'urbanisation viennent commencer à déconstruire les grandes emprises segmentées entre les espaces verts, les espaces résidentiels et les espaces logistiques, mal reliées par des infrastructures lourdes. Ces projets d'urbanisation ne sont pas à observer comme des empiètements des espaces verts mais plutôt comme une création de porosité, de lien, de lisière entre les fonctions habituellement segmentées. Ainsi, le village Olympique constitue une première poche d'urbanisation qu'il faut conforter en développant d'autres secteurs pour créer une réelle continuité urbaine avec le Parque de la Ciudad. Le projet de développement résidentiel et commercial aux bords de l'Autodromo et du Parque del Sur sont aussi une façon de déconstruire cette rupture entre grandes emprises pour les rendre poreuses.

UNE POLITIQUE DE MOBILITÉ QUI S'INTENSIFIE

Le développement d'une politique de mobilité importante au sein de la Comuna 8 représente une ressource importante d'activation des espaces verts et publics. Le nœud modal actuel où se croisent différents modes de transport est une réelle opportunité de désenclavement qui permet de connecter ces territoires au reste de l'aire urbaine. L'installation d'une station de train conforte l'attractivité de ce territoire et le relie. De la même manière, le développement d'une ligne de Metrobus sur l'Avenida Coronel Roca avec des arrêts aux abords des parcs est un potentiel d'activation des usages de ces parcs. Enfin, ces aménagements de transports en commun sur des infrastructures routières auparavant principalement automobiles, ont permis d'engager un travail de requalification des voiries et notamment d'apaisement et de végétalisation qui viennent débiter ce travail de déploiement du parc dans la ville : terre-pleins verts, apaisement, etc.

Ressources à créer

ASSURER UNE OFFRE PAYSAGÈRE ET UNE QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS DANS LE LONG TERME

Le travail paysager doit être assuré dans le temps, entretenu et maintenu. Il est nécessaire pour ce type d'intervention de bien connaître les types de végétaux et la cohabitation possible entre différentes essences. Cette offre paysagère de long terme dépend par ailleurs de ses interfaces et de ses lisières. L'aménagement et l'entretien de ces espaces passent par l'organisation d'un plan d'action de l'entretien des espaces verts, publics et des voiries, à l'échelle du parc. Il s'agit d'assurer une gouvernance capable de garantir la qualité et la praticabilité des espaces publics, notamment entre les parcs, en s'appuyant notamment sur les forces vives locales (coopératives, etc.).

ACTIVER ET ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA COMUNA 8

Le territoire est irrigué d'équipements sportifs vecteurs d'attractivité. Il est nécessaire d'y associer une programmation cohérente. Pour assurer le fonctionnement de cette dynamique au service du parc, il s'agit de garantir une coopération entre les gestionnaires des équipements et de favoriser les événements sportifs tournés vers les quartiers résidentiels voisins pour éviter une programmation sportive au service de la seule échelle métropolitaine. Cela passe par la mobilisation des associations locales sur le choix des équipements et événements à développer. Ces associations doivent pouvoir dialoguer régulièrement avec les gestionnaires des grands équipements.

SENSIBILISER ET ÉDUIQUER AUX QUESTIONS ÉCOLOGIQUES

La Comuna 8 est concernée par des phénomènes d'inondation et de pollution importants. Ce territoire est le support d'une gestion de l'eau différenciée par le travail de sols perméables et la mise en place de noues. Ces dispositifs appellent à un travail de sensibilisation du public et peuvent servir d'appui pour la création d'un parcours éducatif autour de l'eau et de l'air. La gestion de l'eau nous permettra au fur et à mesure d'ouvrir le territoire vers le fleuve et renforcer la conscience collective écologique.

UNE POLITIQUE D'OUVERTURE DU TERRITOIRE VERS LE FLEUVE

Si la dépollution du fleuve est engagée, le retournement du parc et plus largement de la ville vers le Riachuelo est dépendant d'un aménagement sur la continuité du fleuve. Elle dépend d'un acteur métropolitain qui puisse développer une politique d'aménagement à l'échelle de l'ensemble du fleuve afin de garantir la qualité de l'eau et éviter les nuisances actuelles (déchets, odeurs, etc.), mais également des projets ponctuels pour l'aménagement des abords et l'accrochage à la ville. L'ACUMAR doit pouvoir développer des moments de dialogue auprès des autorités en charge de l'urbanisme et des espaces verts.

ASSURER UNE POLITIQUE DE VALORISATION TERRITORIALE

Finalement, l'ensemble de ces ressources à créer coïncide autour des atouts qui viennent activer ce parc et du travail d'identification de ce territoire, autour du sport, de l'eau, de l'écologie et plus généralement des espaces paysagers. Il s'agira donc, à l'échelle du quartier, mais aussi de la métropole, de développer un ensemble de documents qui viennent communiquer autour de cette identité à activer : carte de circulation à échelle du parc et des polarités commerciales, site internet, etc.

Sommaire des actions

ACTION 1- RÉVÉLER LA CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGÈRE DE LA MÉTROPOLE

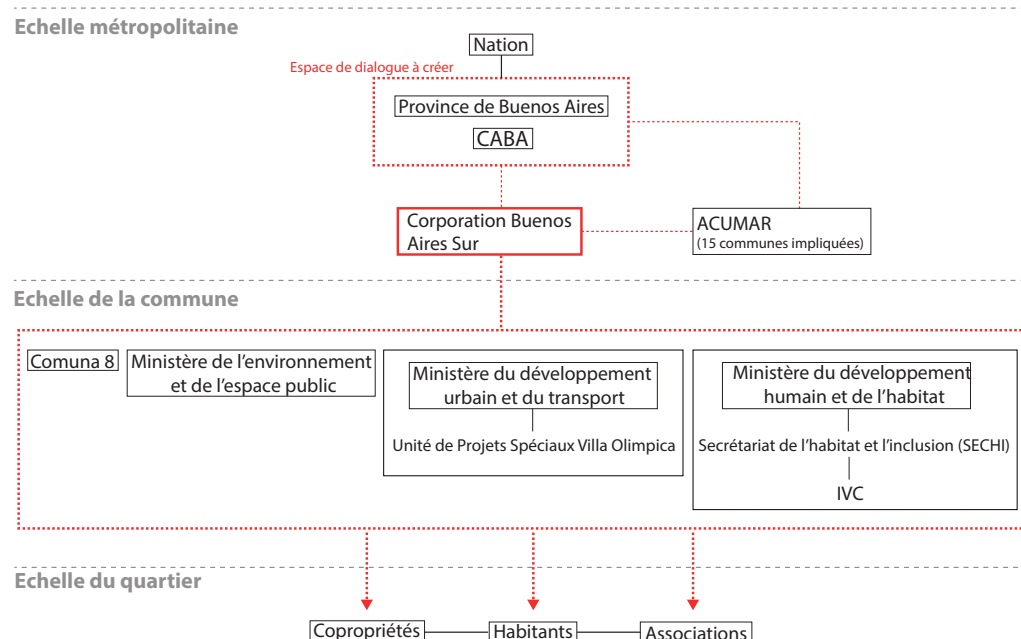
Elle consiste en l'établissement d'une vraie continuité écologique capable de générer des impacts environnementaux positifs, mais aussi des impacts sur la qualité de vie des habitants de la Comuna 8 et de la métropole de Buenos Aires. L'enjeu est de maximiser le potentiel du paysage naturel en valorisant la gestion des eaux. Le projet s'appuie sur un grand parc central, poumon vert de la métropole, propice à l'épanouissement de la biodiversité.

ACTION 2- ACTIVER LES TRANSVERSALITÉS EST-OUEST

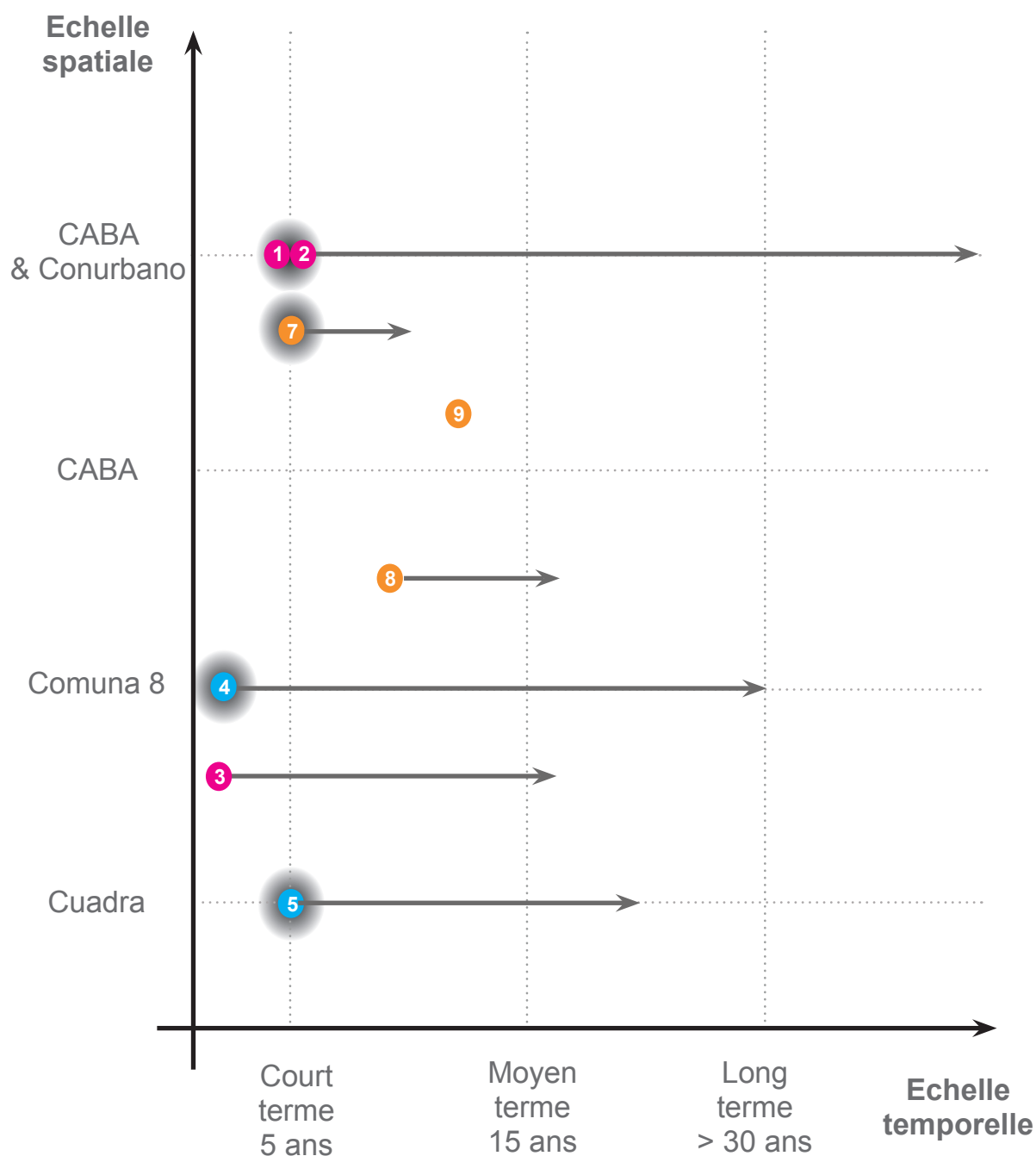
Pour mieux intégrer la continuité écologique au quartier, les parcs doivent déborder sur les tissus bâtis alentours. Ce travail s'effectue à travers la création de lisières, conçues comme des transverses Est-Ouest qui reprennent les qualités paysagère et écologique des parcs. L'objectif est de relier les tissus bâtis entre eux et de décloisonner les fonctions paysagères et résidentielles du territoire en garantissant l'accessibilité d'équipements métropolitains aux publics locaux.

ACTION 3- TRAVAILLER LA POROSITÉ DES INTERFACES MODALES ET PAYSAGÈRES

Pour connecter les espaces monofonctionnels (résidentiels, paysagers...), il faut d'abord les désenclaver. Pour cela il est nécessaire de permettre un niveau suffisant de porosité. Nous avons identifié un axe Nord-Sud favorable à la création de cette porosité autour de polarités. Ces dernières reposent sur des ressources et des projets existants, ainsi que des acteurs déjà impliqués sur le site et donc mobilisables.



Positionnement des actions



- Action 1 : Révéler la continuité écologique et paysagère de la métropole
- Action 2 : Activer les transversalités Est-Ouest
- Action 3 : Travailler la porosité des interfaces modales et paysagères

1 Révéler la continuité écologique et paysagère de la métropole

À l'état actuel, le sud de la métropole est marqué par sa densité urbaine et par une quasi-absence des continuités écologiques. La Comuna 8 se définit par l'enclavement de grandes emprises qui demandent une restructuration par des continuités en se servant de ses nombreux espaces ouverts. Pour l'avenir de la métropole, il est nécessaire de faire face aux risques et nuisances : il est important de soutenir une articulation verte métropolitaine qui servira à hiérarchiser le territoire d'une manière cohérente et structurante.

En premier lieu, le développement d'une **grande continuité écologique** doit définir le territoire. Cela porte plusieurs bienfaits : perméabilité, prévention des risques d'inondation, préservation de la biodiversité et lutte contre les îlots de chaleur. L'objectif est de servir de poumon à la métropole et de se relier au système des zones humides du Riachuelo dans le sud-ouest. En second lieu, la transformation des enclaves vertes existantes en un **parc central étendu** s'inscrit dans cette continuité écologique en définissant un axe paysager nord-sud structurant. En outre, il hiérarchise le futur développement de la Comuna 8 : il s'agit de lier les grandes équipements sportifs et académiques, de gérer l'assainissement du secteur et, finalement, de créer un parc attractif, d'ampleur métropolitaine, ouvert aux multiples activités. Dans le sud, il rejoint l'aménagement futur du Riachuelo et de ses bords. Ce parc s'inscrit également à une **échelle de proximité** pour les usages quotidiens.



Dialogue entre espace urbain dense et diversité paysagère



Combinaison des échelles locale et métropolitaine

Légende :

-  Continuité écologique
-  Tissu urbain poreux
-  Eau (Bassins et fleuve)
-  Equipements métropolitains
-  Grand parc urbain



Schéma des grandes continuités écologiques et paysagères de la métropole

1 La structure écologique

Lier les enclaves vertes à travers une grande structure écologique promouvant la biodiversité et la perméabilité du territoire et se raccrocher à la continuité verte métropolitaine.

Phasage : Elaborer une politique de gestion qui se déclinera ensuite sur les parcelles publiques et privées (ex : Autodromo).

Outils :

- Lutte contre les nuisances et les risques : revêtements spécifiques (moins de béton, des stationnements perméables, cheminements piétons perméables, etc.), gestion de l'eau en augmentant la capacité de stockage et d'infiltration des eaux et creusement de noues (fossés végétalisés) reliées au réseau hydraulique existant, une plantation plus dense qui filtre les nuisances sonores, olfactives et visuelles.
- Laisser place à la faune et la flore aux endroits propices (zones humides, prairies) : limiter l'action des usagers en termes d'entretien des espaces naturels.
- Sensibiliser la métropole et ses habitants à l'intérêt environnemental du territoire.

2 Le parc paysager

Générer un espace paysager permettant la promenade et l'utilisation des équipements par les Portefios à travers un aménagement attractif.

Phasage : Développer des sentiers de déambulation dans le parc en cohérence avec le développement et l'ouverture des

équipements métropolitains.

Outils :

- Concilier les zones naturelles et les usages en développant des lieux d'observation de ces zones par les usagers.
- Créer une signalétique valorisant les équipements présents.
- Utiliser la palette végétale pour créer des ambiances variées et rythmer les espaces (boisement, prairie, zone humide, place minérale, etc.).
- Traiter l'eau et la topographie : les rendre visibles, attractifs et parties intégrantes de l'aménagement.

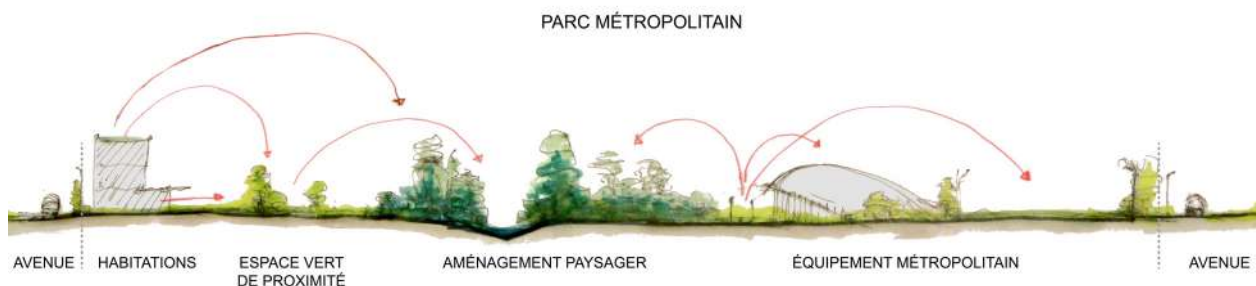
3 Les espaces de proximité

Relier les usages de proximité à l'utilisation des espaces verts :

Phasage : identifier l'espace d'intervention entre le parc et les espaces bâtis et expérimenter de manière coopérative les aménagements et les équipements avant de les pérenniser.

Outils :

- Favoriser des espaces hybrides intégrant la vie de quartier au système de parc.
- Faire cohabiter espaces verts et habitants pour rendre poreux leurs relations à travers des équipements, des placettes et espaces de vie du quotidien (commerce, local associatif, aire de jeu, terrain de sport, etc.).
- Créer des centralités attractives (centre culturel/éducatif, terrain de jeu, etc.) pour les habitants de la Communa 8.



Coupe schématique du parc metropolitain

2 Activer les transversalités Est-Ouest

Les tissus habités de la Comuna 8 sont peu liés entre eux : certains, en particulier les villas, fonctionnent presque en autarcie. En outre, l'accès aux espaces verts existants demeure limité (fermeture, manque de lisibilité, ...). Pour y pallier, l'idée est de faire déborder le parc sur ces tissus par le biais de lisières transversales Est-Ouest que les habitants peuvent s'approprier.

Les lisières sont des axes au travers desquels le parc s'écoule dans les tissus bâtis avoisinants. Elles prennent appui sur des axes majeurs existants tels que l'avenida General Francisco Fernandez de la Cruz, la voie de train et l'avenida Coronel Roca, et sur des voies plus confidentielles. Elles favorisent ainsi l'ancrage de la continuité écologique nord-sud des parcs au sein de la Comuna 8 et permettent de décroquer les fonctions résidentielles et paysagères.

Elles ont surtout pour objet de réconcilier les échelles métropolitaine et locale en incarnant une échelle intermédiaire. Cette dernière permet de renforcer l'accessibilité des équipements métropolitains tout en respectant et en accompagnant les pratiques de proximité.

La lisibilité et l'appropriation des parcs dépendent toutefois d'une décomposition raisonnable entre espaces vert et habité en mettant en valeur les différentes fonctions en présence. Pour se faire, l'urbain et le végétal doivent s'articuler sans se confondre tout au long des lisières. Cette articulation sert à la fois à apaiser et à rythmer les axes.



Vue depuis Avenue Veracruz



SCHÉMA 1_Les lisières

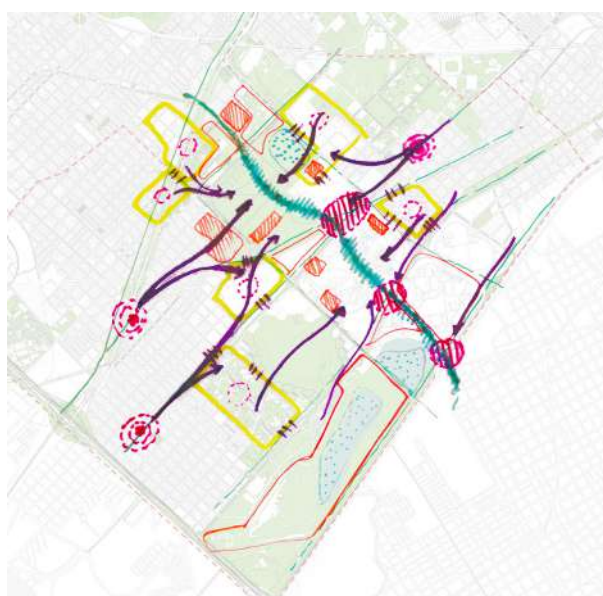


SCHÉMA 2_Les traversantes reliant les différentes centralités

-  centralité existante
-  microcentralité
-  nouvelle centralité
-  équipements métropolitains
-  équipements à proximité
-  entités urbaines autarciques
-  interfaces à créer
-  connexions à créer

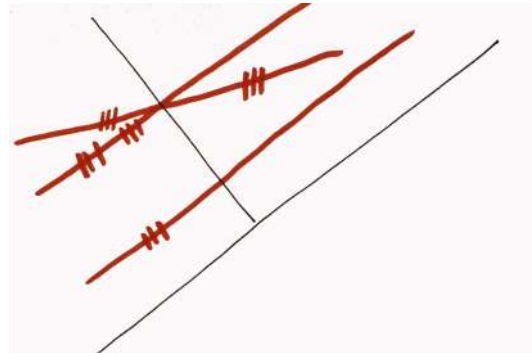
La création des lisières s'appuie sur deux pistes d'action principales :

4 La requalification des voies identifiées pour apaiser les circulations et diversifier les mobilités en sécurisant les mobilités douces : aménagement végétal, perméabilisation des sols, création d'une signalétique, élargissement des trottoirs, aménagement de pistes cyclables, etc.

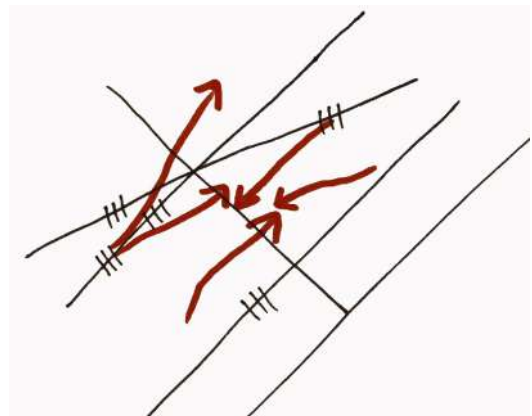
5 Le renforcement des interfaces avec les différents quartiers pour rythmer les lisières et garantir leur appropriation par les habitants : placettes, aménagements attractifs, mobilier urbain, travail de la lumière, équipements sportifs et de loisirs voire serviciels, etc.

Phase 1 : Dans un premier temps, il s'agit de requalifier les deux axes structurants existants à savoir l'avenida General Francisco Fernandez de la Cruz, la voie de train et l'avenida Coronel Roca. L'aménagement des interfaces qui viennent se greffer à ces lisières est également prioritaire.

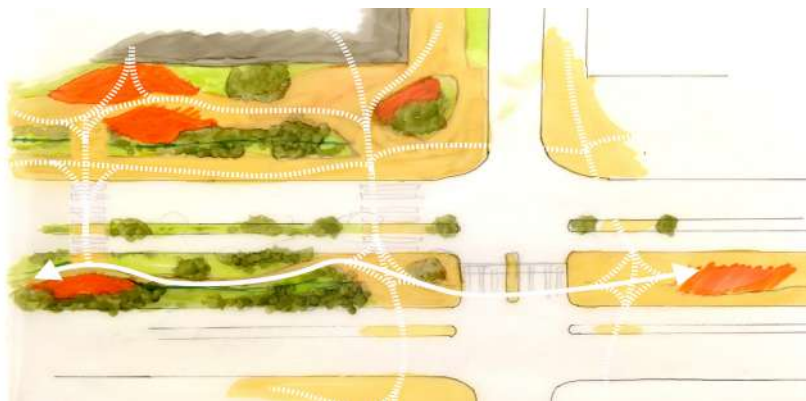
Phase 2 : En s'appuyant sur les usages et les flux ainsi créés, d'autres lisières plus légères pourront émerger à plus long terme de manière à renforcer la porosité entre les différentes fonctions du territoire.



