

Hikari vs thecamp : la ville durable à la française est-elle introuvable ?

Les appels à projets ou à manifestation d'intérêt sur la ville durable ou la croissance verte se succèdent depuis quelques mois à un rythme accéléré à l'échelle nationale. Si l'on attend toujours la formalisation des derniers arbitrages autour du dispositif Vivapolis-Institut de la Ville Durable, la volonté de créer en France des « *démonstrateurs de la ville durable* » de niveau international est plus que jamais présente, partagée par nombre de collectivités, d'entreprises, de l'État. Dans ce contexte où la réalité des besoins et l'évaluation objective des savoir-faire cède parfois la place à un puissant marketing des promesses, *Hikari* versus *thecamp* apporte un éclairage nouveau sur la complexité et la diversité de la fabrique de la ville durable à la française.

Par **Nicolas Buchoud**,
fondateur et directeur de Renaissance Urbaine,
président du Cercle Grand Paris de l'Investissement
Durable

A lors que l'appel à projet lancé par la ministre de l'Environnement pour le développement des « *territoires à énergie positive et de la croissance verte* » a connu un succès certain, il est temps de se demander comment, dans la pratique, les projets d'aménagement incarnent réellement la transition énergétique. Vu de loin, tout semble assez simple. Smart City à l'échelle de la ville ou des agglomérations, éco-quartiers à l'échelle des projets, bâtiments durables à l'échelle de l'ilot. Pour faire le lien entre les échelles de projet, il convient de mettre en place une gouvernance renouvelée, une stratégie d'innovation ouverte aux parties-prenantes publiques et privées, à la société civile et qui tienne compte de la nécessaire modernisation des réseaux (transports, énergie, eau, déchets...).

La réalité opérationnelle est plus incertaine. Les acteurs de la Smart City sont en plein doute. Barcelone vient de réaliser que ses citoyens, en grande majorité, n'adhéraient pas au projet, loin s'en faut, en dépit de la politique de marketing mondial mise en œuvre par la métropole depuis de nombreuses années. Un chercheur italien de l'Institut Polytechnique de Milan s'est tout récemment aperçu que la production de travaux de recherche sur le sujet était quasi nulle jusqu'au début des années 2010. Tandis que la littérature scientifique connaît, depuis lors, une croissance exponentielle, ce sont les acteurs industriels de la Smart City qui expriment ouvertement leurs interrogations sur les stratégies d'entreprises mises en œuvre depuis une dizaine d'années. À la fin du mois d'octobre dernier, l'un des principaux instigateurs de la stratégie

Thecamp s'étendra sur un domaine de 7 hectares de nature, à Aix-en-Provence, sur le Technopôle de l'Environnement Arbois Méditerranée

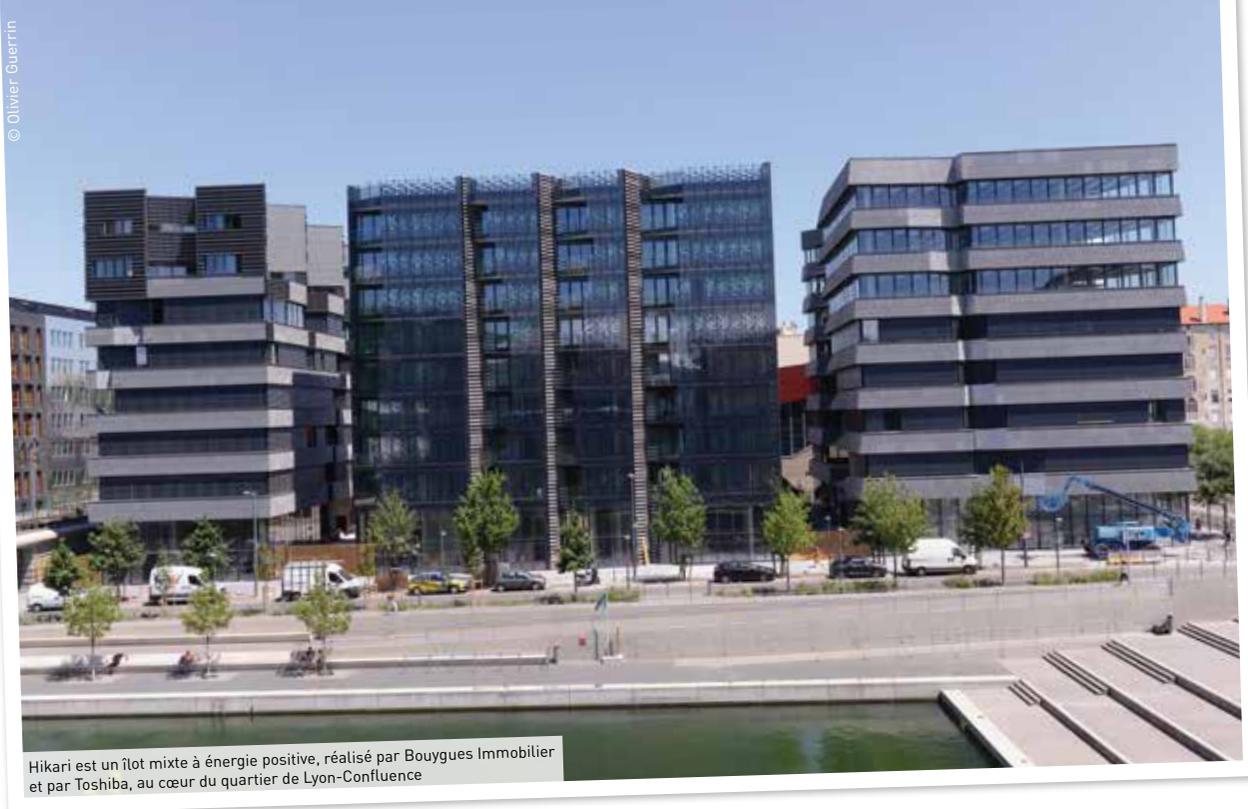
Global Smart City d'IBM expliquait sur les réseaux sociaux combien, derrière l'exercice de marketing mondial, les équipes avaient connu des tâtonnements, des échecs et que le groupe s'y prendrait tout à fait autrement aujourd'hui.

