



Projet urbain des Vaïtes
© Etienne MARTIN – 2014

3^e Edition EXPO les Villes en mouvement – vers une ville attractive
Débat du 8 septembre 2015 – 25000 BESANCON

BESANÇON, L'ECOQUARTIER DES VAÏTES : ENGAGER UN PROJET AUTREMENT

Sous la Présidence d'honneur et en présence de

Jean-Louis FOUSSERET, Maire de Besançon, Président de la Communauté d'Agglomération du Grand-Besançon

Et de

Nicolas BODIN, Adjoint au Maire, en charge de l'Urbanisme, de l'Aménagement Urbain et des Grands Travaux

François GREThER, Architecte, Grand Prix de l'Urbanisme en 2012

Françoise BERTHET, Direction Départementale de l'Urbanisme et des Grands Projets Urbains

Animé par

Hedwige de PENFENTENYO, Directeur-Fondateur de Fimbacte.

BIENVENUE EN FRANCHE-COMTE

Jean-Louis FOUSSERET

Merci à vous, Hedwige de PENFENTENYO, ainsi qu'à l'équipe *Fimbacte* d'avoir distingué Besançon au rang des villes les plus dynamiques et d'y venir pour la deuxième fois présenter l'EXPO les Villes en Mouvement. Merci également à François GRETHER, qu'on ne présente plus ici tant il est connu et apprécié depuis plusieurs années qu'il intervient dans notre ville. Je voudrais aussi saluer tous les acteurs de l'immobilier (aménageurs, promoteurs, notaires, banquiers, etc.) ainsi que les élus qui agissent pour moderniser notre ville et sont présents dans cette salle. Et, bien évidemment, merci à tous les Bisontins qui nous ont rejoints, montrant ainsi l'intérêt qu'ils portent à la vie de leur cité.

C'est donc un grand plaisir pour nous tous de vous accueillir ici autour de cette exposition intitulée « *Au fil du Tram'* » - le tramway étant effectivement le "fil rouge" de tous nos chantiers importants - à côté de ce débat consacré à l'écoquartier des Vaites sur lequel François GRETHER s'est particulièrement investi.

DE LA "VIEILLE VILLE ESPAGNOLE" A "BESANÇON-INNOVATION"

Jean-Louis FOUSSERET

Besançon fait partie des métropoles exemplaires de la transformation du paysage régional. Servie par des professionnels reconnus, la Ville fait bénéficier ses habitants de toutes les innovations en matière d'aménagement urbain, d'amélioration du cadre de vie et de respect des enjeux du développement durable.

Notre ville est, en effet, depuis longtemps terre d'innovation (ne dit-on pas couramment "Besançon-Innovation" ?) et l'avenir s'y construit tout en conservant, cela est primordial, ce qui en fait le charme et la personnalité.

Il est vrai que les villes sont obligées d'évoluer, aussi bien dans leur modèle urbain que dans leur modèle économique et leur gestion. D'abord, la transition énergétique est présente dans tous les débats. Ensuite, nous savons bien que notre devoir est de continuer à construire et à améliorer le cadre de vie de nos concitoyens. Mais nous savons aussi que les contraintes qui pèsent sur les finances de toutes les collectivités vont nous obliger à adapter nos arbitrages et nos choix budgétaires à l'évolution de nos ressources constituées essentiellement de taxes et impôts locaux.

Cela dit, notre ville est – évidemment – parmi les plus belles de France. Elle a aussi beaucoup d'avenir parce qu'elle a tout pour être à la fois attractive, rayonnante et agréable à vivre : la géographie, un passé historique prestigieux, une intense vie culturelle... et la haute technologie avec ses laboratoires et ses industries de pointe.

Côté cadre de vie, Besançon est surtout un bijou architectural, une ville d'art et d'histoire. Et bien qu'il ne reste pas grand-chose de la « vieille ville espagnole » chère à Victor Hugo, il faut rappeler des traits importants de sa personnalité.

- D'abord que le site ayant déjà été distingué par Jules César, il est riche de plus de 2000 ans d'histoire. Et puis que nous avons aussi un patrimoine culturel prestigieux, bien que sans doute trop peu reconnu des instances nationales :

- Besançon possède l'un des plus anciens musées de France, le Musée des Beaux-Arts et d'Archéologie, créé en 1694 (près d'un siècle avant le Musée du Louvre !) que nous allons bientôt rénover ;

- Nous possédons aussi la première bibliothèque publique de France, créée également en 1694 par l'abbé Boisot qui a ainsi voulu faire connaître au plus grand nombre la collection de livres et d'œuvres d'art des Granvelle ;

- Nous avons également le musée du Temps, quatre théâtres, deux scènes nationales, une salle des musiques actuelles, une magnifique Cité des Arts due au crayon de Kengo Kuma qui a également été l'architecte créateur du Conservatoire Darius Milhaud à Aix-en-Provence et des universités de Columbia et de Tokyo ;
- Et puis, sous, l'impulsion des réseaux Vauban que j'ai l'honneur de présider, Besançon est inscrite depuis 2008 au Patrimoine de l'Humanité répertorié par l'UNESCO, ce qui donne un prestige de niveau mondial à la qualité et à la conservation de notre architecture militaire.
- Précisons enfin que nous organisons chaque année un festival international de musique peut-être plus connu à l'étranger que dans notre pays puisque, rencontrant récemment le président d'un grand quotidien japonais, j'ai eu le plaisir de l'entendre associer immédiatement notre ville à son festival de musique. Il est vrai que cette manifestation a permis la révélation de plusieurs chefs d'orchestre de niveau international, à l'exemple de Seiji Osawa et Michel Plasson !

Développement durable, contraintes budgétaires, concurrence des territoires : NOUVELLES REGLES DU JEU POUR LA GESTION LOCALE

Jean-Louis FOUSSERET

Dans un domaine totalement différent, une préoccupation aujourd'hui sous les feux de l'actualité mondiale est présente depuis bien longtemps dans la gestion de notre ville : le développement durable. Alors que le terme n'existait pas encore, mes illustres prédécesseurs, Jean MINGEOT ou Robert SCHWINT, en avaient déjà la pratique en faisant conserver à cette ville tout ce qui fait son attractivité et son caractère de véritable "pépité verte" : la plus grande forêt urbaine de France (2500 ha) et la première ville verte de France avec 204 m² d'espaces verts par habitant.