Phase 1



Phase 2



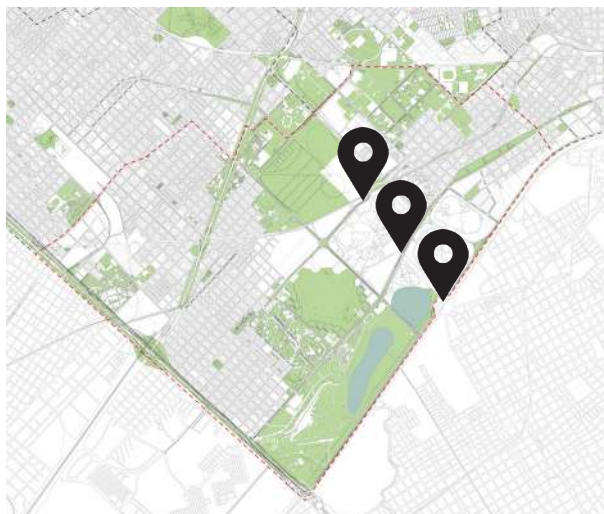
Plan sur lisière de l'axe Avenue General Francisco Fernandez de la Cruz



Coupe sur lisière Avenue General Francisco Fernandez de la Cruz

3 Travailler la porosité des interfaces modales et paysagères

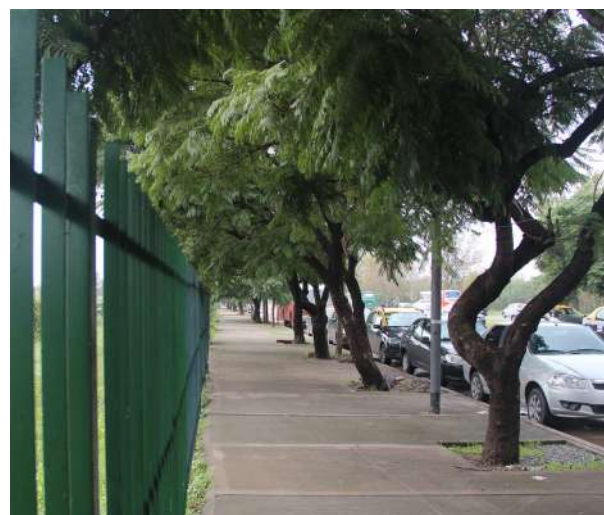
Le territoire de la Comuna 8 se caractérise par un manque important de communication entre les espaces et les fonctions. S'il est marqué par la présence de nombreux parcs, ces derniers sont cependant fortement enclavés, isolés les uns des autres et du reste de la Comuna. Par ailleurs, le territoire est traversé par des axes routiers qui sont facteurs de rupture et à usage unique de circulation. Enfin, le Riachuelo isole et est isolé : il crée d'une part une fracture avec la commune limitrophe, et d'autre part, il n'est pas intégré au territoire de la Comuna 8.



Des projets variés (logistiques, pont, gare, logements) sont néanmoins vecteurs de dynamisme et représente de potentiels appuis pour articuler les différentes fonctions à travers des interfaces modales et paysagères. Aussi, si le territoire est marqué par un certain zoning des fonctions et segmenté par des axes peu urbains, la largesse des espaces et la force des projets invitent à un travail sur les interfaces, et notamment les percées, à créer entre ces fonctions et ces emprises.

Etablir des espaces de transitions entre échelles et fonctions permettra d'une part de réconcilier les échelles métropolitaine et locale, et d'autre part de connecter et hybrider les espaces monofonctionnels. Pour ce faire, nous avons identifié trois interfaces à révéler et renforcer pour faire se rencontrer les parcs entre eux, rendre accessibles et continues les deux rives du fleuve et connecter les deux quartiers résidentiels de part et d'autre de l'ensemble paysager.

Ces trois interfaces ou polarités serviront d'appui à une connexion entre l'étendue paysagère du parc renforcée (Action 1) et l'activation des transversalités urbaines (Action 2).



Une continuité entre espaces segmentés à créer



Une interface multimodale à renforcer

6 Porte d'entrée multimodale et métropolitaine

Phasage : Dépendant de la mise en place de la gare de train et de la connexion entre modes de transports (train/tram/bus). Nous préconisons cette action à court terme car elle permet d'activer les parcs et les flux déjà existants.

Outils : Construction de logements et de bureaux à proximité du pôle multimodal et le long de l'autoroute et de l'autre côté de la Villa Soldati ; dilatation de la végétalisation entre les parcs et vers les centralités résidentielles des quartiers (noues, traversées vertes, terre-pleins, etc.) ; création de lieux de rencontres et d'usages (commerces, esplanade, marché, événements, etc.).

7 Pivot

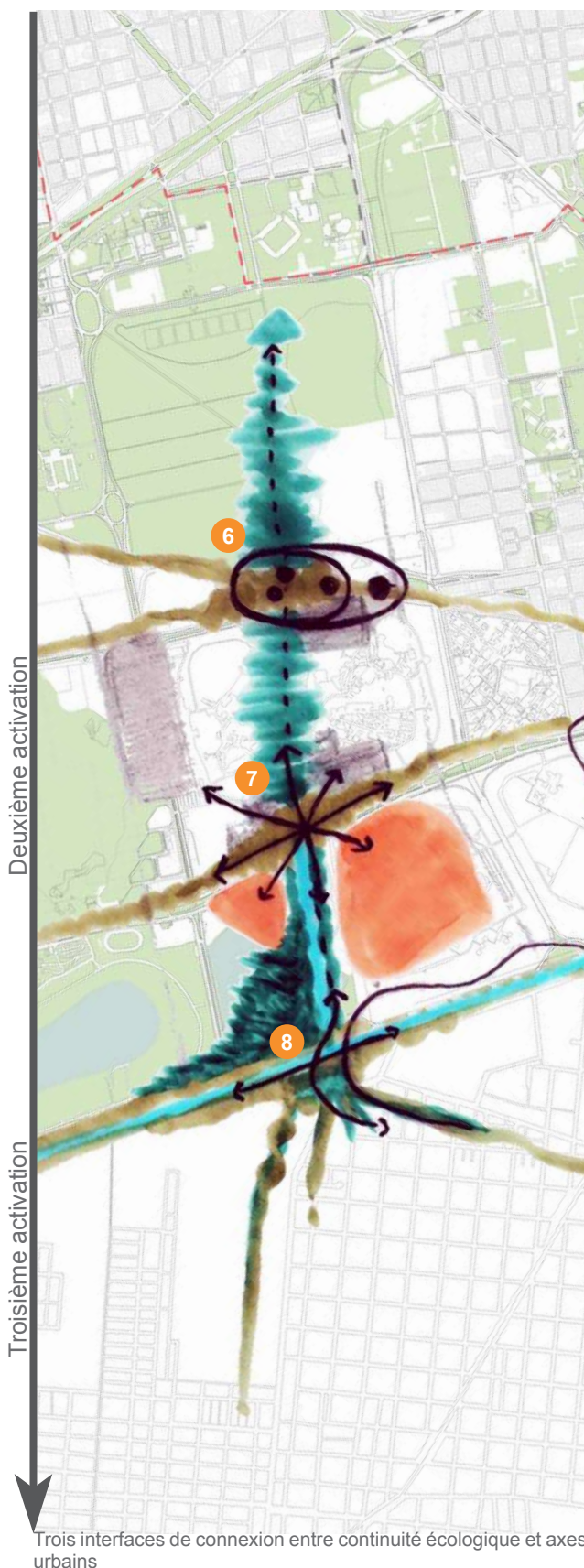
Phasage : Dépendant de la construction de la Villa Olympica.

Outils : Urbanisation autour du pôle et vers la Villa Olympica ; installation d'équipements de quartier et d'événements en transition vers les équipements sportifs ; aménagement en gradation des transitions paysagère entre espaces végétalisés/verts et espaces minéraux/urbains.

8 Porte d'entrée paysagère et locale

Phasage : Dépendant de la construction du pont, du schéma de déplacement logistique, des potentiels travaux de voirie et de la dépollution du Riachuelo.

Outils : Passerelle de traversée piétonne du Riachuelo qui vient s'accrocher à l'infrastructure lourde en construction ; aménagement paysager pour apaiser la transition entre le parc et les infrastructures ; cheminement vers le parc de l'autodromo accompagné à long terme d'une potentielle traversée piétonne plus au sud du Riachuelo ; apaisement des flux de l'Avenida 27 de Febrero le long du fleuve.







La Mobilité

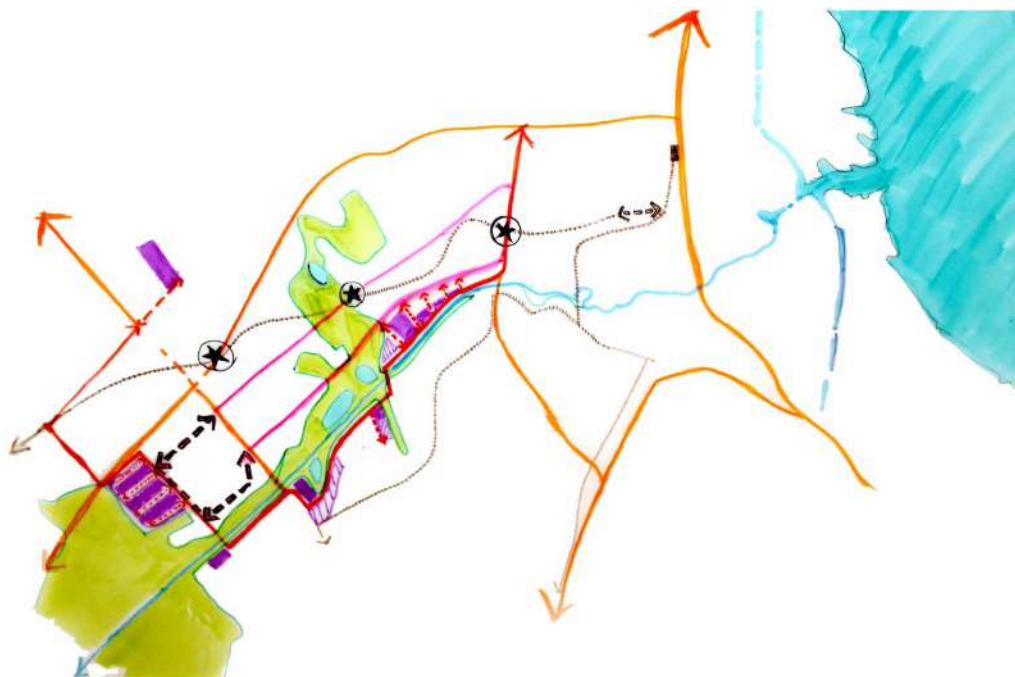
La Mobilité

La Comuna 8 est un territoire marqué par la présence de grandes infrastructures de transports génératrices de ruptures et de limites localement. Véritable porte d'entrée de Buenos Aires, la Comuna est traversée par d'incessants flux métropolitains, principalement via l'autoroute et le réseau ferré. La cohabitation de ces flux métropolitains et des mobilités locales est souvent brutale, formant des ruptures d'échelles qui ne favorisent pas la qualité urbaine. Sur ce territoire se côtoient des lieux de vie et de résidence, des lieux logistiques, des grandes infrastructures sportives et de loisirs. La Comuna 8 se caractérise par la juxtaposition de tissus différents (villes en quadra, grands ensembles, villas, villa olympica...) peu connectés entre eux car séparés par les infrastructures métropolitaines qui en font des isolats urbains.

Penser la desserte de ces différents éléments nécessite une vision globale et intégrée s'inscrivant dans une stratégie métropolitaine et de proximité.

La Comuna 8 est représentative des difficultés inhérentes à l'organisation métropolitaine de Buenos Aires. En dépit d'une desserte riche, d'une diversité de modes de transports présents (Métro, metrobus, tram, bus, taxis) et d'un système de voiries développé, les mobilités sur ce territoire manquent de cohérences. Les flux structurants s'établissent selon l'axe est-ouest, au détriment d'axes supports à des mobilités nord-sud. Les connexions avec les villes limitrophes La Matanza et Avellaneda ne sont pas évidentes. Bien que les mobilités douces sont valorisées dans les différents plans d'urbanisme durable, cela ne se matérialise pas de manière concrète dans les projets mis en œuvre. Le manque d'affirmation d'une stratégie générale à l'échelle de la métropole engendre une difficulté de compréhension dans le système d'organisation des mobilités ; tant dans la gouvernance que dans la gestion des réseaux. La lisibilité et la connexion entre les différents réseaux et modes de transport restent l'une des difficultés principales sur laquelle il est nécessaire de se focaliser. Cette situation participe à une forte valorisation des véhicules individuels sans qu'aucune alternative n'apparaisse de manière concluante aux yeux des habitants. Comment rééquilibrer cette situation ?

Nous souhaitons travailler en priorité sur une mise en cohérence entre développement urbain et mobilité dans le but de créer un support efficient à vocation locale et métropolitaine. Cet effort de lisibilité et de cohésion passe par la réorganisation de la voirie, un travail sur l'appropriation des usagers et plus généralement par la proposition d'un nouveau regard sur la fabrique du projet (faire dialoguer les acteurs, mettre en cohérence leurs intérêts et leurs temporalités...) Il s'agit de considérer la mobilité comme un moyen de lier les territoires à l'échelle de la Comuna 8 et de créer une porosité entre la Comuna 8 et l'échelle métropolitaine.

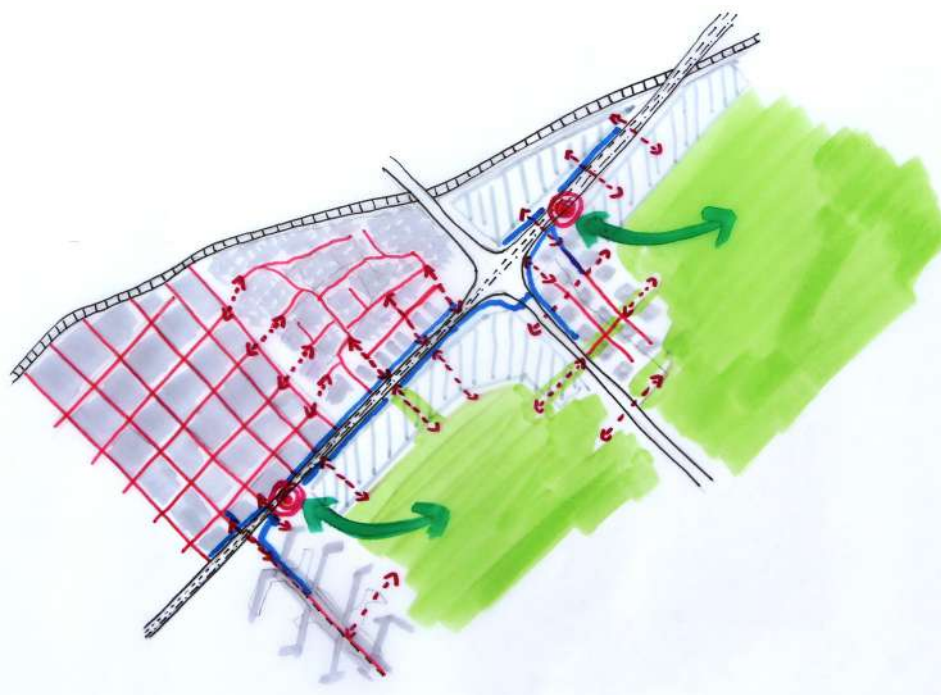


ACTIVER LES PÔLES MULTIMODAUX

- metrobus
- relier La Matanza par le metrobus
- réseau ferré
- compléter le réseau ferré pour relier Constitution et aéroport

FAIRE COHABITER DES FLUX DE NATURES DIFFÉRENTES

- autoroutes métropolitaines
- boucle logistique
- articuler les pôles logistiques à la boucle logistique
- zones logistiques existantes
- zones logistiques projet



ARTICULER L'EXISTANT ET LE DEVENIR

- réseau viaire primaire
- metrobus
- premetro
- chemin de fer
- pôle multimodal
- réseau viaire secondaire
- liaisons viaires entre tissus
- qualification de l'espace public jusqu'aux pôles multimodaux
- espace vert métropolitain
- liaison équipements métropolitains et pôles multimodaux
- future urbanisation

Bénéfices attendus

Nous nous sommes attachés à considérer tout au long de ce projet, la mobilité comme moyen d'activer des leviers au service du développement territorial et ce, à plusieurs échelles.

OUVRIR LES POSSIBLES

L'amélioration du système de mobilités est pensée afin d'être un réel support d'interactions entre les différents flux et usagers. Il s'agit d'encourager les citoyens à élargir leurs aires de déplacement dans des conditions de transports convenables par une amélioration de la lisibilité du réseau (diminution du temps de correspondance, meilleure qualité de l'information...). Cela permettra de dépasser les espaces vécus à l'heure actuelle par la population dans des conditions de transport favorable.

EQUITÉ SOCIO-SPATIALE

L'un des axes transversaux porte sur la cohésion sociale. Notre démarche est pensée afin de permettre une plus grande équité des citoyens dans l'accès aux transports. Il nous semble qu'un meilleur maillage du territoire permettra de désenclaver les quartiers les plus fragiles par le prolongement des lignes existantes. Un autre axe se positionne sur le développement économique. Nos actions permettront un accroissement des mobilités qui donnera l'opportunité à chacun d'élargir ses possibilités en matière d'accès à l'emploi. Une meilleure accessibilité agira sur le territoire en le rendant plus compétitif et en renforçant son attractivité aux yeux des acteurs économiques. Cela servira aux dynamiques métropolitaines et à la requalification de la Comuna 8 au sein de la CABA.

AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE

La mobilité est également un puissant levier dans l'amélioration de la qualité du cadre de vie. Dans la mesure où la Comuna 8 est une porte d'entrée vers le centre de la métropole et à proximité de lourdes infrastructures urbaines, elle subit de plein fouet la pollution visuelle, sonore, olfactive générée par un usage intensif de véhicules carbonés. A cela, il est proposé une alternative à la voiture individuelle par une offre de transports en commun diversifiée, de structures nouvelles (Parkings-relais) et avec la création de polarités (pôles multimodaux). Par ailleurs, un travail sera fait pour apaiser les grands axes. Plutôt que de conserver les voies rapides au sein de la Comuna, il a été envisagé leur transformation en boulevards urbains qui seront supports également des pratiques de mobilité douce. Par ailleurs, cela générera des externalités positives en termes de santé publique, de bien-être et de confort, mais également un apaisement général de l'espace par la décongestion de certains axes.

Points de vigilance

Il a été perçu que l'intégration du système de mobilités à l'échelle de la Comuna 8 à la CABA est complexe. Afin que notre projet aboutisse, il est donc important d'anticiper les risques inhérents à la mise en place d'un système de mobilité à la fois local et métropolitain.

UNE NÉCESSAIRE PROJECTION

Le choix des tracés et des dessertes devra être guidé par la densité des populations et des activités en identifiant les pôles résidentiels, commerciaux et d'emplois devant être reliés entre eux. Il est nécessaire de se projeter à court, moyen et long terme afin que les services soient cohérents par rapport à la demande présente et future.

COMPLÉMENTARITÉ VS. CONCURRENCE

Concernant les grands projets qui prendront place sur notre territoire, nous devons nous assurer que les dessertes métropolitaines ne se fassent pas au détriment des dessertes locales. Il s'agit de créer de la complémentarité et non de la concurrence entre les différents modes de transport. Par ailleurs, il est crucial d'éviter les dessertes métropolitaines sans continuité locale. La mobilité doit être support d'inclusion à destination des communautés locales.

INCLUSION SOCIALE

Le projet doit être réaliste en termes de coût. Il ne doit pas représenter une charge trop lourde pour la collectivité et/ou les partenaires privés, en ce qui concerne les investissements, la gestion et l'entretien. Par ailleurs, si privatisation du service il y a, il est nécessaire de porter une attention pour que cela soit un service aux publics à défaut d'être un service public. De manière corollaire, la politique tarifaire est une donnée-clé pour la réussite du projet. Un écart trop important entre le prix des transports et les revenus des habitants conduirait à une exclusion des populations les plus précaires. C'est pourquoi nous considérons qu'une tarification « sociale » est essentielle pour la réussite du projet en ce qui concerne l'inclusion sociale.

DIALOGUE COMPRÉHENSIF ENTRE LES DIFFÉRENTS ACTEURS PUBLICS ET PRIVÉS

Par ailleurs, la fragmentation des acteurs et des compétences peut être un frein à la définition et à la mise en œuvre d'une stratégie globale et cohérente. C'est pourquoi il sera nécessaire de permettre de créer des instances de dialogue et de décisions compréhensives entre les différents acteurs du public et de privé.

Ressources existantes à valoriser

Buenos Aires et la Comuna 8 présentent une offre de transports étoffée, que ce soit en termes de variété des modes (train, bus, métro, tramways, taxi...) et de dimensionnement de la trame et des infrastructures (largeur des avenues, autoroutes...) Cependant, ces mobilités sont gérées par des acteurs nombreux relevant d'une pluralité de statuts (public ou privé) et d'importance, de la petite compagnie de bus privée au mastodonte étatique des chemins de fer. Chaque acteur agit selon ses intérêts propres. Un manque de cohérence sur l'offre de mobilité et sur les connexions entre les différents modes de transport est notable. Le propos n'est donc pas de rajouter de nouvelles offres de transport ou d'instituer des nouveaux acteurs, mais de structurer toutes ces potentialités existantes. Le volet mobilité du projet se basera donc davantage sur des ressources existantes à activer que sur des ressources à créer.

ACTEURS

Agence métropolitaine des transports. Lui donner un pouvoir de mise en cohérence des politiques de mobilité (dialogue entre les acteurs de la CABA, de la métropole et au-delà). Pour qu'elle soit un acteur indépendant et influent d'un point de vue politique et technique, l'agence devra être dotée d'un budget propre et gagner une réelle capacité de décision et d'action. Elle pourra ainsi être porteuse de projets forts comme la tarification unique entre les différents modes de transport et la mise en place d'une tarification sociale.

PROJETS

S'appuyer sur les dynamiques existantes afin de les valoriser et de les rendre systématiques : ouverture de percée dans les villas en continuité du réseau viaire alentour.

Prendre en compte le projet de RER pour créer des connexions entre les gares du centre-ville, pour renforcer l'attractivité et l'efficacité du transport ferroviaire et faciliter l'accessibilité du centre-ville pour les Comunas les plus éloignées.

Considérer le pôle logistique et les différents marchés comme des vecteurs d'attractivité.

AUTRES

Favoriser les pratiques d'écomobilité en mobilisant l'existant comme l'Ecobici (service de vélo en autopartage) et en le prolongeant.

Ressources à créer

OUTILS

Rédiger une stratégie générale de mobilité. Il s'agit ici de mettre en évidence un plan directeur à l'échelle métropolitaine et un document de principe à l'échelle locale afin de faire converger des stratégies communes et cohérentes, ainsi que de mobiliser les acteurs de manière efficiente. Il est nécessaire faire un phasage avec les ambitions et les projets à court, moyen et long terme.

Inviter les différentes compagnies à adopter une carte de transports unique afin de valoriser l'intermodalité.

LIEUX

Inviter l'Agence métropolitaine des transports à créer une maison des mobilités afin d'informer, de sensibiliser et d'activer les usages sur de nouveaux modes de transport.

Sommaire des actions

ACTION 1 - ACTIVER LES PÔLES MULTIMODAUX

Par la création de nœuds de transports, l'intermodalité mise en place permettra de connecter les espaces de projet et les différents tissus urbains. Une restructuration de l'espace autour de ces pôles favorisera l'affirmation de la Comuna 8 comme espace pivot dans le territoire métropolitain.

