

# MACROLOTS

Cent soixante ans après l'invention de l'îlot haussmannien dans lequel Christian de Portzamparc avait donné un coup de sabre en créant l'îlot ouvert, un îlot urbain d'un nouveau type est apparu au début des années 2000: le macrolot. Celui-ci vise à mélanger les programmes, les promoteurs, les architectes, en répondant aux enjeux de l'urbanisme contemporain que sont la densité, la mixité et le développement durable. Fort de ces qualités, cet instrument tout-en-un semble idéal pour réurbaniser les grandes parcelles en friche des emprises industrielles, ferroviaires, ou portuaires. Le succès qu'il rencontre dans les grandes villes françaises provient de sa capacité à conserver les atouts de l'îlot traditionnel, apte à générer une convivialité sans laquelle la ville meurt. Dans le quartier du Trapèze à Boulogne-Billancourt, pour lequel fut créé le macrolot, malgré un festival d'architectures hétéroclites, les habitants se sentent bien. Pourvu que ça dure.

DOSSIER

*Dossier réalisé par Margot Guislain*

# LE MACROLOT VA-T-IL CRÉER LE PAYSAGE DE LA VILLE DU XXI<sup>E</sup> SIÈCLE ?

C'est à l'occasion de la reconversion des anciens terrains de Renault à Boulogne-Billancourt amorcée au début des années 2000 qu'a été inventé par Jean-Louis Subileau, alors directeur général délégué de la SAEM Val de Seine Aménagement, ce drôle de mot, «macrolot». La raison de son apparition fut d'abord d'ordre sémantique. En effet, à la suite des recours déposés par les riverains inquiets d'une urbanisation incontrôlée de leur commune, la ville avait présenté aux associations un schéma divisant le quartier du Trapèze en plusieurs grands «îlots de constructibilité», avec, pour chacun, l'indication d'un plafond de mètres carrés. Cette division correspondant à un zoning de surface constructible et en aucun cas à une trame urbaine, la confusion fut totale lorsque le plan guide de Patrick Chavannes et Jacques Ferrier, où étaient dessinés les véritables îlots urbains fut présenté. Aussi, pour que tous puissent se comprendre, ces derniers prirent-ils le nom de «macrolots».

## De l'îlot à la métropole

Malgré ce que suggère le préfixe macro, ce ne sont pas nécessairement leurs grandes dimensions qui les caractérisent (30000 à 40000 m<sup>2</sup> Shon au Trapèze, mais 10000 à 30000 m<sup>2</sup> à Clichy-Batignolles). Dans son ouvrage *Où va la ville aujourd'hui? Formes urbaines et mixité* (2012), Jacques Lucan retrace la genèse de cette nouvelle entité urbaine et ses impacts sur l'urbanisme contemporain. Il offre, sinon une définition (nombre d'acteurs de l'aménagement estiment que celle-ci reste floue), au moins un résumé des caractéristiques essentielles. «Un macrolot associe plusieurs maîtres d'ouvrage pour la réalisation d'un même ensemble composé de plusieurs programmes de natures différentes, avec ou non plusieurs architectes.» Expérimenté au Trapèze dans la ZAC Seguin-Rives de Seine, le dispositif rencontre un vif succès pour les grandes opérations d'aménagement urbain similaires que sont par exemple Clichy-Batignolles à Paris, les Bassins à flots et le quartier Ginko à Bordeaux, l'île de Nantes, les Docks de Saint-Ouen, le quartier de l'Amphithéâtre à Metz, Lyon Confluence, le quartier Jacques Cœur-Port-Marianne à Montpellier, etc. Le macrolot constitue en effet un îlot d'un nouveau type qui intègre et traite les problématiques de la ville contemporaine : densité urbaine, mixité programmatique et sociale, développement durable, qualité d'usage, mutualisation d'espaces (jardins, parkings, services divers). Apparaissent ainsi de nouveaux paysages urbains sur la base de cette entité qui, contrairement aux grands ensembles et à l'urbanisme sur dalle des années 1950-1970, s'inscrit dans la continuité de l'îlot, cette forme d'organisation urbaine historique, profondément ancrée dans la culture et les pratiques. La mixité programmatique – qui s'ajoute à la densité qui le

caractérise – lui donne une nouvelle dimension : le macrolot constitue un sous-ensemble à l'échelle du quartier, de la ville et aussi de la métropole. Ce sont d'ailleurs parfois les métropoles qui sont aux commandes directement, prenant le rôle d'aménageur, comme aux Bassins à flots à Bordeaux. Dans *New York Délire* (1978), Rem Koolhaas parlait d'une «culture de la congestion» produite par l'hyperdensité de Manhattan, qui se concrétisait par l'assemblage de programmes hétéroclites dans un même *block*; et il en prédisait la généralisation prochaine. De ce point de vue, Clichy-Batignolles et le Trapèze – dont les macrolots disposés autour d'un parc mettent en scène la densité urbaine, la mixité des programmes et la diversité architecturale – peuvent être perçus comme des déclinaisons en modèle réduit de Central Park.