Moins d'une dizaine d'années après la popularisation du concept de Smart City, les grands desseins paraissent devoir céder la place à des approches économiques plus réalistes. Ainsi, en matière énergétique, le concept de *smart-grid* cède peu à peu la place à celui de *micro-grid*. On passe d'une ambition holistique de conversion de l'ensemble du réseau électrique à l'échelle d'une ville, d'une agglomération ou d'un grand territoire, à une logique de transformation très progressive, à l'échelle d'îlots ou de quartiers. Les solutions industrielles existent pour gérer des mix énergétiques variés mais, ni les collectivités ni les aménageurs ne maîtrisent encore tous des sujets complexes et dont les conséquences financières dans la durée ne sont pas complètement identifiées.

Les vertus des écoquartiers sont critiquées. Si le côté laboratoire de certains projets très emblématiques il y a quelques années, comme *BedZed* à Londres, attire les plus grands spécialistes de la ville durable, « *la performance technologique ne saurait se substituer au bon sens* » pour reprendre les termes d'un excellent article de *Parsitech Review* de 2013. Nombreux sont les architectes qui, notamment en France, ont ainsi critiqué le travestissement de l'éco-construction en collection d'objets architecturaux vides de sens, à l'image de **Françoise-Hélène Jourda**. Aux États-Unis, le mouvement des *Eco-districts* né à Portland il y a une dizaine d'années et dont le siège est installé dans un bâtiment multifonctionnel en bois largement ouvert aux associations, aux ONG, aux start-up environnementales, rencontre une critique croissante. La vision très libérale et cool de la ville dont ils seraient l'incarnation se révèle être peu compatible avec les revenus des familles ordinaires de la middle-class. L'effet d'exemplarité des écoquartiers s'en trouve sérieusement réduit.

LA MAÎTRISE ÉNERGÉTIQUE, ENTRE FANTASME ET RÉALITÉ

Les normes en matière de construction durables ne sont pas stabilisées. Il y a certes les charges virulentes contre



Hikari est un îlot mixte à énergie positive, réalisé par Bouygues Immobilier et par Toshiba, au cœur du quartier de Lyon-Confluence

les normes et les standards en général, accusés par certains architectes comme **Rudi Ricciotti** de tous les maux, au nom d'une certaine éthique de la créativité et de la convivialité. La réalité est sans doute plus prosaïque.

On ne compte plus les problèmes rencontrés dans les bâtiments récemment livrés sur la base des réglementations BBC et RT2012, au point que le Groupe Moniteur a récemment dû consacrer un colloque entier aux « *pathologies* » de ces constructions. Si l'équation est

pas fiabilisées, ni sérieusement agrégées ou consolidées. Une partie significative de l'économie de la construction durable repose sinon sur une illusion, au moins sur des fondements fragiles et incertains. On ne compte plus les contentieux entre copropriétés nouvelles, constructeurs ou fournisseurs d'énergie. À l'heure de la construction verte, les calculs calorifiques erronés sont légion et conduisent à créer des réseaux énergétiques ou de chaleur largement surdimensionnés par rapport aux besoins.