- Prolonger les lignes existantes pour créer un hub de mobilité sur l'Autopista General Paz
- Rapprocher les arrêts pour favoriser l'intermodalité au travers d'un traitement urbain qualitatif
- Favoriser l'usage du train et investir dans la gare avec la liaison avec le RER
- Intégrer de l'activité (commerces et services) aux pôles multimodaux

ACTION 2 - FAIRE COHABITER DES FLUX DE NATURES DIFFÉRENTES

Le territoire étant support d'activités variées avec des besoins et des acteurs spécifiques, il est nécessaire de fluidifier les flux afin d'apaiser les espaces et de rendre les axes majeurs et traversants plus efficaces.

- Gérer les boucles de circulation et les accès différenciés sur les axes primaires
- Permettre le partage modal des voies et des franchissements transversaux pour des usages locaux

ACTION 3 - ARTICULER L'EXISTANT ET LE DEVENIR

L'action portera sur l'articulation entre les tissus existants et les futurs projets au sein de la Comuna 8 afin de faire des mobilités le support de liens et d'intégration urbaine. Il s'agira de partir des infrastructures fortement présentes sur la Comuna 8 et de créer des porosités sur les axes primaires qui enclavent le territoire.

- Désenclaver le secteur en transformant l'Autopista Luis Dellepiane et l'Autopista 25 de Mayo en boulevards urbains
- Hiérarchiser les voies sur la Comuna 8 et développer leur identité paysagère
- Qualifier les liaisons qui relient les hubs métropolitains et les équipements
- Créer des liaisons entre les différents tissus

ACTION 4 - RENDRE LISIBLE LES RÉSEAUX

La lisibilité du réseau de transport est un élément majeur dans l'utilisation de mobilités alternatives à la voiture. L'action consistera à travailler la clarté et la cohérence du réseau. Par ailleurs, une transparence sur la gouvernance et le mode de fabrication des politiques de mobilité nous semble essentielle afin de pouvoir se l'approprier.

- Renforcer la gouvernance métropolitaine des transports et faire de la mobilité un sujet politique
- Mettre en place une signalisation claire des mobilités
- Développer la communication en direction des usagers
- Créer une carte d'abonnement unique
- Installer dans la Comuna 8 une maison de la mobilité

Positionnement des actions



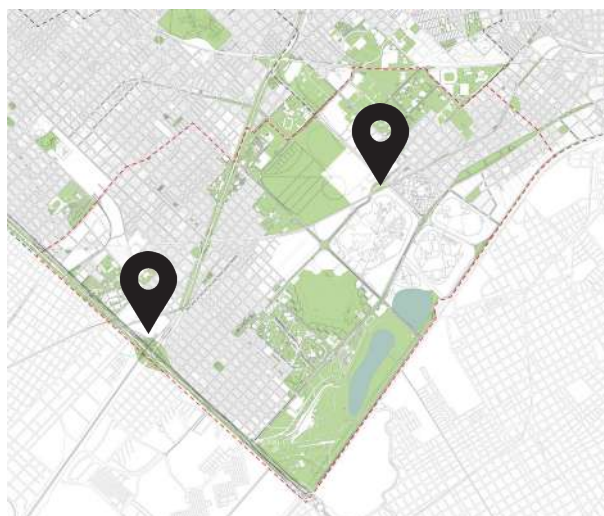
1 Activer les pôles multimodaux à l'échelle métropolitaine

L'enjeu est de créer des pôles multimodaux pour favoriser l'intermodalité et ainsi faciliter la connexion entre la Comuna 8 et l'aire métropolitaine. Le premier pôle modal sera sur l'*Autopista General Paz*, au niveau de l'échangeur avec l'*Autopista Luis Dellepiane*. Le deuxième sera créé sur la Gare *Villa Soldati*. Le troisième renforcera le pôle déjà existant de *Sanez Peña*.

Reliée à la ville et au territoire métropolitain par l'*Autopista General Paz*, la Comuna 8 constitue davantage un territoire de passage qu'une destination à part entière. Par ailleurs, l'usage croissant de la voiture fait de Buenos Aires une ville congestionnée et polluée. La création de pôles multimodaux doit favoriser le développement de modes alternatifs à la voiture individuelle.

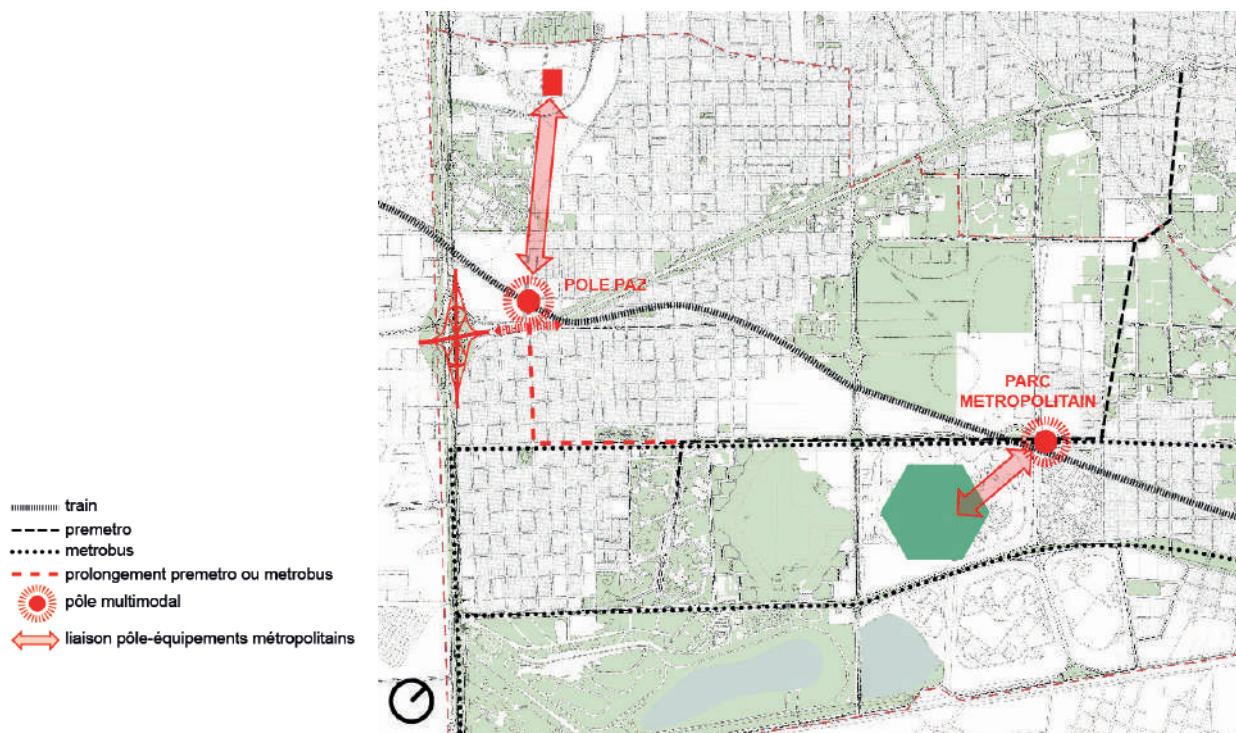
Le train est présent sur la Comuna 8 avec la ligne G *Catan – Constitucion*. Toutefois, l'obsolescence du réseau et le manque d'investissement rendent le train peu attractif, celui n'étant pas perçu comme une alternative à la voiture.

Les investissements dans le réseau de transport



en commun ont été importants ces dernières années sur la Comuna 8. Toutefois, le réseau souffre d'un manque de cohérence. Les gares de train, mais aussi du *Premetro*, peuvent être éloignées, voire déconnectées. L'enjeu est de relier les différents modes : le RER, la ligne G *Catan – Constitucion*, *Premetro*, et le *Metrobus*.

Enfin, la topographie de la Comuna 8 est favorable à la pratique de mobilités douces comme le vélo ou la marche à pied.



Mise en évidence de pôles multimodaux

1. Prolonger les lignes existantes pour créer un hub de mobilité sur l'Autopista General Paz

L'échangeur sur l'*Autopista General Paz* constituera un pôle d'intermodalité permettant le passage des automobilistes à d'autres modes de transport. Positionné à proximité de la ligne de *Metrobus* (voire la ligne du *Premetro* si les investissements le permettent), l'espace de stationnement sera l'élément pivot de ce dispositif. Ce pôle permettra de relier le futur quartier de l'*Elefanto Blanco* au reste du territoire via un travail paysager sur les liaisons piétonnes.

2. Rapprocher les arrêts pour favoriser l'intermodalité au travers d'un traitement urbain qualitatif

Le traitement urbain s'effectuera à la fois sur la signalétique mais aussi sur le déplacement d'arrêts de bus ou leur repositionnement. Il s'agira d'intégrer des modalités partagées et des stations de vélo en libre-service par un traitement paysager de l'espace public signalant clairement l'espace réservé aux piétons. Par exemple, au niveau du parc métropolitain, plusieurs gares ou arrêts de transport en commun sont présents, dont la Gare *Villa Soldati*, il s'agira de les mettre en réseau pour favoriser l'intermodalité.

3. Favoriser l'usage du train et investir dans la gare avec la liaison avec le RER

Le projet de prolongement de la ligne RER *Tapiales – A. de Valle*, entre les gares de Buenos Aires et de *Constitucion* permettra de relier directement la Comuna 8 au nord de la ville. Au-delà, l'usage du train à l'échelle métropolitaine est un enjeu majeur dans les mobilités. L'investissement dans le réseau ferré qui est obsolète est essentiel.

4. Intégrer de l'activité (commerces et services) aux pôles multimodaux

La centralité créée par le pôle intermodal autour de la gare *Villa Soldati* sera associée à une diversification des activités de la Comuna 8. Il s'agira de créer une zone de commerces et de services autour du pôle intermodal dont la mobilité peut être facteur de rayonnement.



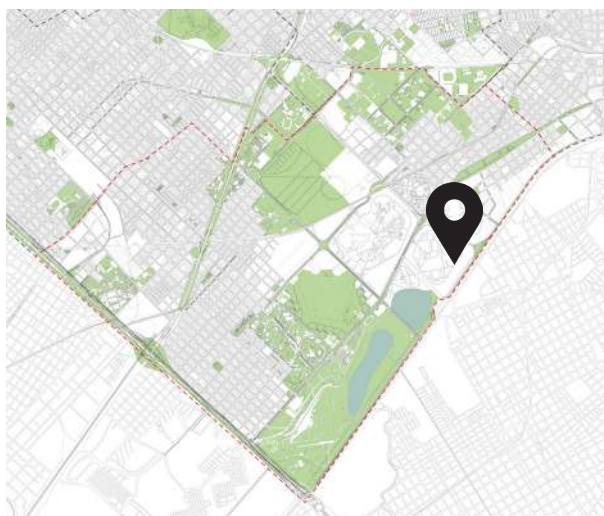
Créer des liaisons apaisées entre les différents types modaux

2 Faire cohabiter les flux de différentes natures

La présence sur le territoire de la Comuna 8 de tissus de différentes natures engendre une cohabitation de flux qu'il s'agit de coordonner et d'articuler afin de réduire les nuisances et d'optimiser la desserte. Une réflexion doit donc s'orienter vers une réorganisation des circulations, en particulier routières, de manière à permettre une spécification des cheminements et un apaisement de certains axes majeurs.

La prédominance de grandes infrastructures routières fracturent le territoire et conduisent à une superposition de flux qui génèrent la majorité des pollutions olfactives et sonores. Ces nuisances rendent difficiles le partage modal et les franchissements transversaux de la Comuna 8.

La présence des multiples emprises logistiques et industrielles le long du Riachuelo entraînent une concomitance des mobilités humaines et matérielles. Cela conduit à une saturation des axes routiers et à l'isolement des tissus résidentiels et naturels, les rendant hostiles aux piétons et cyclistes. L'*Avenida 27 de Febrero*, utilisée principalement par des véhicules de fret pour relier ces activités aux autoroutes et aux centralités externes telles que les ports ou l'aéroport *Ezeiza*, apparaît comme une coupure dissociant le *Riachuelo* du reste du territoire



de la Comuna 8. L'enjeu est d'opérer une pacification des axes de ce type en proposant une organisation réfléchie des différents flux dans l'idée de concilier les mobilités à toutes les échelles.

La monopolisation est-ouest des grands axes et la proéminence du transport routier empêchent par ailleurs le partage modal sur ces derniers. Il est à ce titre nécessaire de repenser l'agencement spatial des axes pour favoriser le partage modal et laisser de la place au développement de lignes de transport en commun.



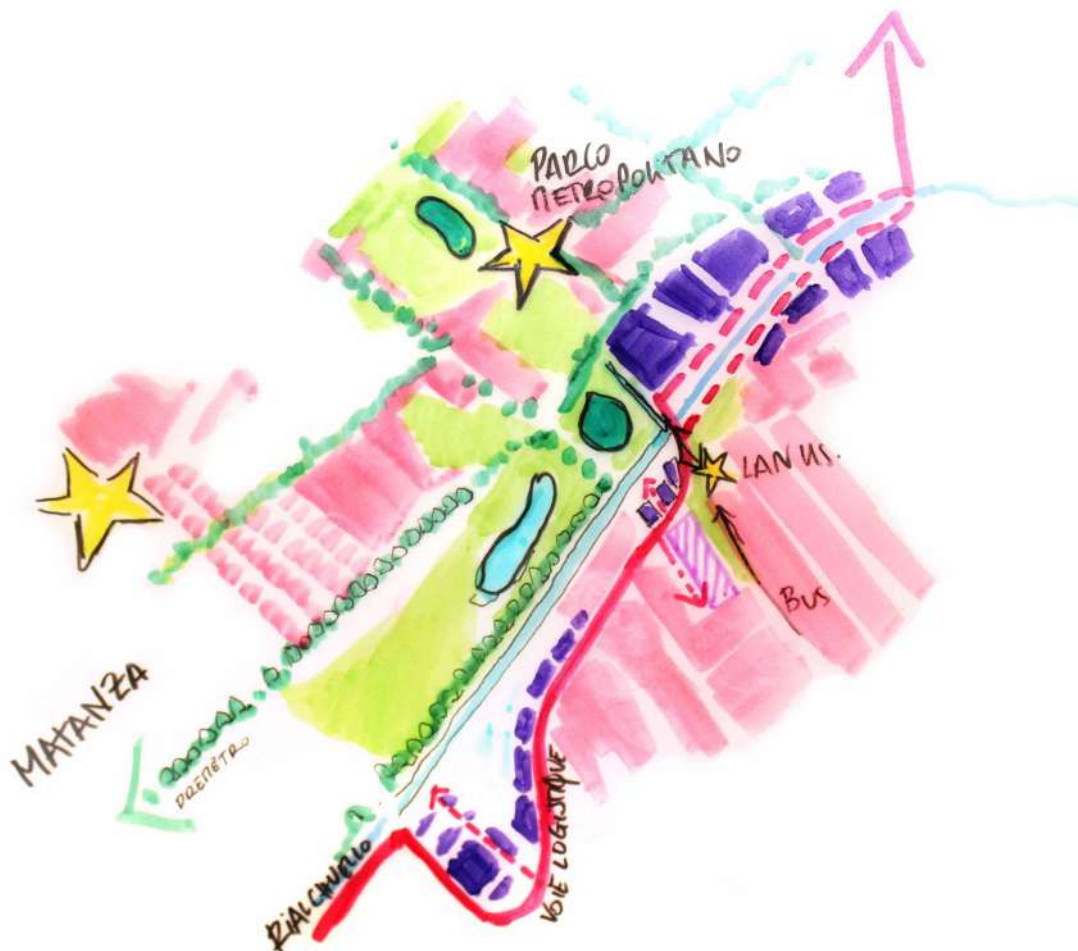
Créer des liaisons apaisées entre les différents types modaux

1. Gérer les boucles de circulation et les accès différenciés sur les axes primaires

Il s'agira de créer une nouvelle boucle de circulation pour séparer les flux de transport de fret d'autres mobilités. Cette action s'inscrit dans le temps long et sera concomitante de la transformation du boulevard urbain afin de dévier les transports lourds sur l'*Autopista Luis Dellepiane*. Cette action consistera également à proposer un traitement paysager sur certaines séquences des berges du Riachuelo.

2. Permettre le partage modal des voies et des franchissements transversaux pour des usages locaux

Il s'agit d'identifier quelle trame doit et peut accueillir quels usages. La cohérence de la trame urbaine passe par une déviation des flux logistiques en dehors du centre de la Comuna 8 mais aussi par une mixité des usages de la trame viaire pour les mobilités locales. Que ce soit avec la requalification des trottoirs, le traitement des pistes cyclables ou avec la possibilité de franchissement des axes, la cohabitation des flux de différentes natures sera permise par la mise en cohérence des usages et des infrastructures.



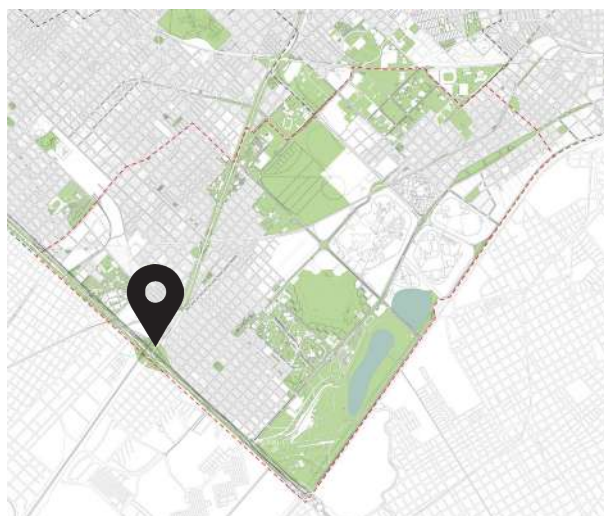
Dissocier les flux de différentes natures et apaiser l'espace

3 Articuler l'existant et le devenir

La Comuna 8 est dotée d'infrastructures aux épaisseurs différentes accueillant diverses pratiques de mobilité. Il s'agit de clarifier la hiérarchie des principaux axes afin de fixer un cadre aux différents modes de transports. La mobilité doit être vecteur de lien entre les différentes parties de la Comuna 8. L'articulation entre l'existant et le devenir passe par ce travail de requalification, de création et de hiérarchisation de la trame viaire pour accueillir les projets futurs.

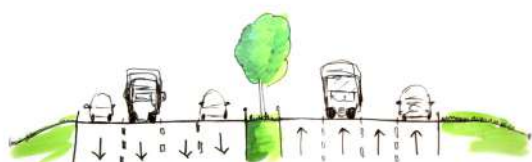
La Comuna 8 est un patchwork de tissus variés : cuadras, villas, grands ensembles, grandes infrastructures métropolitaines... Les circulations piétonnes fonctionnent efficacement à l'intérieur de ces ensembles malgré un état généralement dégradé des trottoirs. En revanche, les connexions entre ces ensembles ne sont pas évidentes.

Les infrastructures présentes sur le territoire constituent de véritables ruptures urbaines. L'*Autopista Luis Dellepiane* sépare la partie sud la Comuna 8 de la Partie Nord Est et plus largement de la ville de Buenos Aires. La Comuna 8 apparaît comme une enclave au regard de cette rupture dans la trame urbaine. Les limites sud de la Comuna 8 avec l'*Autopista General Paz* et le Riachuelo renforcent la coupure de la Comuna 8 au sein de l'aire métropolitaine avec les communes de la Province de Buenos Aires dont *La Matanza* et la *Villa Fiorito*. Un des enjeux consiste à travailler sur les infrastructures et la trame viaire pour désenclaver le secteur.

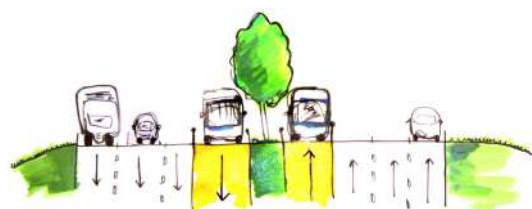


Les projets urbains présents sur la commune et les secteurs urbanisés tels que la *Villa Olimpica*, la *Villa Lugano* ou la *Villa 15* sont peu reliés entre eux, ce qui renforce le sentiment d'enclave de la Comuna 8. Les équipements futurs de la Comuna 8 dont l'*Elefante Blanco* et le *Parque Indo Americano* fonctionneront à condition qu'ils soient insérés dans le tissu existant et reliés aux pôles de la Comuna 8 et au-delà.

Enfin, la qualité inégale des infrastructures est un frein à la mobilité des habitants et usagers du quartier. L'infrastructure n'est parfois pas dimensionnée aux usages qui s'y développent. Un dernier enjeu consiste à travailler sur la qualité des infrastructures pour les rendre praticables, améliorer le cadre de vie et participer à la cohérence des usages.



1. Boulevard urbain massif



2. Création d'une voirie pour favoriser le transport en commun



3. Verdissement de la voirie et atténuation du flux de voitures



4. Cheminement piéton aux abords de la voirie

1. Désenclaver le secteur en transformant l'Autopista Luis Dellepiane et l'Autopista 25 de Mayo en boulevards urbains

Cette action s'inscrit dans le temps long et fait l'objet d'un phasage pour transformer l'autoroute en boulevard urbain. Il faudra, en effet, dévier le flux logistique et proposer sur cet axe une offre diversifiée et qualitative de mobilité. La dimension de l'infrastructure permet d'y positionner un Metrobus et de favoriser des mobilités douces. Le but est de conserver le caractère liant de cet axe structurant tout en agissant sur la qualité urbaine et le cadre de vie de la Comuna 8 et plus largement de la ville.

2. Hiérarchiser les voies sur la Comuna 8 et développer leur identité paysagère

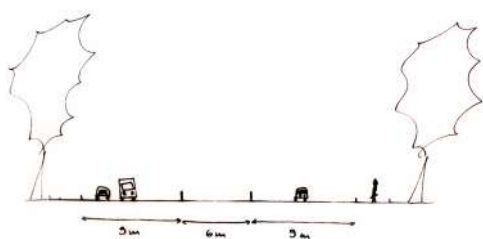
Pour rendre lisible la trame viaire et les usages sur les secteurs, la trame viaire fera l'objet d'un travail paysager pour gérer l'articulation entre les mobilités de grande échelle et les mobilités de proximité. Cela participera également de la stratégie de lutte contre les inondations en étendant les zones perméables. Le travail sur l'identité paysagère de la trame participe à la qualité de vie du quartier et à la distinction des usages.

3. Qualifier les liaisons qui relient les hubs métropolitains aux équipements du quotidien

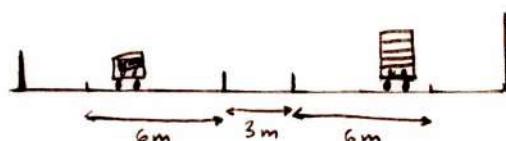
Qualifier les axes se fera au travers du traitement paysager mais aussi de la remise à niveau des infrastructures en insistant sur les axes liant les polarités du territoire et les équipements locaux. La voirie créée autour de l'*Elefante Blanco* sera reliée au pôle multimodal ainsi qu'au parc métropolitain en insistant sur les places de stationnement.

4. Créer des liaisons entre les différents tissus

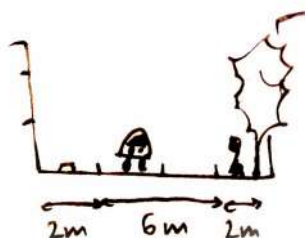
Le tissu de la Comuna 8 est diversifié, composé de grandes opérations mais aussi avec d'une trame viaire plus fine. L'action consiste à recréer une trame viaire dans les espaces à urbaniser pour relier les tissus entre eux et privilégier les mobilités douces. Ces actions encourageront l'appropriation du territoire de la Comuna 8 par les habitants.