Il est donc de la responsabilité de vos élus actuels de conserver et faire fructifier cette richesse naturelle pour en faire la ville moderne qu'attendent les générations futures. Or, pour y parvenir, les questions ne manquent pas :

- Comment, aujourd'hui, aménager la ville ? Comment l'aider à se développer ? Comment la rendre attractive, rayonnante, attirante par son urbanisme et sa performance économique, tout en préservant ce patrimoine architectural et ce capital naturel qui, demain peut-être encore plus qu'aujourd'hui, constitueront des marqueurs essentiels de la qualité de vie offerte aux habitants ?
 - De même - permettez-moi d'y revenir - comment construire cette ville de demain malgré des difficultés budgétaires de plus en plus présentes ? Car il n'est pas douteux que les collectivités locales seront amenées à travailler dans un contexte budgétaire de plus en plus contraint. Encore, il faut bien en convenir, que cette politique de maîtrise des dépenses et d'arbitrages permanents est bien la seule conduite à tenir pour ne pas nous retrouver dans une impasse et dans la situation de l'Espagne et du Portugal, voire de la Grèce.
- Ce retour à la raison budgétaire se concrétise souvent par des décisions plutôt impopulaires. Mais là est la seule voie possible. Et pour en revenir à nos collectivités locales, nous savons bien que le budget d'une ville doit être géré comme celui d'un ménage : on ne saurait dépenser durablement plus qu'on ne gagne ! Nous nous attachons donc à présenter des budgets équilibrés, et à prévoir plutôt que subir.
- Enfin, une difficulté nouvelle est de plus en plus présente : la concurrence que se livrent les collectivités pour attirer à elles de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises. Même si les maires sont évidemment tous très amis, ils ne se font aucun cadeau et chacun défend énergiquement les atouts de sa ville.

TROIS AXES DE DEVELOPPEMENT

Jean-Louis FOUSSERET

Nous allons poursuivre les actions déjà menées dans plusieurs domaines :

- Sur les transports, il y avait une urgence. Certes, depuis le début des années 70, Besançon est connu pour la qualité de son réseau de transports urbains : on y compte une moyenne de 190 voyages par habitant et par an, soit le double de la moyenne nationale et le premier taux de fréquentation en France après Lyon.

Bien que performant, le réseau existant allait cependant vers la saturation. Les temps de parcours étaient trop longs et nous perdions en vitesse commerciale, avec pour conséquence un certain retour à l'automobile.

Nous avons donc décidé de construire deux lignes de tramway. Un tramway qui permet de se déplacer dans des conditions de rapidité et de confort qui ne sont plus à démontrer, mais qui est ici bien plus qu'un simple outil de transports en commun. De l'avis général, il a permis de moderniser la ville, de l'aérer et de la redessiner. Il a permis aussi l'émergence de nouveaux quartiers à l'exemple de Viotte où, grâce à lui, nous allons pouvoir construire un Pôle Tertiaire d'État de presque 800 emplois. Des emplois qui représentent un argument de poids en cette période de réforme des Régions.

A l'Est de la ville, l'écoquartier des Vaites sera également desservi par le tramway. Plus largement, le tramway et la future ligne de transport en commun en site propre permettront, en complément des lignes de bus déjà existantes, de desservir tous les grands pôles urbains, depuis les Hauts de Chazal, l'Hôpital (6000 emplois) et la Faculté de Médecine, en passant par le centre-ville pour rejoindre enfin le technopôle TEMIS, Bouloire et l'autre pôle universitaire. Il va donc relier tous les quartiers de la ville avec les lieux d'innovation où se construit l'avenir du territoire.

- Deuxième axe pour notre action : il s'agit de porter très haut les atouts de notre agglomération dans le cadre de la réforme territoriale. Rappelons que ce que l'on nommait jusqu'à présent la Franche-Comté est la première région industrielle de France par rapport au nombre d'habitants (un classement qui demeurera d'actualité lorsque la Bourgogne l'aura rejointe). Elle héberge les nombreuses entreprises de niveau international que nous connaissons tous et des laboratoires de recherche où se dessine le développement économique de demain, que ce soit dans le domaine de la santé avec les MTI (médicaments des thérapies innovantes) et l'Établissement Français du Sang (où a été développé le premier vaccin contre la récurrence du cancer du poumon), ainsi que FEMTO-ST, le plus grand laboratoire universitaire de France pour les sciences de l'Ingénieur (classement A+ et 750 chercheurs).

Compte tenu de sa situation géographique et démographique, Dijon a été désigné comme capitale de la nouvelle région Bourgogne/Franche-Comté. Au cours du débat qui a précédé et accompagné cette désignation, Besançon a bien fait valoir ses arguments pour conforter et valoriser son tissu économique. De plus, nous avons accompagné l'action nationale de Marie-George Buffet pour une répartition équitable des grandes Directions administratives décentralisées, et je crois pouvoir dire aujourd'hui que nous l'avons obtenue, et la vigilance du Maire-Président d'Agglomération restera extrême. Même si le nouveau redécoupage des Régions devrait permettre d'aboutir à des Régions plus efficaces, la répartition des compétences devra y être équilibrée. Nous savons bien que, dans tout mariage, chacun doit trouver son compte...

Par exemple, nous n'avons pas accepté que les Directions Régionales chargées des Entreprises partent à Dijon alors que les sociétés les plus importantes (General Electric, Peugeot, TEMIS Santé, ParkEon, etc.) se trouvaient concentrées sur Besançon et le nord de la Franche-Comté (Jura et Haute-Saône). Avec un tel potentiel économique, intellectuel et humain, il était impensable que la DIRECCTE ne reste pas à Besançon. Nous avons donc rencontré à plusieurs reprises le Premier Ministre, puis le Président de la République. Les arbitrages rendus sont parfaitement de nature à permettre une synergie positive entre Besançon et Dijon puisque seront en définitive installés dans notre ville les sièges des deux Directions régionales chargées des entreprises d'une part (DIRECCTE) et de l'environnement et du logement d'autre part (DREAL). Besançon héberge par ailleurs le siège régional de l'INSEE, l'Agence Régionale de Santé (qui organise toute la politique hospitalière), le siège de

la COMU (Communauté Universitaire d'Établissement) qui fédère et coordonne les Universités, ainsi que le Rectorat de la nouvelle Région. L'équilibre recherché paraît donc atteint.

- Troisième et dernier axe : continuer à mener une politique ambitieuse de renouvellement et de développement du paysage urbain. Six quartiers sont aujourd'hui concernés par ce grand mouvement : les Vaites, dont François GRETHER nous parlera dans un instant, Viotte, Vauban, les Hauts du Chazal où s'établira le futur IFRC (Institut Fédératif Régional du Cancer), les Planches Relançons dont le chantier est programmé à bref délai, et les Prés de Vaux où la démolition de la friche industrielle de la Rhodiaceta devrait démarrer au premier semestre 2016.

On nous reproche parfois que tout cela est bien ambitieux... Sauf que tous ces projets ne seront pas menés de front. Les quartiers qui ont démarré le plus rapidement sont Vauban, les Vaites, les Hauts du Chazal. Les travaux les plus importants seront entamés dans un ou deux ans, et l'ensemble s'étendra sur 20 ans, voire 25 ans. Nous savons très bien que le marché local (entreprises prestataires et clients potentiels) ne supporterait pas la mise en chantier immédiate et la livraison simultanée de tous ces projets. Mais n'est-ce pas le rôle du Maire-Président d'Agglomération de prévoir et d'organiser, de réserver les emprises foncières, de mettre en place les mobilités, etc.

Quoi qu'il en soit, l'ensemble, qui constitue le prolongement de tout ce qui a été engagé depuis une trentaine d'années, démontre bien la vitalité et le dynamisme de notre ville.