Pour faire du Trapèze une «ville-parc», la végétation pénètre dans des cœurs d'îlot traversants, plantés et aménagés de chemins de traverse publics. Le bâti y est fragmenté pour créer des porosités entre la rue et les intérieurs d'îlots et, grâce à l'autonomie des volumes, autoriser la diversité architecturale. Une application de «l'îlot ouvert» conceptualisé par Christian de Portzamparc, qu'il a systématisé dans les années 1990 pour l'aménagement du quartier Masséna à Paris, sans que l'on parle encore de macrolot.

À Clichy-Batignolles, dont le projet urbain a été conçu par François Grether et Jacqueline Osty, l'organisation du macrolot est régie par le parc Martin-Luther-King, autour duquel les immeubles sont disposés. Ce poumon vert de dix hectares trouve des continuités en profondeur du quartier, grâce aux



Macrolots de la ZAC Clichy-Batignolles à Paris XVII<sup>e</sup>.



vues que ménage la volumétrie particulière de chaque macrolot suivant son emplacement, et la végétation qui s'y immisce. Dans le projet urbain des Bassins à flots à Bordeaux conçu par ANMA, la présence de l'eau et la typologie des bâtiments mettent en relation les macrolots. Un réseau de sentes traverse les îlots, longe les bâtiments, qui évoquent les édifices industriels portuaires, et converge vers les deux grandes pièces d'eau que constituent les anciens bassins, épiceutre du quartier.

### L'architecture à l'épreuve du macrolot

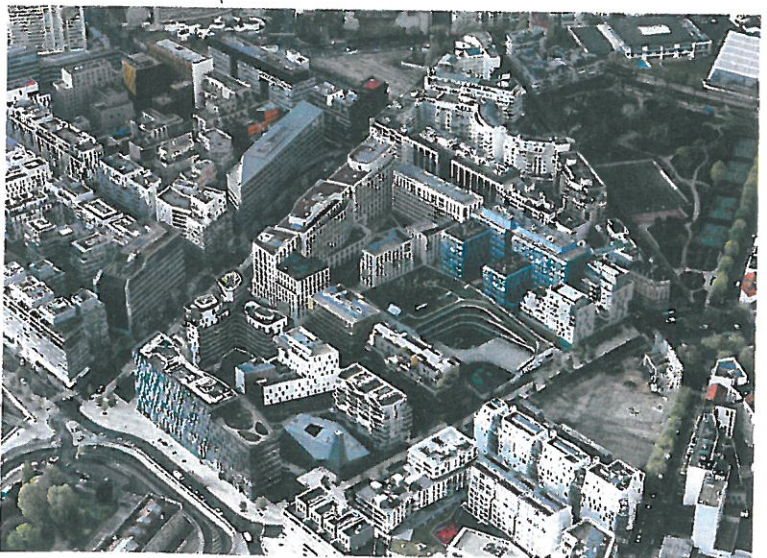
La procédure de choix des projets varie. Au Trapèze, après l'élaboration du plan guide de la ZAC Seguin-Rives de Seine, des consultations ont été lancées pour choisir pour chaque macrolot un projet d'aménagement, indiquant le découpage du terrain en lots, l'emplacement des bâtiments, la volumétrie générale de l'îlot, voire un thème (par exemple la biodiversité pour le macrolot orchestré par Loci Anima). Les gagnants, nommés architectes coordonnateurs, veillent à la conformité et à la cohérence des différents projets d'architecture avec celui du macrolot et, par extension, avec le projet urbain. Le choix des architectes qui réalisent les bâtiments s'opère en revanche sans consultation, sur la base d'une liste établie conjointement par les intervenants (aménageur, promoteurs, urbaniste, architecte coordonnateur, etc.). Ce système de cooptation explique en partie le fait de retrouver, de ZAC en ZAC, à peu près le même bouquet d'architectes. Néanmoins, de jeunes équipes, souvent repérées à l'issue de prix, trouvent là l'occasion de réaliser une première opération d'envergure, comme le souligne Guillaume Hébert, ancien chef de projet à la SAEM Val de Seine Aménagement, se souvenant de Clément Vergély, Ajap 2004. Il reste cependant rare d'y rencontrer des architectes bénéficiant de peu de visibilité, malgré l'obligation parfois de recruter des « locaux ». La diversité des volumes, des façades, des matériaux, ou des couleurs est devenue presque un dogme pour les aménageurs et les maîtres d'ouvrage traumatisés par les grands ensembles que leurs prédécesseurs ou eux-mêmes ont construits. Mais elle fait le bonheur des architectes. « Notamment lorsque les normes toujours plus nombreuses limitent fortement les possibilités à l'intérieur », comme le relève Françoise Raynaud (Loci Anima).

