



Les écoquartiers, ça déménage déjà

Texte **Élodie Barakat**
Photos **Pierre-Yves Brunaud/Picturetank**

Témoins d'un autre art de vivre dans les métropoles, les nouveaux quartiers urbains sortent de terre en Île-de-France. Reportage en Seine-Saint-Denis, où les premiers habitants viennent de poser leurs valises aux Docks de Saint-Ouen.

CONCRÉTISER À Saint-Ouen (93), les usines, maîtresses des lieux pendant plus d'un siècle, laissent peu à peu place aux Docks, futur écoquartier de 100 hectares le long de la Seine. À l'horizon 2025, 4000 logements seront construits ici. Les premiers emménagements ont eu lieu en novembre, boulevard Victor-Hugo, rue Pablo-Picasso et rue Lisé-London. Les familles arrivent, l'écoquartier n'est plus une image de synthèse. Depuis cet été, un parc de 12 hectares a également ouvert ses portes au public. Grande pelouse, serre pédagogique, ruches, jardins partagés et plusieurs bassins de récupération et de filtration des eaux pluviales : il est l'un des plus grands espaces verts de la petite couronne parisienne. « C'est beau, et ça fait du bien, un peu de verdure, même si ce n'est pas tout à fait fini », sourit un monsieur âgé accompagnant son petit-fils. Depuis la rentrée, l'école « énergie zéro » Nelson-Mandela, qui produit autant d'énergie qu'elle en consomme, accueille ses premiers élèves. Quand le quartier aura achevé sa mue, elle

pourra remplir ses 15 classes maternelles et élémentaires ainsi que son centre de loisirs. Les Docks de Saint-Ouen sont l'un des 24 quartiers durables en cours d'aménagement labellisés « Nouveau quartier urbain » (NQU) par la Région. Initié en 2007, ce projet, piloté par Séquano Aménagement, porte sur une surface représentant près d'un quart de la ville, le tout pour un investissement de 657 millions d'euros.

EMPLACEMENT STRATÉGIQUE

Le pari est audacieux car le quartier comptera 40% de logements sociaux. À l'initiative de la mairie, priorité a par ailleurs été donnée aux personnes domiciliées ou travaillant dans les environs. Afin de maintenir des prix abordables, une offre moyenne de 4150 euros au m² a été fixée pour l'ensemble des opérations immobilières de logements. Résultat : près de 70% des programmes en accession sont déjà vendus !



Les alentours du parc abriteront des commerces et des bureaux, qui voisineront avec Alstom Transport, entreprise historique de Saint-Ouen et dont le siège est installé aux docks depuis 2009. « Nous tenions à la fois à la continuité de notre présence et à la participation à un projet d'avenir », explique Thierry Berger, responsable immobilier de l'entreprise. Ce nouveau quartier va se traduire par une augmentation d'environ 20% du nombre d'habitants et de 30% du nombre d'emplois sur la commune. Il est vrai qu'il occupe une place stratégique : desservi par la ligne 13 et le RER C, il bénéficiera du prolongement de la ligne 14, prévu dans le cadre du réseau de transport du Nouveau Grand Paris.

SUR LES PAS DE LA SUÈDE

Sur le plan environnemental, le cahier des charges des Docks de Saint-Ouen est ambitieux : bâtiments économes en énergie, toitures végétalisées, réseau de collecte pneumatique des déchets... Au-delà, l'aspect le plus innovant du projet est d'intégrer les industries déjà présentes sur le territoire, comme la Compagnie parisienne de chauffage urbain (CPCU) ou Sycotom, l'incinérateur à déchets. Le tout afin de les rendre plus « vertes ». La ville a mis en œuvre une délégation de service public de chauffage urbain visant à « recycler » la chaleur provenant de l'incinérateur à déchets Sycotom, la vapeur d'eau issue de l'usine CPCU et les calories issues des eaux de la Seine. À terme, le réseau de chauffage urbain sera constitué d'environ 75% d'énergie renouvelable, à destination des Docks de Saint-Ouen et des quartiers environnants. Ce nouveau modèle urbain « s'inscrit dans la même logique que les écoquartiers innovants que l'on retrouve notamment en Allemagne ou en Suède », confie Ari Msika, directeur de projet chez Séquano Aménagement. En Île-de-France, plusieurs projets se concrétisent actuellement, à Argenteuil (95), Brétigny-sur-Orge (91), Pantin (93), Ris-Orangis (91), Meaux (77), Cergy-Pontoise (95), Carrières-sous-Poissy (78), Chevilly-Larue (94), Colombes (92), etc. ■