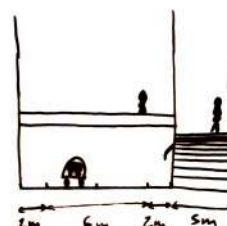
Axe métropolitain



Axe communal



Axe local

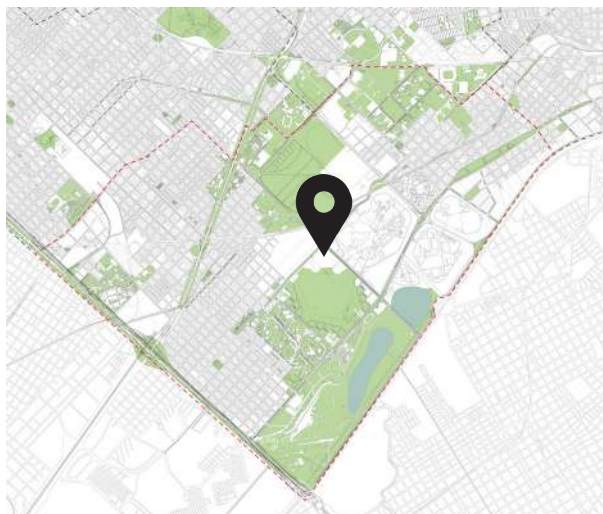


Voirie grands ensembles

4 Rendre lisibles les réseaux

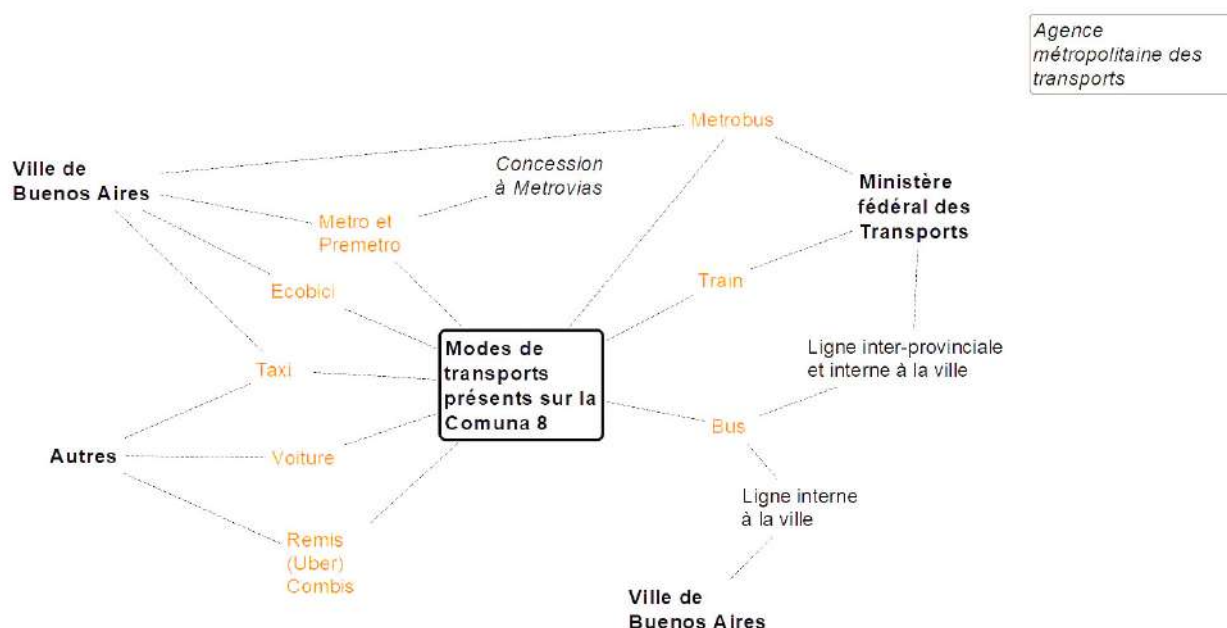
La mise en cohérence de l'ensemble des mobilités sur le territoire de la Comuna 8 passe par un travail sur la lisibilité du réseau. L'enjeu est aussi de promouvoir l'intégration sociale par un accès à la mobilité pour tous.

Le manque de cohérence pour l'utilisateur vient en premier lieu de la faiblesse de la gouvernance métropolitaine des transports. La gestion des services de transport relève de la compétence d'acteurs territoriaux différents. L'Etat est responsable du train, la CABA du métro et du vélo en libre-service (*Ecobici*). Concernant le *Metrobus*, la CABA est compétente à l'intérieur des limites de la ville, tandis qu'il fait l'objet d'une gestion fédérale au-delà. Cette fragmentation limite le développement d'un dispositif d'information intégré sur les différentes offres de transport.



1. Renforcer la gouvernance métropolitaine des transports et faire de la mobilité un enjeu politique

Il est nécessaire de donner à l'*Agencia Metropolitana de Transporte* (créée en 2012) les moyens de développer des ambitions réellement métropolitaines pour la mobilité. La Comuna 8 se trouve bordée au sud et à l'ouest par *La Matanza*, *Lomas de Zamora* et *Lanus* : il faut renforcer la coopération entre ces communes pour faire converger leurs politiques de mobilité.



Cartographie des acteurs présents sur le territoire de la Communa 8 selon les modes de transports

2. Mettre en place une signalisation claire des mobilités

L'information aux voyageurs doit être développée en augmentant le nombre de panneaux de signalisation indiquant les offres de transport. Ceux-ci permettront de localiser les correspondances, de signaler les points d'intérêt à proximité, voire de préciser les temps de parcours depuis chaque arrêt. L'information sera harmonisée au moyen d'une charte graphique offrant des repères clairs aux usagers.

3. Développer l'information en direction des voyageurs

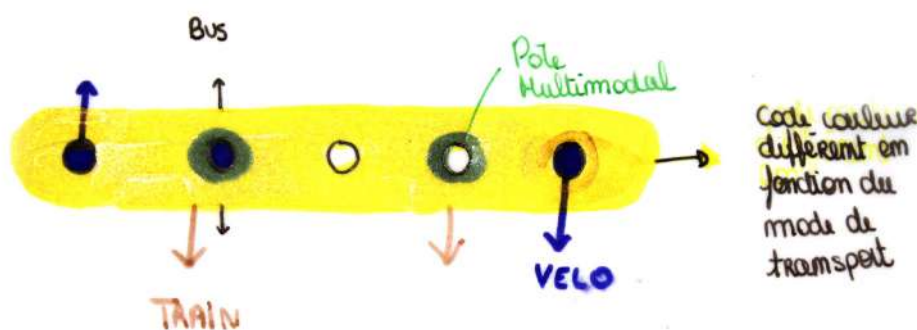
L'intermodalité ne sera possible que par la mise en place d'un dispositif d'information intégré renseignant les voyageurs sur l'ensemble des modes de transport à leur disposition (carte générale des transports à l'échelle de la Comuna 8, de la ville et de l'aire métropolitaine). En outre, ce dispositif se déclinera dans les transports eux-mêmes (*Metrobus*, *Premetro*, train), dans l'espace public et sur des supports numériques (site internet, application).

4. Créer une carte d'abonnement unique

La création d'une carte d'abonnement unique permettrait de donner corps à la gouvernance métropolitaine des transports et de faciliter les déplacements intermodaux. Celle-ci devra concerner les principaux transports en commun mais également servir de carte d'abonnement pour le système de vélos en libre-service, voire de carte de stationnement pour voiture. Une tarification différenciée de l'abonnement favorisera l'inclusion des populations les plus vulnérables de la Comuna 8. Ce système devra en outre privilégier les mobilités douces, avec par exemple une demie heure de location de vélo gratuite incluse chaque jour.

5. Installer dans la Comuna 8 une maison de la mobilité

Une maison de mobilité centralisera les informations aux usagers au sujet des transports au sein de la Comuna 8 et vers les grandes destinations métropolitaines : centre de Buenos Aires, villes voisines, aéroports. Elle pourrait être installée stratégiquement au sein d'un pôle multimodal, par exemple à l'angle des avenues *Escalada* et *General de la Cruz*.



Idée de signalisation claire et lisible dans les transports en commun indiquant les connexions et la qualification de la station





NCION
3,10 m
40

INC

L'Habitat

Equilibrer les tensions entre ancrer et accueillir

La Comuna 8 semble soumise à une tension entre deux dynamiques, celle d'ancrer et de consolider les tissus urbains et sociaux existants et celle d'accueillir de nouveaux habitants sur cette partie la moins dense de la ville. Ces deux dynamiques pouvant paraître antagonistes sont les résultats de mécanismes de gouvernance, de phénomènes économiques, sociaux, géographiques... L'enjeu est d'ancrer les populations les plus modestes dans cette partie la plus pauvre de la ville de Buenos Aires pour éviter une relégation toujours plus lointaine, ancrer cette vocation sociale qui en fait la caractéristique principale. Par ailleurs, des mutations sont aujourd'hui à l'œuvre sur ce territoire avec l'arrivée des Jeux Olympiques de la jeunesse, du nouveau siège du Ministère du développement social, ainsi que de plusieurs opérations de rénovation urbaine. La Comuna 8 semble aujourd'hui s'orienter vers un nouveau paradigme et notamment accueillir de nouvelles populations. Notre ambition sur l'habitat et les formes bâties est avant tout d'exploiter la tension entre ces deux dynamiques pour la mettre au service d'une vision globale.

Notre approche repose sur trois leviers, chacun d'entre eux mobilise différentes dimensions.

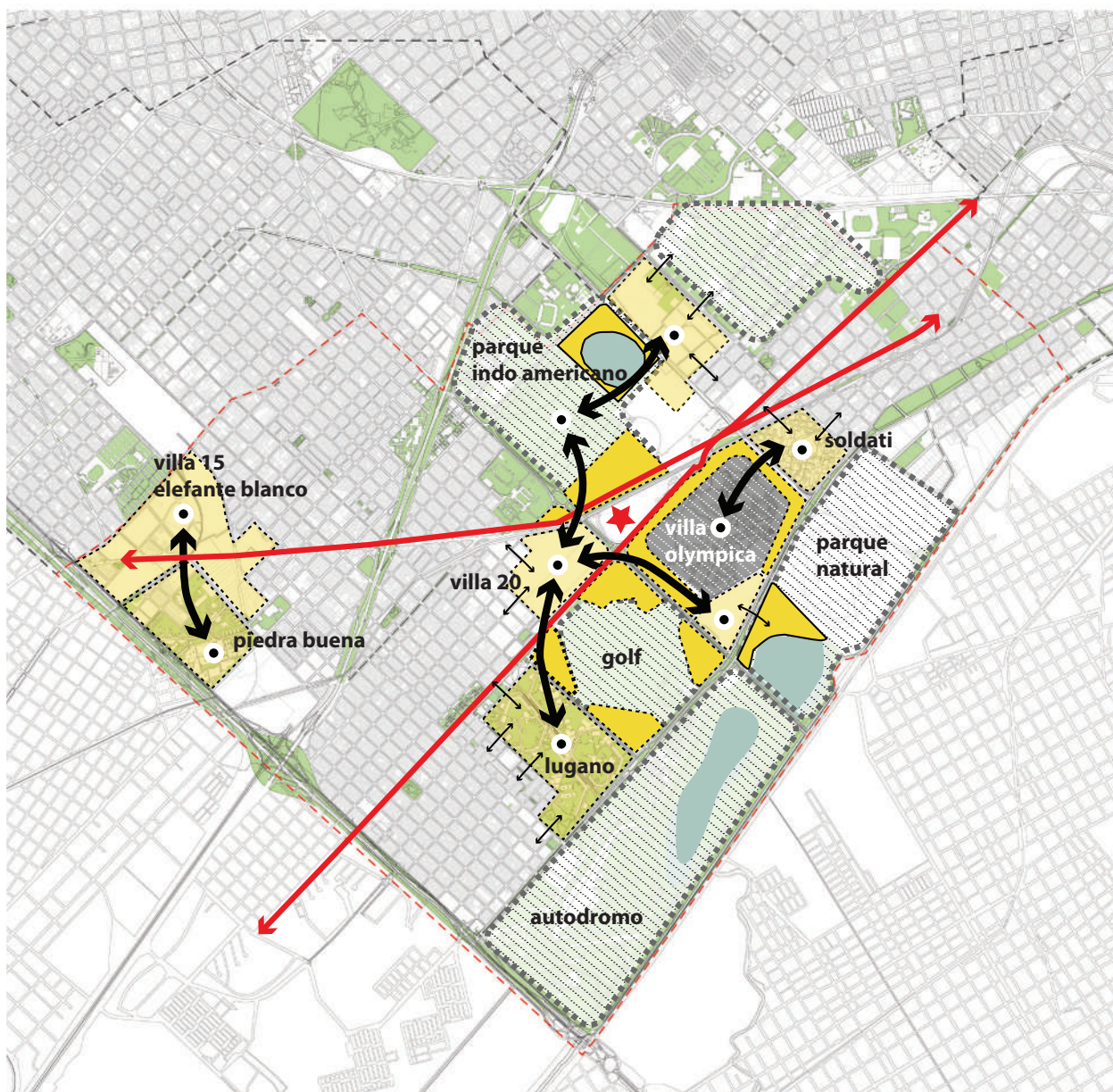
Le premier levier s'appuie sur les sphères politiques, institutionnelles et communautaires. Elles traitent des modes d'organisations formels ou non de la société. La Comuna 8 semble entrer dans une phase déterminante : une volonté politique de transformation de ce territoire émerge, la question des intentions et de la nature de ce développement doit se poser. L'identité de la commune en dépend.

Le second levier traite des formes et des modes d'occupations de l'espace. L'enjeu est cette fois d'agir sur les pratiques spatiales. La Comuna 8 est un territoire singulier étant donné la diversité des formes d'habiter qu'on y trouve : celle-ci vont des plus planifiées, aux plus informelles. Il faut parvenir à entretenir cette diversité tout en apportant des réponses adaptées à chacun des tissus. Il s'agit d'affirmer le caractère expérimental de la commune pour les modes d'habiter.

Enfin le dernier levier traite des interfaces : interfaces physiques entre les différents tissus bâtis de la Comuna 8 et entre ses quartiers et le reste de la Métropole. Il s'agit également de traiter les interfaces entre les logiques organisationnelles et institutionnelles, et leurs traductions spatiales et urbaines. Ces interfaces doivent permettre de créer les conditions à l'affirmation de la Comuna 8 comme un lieu d'expérimentation pour les modes d'habiter l'espace dans la métropole de Buenos Aires.

Légende

	Connexions à développer		Interface entre quartier
	Gare au coeur de la Comuna 8		Micro-centralité au sein des quartiers
	Projet métropolitain		Zone à urbaniser
	Zones blanches zones d'indéfinition à risque		Poche bâti existante



Bénéfices attendus

ANCORAGE

Ancrer des populations modestes dans cette partie de la ville, prévenir la relégation.

ACCUEIL

Accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités. En cela l'arrivée des Jeux Olympiques et des équipements doit être considéré comme une opportunité pour développer des dynamiques nouvelles sur la Comuna 8.

DIVERSITÉ

La diversité des formes bâties, entre Grands Ensembles, Villas et tissus ordinaires des quadras doit être considérée comme un point de départ à la constitution de nouvelles expérimentations autour des modes d'habiter. Il s'agit d'expérimenter aussi bien dans la rénovation des tissus existants que dans la production de nouvelles situation construites.

GRANDS ESPACES

La présence de grands espaces ouverts sur le territoire communal, qui occupent différentes fonctions, doit être à la fois considéré comme constitutifs du caractère urbain de la Comuna 8, mais aussi comme des opportunités d'expérimentations pour de nouvelles formes d'urbanisation, et enfin comme un potentiel de rayonnement métropolitain.

MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT SOCIAL

L'implantation du Ministère du développement social au coeur du quartier à la place de l'Elefante Blanco marque la volonté du gouvernement de s'inscrire physiquement dans le territoire de la Comuna et de changer l'image d'un territoire jusqu'alors relégué aux frontières de la ville.

Points de vigilance

DÉCROCHAGE

La Comuna 8 est actuellement la partie la plus pauvre de la ville de Buenos Aires. Une attention particulière doit être portée à ce qu'elle ne devienne pas un territoire en décrochage cumulant problèmes sociaux, et urbains, accentué par une relégation liée aux manques d'investissements publics

GENTRIFICATION

L'implantation du parc et du village olympique risque d'engendrer automatiquement une surexposition de la Comuna 8 à l'échelle de Buenos Aires, générant ainsi une forte attractivité sur certaines zones. Ces zones pourraient donc être sujettes à la spéculation immobilière et à la gentrification. Cela entraînerait mécaniquement le départ de certaines populations.

DÉGRADATION

Une grande partie du bâti présent sur la Comuna est fortement dégradé. L'exemple des Grands Ensembles des années 70 est criant, le sous investissement et les problématiques de gestion des espaces collectifs ayant entraîné une marginalisation de ces lieux, malgré un grand potentiel urbain. Enfin le grand nombre de villas entraîne également des conditions de vie dégradées pour les populations qui y vivent.

Au delà de ces problèmes d'insalubrité, le risque est l'apparition d'une fracture entre les populations vivant dans ces différents tissus, chacun espérant l'arrivée d'investissements pour la rénovation. L'investissement site par site risque de créer une stigmatisation des uns vis à vis des autres, et une concurrence entre situations construites dégradées.

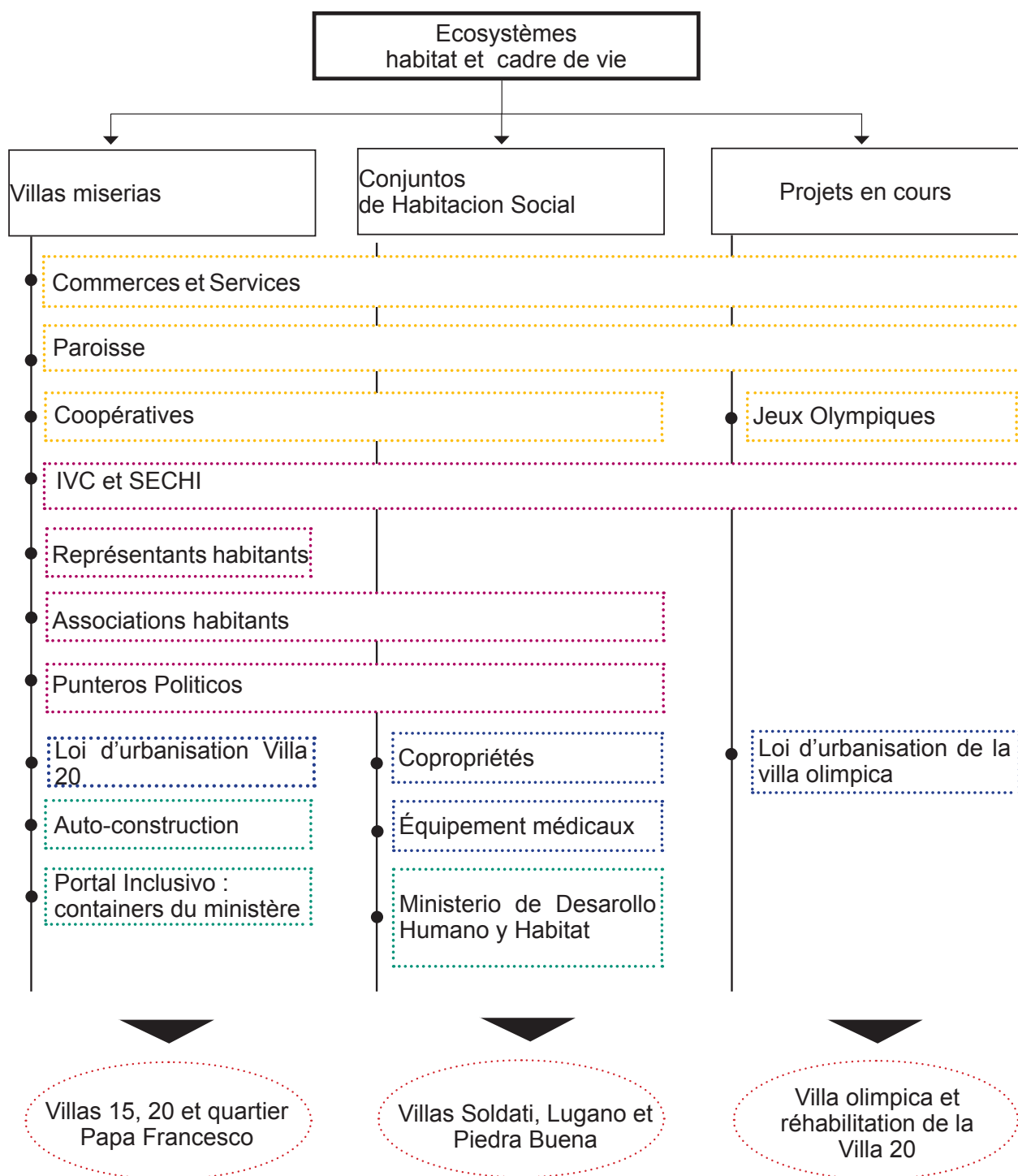
SPÉCULATION

La présence de grands espaces ouverts, souvent sous-utilisés voire indéfinis amène souvent le gouvernement à considérer ces espaces verts comme des réserves foncières pour des grands projets, entraînant ainsi le bouleversement des équilibres économiques et immobiliers d'un territoire déjà fragilisé. Par ailleurs le caractère indéfini de certains de ces espaces peut être un vecteur de développement de villas nouvelles, ce qu'il faut éviter. Enfin la présence de ces espaces verts est indispensable à la qualité de vie de la Comuna 8 et plus largement de la métropole et leur disparition serait dommageable à tous.

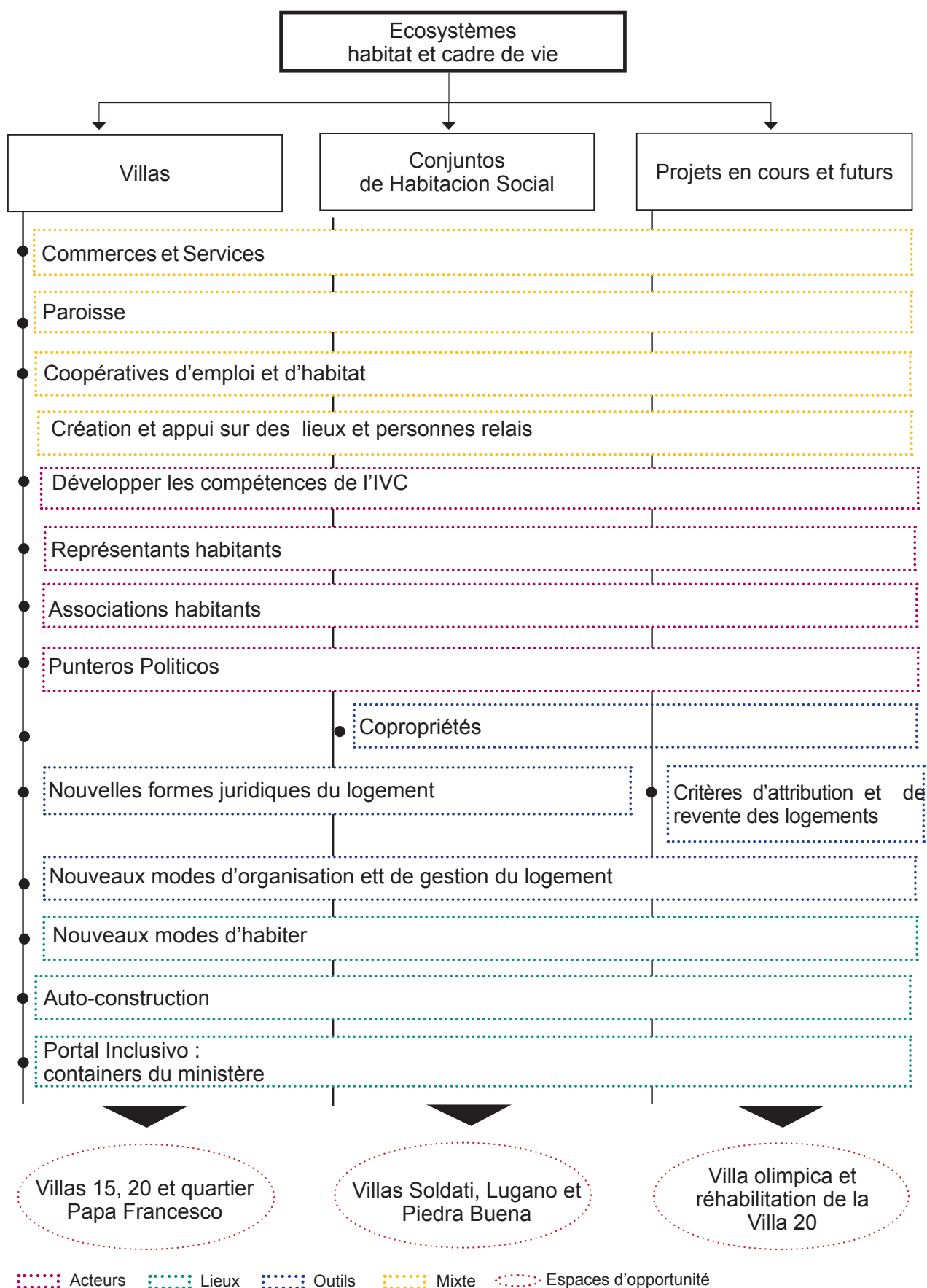
EVICITION

La destruction de l'Elefante Blanco actuellement à l'oeuvre au coeur de la villa 15, pour l'implantation du siège d'un ministère ne doit pas être un prétexte pour la mise en place d'opérations de rénovation urbaine qui entraînerait la disparition d'usages alternatifs existants. Cela aurait encore une fois un impact lourd sur les populations et sur le territoire, ce qui serait contradictoire avec la mission de développement social de ce ministère.