### Un outil en évolution

Aujourd'hui, certains remettent en cause le recours à un architecte coordonnateur. Aux Bassins à flots à Bordeaux, Nicolas Michelin a fait ce constat, considérant à présent que « si le projet urbain est suffisamment fort, cet intermédiaire devient inutile, générant même des pertes de temps considérables ». D'autant plus qu'aux Bassins à flots de nombreux

workshops, pour lesquels une structure a été montée (Atelier des Bassins), accompagnent la conception. Les architectes disposent également d'une « boîte à outils » contenant des typologies en lien avec l'histoire du site. Umberto Napolitano (LAN) partage cet avis : « Il existe un risque, avec des architectes coordonnateurs, de produire un patchwork de mini-opérations d'urbanisme sans rapport les unes avec les autres et de faire des espaces publics de la ville des zones résiduelles entre les macrolots. »

À Clichy-Batignolles, le mode opératoire a évolué. Dans le secteur est, qui vient d'être achevé, des projets d'architecture formalisés furent ainsi sélectionnés à l'issue de concours. Conçus indépendamment les uns des autres, et les chantiers s'étant échelonnés dans le temps, les premiers îlots réalisés ont bénéficié d'une plus grande latitude pour établir des relations visuelles avec le parc ; les suivants devant composer avec les contraintes générées par les premiers. Pour le secteur ouest, aujourd'hui en chantier, une coordination intermacrolots a été mise en place, avec cinq opérations définies simultanément au cours d'ateliers de conception. Aujourd'hui, le dispositif du macrolot poursuit son essor. Le temps dira s'il pourra offrir un cadre où la collectivité est en mesure de se constituer, d'y inscrire une histoire – non pas pour un « mieux vivre ensemble » dans une « ville réinventée » selon les clichés habituels, mais tout simplement pour vivre ensemble dans un paysage identifiable. À l'instar de ce qu'a autorisé, au XIX<sup>e</sup> siècle, la création soudaine de la ville nouvelle haussmannienne. *Margot Guislain*



Photos Ph. Guignard/leimage.net

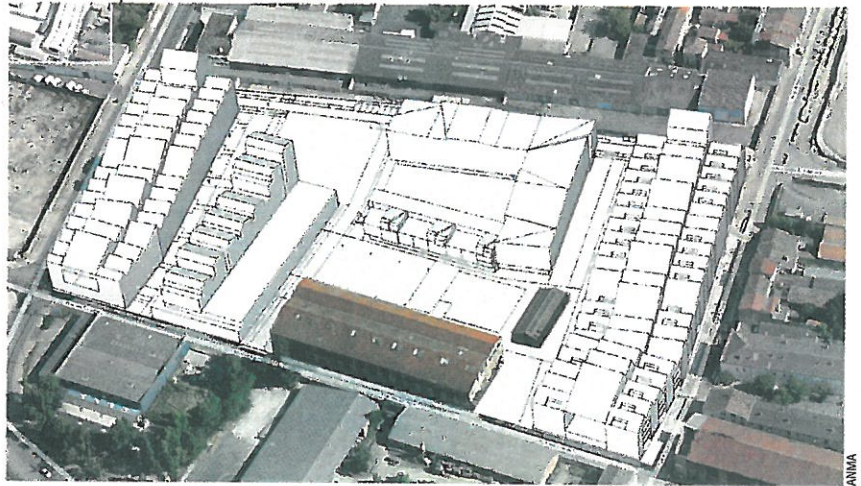
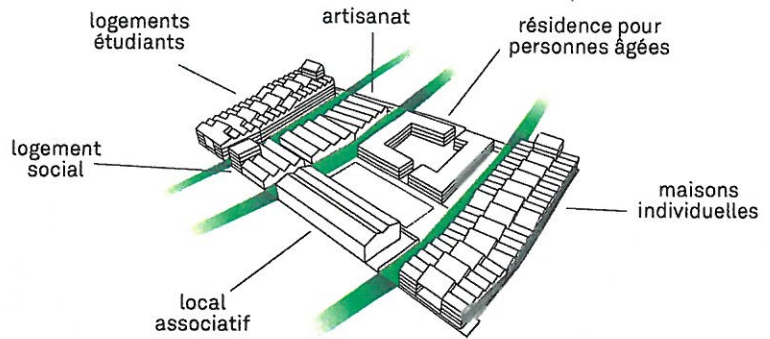
Macrolots du Trapèze à Boulogne-Billancourt.