LE PARCOURS RESIDENTIEL

Jean-Louis FOUSSERET

Mais tout cela ne peut se réaliser qu'au prix de bouleversements importants du point de vue architectural et urbanistique

Nous partons aujourd'hui du double constat qu'il est aujourd'hui moins cher d'habiter à 30 km ou 40 km de Besançon que dans la ville ou sa proche périphérie (bien que les déplacements soient de plus en plus compliqués et onéreux) et qu'il devient difficile de garder la vitalité de la ville-centre. Or, avant de finaliser les schémas et les programmes des projets d'aménagement visant à inverser cette tendance, il est important d'inviter les futurs habitants des quartiers concernés à participer à leur élaboration.

Nous mettons donc en place des ateliers dédiés pour que Bisontins et Grands-Bisontins s'impliquent activement dans l'élaboration des mutations, les comprennent et les soutiennent.

Des ateliers participatifs, réunissant les instances de démocratie participative et quelques citoyens impliqués, animés par les élus (au premier rang desquels Nicolas BODIN), les services de la Ville, et l'aménageur, permettent déjà d'illustrer cette réflexion citoyenne à propos du quartier Vauban et du projet Saint-Jacques.

Pour être mené à bien dans les meilleures conditions, tout projet d'une certaine importance impose aujourd'hui une approche pluridisciplinaire. Urbanistes, ingénieurs, économistes, climatologues, architectes, élus et citoyens doivent travailler ensemble, confronter leurs avis et partager leur expérience. C'est la clé de la réussite.

Toute cette organisation, tous ces efforts n'ont qu'un seul but : mettre à la disposition du public, de façon rapide et ordonnancée, des logements proposés au meilleur prix. Et rétablir ainsi des "parcours résidentiels" tels que ma génération les a connus : location, première acquisition, puis agrandissement, puis éventuellement un pavillon, et enfin retour en appartement si l'âge y oblige. De tels parcours résidentiels nous imposent de réaliser sur le territoire de Besançon des projets urbains adaptés offrant le bon produit au bon endroit au bon moment et au bon prix. Ce qui, au surplus, aura l'avantage de donner du travail aux entreprises locales. Car un développement bien compris de notre ville doit aussi booster l'économie locale et la création de richesse.

Enfin, ce programme d'actions devra être attentif aux besoins des primo-accédants et imaginer des dispositifs adaptés à leurs projets, éventuellement et y compris par le recours à l'auto-promotion. Puisque, dans le domaine du logement comme dans bien d'autres (les mobilités, les communications, etc.), les comportements changent vite, il nous appartient, là aussi, de savoir anticiper. Il s'agit là d'un volet important du métier de Nicolas BODIN, qu'il va maintenant illustrer devant vous par quelques exemples...

FACE A UN CONTEXTE DIFFICILE ET CHANGEANT...

Nicolas BODIN

S'il est banal de dire que notre monde évolue, force est de constater que cette évolution ne se fait pas dans le sens de la facilité.

Au plan mondial, la crise environnementale est indiscutable. Au plan national, l'expansion économique des trente glorieuses n'est plus qu'un souvenir, nous sommes dans une période de croissance faible avec des finances locales extrêmement contraintes, et tout cela risque de durer encore un certain temps. Résultat : le secteur immobilier est plutôt atone depuis plusieurs années, même si nous avons pu observer un léger frémissement à la hausse au premier semestre 2015.

Au plan local, notre ville présente une particularité démographique : 72% des ménages comprennent 1 à 2 personnes et 65% d'entre eux ne comprennent qu'une personne. Une étroitesse des ménages qui s'accompagne, on n'en sera pas surpris, d'une relative stagnation numérique de la population.

Par ailleurs, les souhaits des Français (dont les enquêtes démontrent qu'ils aspirent à 85 % à la maison individuelle) se retrouvent ici, avec le désir d'un prolongement du logement sur l'extérieur et d'un accès facile à la nature et à la végétation.

Enfin, nous connaissons tous ces nouvelles tendances que sont le développement de l'habitat participatif, de la colocation, des jardins partagés, etc. Autant de comportements inédits qui n'existaient pas il y a 10 ou 15 ans.

Malgré ces souhaits nouveaux, la réalité s'impose : la capacité financière des ménages a tendance à stagner, voire à régresser légèrement, et l'équation paraît difficile, voire sans solution réelle.

Enfin, dernier point à prendre en compte par tout responsable de l'urbanisme : la recherche d'une politique énergétique vertueuse dans laquelle le coût de l'énergie consommée par les bâtiments et les déplacements soit le plus faible possible.

...UNE STRATEGIE URBAINE VOLONTARISTE

Nicolas BODIN

Il faut donc adapter à cette nouvelle donne notre manière de concevoir et de réaliser l'urbanisation de la ville. D'abord en proposant une gamme complète de produits immobiliers (des plus classiques aux produits de standing) adaptés à des projets d'acquisition portés par des acteurs très différents. Mais aussi en mettant en place la gamme d'équipements publics de qualité qui sont la condition indispensable à l'attractivité d'une ville : offre scolaire et périscolaire, universités et grandes écoles, services à la petite enfance, etc.

Pour cela, nous disposons d'un certain nombre d'outils juridiques appuyés sur deux principes politiques forts.

- Le premier principe est de "produire" de la ville dans des secteurs de renouvellement urbain plutôt que de vouloir son extension quasiment infinie.

Comme l'a déjà exprimé le Maire, notre objectif est d'aboutir au bon produit au bon moment au bon endroit et au bon prix. Pour résoudre cette équation, plusieurs solutions sont possibles. Ainsi, au quartier Vauban, nous avons fait appel pour la première fois à un aménageur privé, filiale du Crédit Mutuel. Sur le quartier Viotte, nous avons consenti une concession d'aménagement à une SPL sans ZAC ; en revanche, sur le quartier des Vaites, nous avons eu recours à une SPL avec création d'une ZAC. Le recours à ces différents mécanismes nous

permettra de réguler les programmes et le calendrier de mobilisation des moyens de production en fonction de l'évolution du marché.

- L'autre grande nouveauté tient à la manière très participative de concevoir et de réaliser cet urbanisme : la réalisation des différents quartiers passera par la mise en place quasi-systématique d'ateliers de travail. Nous serons alors dans une démarche de co-construction progressive réunissant l'aménageur, le promoteur et son architecte, la Ville de Besançon dont je salue la qualité des agents de l'urbanisme qui savent vraiment travailler en synergie avec les professionnels, et enfin les services de l'État avec en premier lieu l'Architecte des Bâtiments de France.

Un travail itératif sera ainsi organisé pour assurer la convergence des différents intérêts, dans le respect évident des objectifs définis par la Ville (contenu des programmes, formes urbaines, typologie et qualité architecturale des bâtiments et des espaces publics).

En appui à ce principe de co-construction, une "Maison du Projet" a été mise en place pour chaque chantier. Chaque Maison du Projet est un lieu de concertation, à toutes les phases de ce dernier, avec les futurs habitants du quartier et avec les riverains.