Ressources existantes à activer



Ressources à créer



Sommaire des actions

ACCUEILLIR

Une arrivée de nouveaux habitants sur la Comuna 8 est prévisible dans les années à venir, notamment grâce à l'implantation du village olympique en front su Parque della Ciudad. Cette arrivée met en lumière les grands espaces verts propres à la Comuna, et il faut encadrer leur développements pour qu'ils ne soient pas considérés uniquement comme des réserves foncières mais comme des potentiels de projet.

ANCERER

Accompagner l'attractivité générée par ces nouvelles dynamique sur la Comuna 8 afin d'ancrer les populations déjà présentes sur le territoire. L'arrivée de nouveaux investisseurs ne doit pas être synonyme de départ des populations déjà présentes, et la Comuna 8 doit parvenir à ancrer sa vocation d'accueil des habitants les plus modestes dans la ville de Buenos Aires.

EXPÉRIMENTER

La diversité des formes bâties dans la Comuna 8 nous invite aujourd'hui face au défi de la densification à réitérer une démarche de laboratoire métropolitain. Profiter des projets de développement de la Comuna 8 pour réinventer conjointement les formes urbaines et les modes d'habiter, tant dans les villas à consolider que dans les projet à venir.

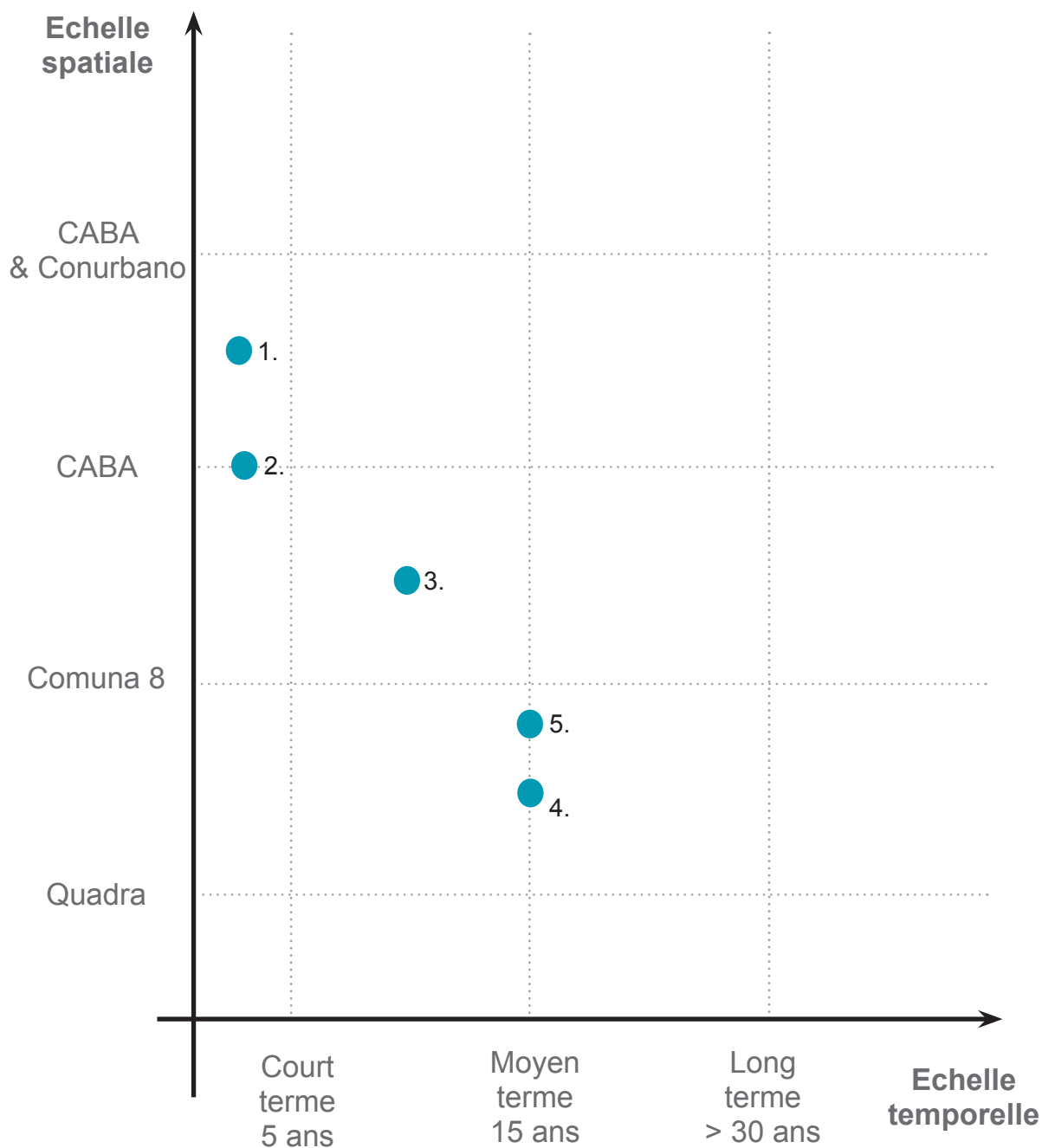
METTRE EN RÉSEAU LES LIEUX RELAIS

Des lieux ou des personnes-relais sont déjà mobilisés pour mener à bien des actions d'intégration urbaine des villas. L'installation de lieux-relais à l'échelle de chaque quartier permettra à la fois de mobiliser les acteurs et les opportunités existants, et de les renforcer et de développer de nouvelles opportunités.

CRÉER DES INTERFACES

Mettre en réseau les micro-centralités présentes au sein de la Comuna 8. Pour ce faire, créer des centralités intermédiaires qui permettent de créer une interface entre les différents tissus de la Comuna 8. Ces nouvelles centralités permettront de connecter les différents quartiers qui sont aujourd'hui trop isolés.

Positionnement des actions



- Action 1 : Encadrer l'urbanisation autour des « Zones blanches »
- Action 2 : Accompagner l'attractivité du territoire
- Action 3 : Expérimenter d'autres modes d'habiter
- Action 4 : Mettre en réseau les lieux relais
- Action 5 : Créer des Interfaces à l'échelle de la Comuna 8

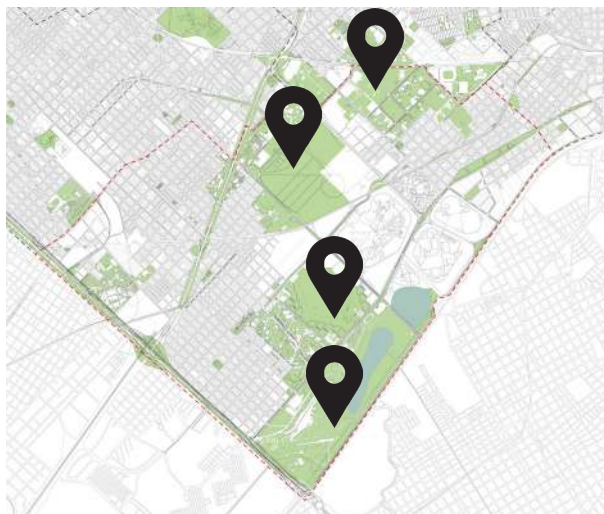
1 Encadrer l'urbanisation autour des "Zones Blanches"

Encadrer le développement et l'urbanisation des «Zones Blanches» présentes sur la Comuna 8 doit être une priorité. Elles constituent en effet une des qualités majeures du territoire mais elles représentent également un fort risque.

Une confusion est entretenue entre espace vert, espace ouvert, espace vide, sur ces grandes emprises de la Comuna 8. Elles constituent aujourd'hui les seules grandes parcelles foncières libres non urbanisées de Buenos Aires. Il s'agit de mieux encadrer leur développement afin d'éviter la gentrification d'une part, et la perte d'espace vert d'autre part. L'arrivée du village olympique sur l'une de ces zones montre la volonté politique d'attirer de nouveaux investisseurs sur le site, avec notamment cette volonté de laisser des parcelles libres au sein même de la villa.

L'incitation de l'investissement privé, doit être pris en compte pour mieux la prévenir, et en éviter les dérives : spéculation foncière, déplacement des populations, fermeture de certains espaces.

La présence et la continuité de ces espaces ouverts sur une grande partie du territoire de la Comuna 8 doit être un support essentiel dans le développement et la mise en cohérence des différents tissus entre eux, et ainsi permettre de générer une meilleure intégration.



Le nouveau village olympique construit sur le parc de la ville.

- Nous proposons la mise en place d'une collaboration à l'initiative de la Comuna 8 avec le Gouvernement de la ville, pour la création de politiques publiques spécifiques au statut de ces «zones blanches», sur le model de l'ACUMAR.
Intégrer des mesures compensatoires écologiques et sociales aux actes de cessions de terrains sous formes de conditions de vente.
- L'objectif est d'assurer le développement de la Comuna 8, tout en maintenant un certain degré d'exigences sur la vocation du quartier et sur la préservation des espaces ouverts.
Rédaction d'un règlement régissant l'occupation des sols de ces zones blanches.
- Il s'agira de prendre en compte plusieurs éléments qui permettront le développement de la Comuna 8 :
 - l'urbanisation de l'axe vert qui relie le Parc Indiano Americano au Riachuelo.
 - l'urbanisation des alentours du Golf pour activer l'avenida General Fernandes de la Cruz et permettre l'ouverture du quartier Lugano
 - la mise en place d'une programmation spécifique sur les espaces les plus indéfinis afin : d'éviter le détournement de ces espaces à des fins spéculatifs, et d'éviter l'installation de villas dans des conditions insalubres
 - affirmer leur rôle dans la C8 comme moteur de cohérence territoriale



Identification des différentes « Zones Blanches » de la Comuna 8.

2 Accompagner l'attractivité de la Comuna 8

Le territoire de la Comuna 8 est inévitablement amené à se développer du fait des projets en cours comme la Villa Olimpica et de la faible densité de la Comuna 8 et ses larges "zones blanches".

Comment permettre ce développement sans compromettre la pérennité des tissus urbains et de la structure sociale existante ?

La Comuna 8 est l'unité administrative avec le revenu par habitant le plus faible de la CABA. Néanmoins, la situation centrale de ce territoire à l'échelle du Grand Buenos Aires offre à ses habitants un certain *droit à la ville*. La Comuna 8 doit absolument préserver sa capacité à accueillir des ménages modestes et de nouveaux arrivants.

Le développement d'opérations de logements neufs visant des catégories sociales pour l'instant absentes du territoire laisse craindre une possible envolée des prix du logement et du foncier. Une telle hausse du prix du foncier et de l'immobilier provoquerait à long terme une exclusion des populations les plus fragiles de cette commune. Il s'agit de prévenir ces phénomènes.

Afin d'éviter une compétition spatiale entre les différentes strates sociales déjà observable dans les territoires périurbains de Buenos Aires les opérations futures doivent être encadrées. L'offre émergente doit être complémentaire et non concurrentielle à celle de la Comuna 8 pour promouvoir une certaine diversité sociale.



VILLA OLIMPICA : UN PROJET PRÉCURSEUR ?

Cette opération accompagne les J.O de la Jeunesse d'Octobre 2018. Elle prévoit le développement de logements neufs pour les athlètes. Ils seront ensuite transformés en logements sociaux majoritairement destinés aux habitants de la Comuna 8.

En visant également des classes moyennes et supérieures, le projet marque néanmoins un tournant dans l'histoire de l'aménagement de la Comuna 8. 40 % des emprises prévues ont en effet été réservées pour des opérations de logements en accession libre. Les 30 000 demandes enregistrées pour 1 150 logements disponibles soulignent aussi l'attractivité de ce territoire communal et le besoin de logements.



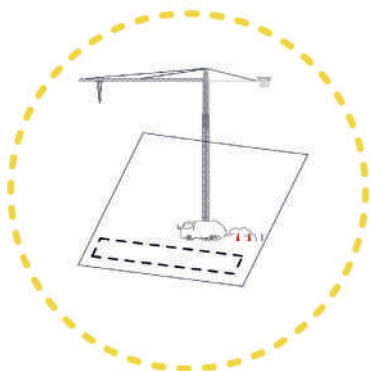
Le projet Villa Olimpica : vers de nouvelles méthodes d'aménagement et un renouvellement de l'image de la Comuna 8 ?

Il s'agit à la fois d'encadrer l'aménagement futur des réserves foncières - *zones blanches* - de la Comuna 8 et de prévenir les répercussions de ce développement sur l'ensemble des zones déjà urbanisées. Si ces préconisations concernent avant tout les périmètres de projets futurs, elles entendent protéger les secteurs les plus vulnérables que sont les *Villas* informelles ou les *Conjuntos de habitación social*.

Cet encadrement mobilise plusieurs outils à différentes phases des projets :

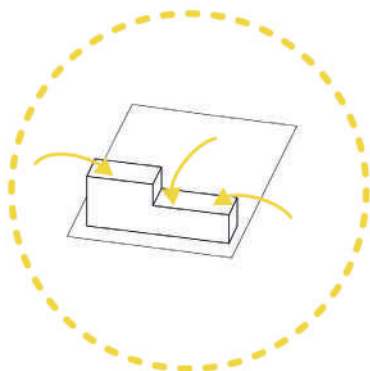
- Une plateforme d'attribution des logements doit établir des critères clairs. Ceux-ci doivent continuer à favoriser les habitants des quartiers environnants et permettre la mobilité résidentielle et l'accès à des logements neufs au sein de la Comuna 8.
- Les contrats de vente des futures opérations en accession libre doivent prévoir des clauses d'occupation et être réservés aux seuls propriétaires occupants. Il s'agit par là d'éviter des phénomènes d'investissements qui accentueraient un taux de vacance déjà très élevé dans la ville de Buenos Aires.¹
- Afin d'éviter tout mécanisme spéculatif, notamment par rapport au modèle de logement social existant qui favorise l'accession aidée, l'encadrement des opérations doit être pensée sur le long terme. Des clauses de revente doivent ainsi être mise en place. Elles pourraient à la fois encadrer les prix de revente et les profils des futurs acquéreurs, de telles clauses éviteraient que le logement social perde sa vocation. Un modèle comme celui des récents *Organisme de Foncier Solidaires* français organisant la revente de logements sociaux de manière intéressante.
- Si l'encadrement doit être pensé à long terme, Il peut également être envisagé dès les phases de conception et de construction comme dans le cas du projet *Villa Olimpica*. Les phases de commercialisation y ont été anticipées et les prix de vente en partie déterminés par la capacité de financement des ménages. Ce modèle pourrait être systématisé pour l'ensemble des projets de la Comuna 8, y compris pour les projets destinés à de l'accession libre. La généralisation de ce mécanisme permettrait d'organiser la diversité des ménages du territoire communal.
- Enfin, pour assurer un encadrement cohérent sur l'ensemble de la Comuna 8, un acteur institutionnel doit intervenir sur l'ensemble des projets d'aménagement. La *Lei de urbanizacion de la villa olimpica* confie à l'IVC la gestion des logements de l'opération de la Villa Olimpica. Le rôle de cet organisme pourrait être renforcé s'il s'assurait de la mise en place de ces outils dans l'espace et dans le temps.

¹ D'après l'INDEC 341 000 logements sur l'ensemble des *Comunas* de la *CABA*, soit 24% du parc de logements en 2010.



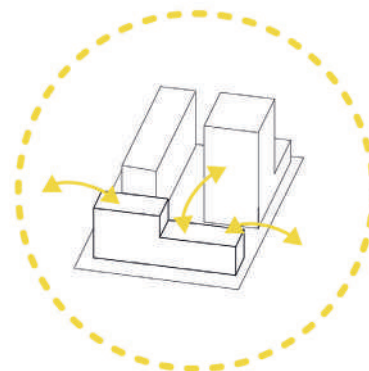
0 - CONSTRUCTION

Prendre en compte les capacités de financement des ménages



1 - ATTRIBUTION

Établir des critères d'attribution qui favorisent les résidents de la C8



2 - REVENTE

Fixer des clauses de revente qui empêchent les mécanismes spéculatifs

Trois temps / Trois actions pour prévenir la spéculation sur le logement social dans la Comuna 8.

3 Expérimenter d'habiter

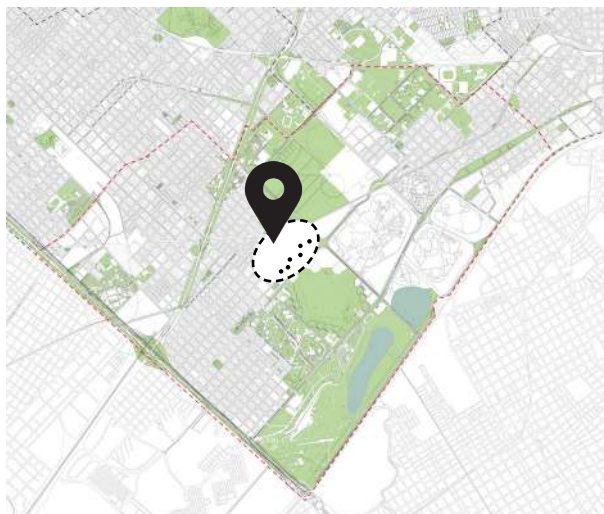
AU SERVICE DES PRATIQUES SPATIALES

Profiter des projets de développement de la Comuna 8 pour réinventer conjointement les formes urbaines et les modes d'habiter, tant dans les villas à consolider que dans les projets à venir.

Voici les principales raisons de cette action :

- Améliorer globalement les conditions et le cadre de vie des habitants de la Comuna 8.
- Proposer des formes bâties en adéquation avec les différents modes de vie, et les besoins en logement croissants et diversifiés.
- Rendre qualitative la densification à venir.
- Affirmer la spécificité de la C8 en tant que laboratoire du logement. Renforcer son identité en tant que démonstrateur métropolitain.
- Prévenir le risque de standardisation des logements et d'effacement de l'identité locale.
- Proposer une alternative à la dichotomie formel / informel de l'environnement bâti.
- Accompagner et faciliter les parcours résidentiels des populations endogènes (résoudre le surpeuplement multigénérationnel dans les « conjuntos sociales ») et exogènes au quartier (assurer une fonction de sas pour les nouveaux arrivants)

d'autres modes



LE CAS DU RELOGEMENT DE LA VILLA 20

Le projet de relogement des habitants de la villa 20 à proximité du site suscite notre intérêt. Par l'implantation d'une antenne de l'IVC sur la villa 20, il conçoit une solution en dialogue avec les habitants. Il permet de pallier les insuffisances sanitaires des établissements précaires, mais aussi les évictions des habitants hors de la Comuna 8, loin du réseau social et économique qu'ils ont tissé. Il suscite nonobstant des doutes quant à la faible adéquation entre les typologies proposées standards et les modes de vie et de subsistance très spécifiques de ces populations.



Photographie Villa 20 : à gauche le projet de relogement situé à proximité immédiate des établissements précaires existants à droite.

PROSPECTIVE : UN LABORATOIRE DES PROJETS À VENIR

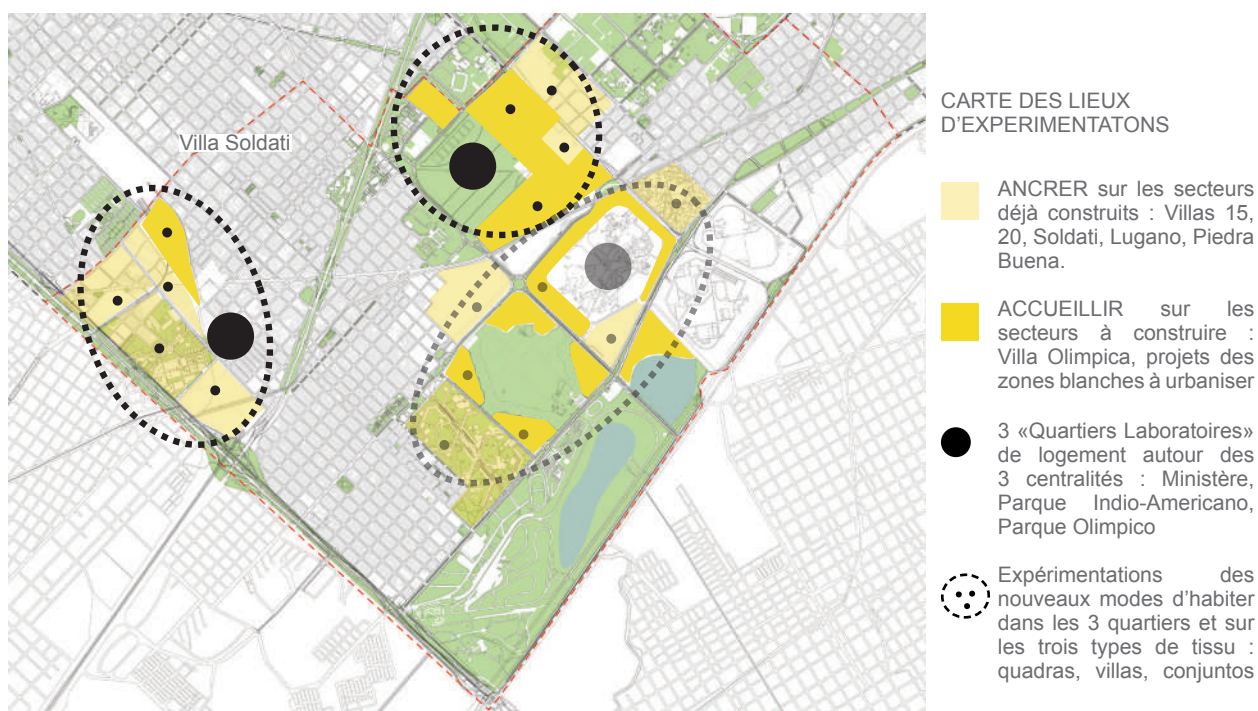
Outils spatiaux à proposer pour hybrider et réconcilier habitat formel et informel. Voici par exemple, trois règles d'urbanisation essentielles à poursuivre dans les opérations futures :

- Rendre appropriables les rez-de-chaussée. Ils permettent le développement d'une économie locale en adéquation avec la mixité habitat/travail propre aux modes de vie de ces populations.
- Intégrer au logement des espaces de vie extérieurs privés et semi-collectifs: vérandas, balcons, toitures-terrasses (ventilation naturelle/appropriation/usages indéterminés).
- Permettre la mutabilité des logements. Des espaces flexibles accompagnent les évolutions de la famille et de son budget. L'on peut s'inspirer des travaux de l'architecte Alejandro Aravena (*Elemental*) ou encore de l'ETH Zurich (*Building Brazil*) et proposer l'inachèvement du second œuvre, des structures modulaires, des espaces extérieurs constructibles dans le futur.