# ANMA

## ÎLOT ACHARD-BLANQUI, LES BASSINS À FLOTS BORDEAUX

Ce macrolot constitue l'un des deux « îlots tests » à partir desquels l'agence ANMA (Nicolas Michelin) a élaboré le plan guide de la ZAC des Bassins à flots, vaste friche industrielle portuaire qui se transforme en écoquartier. Pour garder l'échelle du territoire, le projet urbain conserve les limites des grandes emprises foncières existantes, générant ainsi des macrolots de grandes dimensions. Ceux-ci sont traversés d'allées piétonnes qui convergent vers le port. Relativement bas, le plafond de 18 m de haut préserve l'horizontalité initiale du site donnée par les anciens entrepôts portuaires. Pour établir une continuité architecturale, les maîtres d'œuvre sont conviés à piocher dans une « boîte à outils » composée par l'urbaniste, contenant des typologies de bâtiment et éléments architectoniques relevant de l'architecture industrielle. Les deux bâtiments de logements réalisés par ANMA se présentent ainsi sous la forme de deux barres parallèles réunies par un atrium commun, dont la configuration est analogue à celle d'un hangar, abrité par une verrière; en dents de scie les toitures sont calquées sur celles, avec sheds, des anciennes constructions industrielles. Le bâtiment réalisé par Atelier Doazan Hirschberger, hybride, superpose des logements – dont la silhouette est identique à celle des logements d'ANMA – à un parking silo. Enfin, même si des balcons filants leur confèrent une apparence nettement plus domestique, les immeubles conçus par Flint évoquent la grande époque de la préfabrication en série des années 1950.



**AMÉNAGEUR:** Bordeaux Métropole; ville de Bordeaux et Bordeaux Port Atlantique, partenaires

**ARCHITECTE COORDONNATEUR DE L'ÎLOT:** ANMA

**MAÎTRISE D'OUVRAGE:** Domofrance, Nexity

**ARCHITECTES:** ANMA (149 logements sociaux et étudiants, locaux d'activité); Flint (143 logements libres et résidence senior); ADH (64 logements libres et locaux d'activité)

**SURFACE PLANCHER TOTALE:** 46 022 m<sup>2</sup>

**CALENDRIER:** achèvement, 2017

**MONTANT DES TRAVAUX:** 53,8 M€

ANMA

Rodolphe Escher

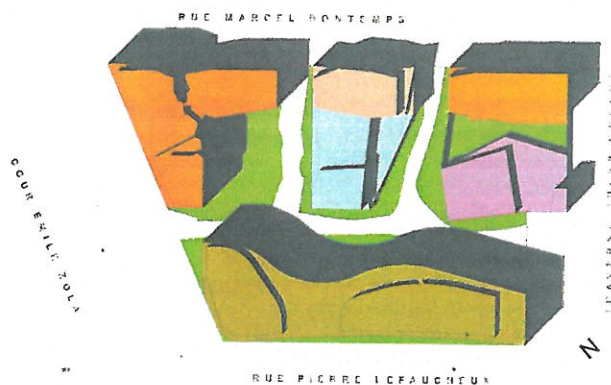
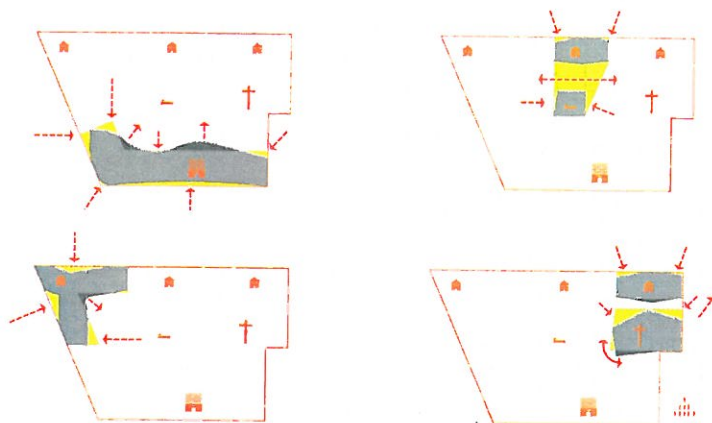