L'ECOQUARTIER DES VAITES

Nicolas BODIN

Aux Vaites, la commande politique peut paraître simple dans son énoncé, même si sa réalisation réclame tout le talent de François GREThER :

- Il s'agit d'abord d'offrir aux habitants du site (à 10 mn de tramway du centre-ville) des services et les équipements nécessaires à la qualité de vie des familles : un groupe scolaire pour lequel la décision politique est attendue dans le mois à venir, vraisemblablement une salle polyvalente, et aussi des structures d'accueil des jeunes enfants, ainsi que des aires de jeux et de récréation. Les Vaites ne sera donc pas seulement un quartier d'habitation, mais sera véritablement multifonctionnel, permettant aussi d'y travailler, de se déplacer, d'y pratiquer des loisirs et des sports, et d'avoir accès à des commerces et services de proximité. De plus, ce sera aussi un quartier dans la nature : nous allons valoriser les atouts naturels du site et créer un paysage urbain qualitatif proposant des accès et des usages diversifiés.

- Ensuite, d'un point de vue opérationnel, il s'agit d'inscrire l'avancement du projet dans une politique d'offre ordonnancée, avec un cadencement des travaux permettant d'aboutir à une production d'environ 1000 logements en 15 à 20 ans et selon une offre adaptée à tous les publics, en particulier aux familles avec enfants. Pour cela, nous jouerons de la diversité des formes urbaines avec des produits alternatifs à l'habitat individuel classique, et nous favoriserons la mixité sociale en associant des logements publics et du locatif privé à prix abordable, de l'accession aidée et de l'accession libre plus classique. De plus, nous optimiserons les connexions de ce quartier avec le cœur de ville en nous appuyant notamment sur les mobilités douces. Enfin, nous voulons y produire un espace public sobre, confortable, avec une offre de jardins de qualité et au coût d'entretien maîtrisé.

En conclusion, il s'agit aujourd'hui pour nous tous de faire fonctionner et réussir une nouvelle méthode de conception de l'urbanisme. Ce sera peut-être long, cela va nécessiter un certain nombre de réunions, mais je suis persuadé de la qualité finale de ce qui en résultera : la réalisation dans les différents quartiers d'un cadre de vie où nos concitoyens seront heureux de vivre.

J'encourage donc aujourd'hui tous nos acteurs de l'immobilier - aménageurs, promoteurs, bailleurs, notaires, banquiers, services décentralisés de l'Etat, services de la Ville – à poursuivre le travail en commun et de qualité qui a déjà été réalisé. C'est en travaillant ensemble sur ces projets selon un processus itératif que nous réussirons le pari du renouvellement urbain proposé par Jean-Louis FOUSSERET. Nous sommes actuellement à la tête d'un programme de sept quartiers en réflexion ou en construction. Nous n'allons évidemment pas

commencer tous les chantiers en même temps. Tout cela doit être cadencé, et ce sera notre travail des six prochains mois. Mais il n'empêche : les deux quartiers qui sont aujourd'hui les plus avancés- les Vaites et la caserne Vauban – constituent un bel encouragement pour la suite !

ZAC DES VAITES : LE POINT DE VUE DE L'ARCHITECTE

François GREThER

L'écoquartier des Vaites se conjugue autour de quatre thèmes qui me paraissent importants, même s'ils ne sont pas au même niveau.

Tout d'abord la géographie, le site : un projet ne s'élabore-t-il pas essentiellement à partir des caractéristiques du lieu ?

Puis la concertation passée et à venir pour la réalisation du projet : nous sommes à un moment charnière entre une assez longue période d'études, de concertation et de procédures (il y a beaucoup de procédures en France !), et nous entrons maintenant dans la phase opérationnelle avec l'aménageur.

Je voudrais également insister sur les ambitions liées au développement durable, très présentes de différentes façons dans ce projet, et sur nos ambitions quant aux qualités attendues des logements à fabriquer.

Le dernier point sera celui des formes d'habitat. Il constitue notre sujet de pleine actualité puisque nous allons désormais aborder la phase de réalisation du projet.

Les Vaites sont situées dans un faubourg de la ville (nous ne sommes pas en extension de l'agglomération). Situé entre la voie ferrée, la colline des Bicquoy et le plateau de Palente, le lieu a longtemps été préservé dans les documents d'urbanisme.

Avant même notre intervention, quelques informations malencontreuses avaient fait croire à un vaste bétonnage du site. Aussitôt engagée la concertation publique a commencé par des réunions assez difficiles. Mais les esprits se sont calmés assez rapidement et il a été possible d'aboutir à ce choix, assez évident pour tout le monde, de préserver la colline, de ne construire ni sur celle-ci, ni dans le vallon, et d'imaginer le développement urbain dans le prolongement de Palente, des Chaprais et de tous les quartiers voisins, réalisant ainsi une sorte de "bord de ville" devant le paysage naturel. C'est cette idée de partage du territoire qui a fondé le début du projet.

Il s'agissait ensuite de mettre en valeur le creux du vallon sans l'encombrer de trop d'infrastructures routières et d'en faire un lieu de paysages pratiqués. Il n'était pas question de réaliser un grand parc sur la colline, dont on espère qu'elle pourra un jour être parcourue par des chemins ouverts au public, sans qu'il soit nécessaire d'acquérir les terrains.

Le vallon est davantage contrôlé et peut, quant à lui, comporter toutes sortes d'activités de plein air : maraîchage, horticulture (bien que beaucoup d'horticulteurs n'aient pas de successeur), jardins partagés et terrains de jeux.

A la suite de cette approche plutôt géographique, en concertation avec les équipes travaillant sur le tramway, la ligne de celui-ci a été tracée dans les secteurs bâtis et à bâtir. Le tram aura ainsi toute son utilité, sans surcharger le vallon où sont prévues une allée de promenade, une voie circulée et une piste cyclable.

Le projet s'organise par des rapports entre habitat et éléments naturels, autour de voies traversantes qui débouchent d'un côté sur des espaces ouverts (la colline et le grand paysage) et pénètrent, de l'autre côté, dans le quartier existant.

Précisons à ce sujet que nous n'avons jamais voulu raisonner à partir d'un périmètre prédéterminé, mais que ce périmètre s'est construit avec le temps, en fonction des objectifs du projet urbain. Nous avons considéré

comme essentiel de prendre en compte l'habitat préexistant de ce faubourg qui est actuellement traversé par des voies de circulation très fréquentées par le transit entre le centre et la périphérie. Il me semble important que les faubourgs trouvent leur valeur par eux-mêmes, sur place, et pas seulement dans une dépendance au centre-ville, fut-il très proche.

Les relations transversales prennent la forme de voies nouvelles, de voies vertes avec un rapport étroit entre l'habitat à établir et les éléments de nature. Ce rapport à la nature, le paysage, le temps qu'il fait, le cycle des saisons qui s'exprime dans la végétation, l'écoulement des eaux de pluie etc. répond à un besoin essentiel face aux incertitudes du phénomène urbain contemporain.

Par ailleurs, nous avons tenu à maintenir à l'intérieur du projet toutes les activités de travail du sol qui existaient précédemment sur le site : horticulture et jardins partagés. Nous souhaiterions même les développer, sachant que tout projet urbain ne doit pas demeurer figé dans une forme initiale, mais continuer à être fabriqué au-delà de ses fondements, à se préciser et à se développer au fil du temps.