Outils financiers à développer. Ils rendent possible la subsistance et l'émancipation des populations modestes. Notamment par l'autoconstruction, l'autogestion, et la formation en coopératives d'habitat et d'emploi (Fiche N° x). Enfin, par la formation des habitants constructeurs, pour la consolidation des Villas, et pour être employer sur les chantiers des constructions nouvelles. Pérenniser la participation mises en oeuvre par l'IVC sur Villa 20.

Outils juridiques à imaginer pour dépasser le clivage propriété/location. Ils préviennent les phénomènes de spéculation qui pèsent sur la Comuna 8. Par exemple, la formation en coopérative habitante permet d'être propriétaire d'une part de la copropriété, mais aussi locataire d'un logement. La régularisation foncière dans les villas peut se faire par la mise en place de baux emphytéotiques de 100 ans renouvelables. Ainsi, par une concession d'usage, le foncier qui appartient à la nation est mis au service du droit au logement de tous, surtout des plus modestes.

Acteurs à mobiliser : acteurs privés (construction et immobilier) et institutionnels (IVC), acteurs de la sphère civile (empowerment habitants et associations). Enfin un rôle crucial serait endossé par l'unité spécifique de développement de la Villa Olimpica qui serait amenée à monter en puissance sur l'ensemble des nouveaux projets de développement de la Comuna 8. Au-delà de son rôle d'aménageur, elle est prescriptrice des outils à déployer et garante du respect des nouvelles règles, enfin, elle assure la médiation entre acteurs.



4 Mettre en réseau des Lieux-Relais

Les lieux-relais constitueront la première étape de l'intégration urbaine des villas. Ce sont des lieux où convergent les acteurs existants issus des institutions et de la société civile. Il s'agit de constituer un lieu neutre qui articule à la fois les actions de rénovation et d'urbanisation de quartier mais aussi les différentes dimensions de la vie quotidienne des habitants : démarches administratives, juridiques et activités de la communauté.

De nombreux acteurs issus de la société civile et institutionnelle agissent déjà sur la rénovation et l'urbanisation de ces quartiers. Il s'agit de mobiliser les ressources existantes. Ces ressources sont différenciées et agissent avec plus ou moins d'intensité et de moyens dans les différents quartiers.

Etablir un lieu-relai dans chaque quartier permettrait à ces différentes ressources de s'organiser et d'assurer une permanence locale.

L'exemple du «Portal Inclusivo» à proximité de l'Elefante Blanco apparaît comme un exemple intéressant en ce qu'il propose aux habitants à la fois des services de la vie quotidienne et un dispositif de dialogue autour des projets. Toutefois il reste attaché à des conditions particulières : l'action politique du



gouvernement sur les quartiers.

Parallèlement à ces lieux, les figures locales comme les Punteros Politicos sont également attachés à une orientation politique. Il s'agit donc de ne pas privilégier un type d'acteur plus qu'un autre, mais de proposer systématiquement un lieu où ces actions puissent s'organiser dans un cadre neutre et non polarisé par des intérêts partisans. Dans cette logique de neutralité, se pose également la question de la nomination du « Puntero Politico », figure déterminante du quartier et qui pourrait être détachée d'une vision politique pour une orientation définitivement sociale en se définissant comme « Referente ».



«Portal Inclusivo», Eglise, des lieux articulant services quotidiens et la «consolidation» du quartier

Les lieux déjà identifiés comme le « Portal Inclusivo » sont petits, de la taille d'un container, et temporaires. Il s'agit donc de concevoir des lieux plus grands, pouvant accueillir des événements plus importants (des réunions d'information, une fête de quartier, des ateliers culturels ou sportifs). Ils portent une dimension d'ouverture et doivent être pleinement accessibles aux habitants (horaires, fonctions). L'ancrage de ces lieux au sein du quartier permettra à la communauté locale d'exprimer ses besoins, de coordonner les actions de rénovation, tout en apportant une amélioration immédiate et quotidienne. Ils accueilleront le développement parallèle des coopératives locales (voir Economie, Fiche Action n°4).

Les lieux-relais pourront s'implanter à différentes échelles et selon différentes temporalités :

Temps 1 : Il s'agit d'installer un lieu-relai dans chaque quartier ou de développer des lieux déjà existants. L'activité de ces lieux peut être impulsée grâce à des personnes relais comme les référents des communautés en lien avec les institutions, notamment l'IVC, qui pourrait développer les compétences de ses coopératives dans ce but.

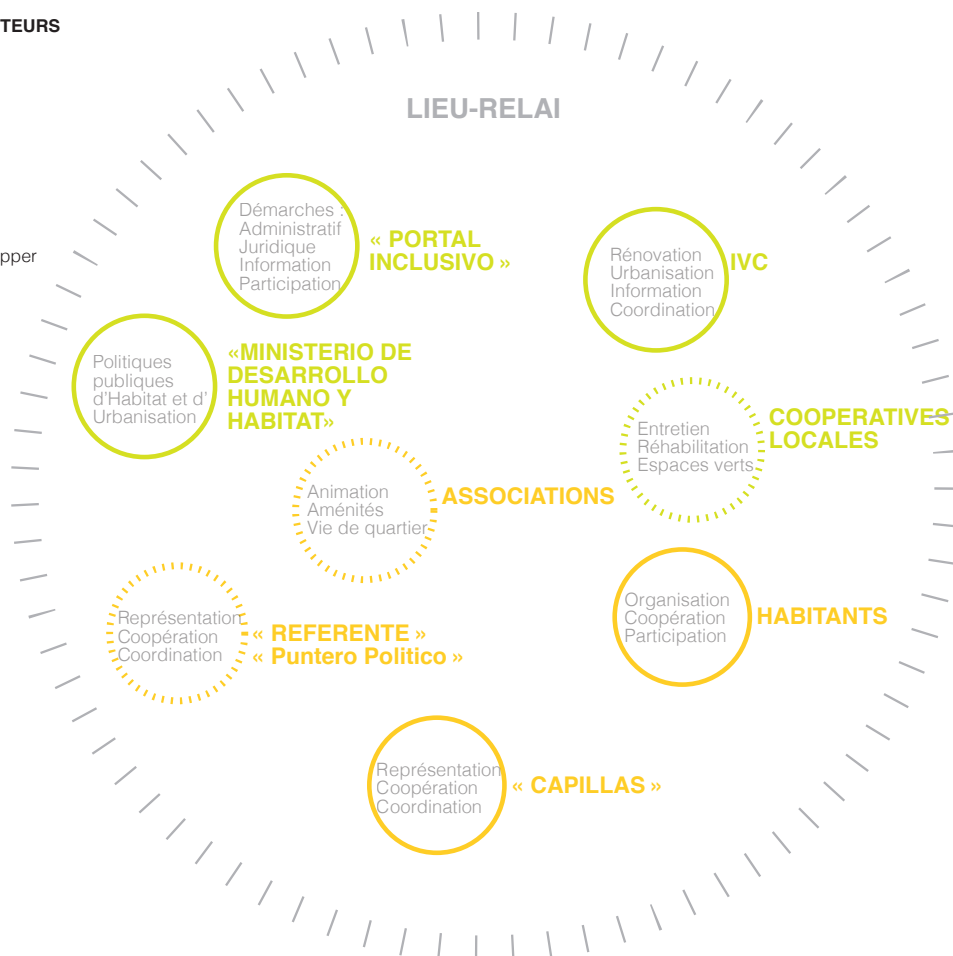
Temps 2 : Ces lieux, une fois installés et développés à l'échelle des quartiers, pourront faciliter la coopération entre eux et pourront donc jouer un rôle d'interfaces. Ces lieux-relais qui auront permis d'identifier, localiser et de stabiliser les actions au sein des quartiers pourront à terme coopérer avec les quartiers environnants, à une échelle élargie.

MISE EN RESEAU DES ACTEURS

-  Institutions
-  Société civile

OPPORTUNITES

-  Existant
-  A renforcer / développer



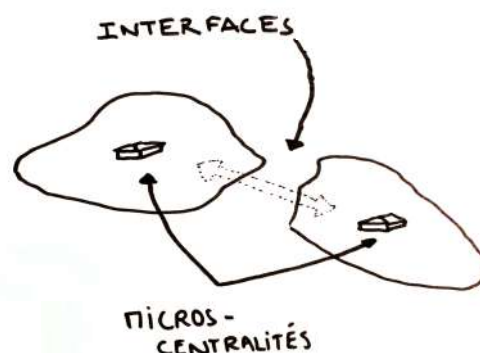
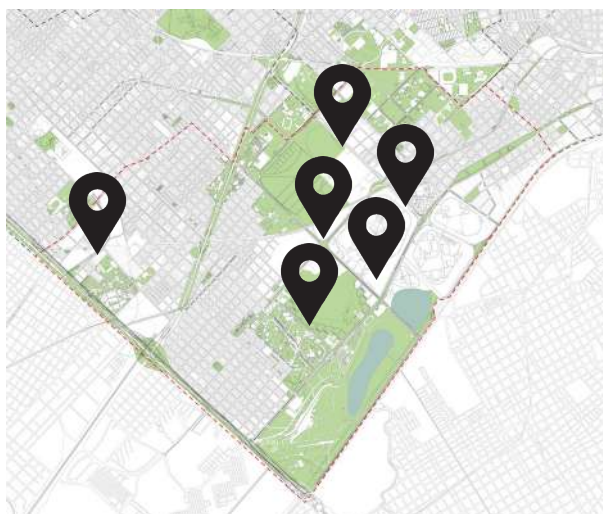
Lieu d'interface entre acteurs institutionnels et civils à échelle du quartier

5 Interfaces à l'échelle de la Comuna 8

La Comuna 8 est composée d'une multitude de sous-quartiers : quadras, conjuntos de viviendas social, villas. Chacun de ces tissus s'organise autour de pratiques spécifiques, ils fonctionnent aujourd'hui de manière autonome, les résidents habitent, consomment, et parfois travaillent au sein de leur quartier. On distingue donc au sein de la Comuna 8 une multitude de «micro-centralités» à l'échelle du quartier.

Afin de permettre à ces quartiers d'exister au sein de la politique de développement de la Comuna 8, il est nécessaire de les désenclaver : permettre aux populations de participer à une dynamique à l'échelle de la commune.

Pour ce faire, il faut connecter ces «micro-centralités». Les interfaces sont les espaces à la jonction des quartiers qui permettent de créer des connections entre eux. La mise en réseau de ces micro-centralités permettra ainsi de développer les liens et les échanges entre les poches bâties. Ces jonctions permettront de désenclaver les quartiers, d'offrir une nouvelle porosité et d'assurer leur légitimité au sein de la Comuna 8.



La mise en oeuvre de ces interfaces nécessite un portage politique fort à l'échelle de la Comuna 8. L'IVC est aujourd'hui présent dans de nombreux quartiers de la Comuna 8, cela semble être un acteur capable d'impulser la mise en oeuvre des interfaces. Pour cela, il faut créer une branche dédiée au sein de l'IVC en charge de coordonner l'action à l'échelle de la Comuna 8.

- lien avec les punteros políticos, les collectifs d'habitants et les «capillas» pour mettre en place des actions d'échanges entre villas et le reste de la Comuna 8,
- développer les compétences des coopératives au sein des Conjuntos de Viviendas Sociales : les habitants pourront être employés pour animer la dynamique d'échange avec les tissus alentours,
- coordonner les actions liées aux interfaces avec les services de gestion de l'espace public de la Comuna 8.

La branche dédiée devra s'appuyer et développer les opportunités présentes sur la Comuna 8 afin d'animer les interfaces.

- actions culturelles (ex. centro cultural de la Piedra Buena : représentation du quartier)
- actions sportives (ex. tournoi de foot entre le club de Chicago de la Piedra Buena et le club de foot de la Villa 20)
- actions sur le transport (ex. utiliser les arrêts de bus pour développer une nouvelle offre commerciale)

La branche dédiée de l'IVC devra mettre en place des actions sur des temporalités différentes entre les quartiers

- événements ponctuels (ex. marchés, tournois sportifs)
- actions sur le long terme (ex. développer les micros-centralités au sein de chacun des quartiers, requalification ou aménagement d'espace public entre les quartiers)







L'Economie

Provoquer des interactions entre les écosystèmes économiques

Notre réflexion sur le développement économique s'appuie sur plusieurs observations récoltées lors de nos visites, recherches et échanges avec les intervenants. La comuna 8 semble disposer d'un tissu économique vif et animé, notamment au sein des quartiers résidentiels. Néanmoins, l'activité économique nous a paru fragmentée entre plusieurs écosystèmes économiques entre lesquels nous avons constaté peu d'interactions. En particulier, les villas informelles et les grands ensembles fonctionnent en huis clos ce qui, à notre avis, favorise le foisonnement de la sphère informelle qui semble être particulièrement développée au sein de la Comuna 8. En même temps, la majorité des habitants de la comuna 8 travaillent en dehors de la commune, qui ne présente pas un nombre et une variété suffisante d'emplois.

Au vu de ce constat, notre ambition se déclinera en deux temps.

A court terme, nous souhaitons faire basculer une partie des emplois de la sphère informelle vers la sphère formelle. En d'autres mots, notre stratégie vise à augmenter la probabilité que les personnes travaillant dans la Comuna 8 optent pour un travail dans la sphère officielle, plutôt qu'informelle. De la même manière, nous aimerions favoriser la diversité d'emploi tout en veillant au maintien de l'accès à l'emploi de la population locale. Nous espérons que cette stratégie permettra non seulement de réduire la précarité de la population mais également stabiliser l'environnement économique de la Comuna 8 en vue d'atteindre nos objectifs à long terme.

A long terme – nous visons un horizon temporel de 30 ans environ – notre objectif consiste à lever l'incertitude qui pèse aujourd'hui sur l'économie de la Comuna 8 et en faire un espace économique « normalisé », autrement dit équivalent à d'autres quartiers de Buenos Aires en termes d'opportunités d'emploi et d'investissement. Ainsi, notre stratégie vise à réduire les nombreux risques aujourd'hui présents afin de rendre son environnement économique stable et prévisible et de gagner progressivement la confiance des personnes qui y travaillent et celles qui y investissent.

Pour y arriver, nous avons identifié un certain nombre de leviers existants ou futurs au sein de chaque écosystème, dont l'activation nous semble cruciale pour le futur développement de l'économie de la Comuna 8. En parallèle, il nous semble essentiel de favoriser les échanges entre ces différents écosystèmes de façon à réduire leur isolement en espérant stimuler l'emploi accessible à la population locale.

ÉCOSYSTÈME ÉCONOMIQUE DES VILLAS

Les Villas se distinguent par un tissu commercial (commerces de bouche, petits artisans, services) plutôt dense. Néanmoins, étant donné que l'accès aux Villas est difficile pour les personnes extérieures, ces commerces ne touchent qu'une clientèle limitée.

- > Favoriser l'emploi formel au sein des Villas afin de limiter la précarité de ses habitants ;
- > Permettre aux personnes venant de l'extérieur de bénéficier des commerces et services des Villas.

ÉCOSYSTÈME ÉCONOMIQUE EN DEHORS DE LA COMUNA 8

Environ la moitié des travailleurs de la Comuna 8 travaillent en dehors de la commune : par exemple, de nombreuses industries sont aujourd'hui implantées dans la province ; de nombreux emplois se trouvent dans le reste de la Ville de Buenos Aires. Un lieu tel que le marché de la Salada, plus grand marché informel d'Argentine, pourrait aussi être pourvoyeur d'emplois pour les habitants de la commune.

- > Intégrer la Comuna 8 aux tissus économiques de la ville et de la métropole ;
- > Consolider l'offre d'emploi afin d'augmenter la compétitivité de la Communa 8 par rapport au reste de la métropole d'un côté et de proposer un éventail de choix plus riche aux habitants locaux et ceux de la métropole de l'autre côté.

ÉCOSYSTÈME ÉCONOMIQUE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS PUBLICS ET PRIVÉS

Les investissements tels que le Ministerio de Desarrollo Humano y Habitat de la Ciudad de Buenos Aires, le Parc et la Villa Olimpica sont des occasions de développement pour la Comuna 8. Par ailleurs, l'arrivée prochaine des développements privés qui viendront compléter la Villa olympica permettra à la classe moyenne d'investir ce quartier et ainsi favoriser l'essor des services, actuellement moins développé que dans le reste de la métropole.

- > Favoriser les externalités positives de ces investissements, les utiliser au profit d'un développement souhaitable de la Comuna 8 ;
- > Faciliter l'intégration de ces nouveaux écosystèmes dans le tissu économique existant, créer des interactions et interdépendances ;
- > Dans le cas du Parc olympique, éviter que celui-ci devienne obsolète et donc une enclave dans le quartier une fois les Jeux Olympiques terminés.

ÉCOSYSTÈME ÉCONOMIQUE DE L'ARTISANAT ET ACTIVITÉS EXISTANTES

De nombreuses activités d'industries, d'activités liées au secteur du bâtiment et d'autres formes d'artisanats sont présentes, représentant le plus grand secteur d'emploi de la Comuna 8. On y trouve aussi de nombreux autres services et commerces, réunis autour de centralités rayonnant à l'échelle du quartier, certains attirant aussi des habitants des communes limitrophes (y compris de la province).

- > Favoriser le développement de ces activités et leur passage dans la sphère officielle de l'économie afin de renforcer l'offre d'emploi accessible pour la population locale.

Bénéfices attendus

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE AU PROFIT DES CLASSES POPULAIRES

Utiliser l'activité économique comme levier de développement de la Comuna 8 tout en maintenant l'accès à l'emploi des classes populaires.

STABILISATION DES CONDITIONS D'EMPLOI

Soutenir l'emploi formel afin de limiter les abus liés à la sphère informelle de l'emploi pour impulser une hausse de la qualité de vie.

RÉGÉNÉRATION DE L'IMAGE DE LA COMUNA 8

Attirer de nouveaux résidents au travers du développement immobilier privé et public afin de favoriser l'émergence d'une mixité sociale et d'une amélioration de l'image de la comuna 8.

INTÉGRATION DANS LE TISSU ÉCONOMIQUE MÉTROPOLITAIN

Stabiliser l'environnement économique, l'intégrer à celui de la capitale et de sa proche banlieue (limitrophe).

DURABILITÉ DES INVESTISSEMENTS

Mettre à profit les investissements publics et privés sur le territoire de la comuna 8 pour créer de nouveaux écosystèmes économiques et renforcer ceux qui préexistent ; veiller à la durabilité de ces investissements et leur impact positif sur la communauté locale.

Points de vigilance

FRAGILISATION DE L'ÉCONOMIE LOCALE

La progression de l'économie formelle au sein de la Comuna 8 ne doit pas entraver la vitalité de l'économie informelle existante. En revanche, l'économie formelle devrait s'appuyer sur le secteur informel pour faire muter l'emploi sans fragiliser l'économie locale. En parallèle, la progression de l'économie formelle dépendra de sa capacité à offrir des conditions au moins équivalentes à celles que procure le marché noir.

ÉCHEC DE L'ACCEPTATION PAR LES HABITANTS DES POLITIQUES MENÉES

Il faut veiller à ce que les politiques envisagées et notamment les bouleversements liés aux investissements publics et privés sur le territoire soient bien accueillis par les habitants et travailleurs locaux. Le secteur formel ne saura pas offrir les mêmes bénéfices financiers que la sphère informelle.

MANQUE DE DURABILITÉ DES INVESTISSEMENTS

Il faut veiller à la durabilité des investissements sur le territoire et donc envisager leur mutabilité dans le temps. A titre d'exemple, les infrastructures sportives de grande ampleur créées à l'occasion des Jeux Olympiques de la jeunesse risquent d'être abandonnées une fois l'évènement terminé, ne devenant d'aucune utilité pour la communauté de la Comuna 8 à long terme. En parallèle, l'engouement pour le sport suscité lors des JO devrait devenir un levier important pour le développement des politiques sociales autour de la thématique sportive.

PIÈGE DE LA GENTRIFICATION

L'afflux de l'investissement public et privé doit éviter le piège de la gentrification. Il ne s'agit pas de repousser les problèmes socio-économiques hors de la comuna 8 pour les retrouver plus loin. En revanche, ces investissements doivent permettre l'amélioration des conditions de vie des populations présentes et en attirer d'autres.

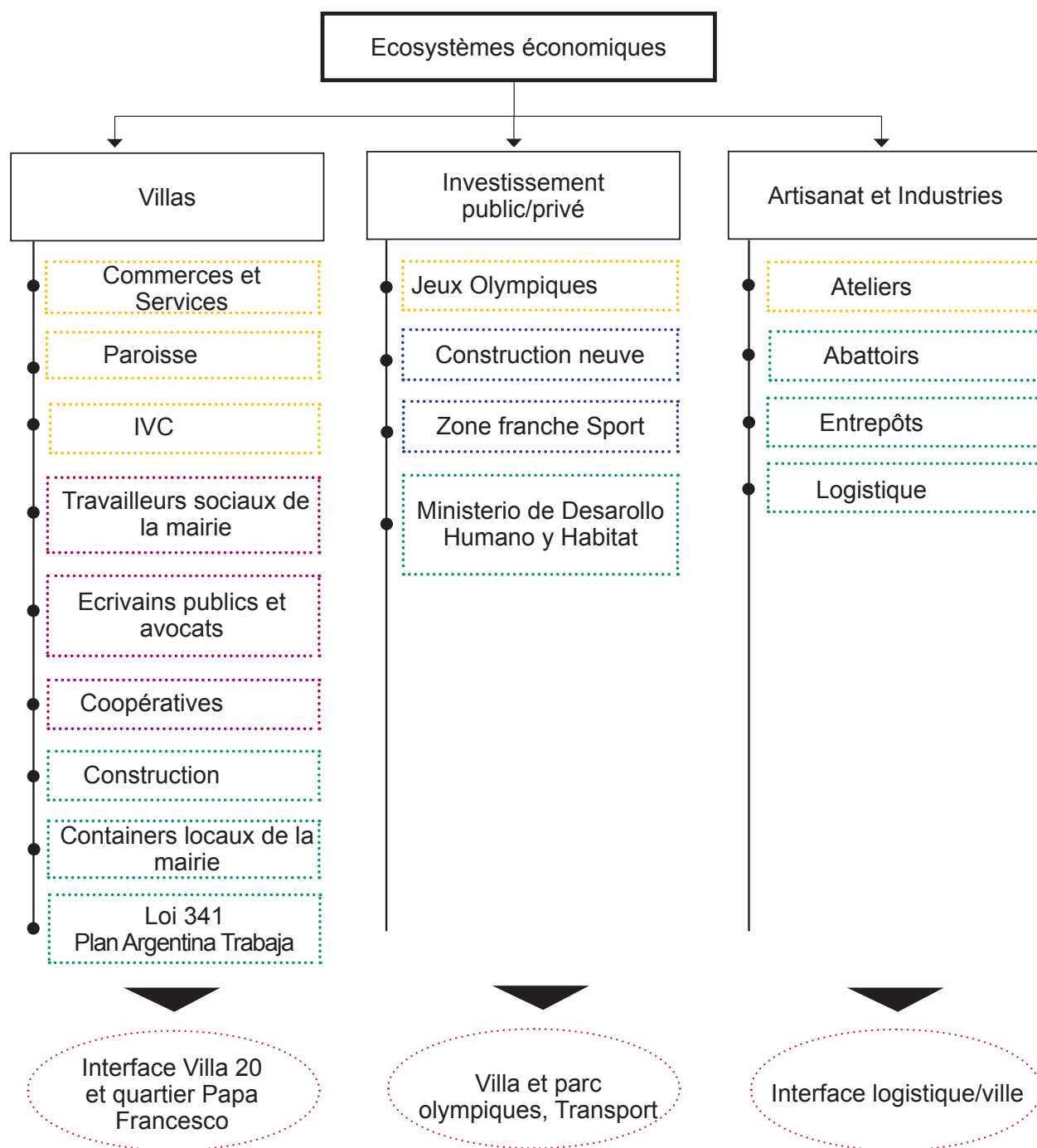
PÉRENNISATION DES EMPLOIS À FAIBLE VALEUR AJOUTÉE ET MONOFONCTIONNALISATION DE L'EMPLOI

Le développement économique ne doit pas se faire dans le sens d'une pérennisation des emplois à faible valeur ajoutée et d'une monofonctionnalisation de l'emploi. Autrement dit, il faut veiller à ce que l'offre d'emploi sur la zone monte progressivement en gamme tout en se diversifiant.