“ DEPUIS SON LANCEMENT, LE PROJET THECAMP SUSCITE UNE TRÈS FORTE ET TRÈS LARGE ADHÉSION DES ACTEURS ÉCONOMIQUES MAIS AUSSI DES COLLECTIVITÉS DE LA RÉGION AIXOISE ”

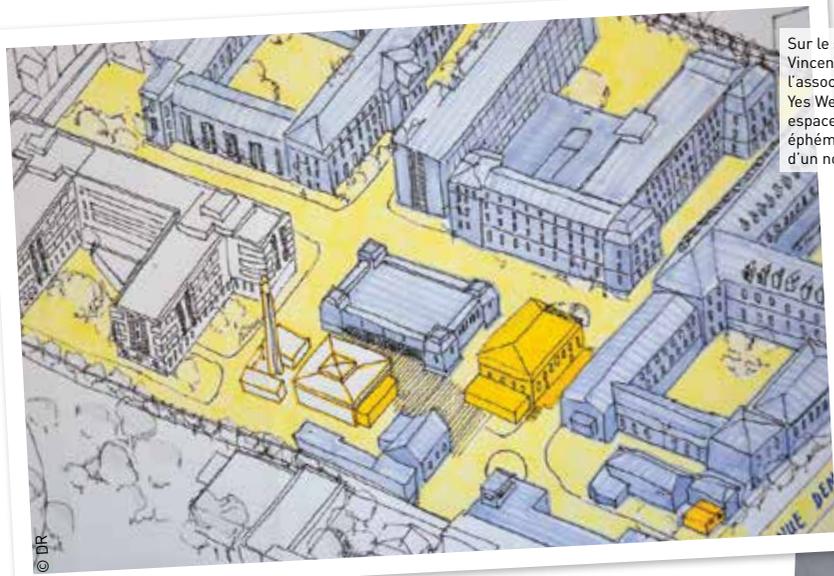
séduisante sur le papier, la pression constante sur les coûts de construction et les marges de promoteurs, la disparité des savoir-faire au sein même des différentes filiales des groupes de BTP et au sein des différents corps d'état, conduisent souvent à livrer des bâtiments beaucoup moins efficaces dans la pratique que ce qu'indiquent les brochures de promotion. Un examen attentif de la pratique montre également que nombre de mesures, comme la présence de capteurs capables de transmettre à distance et en temps réel des données de fonctionnement sur les consommations (eau, chauffage) ne sont

Dans le secteur tertiaire, la situation n'est pas très différente et la réalité de la maîtrise énergétique beaucoup plus nuancée que dans les documents de communication. Rares sont les bâtiments où la présence d'une véritable équipe de GTB (gestion technique du bâtiment) permet un pilotage continu et fin de la performance énergétique en rapport avec les usages, les usagers, le climat extérieur, etc. Les cas où la GTB s'applique non pas un à seul bâtiment mais à l'ensemble d'un parc immobilier (celui d'une grande entreprise, par exemple) sont encore plus rares. Les expériences de mutualisation des

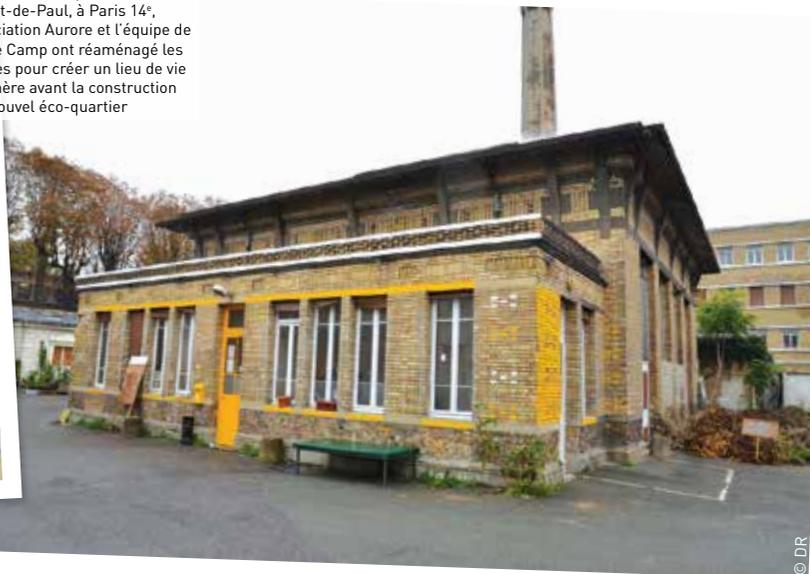
réseaux de chaleur ou de froid à l'échelle de plusieurs bâtiments tertiaires gérés par des propriétaires différents et avec des spécifications techniques (dates de construction, matériaux, occupation...) différentes, comme celle de *District 2030*, au cœur du quartier d'affaire de Seattle, montrent l'extrême complexité de la collecte et de la consolidation de données chiffrées, de même que la difficulté de passer de l'observation à la mise en place de mesures partagées. Mais la situation n'est-elle pas, malgré tout, en train d'évoluer ?