# BRENAC + GONZALEZ

## ILOT B4, ZAC SEGUIN-RIVES DE SEINE

### BOULOGNE-BILLANCOURT

Il fait face au seul bâtiment conservé des anciennes usines Renault à Boulogne-Billancourt et bénéficie d'une ouverture sur la Seine et les collines de Meudon : l'îlot B4 est une vitrine pour cet outil d'urbanisme baptisé « macrolot », créé dans les années 2000 pour le quartier du Trapèze, dans le cadre de la reconversion du site historique du constructeur automobile. Conformément au projet urbain général de « ville-parc » conçu par Patrick Chavannes et Jacques Ferrier, le cœur d'îlot est aménagé en jardin traversant, ouvert au public le jour afin de permettre de cheminer à pied dans le quartier. Au-delà de la continuité végétale, la diversité architecturale est reine, comme partout dans la ZAC. Cependant, elle est ici plus radicale qu'ailleurs, car seule la végétation assure la liaison : ni sous-sol commun ni matériau ou autre traitement architectural ne se retrouvent d'un bâtiment à l'autre. Chacun joue sa partition, mais en tenant compte de sa position dans l'îlot. Les lignes brisées de l'immeuble conçu par Brenac + Gonzalez optimisent les vues et le rayonnement solaire. L'exposition au nord, en intérieur d'îlot, du bâtiment de Sauerbruch et Hutton est compensée par une façade couverte d'épines en inox poli miroir qui capte la lumière naturelle. La découpe volumétrique de l'immeuble de Koz permet de qualifier le jardin en deux zones ; le petit volume bas de l'équipement religieux établit la transition entre la rue et le jardin.



**AMÉNAGEUR :** SAEM Val de Seine Aménagement

**ARCHITECTE COORDONNATEUR DE L'ÎLOT :** Atelier d'architecture Brenac + Gonzalez

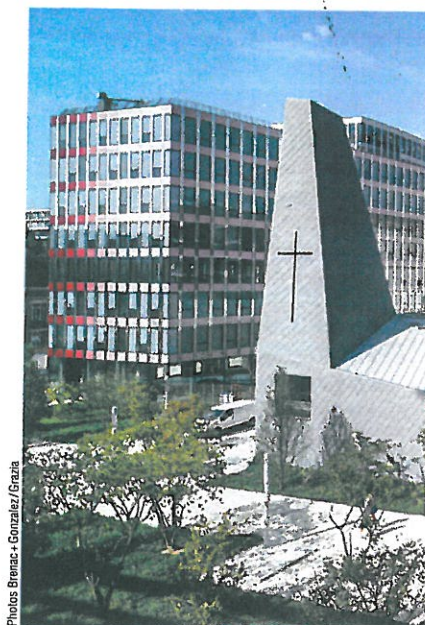
**MAÎTRISE D'OUVRAGE :** Nexity, Vinci Immobilier

**ARCHITECTES :** Brenac + Gonzalez (141 logements en accession libre, équipement religieux chapelle, commerces) ; KOZ (20 logements sociaux, foyer d'accueil médicalisé, jardin d'enfants adapté) ; Sauerbruch et Hutton (15 000 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces)