Bien sûr, l'écoulement des eaux pluviales a été travaillé en fonction de la topographie du lieu, aboutissant au fond du vallon à un ruisseau qui sera à sec ou ira s'écoulant en fonction du régime des pluies.

Nous avons également voulu créer une petite polarité locale (je n'ose parler de centralité), un lieu de convergence rassemblant les services et les commerces de proximité. Bien reliée avec les autres quartiers, la station de tramway rue du Docteur Schweitzer où existaient déjà quelques commerces nous a semblé le meilleur endroit pour cela. L'endroit est trop limité pour y construire beaucoup de programmes nouveaux, mais il est suffisant pour ce que nous voulons obtenir : un lieu de rencontre agréable, avec des commerces et des services d'usage quotidien, permettant d'accéder facilement aux équipements, dont une école et des espaces de jeux en plein air, et aux moyens de déplacement.

A ce sujet, nous avons l'ambition de faire la plus grande place possible aux déplacements doux (tram, bus, vélo, marche). Il n'est pas, pour autant, question de bannir l'usage de l'automobile. Chaque programme de logements comprend une part de places de stationnement dédiées. Mais comme beaucoup de ménages ont deux voitures, et plutôt que de creuser des doubles niveaux de parkings sous les immeubles (ce qui est coûteux) ou de laisser se répandre le stationnement sauvage en surface, nous avons organisé des parkings communs permettant de répondre à cette demande complémentaire. Il s'agit là d'un sujet de travail important avec les constructeurs, pour lequel l'adaptation de l'offre aux besoins s'affinera avec le temps.

Les grandes lignes du projet ayant ainsi été établies, nous en arrivons aujourd'hui au plan d'ensemble, aux faisabilités, au découpage en lots, etc., entrant ainsi dans la phase la plus proche de l'opérationnel. Notre travail va prendre une nouvelle tournure avec les ateliers réunissant tous les intervenants (professionnels et représentants de la Ville) et les représentants des associations de citoyens.

L'expérience montre que cette manière de procéder est extrêmement efficace : plutôt que de mettre des projets en compétition lors de concours où les "effets" de présentation et d'image sont trop présents, nous préférons engager un processus d'élaboration en commun, avec des discussions permettant d'aller au fond des vrais sujets.

OBJECTIF : QUALITE DE L'HABITAT !

François GREThER

Concernant les éléments de paysage naturel et la voirie, la réalisation des espaces publics a été confiée à une équipe de paysagistes bisontins de grand talent, choisis à l'issue d'une mise en concurrence où figuraient des entreprises de niveau national. Mais leur approche s'accorde particulièrement avec notre démarche. Ils sont aujourd'hui au début de leurs travaux et présenteront très bientôt leurs premières esquisses en comité de pilotage.

Concernant le logement et la "manière d'habiter", la typologie des logements ira du petit immeuble à la maison individuelle groupée, pas de très grands immeubles, ni de maisons individuelles isolées. Nous sommes dans un site sensible qui présente actuellement de violents contrastes avec à la fois de très grands immeubles de 10 étages et des pavillons isolés au milieu de leur terrain.

L'objectif est de sortir de cette brutalité entre le trop grand et le trop petit, de mettre en place une continuité de dimension intermédiaire à partir de hauteurs modérées avec davantage d'articulation entre les différentes formes d'habitat.

Le but, rappelons-le, est d'empêcher le départ des habitants vers des lieux éloignés de la ville et d'établir une proposition concurrente avec l'habitat de grande périphérie ou des villages avoisinants. Nous espérons, dans chaque lot ou dans des lots séparés, aboutir à des petits immeubles de trois à quatre étages et à des maisons individuelles groupées avec un ou deux étages. Cela en imperméabilisant le moins possible les sols et en offrant à chaque logement des "prolongements extérieurs" (jardins pour les logements en rez-de-chaussée, terrasses, balcons, loggias) permettant aux habitants d'être, à leur gré, à la fois dedans et dehors.

Les projets architecturaux doivent comporter des dispositions bioclimatiques, pour que les logements s'accordent le mieux possible à l'ensoleillement, à la lumière et à l'ombre, aux vents, etc. Pour ce qui est des sources d'énergie, une solution innovante de géothermie est prévue à la dimension de chaque lot de construction.

A ce propos, et puisque nous sommes ici devant les constructeurs, je voudrais insister sur l'idée que l'ambition architecturale ne doit pas forcément conduire à construire plus cher. Au contraire, l'une des caractéristiques essentielles d'un bon projet est prendre en considération et intégrer les facteurs économiques et— cela a été dit plusieurs fois - pour offrir des logements à leur juste prix

Un projet architectural bien élaboré est moins coûteux qu'un projet trop artificiel, avec des éléments superflus n'apportant pas forcément de bénéfice réel aux habitants. La création architecturale doit d'abord répondre aux attentes des futurs occupants, à l'évolution des usages individuels et collectifs, avec une sobriété d'expression, aboutissant à une forme d'élégance. Là est l'argument essentiel pour proposer une forme d'habitat qui soit concurrentielle par rapport au pavillon de grande périphérie.

En conclusion, j'aime bien ce projet du quartier des Vaites. D'ailleurs, en réalité, ce n'est pas véritablement un quartier, mais une petite extension locale de quartiers existants qui a l'ambition de répondre aux enjeux profonds d'aujourd'hui, très bien soulignés par Jean-Louis FOUSSERET et Nicolas BODIN, au premier rang desquels favoriser le "vivre ensemble" et les rapports avec les éléments de nature.

Une vie collective qui passe aujourd'hui par des mobilités douces, des lieux partagés consacrés aux pratiques de plein air, de jardinage, d'exercice physique, etc. Au travers également d'éléments de nature en évitant les fabrications urbaines trop lourdes et trop chères, pas de dallage de pierre partout, mais plutôt des aménagements rustiques qui s'accordent davantage au caractère initial du lieu...

Je suis persuadé que, en veillant à respecter ces principes de simple bon sens, nous répondrons vraiment aux souhaits des uns et des autres.

DIALOGUE AVEC L'ASSISTANCE

Hedwige de PENFENTENYO

Nous avons bien compris que le quartier des Vaites était essentiellement à vocation résidentielle. Mais s'agit-il seulement d'y attirer les habitants qui sont aujourd'hui en périphérie. Ne visez-vous pas aussi d'y faire venir ceux qui s'estiment à l'étroit en centre-ville ?

Jean-Louis FOUSSERET

Il n'est certainement pas question d'y "délocaliser" ceux qui habitent aujourd'hui en centre-ville. Pas plus qu'il ne s'agit d'y faire venir, par exemple, les habitants de Pelousey. Il s'agit simplement d'être en mesure de répondre à la demande de la population qui souhaiterait s'établir en première couronne, se rapprochant ainsi de la ville-centre. Notre cible, ce sont nos concitoyens qui résident à 20 ou 30 km de la ville et que nous retrouvons dans les deux sens, matin et soir, dans les embouteillages des portes de la ville ou de l'agglomération.