L'INNOVATION URBAINE AU CŒUR DES PROJETS

« Inauguré jeudi 17 septembre, le nouvel ensemble, baptisé Hikari (« lumière » en japonais), conçu par l'architecte nippon Kengo Kuma, repousse les limites en matière de consommation énergétique. Il constitue le premier îlot mixte à énergie positive d'Europe : l'ensemble de 12 800 m² produira plus d'énergie qu'il n'en consomme. Jusqu'à présent, la France, qui compte 333 bâtiments de ce type, n'avait réussi cette équation qu'à l'échelle de maisons individuelles ou de bâtiments isolés. » (Le Monde). Ce projet lyonnais incarne une certaine réussite. Celle d'une collaboration technologique internationale de haut niveau, entre la France et le Japon. Celle d'une innovation technologique pointue, aussi bien dans la composition du mix énergétique que dans l'ingénierie climatique des trois bâtiments livrés. Celle de la traduction opérationnelle d'une vision d'aménagement cohérente dans le contexte du grand projet de Lyon-Confluence, qui s'inscrit dans



Sur le site de l'hôpital Saint-Vincent-de-Paul, à Paris 14^e, l'association Aurore et l'équipe de Yes We Camp ont réaménagé les espaces pour créer un lieu de vie éphémère avant la construction d'un nouvel éco-quartier



une démarche de transformation de longue haleine d'anciennes friches industrielles. Pour le directeur général de la société publique d'aménagement (SPL) Lyon Confluence, **Pierre Joutard**, le projet a certes une valeur emblématique, comme il l'a souligné à l'occasion des visites du site effectuées en marge du Sommet Mondial Climat et Territoires qui s'est tenu à Lyon au début du mois de juillet 2015. Il a aussi une valeur de test dans le cadre de la poursuite de l'aménagement de la Confluence.

d'un massif forestier protégé, a fait débat, même si l'architecte responsable du projet, **Corinne Vezzoni**, a veillé à l'intégration des bâtiments dans leur environnement.

Depuis son lancement, le projet *thecamp* suscite une très large adhésion des acteurs économiques mais aussi des collectivités de la région aixoise, et au-delà. Son fondateur, **Frédéric Chevalier**, ne manque ni d'atouts, ni d'arguments, et peut compter sur une équipe très engagée à ses côtés et convaincue de la valeur du projet. Il

a fondé sa démarche d'innovation sur un solide tour de table financier, sécurisé très en amont, et permettant d'engager sur des bases robustes la construction du projet. Une visite attentive du site, remarquable avec la vue vers la montagne Sainte-Victoire, montre d'ailleurs une volonté forte d'insérer le projet dans son environnement. *Thecamp* comprendra bien des terrains dédiés à la présence de camps de tentes pour l'hébergement de jeunes en

été. Les parties les plus sensibles du site seront ainsi largement préservées. La stratégie de marketing et de communication autour du projet est efficace mais la lecture attentive des documents de cadrage fait également apparaître une vraie vision d'innovation. La possibilité d'une future connexion par navette automatique avec la gare TGV d'Aix, la proximité immédiate de la Technopôle, l'affirmation du rôle du forum économique d'Aix-en-Provence... sont autant d'éléments qui permettent de replacer le projet dans une vision plus large et dans une approche en réseau. Bien différent en apparence de la mise

en œuvre de projets d'aménagements comme *Hikari*, *thecamp* est tout autant dédié à l'innovation urbaine. Mais ce qui rapproche le plus ces deux projets, c'est le profil économique des opérations, qui associent des sources de financement public (municipales, métropolitaines, régionales, nationales, européennes) avec la mobilisation de capitaux privés, bancaires ou issus de grands groupes (technologie, énergie, construction et BTP). On est loin de l'économie participative et collaborative. Les projets s'inscrivent délibérément dans le cadre d'une économie concurrentielle et les questions d'innovation sociale, de « *social business* », de transition écologique autant qu'économique paraissent secondaires, comme le soulignent plusieurs animateurs de réseaux d'investissement à fort impact social.