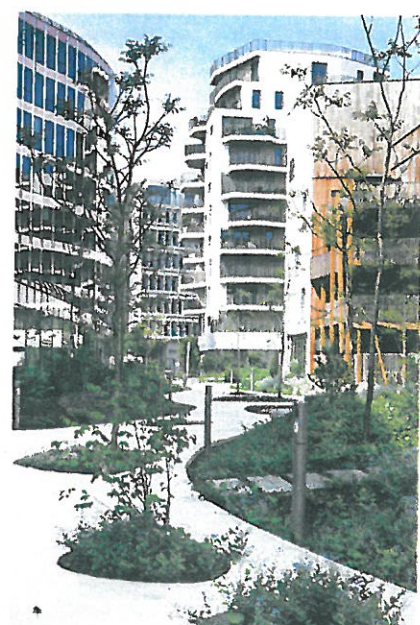
**SURFACE :** 33 640 m<sup>2</sup> Shon

**CALENDRIER :** concours, 2009 ; chantier, 2012 ; livraison, 2015

**MONTANT DES TRAVAUX :** 63 M€



Photos Brenac + Gonzalez / Grazia





# TOA-ASB-MAAST

## ÎLOT E10, ZAC CLICHY-BATIGNOLLES

### PARIS XVII<sup>E</sup>

En bordure immédiate du parc Martin-Luther-King, ce macrolot illustre le parti pris d'aménagement de Clichy-Batignolles fondé sur la création d'un grand espace vert fédérateur, qui pénètre en intérieur d'îlot par des jardins et des échappées visuelles. L'enjeu du projet urbain mis au point par l'urbaniste François Grether consiste à compenser la forte densité du bâti par la présence de ce poumon vert qui, à son achèvement, s'étendra sur dix hectares. Lors du concours, la hauteur plafond de 50 m permettait de créer une faille dans le bâtiment de logements ouvrant sur le parc, tout en y casant la totalité du programme. Ayant ensuite été abaissée à 37 m, une vingtaine de logements ont dû être superposés au bâtiment de l'Ehpad, situé à l'arrière, permettant ainsi de conserver l'ouverture initiale sur le parc. Autre conséquence : en augmentant de plusieurs niveaux la hauteur de l'équipement (initialement de quatre étages), ce jeu de taquin a conduit à faire glisser le volume depuis le cœur d'îlot jusqu'à la rue pour laisser filer les vues jusqu'au bout du macrolot et libérer de l'espace pour le jardin intérieur. Le troisième bâtiment, qui abrite des logements, s'aligne sur le boulevard de Clichy, et assure la continuité avec la ville historique. Une partition verticale commune met en relation les édifices : un socle lisse de plusieurs niveaux et au-dessus, orienté vers le ciel, des « émergences » selon les architectes, où chacun d'eux peut donner libre cours à son expression.

**AMÉNAGEUR :** Paris Batignolles Aménagement

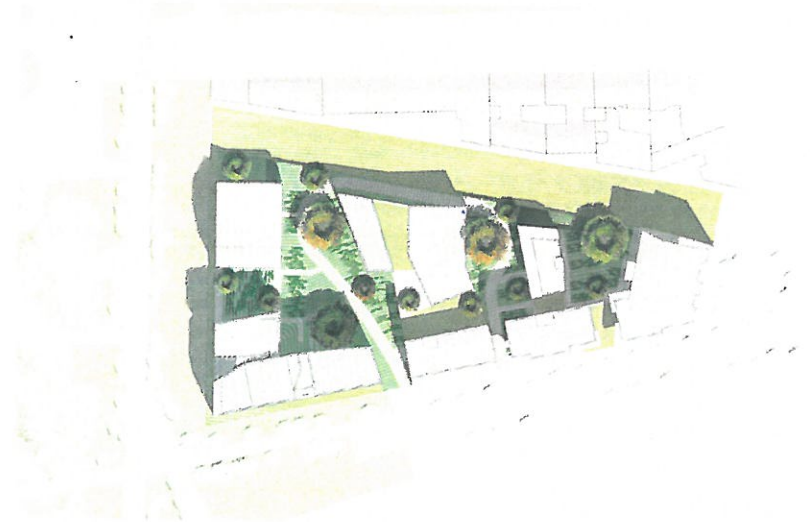
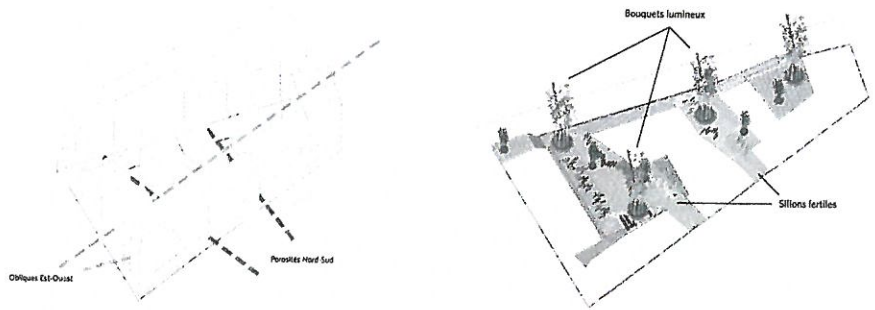
**MAÎTRISE D'OUVRAGE :** Paris Habitat OPH (lot B1, B2); Groupe SNI (lot A)

**ARCHITECTES :** TOA, architectes, lot B1 (128 logements locatifs sociaux, commerces, parking); AASB, lot B2 (Ehpad, 18 logements sociaux, commerce); MAAST, lot A (107 logements en prêt locatif intermédiaire, commerces, parking), architectes; paysagiste : David Besson-Girard