PERTE D'EMPLOI LIÉE À LA MUTATION DU TISSU INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE DE LA COMUNA 8

Quant à la mutation du tissu industriel longeant le Riachuelo, le risque serait de relocaliser les entreprises logistiques lourdes ailleurs sans pouvoir assurer, en lieu et place de ces activités, une création d'emplois identiques ou supérieurs dans des activités logistiques plus légères.

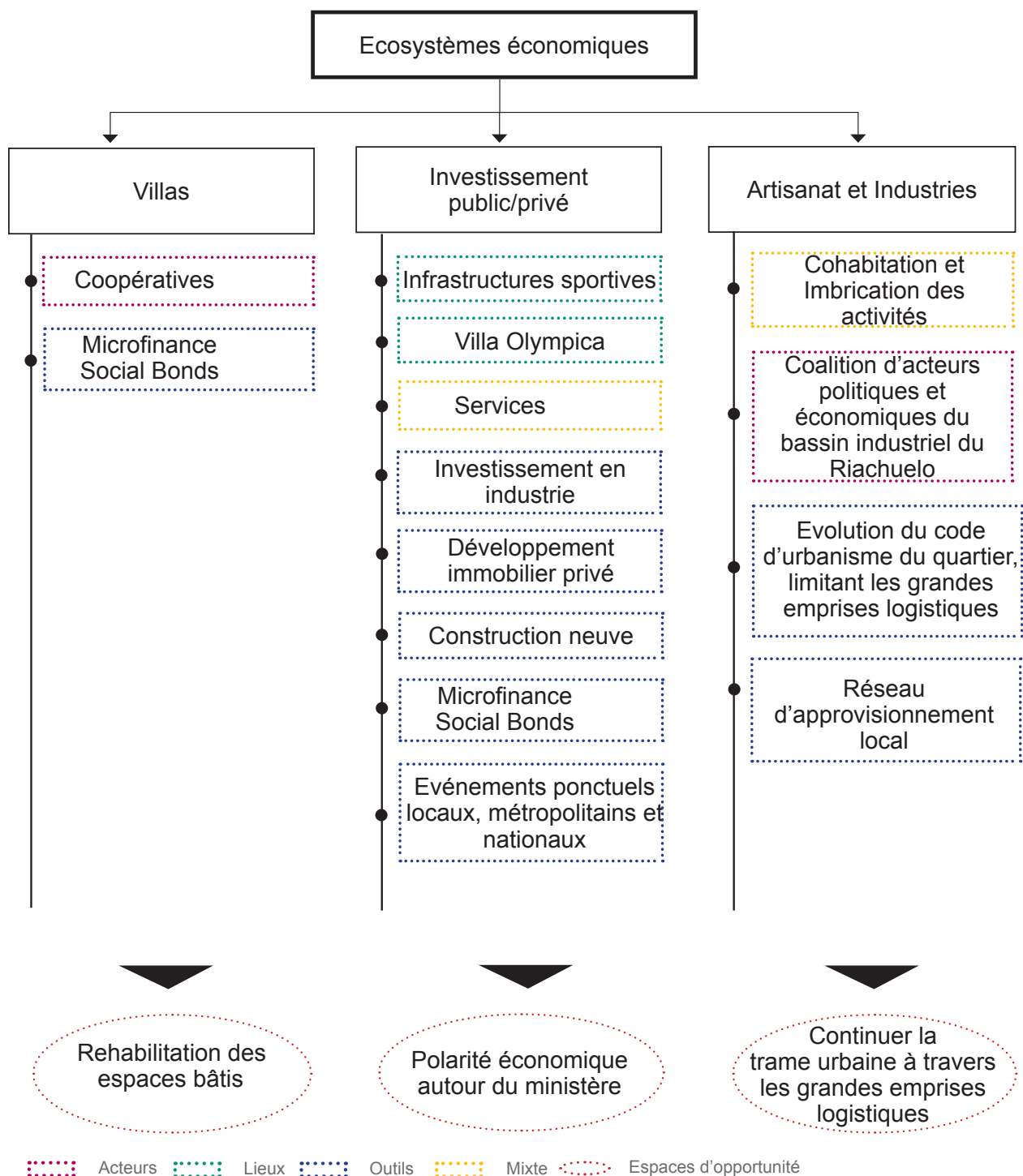
Ressources existantes à activer



⋯ Acteurs
 ⋯ Lieux
 ⋯ Outils
 ⋯ Mixte
 ⋯ Espaces d'opportunité

Le développement économique de la Communa 8 peut être mis en place à travers l'activation et les synergies des ressources existantes à l'échelle de chacun des écosystèmes économiques : villas, investissement public/privé, artisanat et industries. A ces écosystèmes correspondent différents acteurs locaux, métropolitains et nationaux, des outils législatifs, financiers et urbains, et des lieux propices aux mutations économiques générées. Certaines ressources combinent des lieux, des acteurs et des outils. Les atouts économiques de la Communa 8 se spatialisent au sein du territoire autour d'installations formelles ainsi qu'informelles.

Ressources à créer



L'objectif final de développement économique est d'accroître l'offre d'emploi formelle au sein de la Communa 8 et d'assister à la normalisation du marché informel. Pour y arriver, il est important d'employer les ressources existantes mais aussi d'en créer de nouvelles qui soient de l'ordre de coalitions d'acteurs, d'évolutions législatives et de modes de financement alternatifs.

Sommaire des actions

ACTION 1 : ORGANISER EN COOPÉRATIVE LES INITIATIVES HABITANTES

Les coopératives habitantes de la villa Pierabuena créent de l'emploi et favorisent l'appropriation des espaces de vie. Cette dynamique économique peut être étendue à la mixité des espaces de travail et d'habitat ainsi qu'à la réhabilitation des ensembles d'habitation. Cf fiche habitat 4.

ACTION 2 : CONCILIER ACTIVITÉS LOGISTIQUES ET LIEN AVEC LE RIACHUELO

L'activité logistique situé le long du Riachuelo pose des questions sur sa proximité avec la rivière ainsi que sur le traitement de ses formes urbaines. Nous aimerions déclencher une mutation du tissu industriel et logistique pour envisager une mixité habitat-industrie cohérente et une nouvelle interface paysagée avec le Riachuelo.

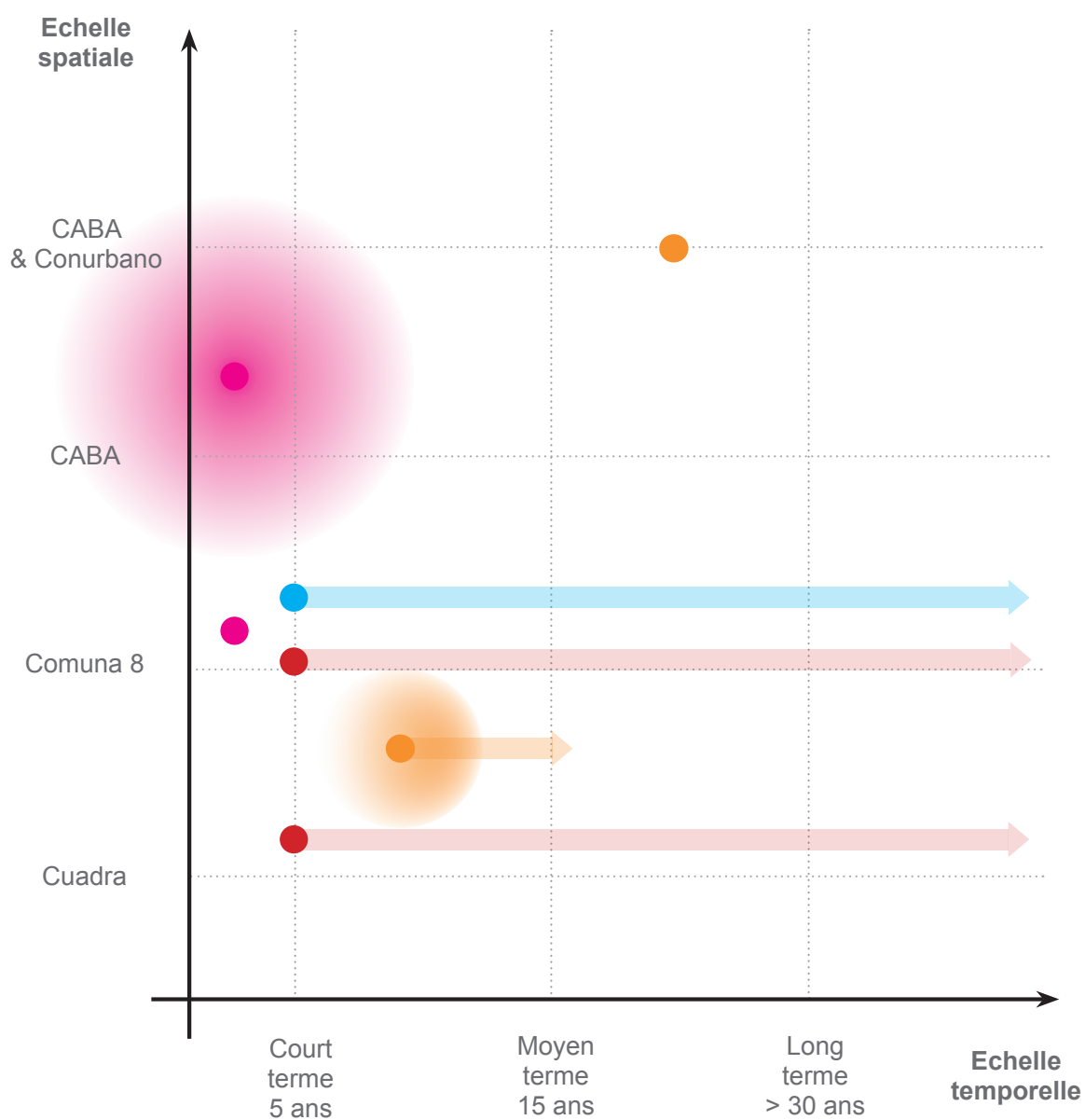
ACTION 3 : ASSURER LA POSTÉRITÉ DU PARC OLYMPIQUE

Le parc olympique représente un investissement important par l'Etat qui risque de devenir délaissé si son activité n'est pas maintenue. En mettant en action les habitants dans des coopératives sportives, nous aimerions favoriser l'appropriation du site dans une approche « bottom-up » et ainsi consolider l'identité de la Comuna 8 autour de la thématique du sport.

ACTION 4 : FAVORISER LES INTERACTIONS ENTRE LES ÉCOSYSTÈMES ÉCONOMIQUES

L'implantation du Ministerio de Desarrollo Humano y Habitat sur le site de l'hôpital Elefante Blanco pose la question de l'intégration de cette administration au cœur de la Villa 15. Nous proposons travailler sur les interfaces entre ces deux écosystèmes économiques à travers le développement des commerces, services et équipements par les habitants de la Villa afin de leur permettre de bénéficier de cette nouvelle présence et ainsi faciliter son acceptation sociale.

Positionnement des actions

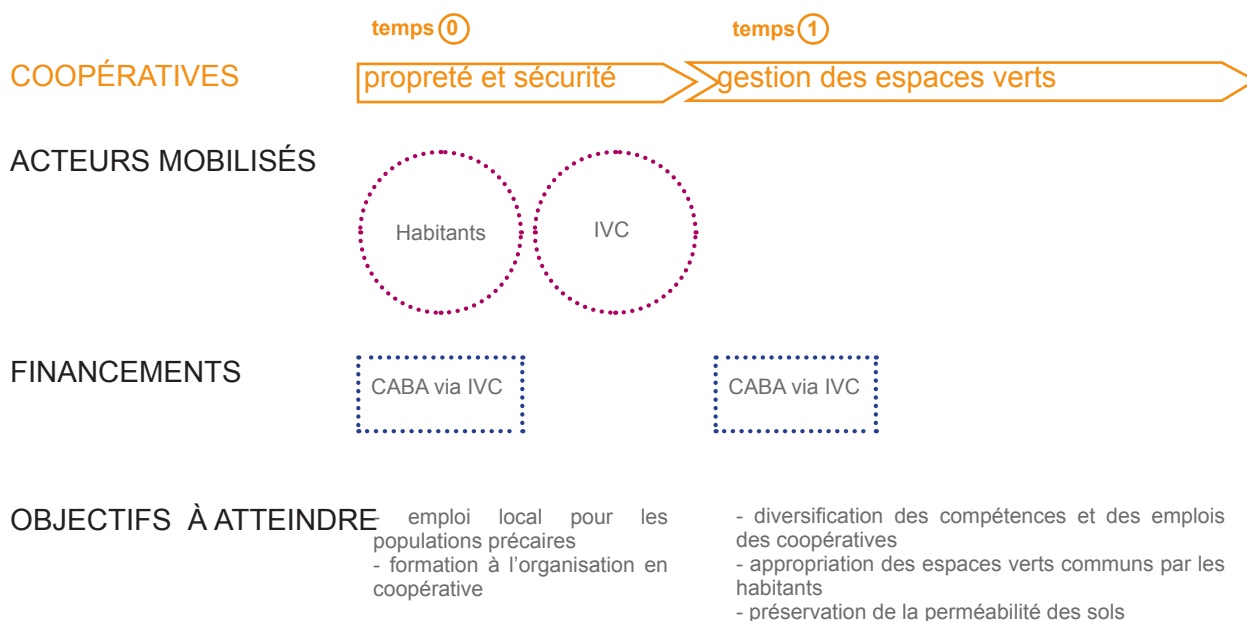
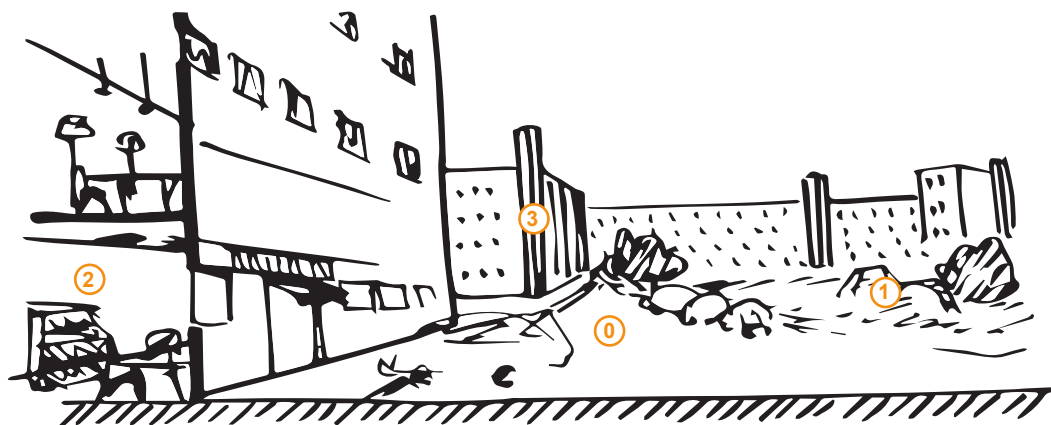
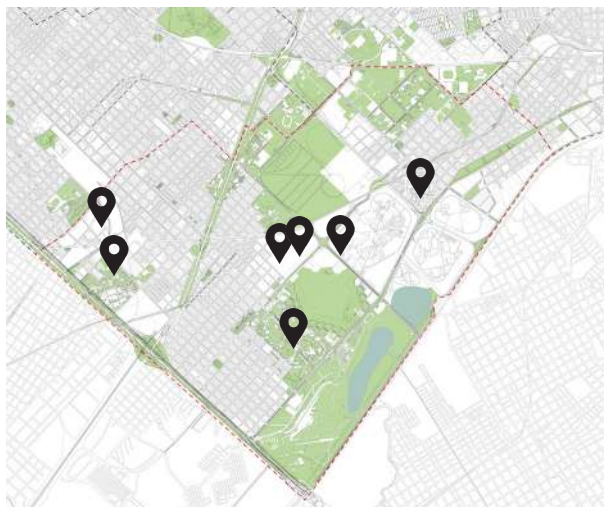


- Action 1 : Organiser en coopérative les initiatives habitantes
- Action 2 : Concilier activités logistiques et lien avec Riachuelo
- Action 3 : Assurer la postérité du parc olympique
- Action 4 : Favoriser les interactions entre les écosystèmes économiques

1 Organiser en coopérative les initiatives habitantes

Des initiatives d'habitants concernant la propreté, l'entretien des espaces et la sécurité de la Villa Piedrabuena sont soutenues financièrement par l'IVC. Il les aide à s'organiser en coopérative qui crée de l'emploi local ainsi que de l'appropriation des espaces dans lesquels les habitants vivent précairement. En parallèle de la présence des travailleurs sociaux de la CABA sur site, les paroisses et les référents politiques ont un rôle clé dans la vie des quartiers et le relais local.

Pour favoriser l'accès à l'emploi, au logement et aux droits de la Comuna 8, nous proposons d'étendre ce modèle coopératif en trois étapes pour capter des financements et requalifier les



ensembles existants bâtis et ouverts.

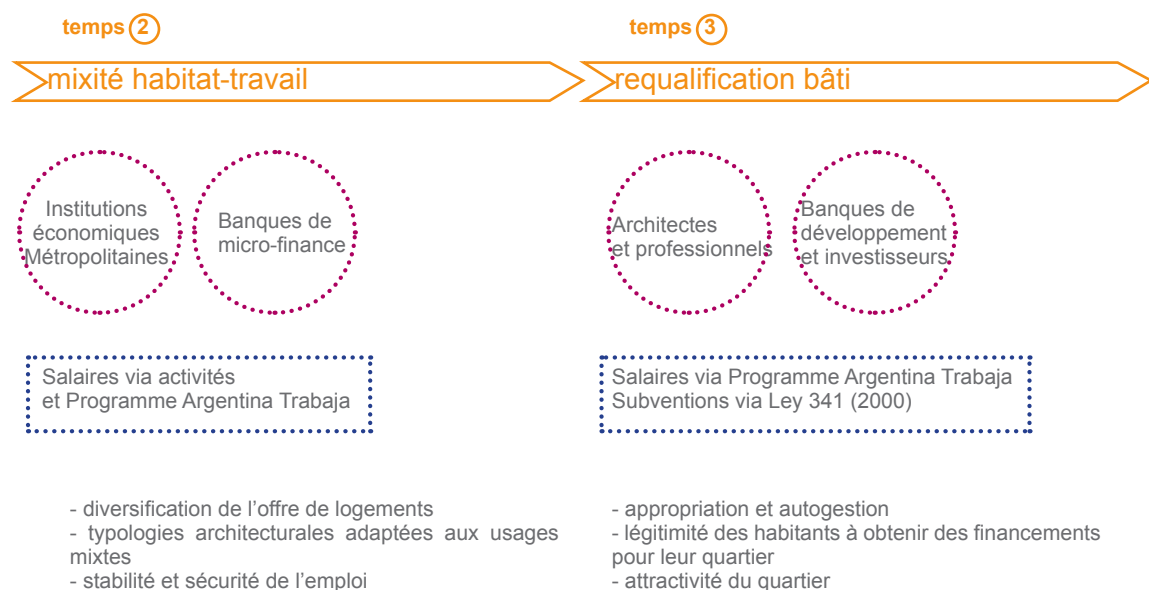
En première étape, les coopératives d'entretien existantes développent une compétence de gestion des espaces verts. Dans une logique de préservation de la perméabilité des sols, leurs actions permettront de garantir une qualité du cadre de vie.

En deuxième étape, l'emploi localisé dans les logements de la Villa 20 sera consolidé par des coopératives permettant aux travailleurs de capter des financements par microcrédits et par social bonds par le biais du programme Argentina Trabaja et de l'IVC. Cette action sera aussi dirigée vers l'activation des rez-de-chaussée comme ceux du Barrio Papa Francesco et de la Villa Olimpica. Elle permettra à des habitants de continuer à travailler dans la Comuna 8 et de sécuriser leur accès à l'emploi.

Cette sécurisation de l'emploi dans un périmètre local est un moyen de diriger les habitudes des habitants vers le marché formel. Cette action peut être un projet pilote de la CABA sur l'emploi pour soutenir les communautés de la Comuna 8. Elle sera améliorée par la mobilisation des référents politiques des quartiers, les paroisses et les associations des habitants et des migrants. De plus, elle nécessite un relai local par un leader capable de mobiliser les ressources.

En troisième étape, le modèle coopératif sera aussi associé à la vie et à la réhabilitation des ensembles collectifs d'habitation. Ce statut permettra aux habitants de se réunir en groupe de logements et de devenir ainsi une petite unité de gestion identifiable. Ils seront ainsi capables d'attirer des investissements et de dialoguer avec des institutions publiques et privées soutenant leurs projets (via la Ley 341). Des architectes et des professionnels seront inclus, selon la Ley 341, dans la réhabilitation lourde et celle des logements pour assurer la salubrité et l'adaptabilité des espaces. La gestion à long terme des villas comme PiedraBuena, Soldati et Lugano sera facilitée par ces réseaux de coopératives.

L'IVC devra diversifier ses compétences en créant un service adapté au suivi et à la formation des populations à l'organisation en coopératives.

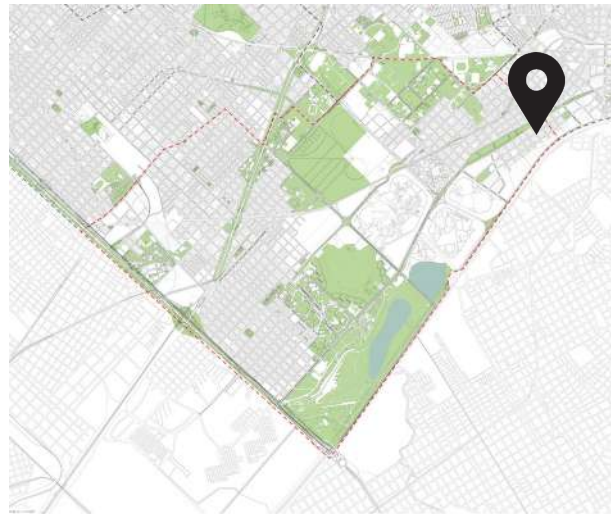


2 Concilier activités logistiques et lien avec le Riachuelo

L'activité logistique située aujourd'hui le long du Riachuelo pose de nombreuses questions sur la pertinence de son lieu d'implantation, tant dans le traitement des formes urbaines qu'elle entraîne que dans la coupure qu'elle génère avec la rivière.

