

traits/urbains

le magazine de l'immobilier et de la ville

Le Grand Paris Express levier de projets

n° 97 | juillet/août 2018 | 25 €

Parkings
un avenir
à déconstruire ?

Barcelone
continuité et
renouvellement

YelloPark
émerge dans
la douleur



L'écoquartier Clause Bois-Badeau à Brétigny-sur-Orge. © Marine Dumeurger

ÉCOQUARTIERS

BRÉTIGNY CLAUDE BOIS-BADEAU : BILAN À MI-PARCOURS

Un écoquartier d'envergure dans la grande couronne parisienne. Clause Bois-Badeau, à Brétigny-sur-Orge, doit répondre aux objectifs de densification du territoire et aux attentes des nouveaux résidents : trouver la ville à la campagne à une demi-heure de Paris en RER. Après avoir constaté de nombreux problèmes de malfaçons, la Ville a lancé une grande consultation et recadré le projet. A mi-parcours, les habitants se disent confiants mais restent vigilants.

Il est seize heures passées, c'est la sortie des classes. De l'école Aimé Césaire, une ancienne ferme rénovée et agrandie, des groupes d'enfants surgissent en courant. Dans un tumulte joyeux, ils s'éparpillent dans les venelles alentours ou rejoignent la prairie du parc voisin, où quelques adolescents jouent au football ou flânent dans des hamacs installés sous les arbres.

Trois heures plus tard, c'est un autre ballet qui anime la place du RER, au rythme du retour des travailleurs. Situé dans la grande couronne, entre la vallée de l'Orge et le cœur de ville de la commune essonnienne, à 30 minutes de la capitale par le train, l'écoquartier Clause Bois-Badeau se veut un exemple de densité positive en région parisienne, et répond à la politique d'intensification du territoire. Non loin de là, les 300 hectares de l'ex-base aérienne 217 « Colonel Félix Brunet » sont en pleine reconversion et accueillent, entre autres, un pôle de compétence autour des drones. D'autres installations sont à venir, notamment celle d'un important centre logistique d'Amazon...

Clause Bois-Badeau sort de terre, par étapes, sur 42 hectares. Passé la gare de RER – une des entrées du quartier –, la place Garcia Llorca rassemble une poignée de commerces, livrés fin 2013 – une boulangerie, un bar-tabac, un laboratoire d'analyses, un traiteur – avant de déboucher sur les quartiers Mesnil et Sorbiers, achevés en 2014 : une dizaine de résidences qui s'étagent sur différentes hauteurs. Des bouquets de bouleaux jaillissent entre les immeubles, des jasmins s'échappent des palissades, de nombreux espaces verts s'offrent à la promenade. A l'horizon, le ballet des grues s'affaire à terminer la seconde phase, avant d'attaquer la troisième et ultime étape qui donnera naissance, en 2029, à 2 500 logements et à toute une panoplie de services.

Bonnes intentions, débuts difficiles

Le concept d'écoquartier était « une évidence historique » à entendre l'aménageur, la Sorgem, société d'économie mixte du Val d'Orge qui pilote le projet pour la Ville. Tous les bâtiments sont labellisés HQE, le cahier des charges est pensé pour réduire les besoins en énergie : solarisation et ventilation naturelle, façades ouvertes à 25 %, agrémentées de terrasse ou de balcon. La plupart des constructions profitent de la vue sur la cheminée de la chaufferie au bois qui alimente les habitations en chauffage et eau chaude sanitaire. En décembre 2016, Clause Bois-Badeau a validé l'étape 3 du label Ecoquartier, attribué par le ministère du Logement. Fin 2017, il a été désigné par la Région parmi « 100 quartiers innovants et écologiques », ce qui lui a permis de décrocher une dotation de 4 millions d'euros et d'acheter l'ancienne usine en friche qui sera bientôt démolie, ainsi que de financer un complexe sportif. Pourtant, si les équipements publics semblent satisfaire les riverains, les premiers emménagements ont été plus chaotiques. En 2015, cinq résidences sur neuf souffraient de

malfaçons. Installé il y a cinq ans, un habitant témoigne : « depuis plusieurs mois, notre immeuble subit des infiltrations et l'enduit de la façade s'écroule par endroits. Il faut revoir toute l'étanchéité. Nous avons contacté les promoteurs mais cinq ans après, ils ne répondent plus, minimisent la facture, nous renvoient vers leurs assureurs. Grâce à la mairie, nous avons fait pression sur eux mais c'est très difficile. Quand on a acheté sur plan, avec des prêts sur 25 ans, pensant trouver l'eldorado, cela laisse un goût amer ».

Pallier la déresponsabilisation des promoteurs

A la mairie, Julie Mazan, chargée de gestion urbaine de proximité, confirme : « il y a eu de gros problèmes de malfaçons sur les premières livraisons et nous avons dû pallier la déresponsabilisation des promoteurs et des syndicats ». Suite aux différentes plaintes, la Ville et la Sorgem mettent en place un dispositif de suivi avec promoteurs et syndicats pour les obliger à s'engager dans des travaux. « Aujourd'hui l'objectif est de faire de la prévention », poursuit-elle. « La



Après sa démolition, la friche de l'usine doit accueillir 290 logements. Un peu trop du point de vue de certains habitants. © Marine Dumeurger



Les venelles piétonnes irriguent le quartier. © Marine Dumeurger

Jean Marc Bichat, Atelier Germe & JAM, urbaniste coordonnateur de la Zac Clause Bois-Badeau

« La construction de l'écoquartier Clause Bois-Badeau est assez exceptionnelle du fait de sa longévité, de 2006 à 2025, avec une continuité d'urbanisme, de maître d'ouvrage aménageur, de maîtrise d'œuvre alors que la mairie, elle, a changé. La première phase des travaux a eu lieu pendant la double mandature de la municipalité précédente. C'était une période compliquée avec la crise de 2008. Mais à mes yeux, le projet a bien résisté, avec la réalisation d'une première tranche comprenant le parc, l'école, la place de la gare et ses commerces, même si la part des logements sociaux a été plus importante que prévue.