**CALENDRIER :** concours, 2010; livraison, 2015

**SURFACE PLANCHER TOTALE :** 26 000 m<sup>2</sup>

**MONTANT DES TRAVAUX :** 53,6 M€ HT (jardin inclus)

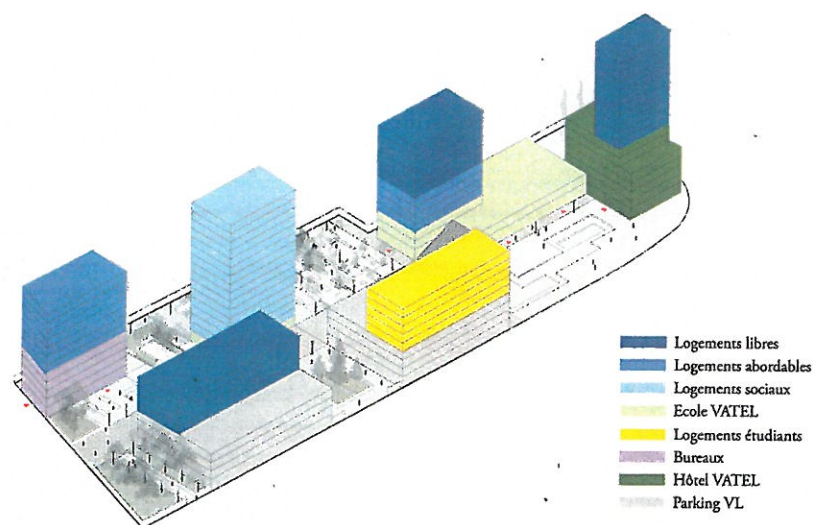
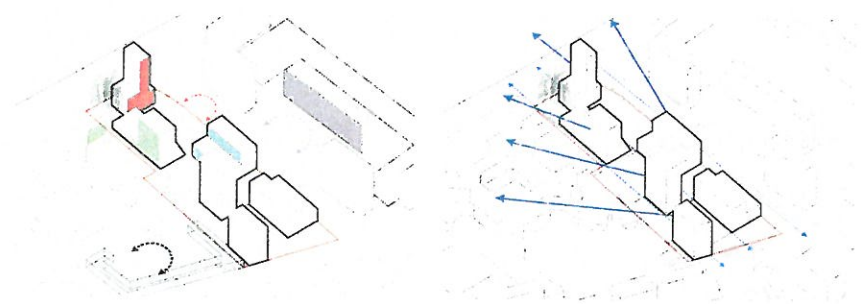




# LAN

## ÎLOT BROSSETTE, ZAC DE L'ÎLE DE NANTES NANTES

Autrefois occupé par des entrepôts, l'îlot Brossette constituera sur l'île de Nantes, à l'horizon 2018, un nouveau pôle urbain, baptisé « Polaris ». Il associera logements, bureaux, locaux d'activité, commerces, parking et une grande école d'hôtellerie et de restauration qui, avec une résidence étudiante, formera un petit campus intégré. L'ensemble du programme est fédéré par une esplanade longitudinale qui s'étend jusqu'au fleuve. Le plan guide de l'îlot élaboré par LAN suit les préconisations des urbanistes de l'île de Nantes (Alexandre Chemetoff pour la première phase, Marcel Smets et uapS pour la seconde) : ouverture des nouvelles opérations sur le fleuve et création de liaisons interquartiers. Le programme est réparti dans des plots disposés sur le pourtour de l'îlot entre lesquels sont ménagés des jardins. L'implantation, la volumétrie, le gabarit et les matériaux de chacun sont réglés pour qualifier l'espace public ; et cela, non seulement à l'intérieur de l'îlot, mais aussi hors de ses limites, par interaction avec les bâtiments environnants, eux aussi à distance les uns des autres. L'esplanade débordé ainsi des frontières de l'opération, délimitée, grâce aux ouvertures sur l'extérieur, par les frontalités des bâtiments situés de l'autre côté de la rue. Au cinquième étage de chaque bâtiment prennent place des terrasses collectives qui composent une sorte de deuxième espace public en mezzanine. Au bout de l'îlot, la transition entre l'esplanade et la Loire s'opère au moyen d'une tour qui laisse filer l'espace de part et d'autre et, par sa hauteur, signale la présence de cette nouvelle centralité.