DES INITIATIVES AU SERVICE DE LA VILLE DURABLE

Les attentes en matière d'intégration sociale de l'innovation urbaine sont de plus en plus fortes, de même que celles du partage de l'innovation industrielle et technologique. Ces valeurs d'échange, présentes dans nombre de projets d'éco-quartiers comme Vauban à Fribourg, ne tendent-elles pas à s'estomper aujourd'hui, derrière des approches de plus en plus technologiques et financières de la ville durable ? En réponse à cette question, les stratégies d'acteurs plus militants sont multiples. Nous en retiendrons deux. Le projet « *POC21-Innovation Camp : Hacking for the Future* » (*WeShare*), qui s'est déroulé entre les mois d'août et septembre 2015 dans les vieux murs et les jardins en friche d'un ancien château des Yvelines. L'autre initiative est celle

de *Yes We Camp*, collectif interdisciplinaire issu du projet *Camping Marseille* 2013 et qui promeut la qualité urbaine et le développement durable par le partage de l'espace et le recyclage des matériaux. Si l'atmosphère est joyeusement militante, la gestion des projets est sérieuse, assurée par **Nicolas Détrie**, ancien directeur des *Ateliers de Cergy* et pour lequel engagement citoyen et bonne gestion budgétaire ne sont pas incompatibles, bien au contraire.

Au moment où *POC21-Innovation Camp* se préparait, le projet *Mucem-Plage* porté par *Yes We Camp* était annulé au dernier moment. Mais cela n'empêche pas le collectif de prendre part à la consultation d'architecture et d'urbanisme pour le projet métropolitain Aix-Marseille-Provence avec l'équipe allemande LIN. Ni d'intervenir à Aubervilliers ou sur le site de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul pour y explorer les possibilités de construire et d'utiliser des espaces partagés en proposant des équipements temporaires innovants, fonctionnels et inclusifs...

et une approche intéressante de transformation des friches. Ce travail se rapproche d'ailleurs aujourd'hui de celui de l'association *Bellastock*, qui croise projets architecturaux et recyclage de matériaux et intervient aujourd'hui dans le cadre de l'accompagnement et du redéveloppement de grands territoires comme celui de la Plaine de l'Ourcq, entre Pantin, Romainville ou Bondy, dans le cadre des projets de la communauté d'agglomération Est Ensemble. Le parti-pris d'innovation technologique du *POC21-Innovation Camp* était plus affirmé, le camp visant à permettre la création d'une douzaine de projets-prototypes destinés à produire ou stocker et redistribuer de l'énergie, économiser ou filtrer de l'eau... L'événement, labellisé COP21 et

“ LES ATTENTES EN MATIÈRE D'INTÉGRATION SOCIALE DE L'INNOVATION URBAINE SONT DE PLUS EN PLUS FORTES ”

Pendant que le projet *Hikari* était mené à bien, un autre projet d'innovation connaissait une singulière accélération. Intitulé *thecamp* et décrit comme « *un des projets emblématiques de la French Tech Aix-Marseille, il devrait aboutir d'ici à 2017-2018 à la création d'un « centre mondial d'innovation autour de la ville intelligente »* » et regrouper, à proximité d'Aix, entreprises, universitaires et chercheurs de rang mondial. L'implantation physique du projet, sur un terrain de 7 hectares à la limite de la Technopôle de l'Environnement Arbois Méditerranée dans les faubourgs d'Aix et surtout à la lisière

Le château de Millemont (Yvelines) a accueilli cent "makers" dans le cadre de la POC21 pour finaliser douze projets innovants, en lien avec la transition énergétique

© POC21



porté par la communauté *OuiShare*, a aussi pu bénéficier de soutiens haut de gamme, à l'image de Munich Re ou de la BMW Fondation Herbert Quandt et de la bienveillance d'organismes satellites de la ville de Paris ou de la Région Île-de-France, toujours à la recherche d'innovations un peu à la mode. Adossée à un plan de communication soigné, utilisant les slogans au goût du jour en visant à « créer un prototype duplicable de société vraiment durable » l'opération POC21 s'inscrit dans le développement croissant des mouvements de « makers ».