Ces ménages seraient tout à fait disposés à se rapprocher de la ville en s'installant dans du résidentiel collectif, mais à condition qu'on invente pour cela un mode de vie nouveau : avec des services organisés éventuellement en partage, des parkings en silo mutualisés, etc. Il y a ceux qui ne veulent pas habiter en maison individuelle mais qui souhaitent habiter dans un petit collectif (R+2 ou R+3), des personnes qui pour certaines n'auront plus qu'une voiture ou plus de voiture du tout et qui voudront se déplacer et vivre en ville dans un habitat de qualité. Et puis il y a aussi celles et ceux qui se verraient bien en ville, dans une maison jumelle qui serait en fait un appartement en duplex avec garage en sous-sol et deux ares de terrain.

Soyons sûrs que, si nous ne savons pas apporter une réponse à de telles demandes, ces familles iront la chercher ailleurs...

Nous devons donc absolument aboutir à des prix attractifs, ce qui passe par une bonne maîtrise du foncier et une construction d'un coût acceptable tout en étant de qualité. Là est le seul moyen de répondre aux besoins des ménages avec enfants, en particulier des candidats à la primo-accession qui, aujourd'hui, ne peuvent pas réaliser leur projet parce que les prix sont trop élevés. Pour ceux-là en particulier, nous devons inventer des solutions innovantes.

A ce propos, je dirais avec François GRETHER qu'une belle architecture est évidemment une architecture esthétique, mais n'est pas forcément une architecture compliquée, et qu'elle doit en tout cas être facile à réaliser et à maintenir dans le temps. Un architecte me faisait remarquer récemment qu'une courbe coûte toujours plus cher à réaliser et à maintenir qu'une forme rectiligne, laquelle ne sera pas forcément moins jolie et coûtera toujours moins cher à la construction et à l'entretien. De même, une façade incurvée entraînera souvent une dépense supplémentaire qui aurait sans doute pu être mieux utilisée sur un autre poste.

Pour autant, il ne s'agit pas de revenir aux blocs et aux barres tant critiquées aujourd'hui, encore qu'il ne soit pas question de blâmer nos prédécesseurs qui travaillaient dans un contexte très différent. Après-guerre, et jusqu'aux années 1950-55, il y avait encore à Besançon de véritables taudis, presque des bidonvilles ; il a donc fallu construire très vite pour donner aux populations des conditions de logement simplement décentes.

Aujourd'hui, la situation est heureusement différente et nos préoccupations se situent sur un autre registre.

Par exemple, nous avons le souci de la mixité. Il doit y avoir à la fois de la mixité sociale (du locatif et de l'accession à la propriété) et de la mixité fonctionnelle (du logement et des entreprises). Il ne s'agit pas pour nous de déplacer les habitants du centre-ville vers l'extérieur, mais plutôt d'encourager une tendance inverse. D'autant que, lorsqu'un centre-ville est seulement occupé par du tertiaire et des agences bancaires, la vie y est inexistante durant les week-ends.

Et puis, comme l'a évoqué Nicolas BODIN, nous nous attachons à reconstruire sur l'existant, pour consommer le moins de foncier possible. C'est d'ailleurs la démarche de tous les maires de préserver des espaces, préparant ainsi l'avenir. Par exemple, le site des Vaites a été préservé par Jean MINGEOT dès 1960. Même si le projet était alors d'y faire passer une 2 fois deux voies (c'était, là aussi, une autre époque...), il y avait déjà une volonté de préserver des espaces de développement pour les années à venir, et nous suivons aujourd'hui la même démarche.

Eric ALAUZET, Député du Doubs

Pour prolonger vos propos, il me semble qu'un des enjeux est de combler les vides ou de les éviter.

D'abord dans l'offre de logements. Pour faire simple, entre le grand collectif et le pavillon isolé, et malgré quelques tendances à l'évolution, il est vrai que nous manquons de choix plus mesurés et diversifiés. C'est

sans doute, entre autres, cette solution originale du logement prolongé par un petit espace identifié de nature privatisée qui permettra à des gens qui hésitent encore de trouver une réponse à leur besoin.

A côté du logement se pose d'ailleurs la question du stationnement, pour lequel les espaces sont encore loin d'être optimisés. L'idée des parkings en silo peut être l'occasion d'une économie collaborative, avec éventuellement partage des véhicules.

L'imagination ne doit donc pas manquer pour combler les vides, utiliser les espaces ne commun (depuis les places de stationnement jusqu'aux jardins familiaux) et inventer de nouvelles façons de vivre ensemble permettant aux citoyens de faire des économies.

Une personne dans l'assistance

Quelles aménagements avez-vous organisés pour le logement des personnes handicapées et à mobilité réduite ?

Jean-Louis FOUSSERET

Nous avons évidemment travaillé sur cette importante question. Précisons d'abord que notre solution n'est pas d'organiser des immeubles dédiés aux personnes handicapées, ce que les intéressés ne veulent évidemment pas, mais de faire en sorte que chaque groupe d'immeubles comprenne des appartements et des moyens d'accès adaptés à ces personnes à mobilité réduite.

La politique est d'ailleurs la même concernant les personnes âgées. Tant que leurs difficultés physiques ne relèvent pas de l'EHPAD, il est essentiel d'adapter les appartements des personnes vieillissantes pour leur permettre de continuer à vivre au milieu des autres.

Peut-être, un jour, devra-t-il y avoir un EHPAD aux Vaites si l'évolution de la population l'impose. Mais, jusque-là, les personnes âgées devront être maintenues autant que possible, dans le parc résidentiel commun, lequel comprend aussi, il faut le remarquer, les logements étudiants. L'important est de faire vivre ensemble des populations aussi diverses que possible, avec tous les avantages liés à l'échange de menus services créant le lien entre les générations (commissions pour les personnes âgées, baby-sitting, prise en charge des enfants à la sortie de l'école, etc...).

François GRETHER

Cette préoccupation des personnes à mobilité réduite se retrouve partout, y compris dans les espaces publics qui doivent être totalement accessibles, non seulement aux handicapés en fauteuil, mais aussi aux parents avec enfants en poussette, personnes âgées, simples accidentés marchant avec des béquilles. Ainsi, les pentes du site qui dépassent parfois 4 % constituent un vrai problème et l'accès aux stations du tramway nous a parfois posé quelques difficultés. De même, l'accès de plain-pied dans les appartements est un élément important de confort.

Un représentant de la société EDIFIPIERRE (promoteur privé)

Vous avez évoqué l'élément prix comme élément essentiel de la décision d'achat, en particulier par les primo-accédants. Dans le contexte actuel, quel niveau vous paraîtrait acceptable pour des bâtiments de type BBC dans un quartier comme celui des Vaites ?

Jean-Louis FOUSSERET

En vérité, la réponse à cette question est plutôt de la compétence des promoteurs, et nous attendons qu'ils nous fassent des propositions ! La seule certitude est qu'il ne saurait aujourd'hui être question de proposer des appartements à 5000 €/m². Il est très difficile d'évoquer ici un prix moyen compte tenu de la diversité des types d'appartement, mais un prix de commercialisation de l'ordre de 2000 ou 3000 €/m² me paraîtrait

raisonnable. Tout cela en n'oubliant pas qu'il existe aussi une loi du marché ; un certain nombre de promoteurs l'ont d'ailleurs bien compris et mettent aujourd'hui en œuvre de nouveaux modes de construction.