Plus d'infos sur les nouveaux quartiers urbains : www.iledefrance.fr

OBJECTIF 2030

« L'étalement urbain, c'est fini ! »

Trois questions à **Emmanuelle Cosse**, vice-présidente de la Région Île-de-France chargée du logement, de l'habitat, du renouvellement urbain et de l'action foncière

Toutes les métropoles traversent actuellement une crise de croissance. Dans ce contexte, quelle est la particularité de l'Île-de-France ?

La place qu'occupe Paris, dans notre histoire et encore aujourd'hui, fait de l'Île-de-France une région-capitale très attractive. C'est un passage obligé pour de nombreux étudiants et chercheurs et, plus généralement, pour des jeunes actifs en quête d'une première expérience professionnelle. C'est un atout pour notre région, mais elle rend cruciale la question du logement des jeunes, d'autant plus que nous sommes confrontés à un phénomène plus récent et plus inquiétant : la précarisation grandissante de la jeunesse. D'autre part, le parc de logements est vieillissant en Île-de-France. D'importants travaux de rénovation devront être réalisés afin de l'adapter aux enjeux de la maîtrise de l'énergie et du dérèglement climatique.

des nœuds de transports notamment) est telle que les plus pauvres sont progressivement repoussés vers la périphérie. C'est ce que j'appelle la « centrifugeuse sociale ». Mais nous ne devons pas céder au fatalisme. J'attends beaucoup du renforcement de la loi, qui imposera à terme 25% de logements sociaux sur tous nos territoires urbains. L'enjeu n'est pas seulement économique : c'est aussi et d'abord une question de vivre ensemble. Je ne peux accepter l'idée que de vastes parties de notre territoire soient peu à peu interdites à des pans entiers de la population qui ne peuvent plus suivre l'inflation immobilière.

La Région Île-de-France vient d'adopter son schéma d'aménagement pour 2030. Quelle vision porte-t-elle en matière d'habitats ? Comment atteindre les objectifs qu'elle se fixe ?

Nous vivons dans un territoire à la fois urbain et rural. Ces deux aspects de notre identité territoriale sont complémentaires. Le schéma directeur porte donc une ambition de développement de l'offre de logements pour répondre aux besoins des Franciliens : 70 000 logements nouveaux par an et un objectif de 30% de logements sociaux. Dans le même temps, les surfaces naturelles ou agricoles doivent voir leur destination réaffirmée et préservée. Tout cela nécessite de travailler sur une meilleure densité du tissu urbain : développer la ville sur la ville, densifier l'offre de logements et travailler sur un équilibre emplois-logements sur tout le territoire. L'époque est révolue où l'agglomération parisienne se développait par étalement urbain au détriment des campagnes.



En matière d'habitat, malgré tous les efforts, les inégalités territoriales se sont creusées ces 10 dernières années. Peut-on échapper à une Île-de-France coupée en deux ? Depuis 30 ans, les pauvres s'appauvrissent quand les riches s'enrichissent ! C'est un phénomène mondial. Malheureusement, l'Île-de-France ne fait pas exception. Dans les grandes agglomérations comme le cœur de l'Île-de-France, la concurrence pour les logements les mieux situés (à proximité