Prompts à dénoncer les pesanteurs ou les rigidités institutionnelles, ils entretiennent une relation parfois ambiguë avec les autorités publiques, lesquelles profitent aussi de ces opportunités pour se rapprocher de viviers d'entrepreneurs et d'acteurs engagés souvent méfiants vis-à-vis d'elles. Mais, dans la pratique, ces initiatives en réseau traduisent de réelles aspirations au changement. Loin des grands projets holistiques de *Smart Cities*, elles révèlent la complexité de la conversion et de la transition écologique des villes autant que l'ampleur des transformations à conduire. Elles mettent en lumière le déficit d'inclusion sociale et de participation trop souvent lié aux approches technologiques du changement climatique et pourtant, historiquement, à l'origine de la création de nombreux écoquartiers. Dans le cadre de notre réflexion, le projet de *thecamp* se situerait à mi-chemin entre *Hikari* et *Yes We Camp*, *POC 21-Innovation Camp* ou *Bellastock*. Ni tout à fait

projet d'aménagement, ni tout à fait projet technologique, inscrit dans la durée mais destiné à ouvrir ses portes d'ici deux ans, il fait le trait d'union entre une approche de long terme du développement durable et la nécessité d'agir au plus près du quotidien, et ce, pas seulement de manière éphémère. Nous ne pouvons faire l'impasse sur les ordres de grandeur budgétaires. 50 millions, c'est le montant affiché de la participation du NEDO, l'agence nationale japonaise de l'innovation, au projet *Hikari*. Un peu plus de 30 millions d'euros, c'est le montant du projet de construction de *thecamp*. Un peu plus ou un peu moins d'un million d'euros, c'est l'ordre de grandeur du montant des opérations de *POC21-Innovation Camp* ou *Yes We Camp*, qui recourent de manière extensive au bénévolat. Dans tous les cas, les contributions publiques sont sinon majoritaires, du moins significatives, mais les projets servent clairement d'accélérateur de mobilisation. Tout l'enjeu ne sera-t-il pas de convertir ces efforts dans la durée ? *Hikari* pour l'heure, c'est un peu plus de 12 000m² construits, sur un million projetés. Les 12 prototypes du *POC21-Innovation Camp* vont servir à animer les fab labs parisiens, mais ensuite ? Et comment connecter l'animation des friches à la mise en œuvre de futurs projets d'aménagement ? Ce sont là autant d'illustrations tangibles des défis de la ville durable (à la française) et autant de précieuses indications sur les défis et les opportunités qui s'offrent aux acteurs de l'aménagement. ■



NICOLAS BUCHOUD

nb@renaissance-urbaine.fr
PRÉSIDENT DU CERCLE
GRAND PARIS
DE L'INVESTISSEMENT
DURABLE, CO-FONDATEUR
DE RENAISSANCE URBAINE



Urbaniste, historien, spécialiste de l'évaluation des politiques publiques, Nicolas Buchoud dirige le cabinet de conseil et R&D *Renaissance Urbaine*, qu'il a créé en 2006 à Paris avec le Dr Lan-Phuong Phan. Il est président du *Cercle Grand Paris de l'Investissement Durable*, think-tank créé en 2011 pour contribuer au développement du Grand Paris.

Il a récemment collaboré à l'ouvrage collectif *Designed for the Future* (Princeton Architecture Press, 2015) et écrit ou dirigé de nombreux articles et plusieurs ouvrages collectifs sur le développement urbain (*Ces Banlieues qui nous font peur*, 2003, *Les dynamiques de renouvellement urbain*, 2005, *La Ville Stratégique*, 2008, *Better Professionals ! Better Cities !*, 2012).

Nicolas Buchoud a été directeur du Grand Projet de Ville des Pyramides (Evry, centre Essonne), directeur de cabinet adjoint (Clichy, Hauts-de-Seine), conseiller du Président de la Région Île-de-France.

Membre de réseaux professionnels et de recherche en Allemagne (DASL), au Japon (TMU) et aux États-Unis (GPN), ses travaux sur le développement métropolitain et le Grand Paris ont été récompensés par la Fondation ULI à Washington en 2012.

Nicolas Buchoud est diplômé de Sciences Po (SP), du 3^e cycle d'Urbanisme de Sciences Po et titulaire d'une maîtrise d'histoire chinoise (La Sorbonne Paris I).