Ma modeste expérience du sujet, issue de quelques voyages dans des pays comparables au nôtre, est que nous construisons sans doute plus chers qu'ailleurs. La faute n'en revient pas seulement aux promoteurs, mais peut-être aussi à l'ensemble du marché (professionnels du bâtiment, des matériaux, etc.).

Quoi qu'il en soit, les produits mis sur le marché doivent rencontrer des acquéreurs. Et, pour cela, il faut aboutir au meilleur produit possible, proposé au moins cher possible.

Joaquim BERNARD-BLETON (Territoire 25), Aménageur des Vaites

Comme François GRETHER l'a indiqué, l'objectif de l'opération est de travailler sur une forme urbaine intermédiaire (densité et hauteur). Mais cette recherche de l'intermédiaire se retrouve aussi au niveau des objectifs de commercialisation, donc des prix de revient et de vente. De même que nous savons bien travailler sur le logement social public et sur le logement privé, il nous faut déployer le même talent au niveau de ce que l'on a coutume d'appeler le "logement abordable". Et, pour affiner l'indication donnée par Jean-Louis FOUSSERET, nous souhaiterions que nos promoteurs sachent proposer des logements entre 2400 et 2700 €/m². Ce qui ne leur interdirait d'ailleurs pas de proposer également des produits à 3500 €/m²...

François GRETHER

Dans certaines villes, par exemple à Nantes, les élus demandent aux promoteurs de produire une partie des logements en accession, à prix limités négociés avec la collectivité dans une partie de leurs programmes tout en contrôlant complètement les risques de reventes. Cela me semble une piste intéressante, notamment pour les jeunes ménages.

Jean-Louis FOUSSERET

C'est que nous avons négocié sur le quartier Vauban, avec ce que nous appelons des logements à "prix abordable" situés dans la fourchette indiquée par Bernard BLETON. Nous avons demandé au Crédit Mutuel / CIC qui va développer ce projet de maintenir ces zones de prix. Mais aussi de veiller aux conditions de revente car si les acquéreurs bénéficient de ces efforts, il ne faut pas que ce programme devienne pour eux un outil spéculatif. Par ailleurs, une petite partie du quartier Vauban est réalisée en autopromotion. Même si pour l'instant celle-ci en est encore au stade exploratoire, la pratique est à encourager.

Une Architecte

Comment envisagez-vous l'organisation des ateliers de projet ? Chaque atelier travaille-t-il indépendamment, ou les ateliers travaillent-ils en commun pour harmoniser leurs projets (liens inter-quartiers, épannelage des volumes, gabarits, césures, matériaux, coutures entre les architectures, etc.) concernant un même secteur ?

François GRETHER

Le travail en ateliers s'oppose à la logique habituelle des concours. Les concours sont certainement adaptés à certains types de projets, mais nous avons tous assisté à des choix où les effets d'images, de façades et de perspectives jouent un rôle excessif. Ici, la règle est celle d'un travail en commun où l'architecte joue pleinement son rôle, en présence des maîtres d'ouvrage en concertation avec les services de la Ville et les acteurs concernés. Le projet s'élabore ainsi à partir de propositions et de choix débattus et partagés.

La sélection des architectes est faite par un jury sur les références des candidats et un entretien oral, au cours duquel ils expriment leur interprétation du site de projet et leurs intentions de principe.

L'atelier réunit les architectes de lots voisins, les promoteurs publics ou privés, les services de la Ville, l'aménageur et l'urbaniste. Les concepteurs leurs propositions, avec les grands choix initiaux de projets : implantation, organisation par rapport au contexte, à la situation et à la forme de la parcelle, etc.

Puis on progresse ensemble, les uns en présence des autres, en disposant des maquettes les unes à côté des autres pour essayer de trouver un dialogue entre les projets. Une émulation s'établit ainsi entre les architectes, les promoteurs, chacun ne voulant évidemment ne pas faire moins bien que le voisin.

Tous les sujets sont évoqués, mais toujours à partir de l'essentiel, c'est à dire des modes de vie et de la façon d'habiter plutôt que de la forme et de la couleur des façades.

Jean-Louis FOUSSERET

Nous sommes, en particulier, très attentifs à la longévité des façades et à leur coût d'entretien. Si des projets se révèlent très difficiles à maintenir dans le temps, ce sont les bailleurs ou les propriétaires qui devront en assumer ce coût. Un parfait exemple de ce type d'erreur est celui des fenêtres de l'hôpital Jean-Mingeot, où l'absence de "gouttes d'eau" entraîne le ruissellement des eaux pluviales sur la façade et l'obligation de reprendre le ravalement tous les dix ans...

Ada LEUCI, Conseillère municipale déléguée à l'urbanisme de la commune de Miserey-Salines

Comment envisagez-vous le traitement des eaux pluviales, en particulier des eaux de ruissellement en provenance de la colline ?

François GREETHER

Le principe est celui du maintien des eaux pluviales en surface, par des noues dans les rues et par un ruisseau dans le vallon où se rejoignent les deux pentes (importante du côté de la colline, plus faible du côté de l'avenue de la Vaite).

Ce sujet a fait l'objet d'études techniques assez poussées car il s'agit d'obtenir un écoulement suffisant, tout en permettant, au moyen de petites retenues, un débit en fin de parcours (le débit de fuite) suffisamment régulé pour être busé jusqu'au Doubs.

Cette eau est maintenue en surface sur l'ensemble des Vaites parce que les travaux de mise en place et d'entretien d'un tel réseau sont moins coûteux que des buses enterrées. De plus, le ruisseau est un élément attractif du paysage, et un outil pédagogique pour faire comprendre le cycle de l'eau au public.

Jean-Louis FOUSSERET

Aujourd'hui, on n'impermabilise plus les sols à grand renfort de bitume et de béton comme on le faisait autrefois. Nous utilisons plutôt des treillis plastiques de type Evergreen permettant la circulation (y compris des véhicules) tout en assurant l'infiltration de l'eau et la pousse de la végétation.

Une personne de la Fédération des Travaux Publics

Vous insistez beaucoup sur la maintenance des bâtiments. Attachez-vous autant d'importance à la maintenance des réseaux, en particulier les réseaux souterrains (eau, gaz, communications, etc.) Vos ateliers consultent-ils les entreprises spécialisées dans ces domaines ?

Jean-Louis FOUSSERET

Bien évidemment, et j'ai insisté tout à l'heure sur cette nécessité de travailler avec les représentants de toutes les compétences. Concernant en particulier les communications, nous avons installé la fibre optique sur l'ensemble des secteurs parcourus par le tramway. Pourrait-on imaginer de construire l'écoquartier des Vaites sans le doter, dès l'origine, des réseaux de communication et des canalisations d'approvisionnement et d'assainissement les plus modernes ?