Après, comme partout en France en dehors des centres métropolitains, nous avons été confrontés à la faible qualité des constructions : problèmes d'infiltration, décollement de façade, etc. Cette situation, liée aux conditions économiques des projets, est aggravée par des savoir-faire de construction dégradés, la disparition des architectes des missions de suivi de chantiers, ou encore les contraintes de livraison.

Un encadrement strict des travaux a depuis été mis en œuvre. Chaque bâtiment est livré avec un certificat de conformité délivré par la mairie aux promoteurs. Elle vérifie que tout se déroule dans les règles de l'art, que les opérateurs respectent leurs engagements par rapport au cahier des charges, et n'hésite pas à demander des ajustements. De notre côté, nous avons milité pour faire revenir les architectes sur les chantiers ».

Sorgem a renforcé les précautions dans le choix des architectes, les missions du maître d'œuvre, et la ville organise au moins trois réunions de garantie de parfait achèvement l'année suivant la livraison ».

Pour remédier à cette situation, la mairie - devenue UDI en 2014 après un double mandat socialiste - met également en place un programme de concertation avec la population dès l'automne 2015. « Nous avons organisé des réunions publiques tous les mois pendant un an avec les résidents », raconte Julie Mazan, dont le poste est né au même moment. « A la suite de ces échanges, 118 propositions ont été listées ».

En plus des réparations, les intéressés réclament un écoquartier plus visible, avec du bois, de la végétation, de la convivialité comme dans un « village », et expriment une autre critique récurrente : le nombre trop élevé de logements sociaux. Dans la première partie, les 25 % initiaux ont cédé la place à 50 %. La crise est passée par là. Les promo-

teurs ne voulaient plus construire, et les bailleurs ont pris le relais. Comme en témoigne la « dent creuse » : 4 000 m² en jachère au beau milieu des constructions. « Un promoteur a abandonné le projet pendant la crise immobilière. Il a fallu tout relancer du début. Les 43 logements en construction bois ainsi qu'une crèche seront livrés en 2020 », explique Katia Contzen, de la Sorgem. « A partir de ces 118 propositions, nous avons réfléchi et le plan directeur a été modifié pour la phase 2 », détaille-t-elle. « Nous avons intégré davantage de maisons individuelles, les R+5 ont été remplacés par des R+4 avec attique pour une perception plus légère ».

Insuffler de la vie dans un quartier neuf

De ces réunions ont aussi émergé les problèmes du quotidien. Soucis de voisinage, problèmes de stationnement en double file, parkings trop peu nombreux (1,2 prévus par logement), avec une gestion des déchets remise en question. Les bornes enterrées ont été supprimées, au profit de poubelles roulantes classiques. La raison ? « Personne ne les respectait. Les débris étaient jetés tout autour. C'est un vrai changement de mode de vie, il faut des sacs de moins de 30 litres, ce qui est compliqué pour les familles nombreuses, et il n'y a pas eu la pédagogie qui va avec. Il y aurait dû y avoir une convention pour responsabiliser les gens », explique Julie Mazan.

S'ajoute la problématique d'insuffler une vie de quartier dans ce morceau de ville neuf et pour l'instant perpétuellement en chantier. Après les consultations, une association d'habitants - l'association de Clause Bois-Badeau - s'est créée sous l'impulsion de la mairie. Antoine Hazard, son président, souligne les bonnes relations entretenues avec la municipalité avant de faire part des inquiétudes des résidents. « Nous nous demandons si les infrastructures vont suivre. Une école a été construite, quid du collège et du lycée ? Pour faire pousser un quartier aussi grand, il faut un équilibre de services ». En construction non loin de la place Garcia Llorca, une résidence seniors, Pôle emploi, une agence d'intérim doivent fournir leur lot de services, et on réfléchit à quel type d'artisanat installer dans le nouveau secteur du Bois de Châtres.

Mais la question la plus épineuse reste le devenir de l'usine. Bientôt, la friche à moitié calcinée sera démolie. Le projet initial prévoyait d'y bâtir 290 appartements et d'étendre le parc Bois-Badeau de 7 à 9 hectares. Face à cela, les riverains aimeraient plus d'espaces verts. « Nous trouvons que c'est beaucoup, 290 logements, et certains habitants réalisent qu'ils vont perdre la vue sur parc avec la deuxième phase de travaux ! », constate Antoine Hazard. Nous avons parfois le sentiment qu'on a voulu construire trop, et trop vite ».

En mai dernier, un atelier de concertation a permis de réfléchir à l'aménagement du terrain. Du côté de la Sorgem et de la Ville, on parle d'urbanisme transitoire, d'éco-pâturage et d'un local de coworking. La réunion de restitution doit se tenir en septembre prochain.

Marine Dumeurger