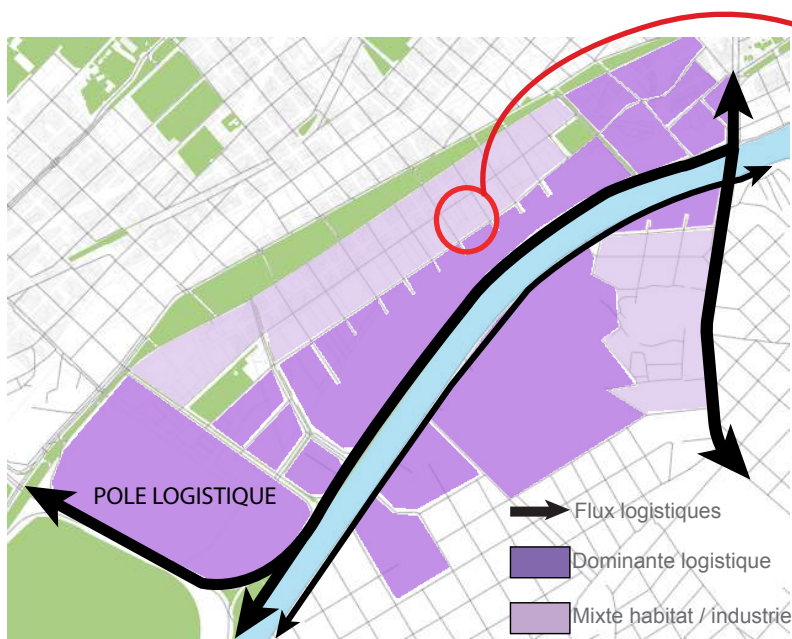
L'idée préconisée est d'une part de continuer la grille de Buenos Aires jusqu'au Riachuelo, dont les berges sont occupées aujourd'hui par de grandes emprises logistiques. Le tissu urbain situé derrière cette frange logistique est un mix intéressant entre habitat peu dense et petites industries et artisanat. Cette forme urbaine concilie activité économique et urbanité, la taille réduite des entreprises permettant une cohabitation avec les habitants. D'autre part, la transformation du traitement de l'interface de la Comuna 8 et d'Avellaneda avec le Riachuelo doit être poursuivie dans la continuité des politiques de traitements paysagers déjà initiées sur les quartiers de la Boca et de Barracas.

Actuellement, la zone d'activités logistiques crée une situation d'enclave dans laquelle se retrouve de l'habitat et des grandes activités en déprises, fortement dégradées (industries, activités logistiques). La faiblesse de l'emploi dans ces entreprises et la coexistence



de celles-ci avec des zones d'habitation interrogent quant à la pertinence de ce modèle économique. Implantées sur d'importantes emprises foncières, ces activités obstruent toute porosité vers la rivière ; par la forte pollution générée, elles questionnent aussi la soutenabilité d'une telle proximité avec cet axe naturel.

Ainsi, l'action proposée consiste dans un premier temps à privilégier l'artisanat et la logistique urbaine aux dépens de la logistique



Carte de l'état existant des activités sur le Riachuelo



Tissu mixte habitat / industrie



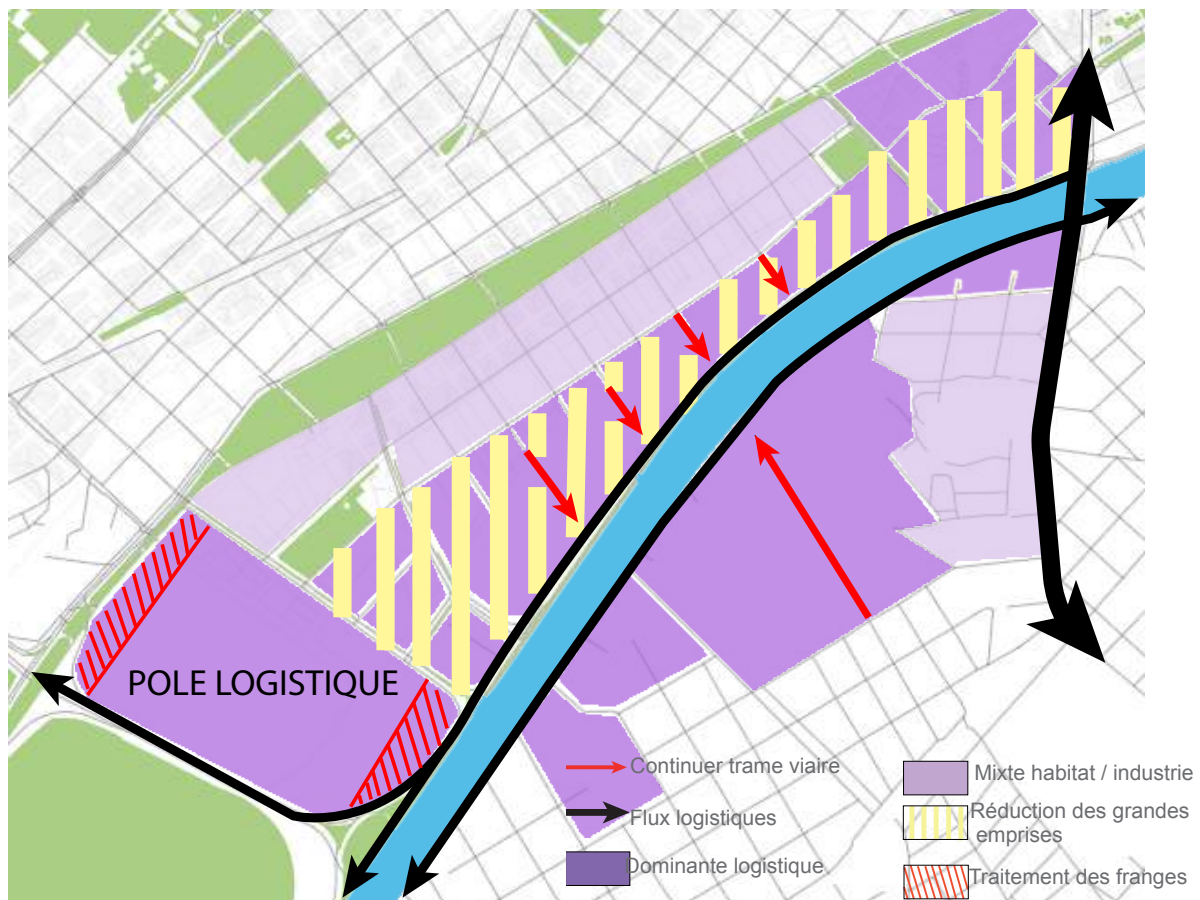
lourde. De cette préconisation découlent d'autres changements et un phasage qui légitiment la mutation des activités sur cette zone. L'abandon progressif de ces entreprises au profit de plus petites entités permet d'envisager l'émergence d'un centre urbain proposant une offre d'emplois adaptée à une population locale et de repenser la superficie des emprises foncières logistiques en les réduisant.

En réétudiant la maille urbaine, on crée des porosités vers la rivière qui désenclavent notre territoire. Pour concilier le pôle logistique avec l'idée d'un boulevard urbain sur le Riachuelo, il est nécessaire de traiter les franges du pôle logistique. Dans ce dessein, il serait intéressant de s'inspirer du centre logistique de la Chapelle Internationale à Paris intégré dans l'urbain. Le traitement de l'interface avec le Riachuelo doit donc laisser place à de nouvelles formes de mobilité, plus douces, et mener à un travail

de dépollution des abords de la rivière. Aux prises à des problématiques similaires, la rive de l'Avellaneda est appréhendée avec la même approche urbaine et stratégique. L'abandon des grandes activités logistiques de part et d'autre du Riachuelo contribue à ce changement de paradigme. Il pourrait être envisagé de relocaliser les activités de logistiques lourdes sur la commune d'Avellaneda autour de l'autoroute qui dispose de grands entrepôts en déprises. Ces derniers rendraient possible ce changement.



Centre de logistique Chapelle internationale, Paris

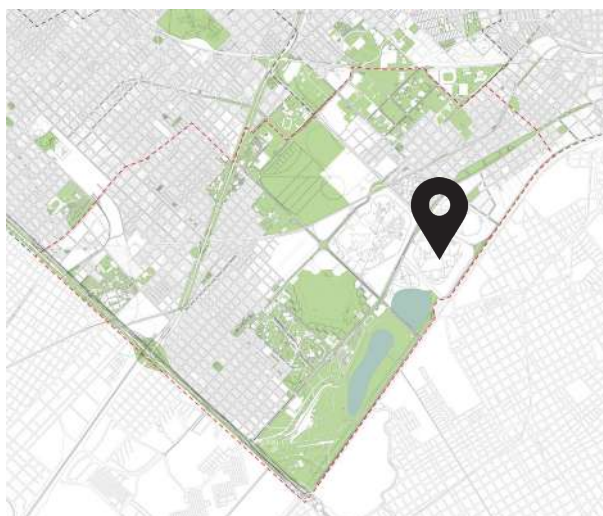


Carte de l'état projeté des activités sur le Riachuelo

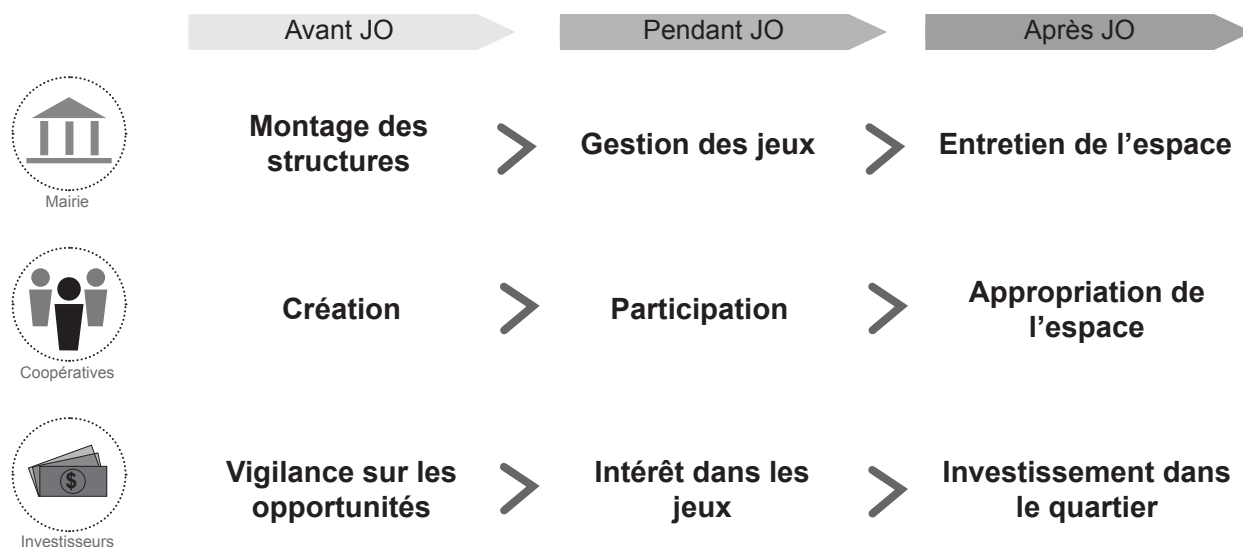
3 Assurer la postérité du parc olympique

La tenue des Jeux Olympiques de la Jeunesse de 2018 à Buenos Aires représente une opportunité inédite de transformer le caractère et l'avenir économique de la Comuna 8. L'investissement public dans le parc olympique et la Villa Olimpica est très important et fait preuve de la volonté d'améliorer la qualité de vie des habitants. Les enjeux sont nombreux car le site est censé donner une identité forte au quartier et attirer une nouvelle population de la classe moyenne, qui changera la démographie de la Comuna 8. Le risque primordial porte sur le parc olympique et les équipements sportifs créés dans le quartier, qui risquent de devenir obsolètes ou délaissés après les jeux. Il y a une obligation de traiter la question de l'avenir de la zone après les JO, pour éviter la situation de Rio où les équipements ont été laissés à l'abandon. Le quartier profite déjà de son appellation de « district sportif » avec une politique de zone franche pour les industries sportives, mais il faudrait une participation et appropriation par les habitants pour renforcer cette identité et soutenir le parc sur le long terme. Dans le cas contraire, le parc olympique risque de devenir une autre grande coupure dans le tissu urbain qui diminuerait l'attractivité du quartier au lieu d'être un atout.

L'achèvement de cet objectif nécessite des actions sur le terrain ainsi que dans le milieu social. L'enjeu clé est l'activation en permanence du parc olympique. Comme espace vert à



l'échelle métropolitaine, le parc serait ouvert en semaine et en soirée pour permettre la pratique d'une grande variété de sports pour tous les habitants de la ville. D'autres activités comme des festivals de musique ou de théâtre feraient du parc olympique un lieu connu comme un espace actif de valeur. Un réseau de coopératives locales génèrera des bénéfices sociaux comme un taux réduit d'obésité parmi les jeunes, ainsi que de la main d'œuvre et des fonds pour maintenir les équipements. Le soutien de la communauté locale pour l'identité du quartier comme zone sportive aboutira à un renforcement de la politique de la zone franche par une attractivité territoriale économique augmentée.



La politique de district sportif ne porte que sur l'installation de l'industrie dans la zone, et non sur la pratique du sport. On veut aller au-delà de cet objectif pour aboutir à des résultats non seulement économiques, mais aussi pour l'amélioration de la ville et la maintenance de cet espace spécialisé dans le sport que représente le parc olympique.

Ce projet devrait commencer en amont des Jeux Olympiques de jeunesse, qui auront lieu en octobre 2018. La première étape consiste en la constitution d'une structure de gouvernance et de financement des coopératives et associations locales sportives. Leurs premières actions pourraient être d'aider le déroulement des JO, pour commencer l'appropriation du site par les habitants de la Comuna 8 en amont de son ouverture au public.

L'intérêt général autour des JO présente une opportunité pour la mise à l'agenda d'un programme social autour du sport. Le financement des coopératives pourrait se faire par la création d'un système de Social Bonds, indexés sur les indicateurs de santé chez les jeunes du quartier. Ce financement pourrait ensuite être utilisé pour soutenir la maintenance des équipements, en parallèle d'un système de maintenance participatif : les individus et les coopératives qui utilisent ces équipements auront la possibilité de donner leur temps au lieu des contributions monétaires.

A la suite des Jeux Olympiques, on propose que le parc olympique soit ouvert au public en semaine et peut-être même en soirée pour permettre la pratique d'une grande variété de sports par les habitants de la ville entière. L'appropriation et l'usage en continu de cet espace est essentiel pour générer la valeur de son entretien, ainsi que les bénéfices sociaux. On peut aussi envisager la création d'emplois liées à cet espace qui bénéficieront à la Comuna 8.

A long terme, la part du coût d'entretien des équipements assumé par la ville diminuera par cette participation du public. L'identité du quartier comme zone sportive sera renforcée par le bas et augmentera l'attractivité économique pour les entreprises liées aux sports de venir s'installer, ce qui apportera plus d'emplois dans l'économie locale. Le parc olympique deviendra un lieu valorisé qui évitera son obsolescence, et générer des bénéfices sociaux pour la Comuna 8 et la ville de Buenos Aires.



4 Saisir l'opportunité d'un investissement public pour favoriser les interactions

ÉTAT DES LIEUX

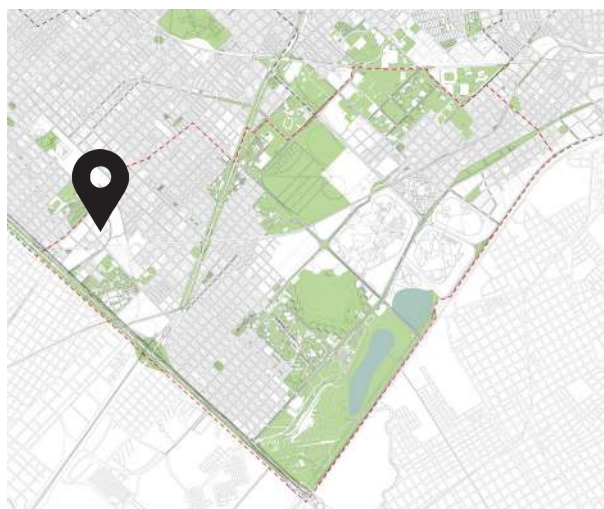
En lieu et place de l'ancien hôpital *Elefante Blanco* dont la démolition est en cours, s'installera le nouveau siège du *Ministerio de Desarrollo Humano y Habitat* de la Ville de Buenos Aires, en proximité immédiate de la Villa 15, qui reste très largement enclavée et n'a pas encore fait l'objet d'un processus de « réurbanisation ». Construit dans les années 30, l'hôpital a été abandonné à la chute de Peron en 1955 ; aujourd'hui, la Villa 15, aussi appelée *Ciudad Oculta*, abriterait 24 000 personnes.

À la limite de la Comuna 9, à proximité des Mataderos et de nombreux cafés et restaurants, mais dont les temporalités d'ouverture sont différentes (*Feria de Mataderos*), le quartier présente un potentiel de transformation, et d'intégration dans un tissu économique formel.

ENJEUX

De nombreux commerces et services existent dans la Villa 15, mais restent peu accessibles aux personnes extérieures. L'implantation du Ministère induit la venue quotidienne en semaine d'environ 1100 personnes (pour le Ministère seul). Ces deux écosystèmes économiques risquent de cohabiter, et de vivre en autarcie : par cette action, nous voulons voir émerger des interactions entre ces deux mondes économiques : l'enjeu est ici de travailler les interfaces, en facilitant l'employabilité des habitants de la Villa.

Par ailleurs, si l'implantation de ce Ministère apporte des bénéfices directs aux habitants, nous pouvons



présumer d'une meilleure acceptabilité sociale de ce projet, qui vient bouleverser le fonctionnement de la Villa ; notons au passage que le travail de ce Ministère concerne directement les habitants.

Les équipements, commerces et services envisagés sont les suivants (liste non exhaustive) :

- commerces de bouche et restauration
- cantine (*comedor, con cocina*)
- commerces et services de proximité
- services liés au fonctionnement des bureaux (fournitures, etc)
- crèche (*jardin maternal*)



Elefante Blanco et la Villa 15 avant les travaux (2017)

entre les écosystèmes économiques de la Comuna 8

À TERME

L'usage de ces lieux sera ouvert à l'ensemble de la population fréquentant ou vivant dans le quartier, favorisant une mixité sociale.

L'arrivée de nombreux emplois dans le quartier pourrait inciter le passage d'emplois du marché informel vers le marché formel pour les habitants de la Villa.

Ces emplois pourraient aider à structurer la communauté, amorcer le processus et à terme aboutir à l'urbanisation de la Villa 15 et à l'amélioration des conditions de vie dans le quartier.

RISQUES / POINTS DE VIGILANCE

L'acceptabilité sociale du projet est un véritable enjeu, permettre aux habitants de la Villa de bénéficier directement de l'implantation du Ministère dans leur quartier sera essentiel à la réussite du projet ; l'acceptabilité passe aussi par le dialogue qui devra avoir lieu, en continu, entre l'institution, les habitants, et les personnes fréquentant le quartier.

Pour chaque équipement, commerce ou service proposé, le choix de l'implantation sera crucial pour assurer leur bon fonctionnement.

Un travail important devra être mené sur les interfaces entre le Ministère et le quartier afin de favoriser l'intégration sociale. Au vu de cet enjeu, l'emplacement du stationnement du Ministère tel que prévu actuellement semble particulièrement malheureux.

Notons que ce type d'activités ont préexisté sur le site : en 2007, la Ville a permis à la Fondation des Mères de la place de Mai de s'installer dans le

bâtiment Elefante Blanco. Elle y ont déployé entre autres une crèche, des salles d'étude pour adultes, une salle de sport, deux cantines, un atelier de couture.

LIEUX

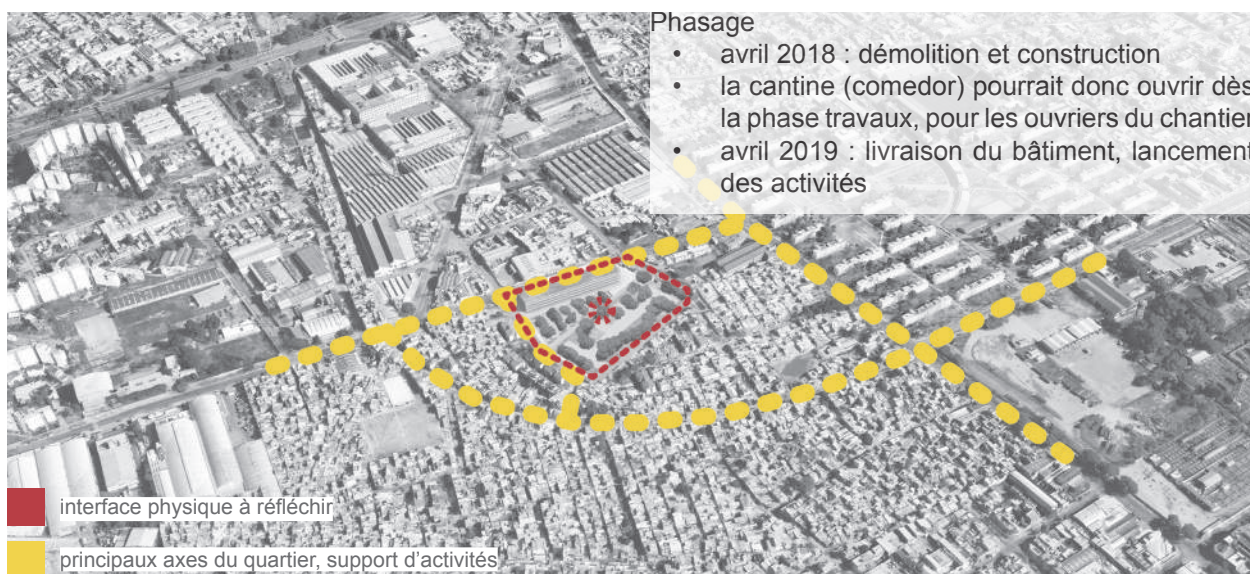
- ouvrir les commerces et services sur l'Avenue Piedrabuena et les principales rues du quartier, éventuellement aussi dans le jardin public.

ACTEURS

- le Ministère
- les autres services de la Ville concernés (sociaux, habitat, Instituto Vivienda de la Ciudad, etc.)
- les habitants de la Villa
- la coopérative créée pour ce quartier

OUTILS

- Le passage du marché informel au formel peut se faire par l'outil d'une coopérative : le Ministère, par l'attribution de subventions permettra à la coopérative d'employer des gens du quartier pour exercer ces différentes activités, également ouverts aux femmes.
- Des emplois dans les fonctions supports pourraient être créés au sein du Ministère et dédiés aux habitants.
- Un accompagnement social des franges les plus fragiles de la population pour un accès à l'emploi : cela peut passer par le positionnement d'un « kiosque » des services de la Ville au sein du quartier, ou à un endroit stratégique.



Enjeux d'interfaces entre les sphères économiques - base : projet du Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires

Passer à l'acte

Les thématiques soulevées durant ce workshop convergent vers des espaces particuliers, susceptibles d'être supports de projet car emblématiques de la complexité de la Comuna 8.

A l'image d'un kaléidoscope, la Comuna présente des reflets multiples, hérités de diverses politiques publiques et partis-pris d'aménagements ne formant pas aujourd'hui un tout cohérent.

Dispersés sur le territoire de la Comuna 8, les différents secteurs présentent divers enjeux et demandent une attention particulière. Elefante Blanco, le Nœud autoroutier ou encore l'interface fleuve/parc incarnent en particulier ces espaces supports.

Alors, à la manière des appels à manifestation d'intérêt (ex : Reinventing Cities mené par le C40), de démarches telles que l'IBA, de concours comme European, il existe des moyens pour braquer les projecteurs sur ces lieux et focaliser des concepteurs capables d'activer les potentiels de ces espaces.

La mise en compétition des concepteurs par ces dispositifs particuliers est à même de faire ressortir une multiplicité de propositions pour enclencher des *futuribles** sur ces territoires.



*futuribles = contraction de « futur » et « possible »

METR 8 BARRI
BARRI 8 METR

METR 8 BARRI
BARRI 8 METR

METR 8 BARRI
BARRI 8 METR

METR 8 BARRI
BARRI 8 METR

METR 8 BARRI
BARRI 8 METR

METR 8 BARRI
BARRI 8 METR