Nous allons donc continuer à profiter de ces grands travaux pour équiper l'ensemble des quartiers, en faisant effectivement appel aux entreprises spécialisées comme nous le faisons toujours. C'est d'ailleurs aussi le but de réunions comme celle-ci que d'établir les contacts nécessaires.

Hedwige de PENFENTENYO

Existe-t-il des éléments d'interdépendance entre les sept projets en cours à Besançon ?

Jean-Louis FOUSSERET

Les sept projets de la ville vont sans aucun doute nous mobiliser pendant dix à vingt ans. Mais, Nicolas BODIN l'a bien précisé, tout cela devra être planifié et cadencé. Il n'est pas envisageable (ni même possible) que tous les programmes arrivent sur le marché en même temps. D'autant plus que chaque chantier a sa spécificité : le projet Saint-Jacques a pour but d'accélérer la revitalisation du centre-ville ; le projet des Vaites concerne un quartier plus proche de la nature, plus résidentiel, avec de petits immeubles et des maisons de ville ; le quartier des Planches Relançon fait la relation avec la forêt de Chailluz, et les Hauts du Chazal sont un quartier d'entrée de ville, avec l'hôpital et la faculté de Pharmacie.

Je profite de ce sujet pour demander à nos promoteurs de ne pas intégrer à leurs projets une trop grande proportion d'appartements de type F1. L'Adjoint à l'Urbanisme a, d'ailleurs, reçu du Maire la consigne de bien faire passer le message aux promoteurs : « Ne nous construisez pas trop de F1 à usage essentiel d'outil de défiscalisation au profit de non-résidents ! ». Nous voulons surtout des F2 et F3 répondant à la demande de ménages souhaitant habiter sur place. Ceux qui continueraient à produire trop de studios – même s'il en faut évidemment pour les étudiants - se rendraient d'ailleurs très vite compte qu'ils s'engageraient dans une impasse : il suffit de regarder les petites annonces du *Bon Coin* pour s'apercevoir que les offres de studios et F1 ne manquent pas ! A l'opposé, nous ne leur demandons pas de produire beaucoup de F5 ou de F6 car nous savons bien que ce type d'appartements est actuellement difficile à vendre. Mais il faut des appartements plus adaptés aux familles, du F2 au F4, et donc ne pas trop diviser les surfaces construites.

CONCLUSION

Jean-Louis FOUSSERET

Je crois avoir déjà largement exprimé les idées qui me tiennent à cœur. C'est pourquoi je demanderai à Nicolas BODIN de nous donner sa conclusion...

Nicolas BODIN :

D'abord, je tiens à remercier à nouveau tous les participants à cette réunion. Elle a permis de faire un large tour d'horizon sur la façon dont nous allons faire vivre nos chantiers d'urbanisme au cours des deux prochaines décennies.

Notre Maire a cité tout à l'heure les sept projets importants de notre ville : Vaites, Viotte, les Planches Relançon, Vauban, Prés de Vaux, Hauts de Chazal et Saint-Jacques. Permettez-moi d'en évoquer un huitième, très important pour nos concitoyens, celui de l'habitat social. Par exemple, une opération extrêmement forte est prévue sur le quartier dit "des 408", dans le cadre du Plan Régional d'Urbanisme et des accords avec l'ANRU. Le renouvellement de ce site, qui commencera par la déconstruction des trois bâtiments existant aujourd'hui, est une opération qui exigera beaucoup de temps et d'énergie, mais il est pour notre ville aussi important que la création d'un nouveau quartier comme celui des Vaites.

Précisons aussi que tous ces chantiers ont en commun un objectif géographique : celui d'établir un meilleur équilibre entre l'est et l'ouest de l'agglomération.

Comme l'a exposé le Maire, tous ces projets nécessitent un phasage précis compte tenu des objectifs poursuivis, des contraintes d'ingénierie et des circonstances de marché. Ainsi, les Hauts de Chazal, où environ 600 logements sont déjà construits, est à peu près aux deux tiers achevé. Le lancement de Vauban est prévu

pour le début 2016 et, au quartier des Vaites qui entre dans sa phase opérationnelle, les premiers bâtiments sortiront de terre au 1^{er} semestre 2018.

Mais l'objectif d'ensemble, on n'insistera jamais trop sur ce point, est de réussir à proposer le bon produit, au bon moment, au bon endroit, et surtout au bon prix.

Chacun de nous, dans son domaine, doit faire les efforts nécessaires. Lorsque nous faisons des comparaisons avec d'autres Régions, nous voyons bien que le prix au m², pour des produits équivalents, a plutôt tendance à être un peu plus cher en Franche-Comté, et notamment à Besançon, avec les conséquences que l'on imagine.

Par ailleurs, la concurrence n'est pas entre la ville et la périphérie de l'agglomération ; elle est entre l'agglomération et la périphérie de l'agglomération.

Les familles qui habitent aujourd'hui à 20 ou 30 km de la ville supportent de plus en plus mal le temps perdu dans les trajets et l'augmentation constante du coût des carburants. Et, lorsque les enfants grandissent, lorsqu'il faut accompagner l'une à la danse à un endroit et l'autre au football à un autre endroit, le temps et l'argent perdus deviennent insupportables. Ces familles veulent alors, dans la proche périphérie, disposer des mêmes commodités, en termes de services, clubs sportifs, salles polyvalentes et transports en commun, que les habitants du centre-ville.

D'une façon générale, tous les produits que nous avons développés jusqu'à présent sont plutôt bons, sauf que la gamme doit en être élargie de façon à pouvoir satisfaire aux besoins de tous les publics. Chacun, quelles que soient l'importance de sa famille et ses possibilités économiques, doit avoir la possibilité – j'allais dire "la chance" - d'habiter à Besançon s'il le souhaite.

Ce qui passera par un travail largement collectif, car le service de l'Urbanisme, malgré tous ses talents et ses compétences, ne pourra pas atteindre cet objectif à lui seul. Nous avons absolument besoin de l'imagination et du savoir-faire de toutes les professions qui sont représentées dans cette salle. C'est le message que je voudrais faire passer aujourd'hui.

Jean-Louis FOUSSERET :

Je tiens à m'associer aux propos de Nicolas BODIN pour insister sur la nécessité d'un dialogue permanent entre les services de la Ville et les professionnels que vous êtes (architectes, promoteurs, constructeurs, etc). Cet échange en temps réel est indispensable pour que nous comprenions vos contraintes et pour que vous entendiez aussi nos demandes, ce qui nous permettra à tous d'avancer efficacement, c'est à dire sans perte de temps ni d'argent.

François GREThER :

Tout ce que nous avons pu dire et voir aujourd'hui concernant les Vaites n'est, après tout, que la simple illustration d'idées simples, à mettre en œuvre de façon pragmatique. Ce qui n'empêchera pas le projet d'avoir une forte personnalité et une grande singularité. Un travail mené jusqu'à son terme avec imagination, discernement et ténacité à partir d'une situation de départ bien maîtrisée conduit toujours à un projet fort. Nous savons tous que l'efficacité ne se mesure pas aux démonstrations de puissance, mais à un travail qui "sonne juste".