**AMÉNAGEUR:** Samoa (Société d'aménagement de la métropole Ouest Atlantique)

**ARCHITECTE COORDONNATEUR DE L'ÎLOT:** LAN

**ARCHITECTES:** LAN, (129 logements, école hôtelière, résidence étudiante, parking silo, activités); Abinal & Ropars (75 logements, activités); Atelier Fernandez & Serres (33 logements, bureaux, activités); paysagiste: Base

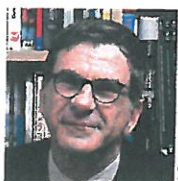
**CALENDRIER:** concours, 2013; début des travaux, 2016; livraison, 2018

**SURFACE PLANCHER TOTALE:** 32 265 m<sup>2</sup>

**MONTANT DES TRAVAUX:** 38 M€ HT







**XAVIER GONZALEZ, ARCHITECTE  
(ATELIER BRENAC + GONZALEZ)**

« La porosité retrouvée entre les domaines public et privé représente une petite révolution urbaine »

« Au moment où l'on assiste à une privatisation accélérée de l'espace public, les macrolots inversent le processus, en ouvrant des espaces privés au public. Dans de nombreuses ZAC, ce sont même des acteurs privés, désignés pour lotir les macrolots, qui financent tout ou partie de l'aménagement des espaces publics. Dans l'écoquartier des Docks de Saint-Ouen [Seine Saint Denis] ou encore au Trapèze à Boulogne-Billancourt, pour chaque mètre carré construit, les promoteurs versent une taxe à la ville afin que les espaces publics soient réalisés. À l'intérieur même des macrolots, les cœurs d'îlot traversants, sous statut privé, appartiennent aux copropriétés qui en assurent l'entretien. Ils sont cependant "collectivisés" durant la journée, offrant à la population une nouvelle manière de cheminer à pied dans la ville. Le Trapèze à Boulogne-Billancourt, les Bassins à flots à Bordeaux, ou Clichy-Batignolles à Paris sont autant de macrolots traversants. Ils représentent un modèle que je nomme "la ville lente", où l'on passe par des sentiers urbains, de jardins en jardins, dans des espaces apaisés, pour se rendre d'un point à un autre de la cité. Comme les passages parisiens du XIX<sup>e</sup> siècle qui permettent de traverser les îlots à l'abri des bruits de la ville, en prenant son temps. Walter Benjamin rapporte même dans son ouvrage monumental *Paris, capitale du XIX<sup>e</sup> siècle*, que la mode fut, un temps, pour les dames, de s'y promener avec une tortue en laisse ! L'îlot à macrolot n'a donc rien inventé. Mais à une époque où le moindre espace extérieur privé est protégé par un digicode, cette porosité retrouvée entre domaines public et privé représente une petite révolution dans la manière de concevoir la ville. »



Ateliers intermacrolots à Clichy-Batignolles.



**GUILLAUME HÉBERT, ARCHITECTE URBANISTE,  
COGÉRANT D'UNE FABRIQUE DE LA VILLE**

« Grâce au macrolot, les promoteurs ont dû travailler à l'échelle de l'îlot et s'inscrire dans un projet urbain »

Dans les années 2000, vous avez travaillé sur le quartier du Trapèze à Boulogne-Billancourt. Le mode opératoire du macrolot que vous avez élaboré a-t-il permis de redéfinir le rôle du promoteur ?

Sur le Trapèze, Renault avait vendu tous ses terrains aux promoteurs avant que l'idée de créer un quartier n'ait vu le jour. Face à un territoire de 34 hectares qui allait être construit hors de tout projet urbain, les élus se sont mobilisés, une société d'aménagement a été créée, des urbanistes désignés et le macrolot inventé. Grâce à cet outil, les promoteurs, au lieu de réaliser leur opération de manière désordonnée, ont travaillé à l'échelle de l'îlot, et se sont inscrits dans un projet urbain autour d'un architecte coordonnateur du macrolot choisi après consultation. Cette procédure a eu un effet boule de neige sur de nombreuses opérations d'aménagement en France. Mais la suprématie des promoteurs tend à refaire surface, avec des macrolots qui dépassent largement les 30 000 ou 40 000 m<sup>2</sup> traditionnels, pour atteindre des centaines de milliers de mètres carrés. Ils sont surnommés « macrolots XXL », du nom du quartier réalisé dans le cadre d'Euroméditerranée à Marseille, où 250 000 m<sup>2</sup> seront construits par le groupement Bouygues Immobilier-Cirmad. De même, à Bordeaux, l'écoquartier Ginko a été réalisé par Bouygues Immobilier via une concession d'aménagement confiée par Bordeaux Métropole. Même si Ginko s'avère plutôt une réussite, cette forme de désengagement progressif de la puissance publique dans l'aménagement du territoire pose question.

Peut-on parler d'une « architecture de macrolot » ?

Le macrolot a permis de travailler l'architecture à l'échelle d'un îlot, et non plus d'un seul bâtiment. Cela a donné lieu à une écriture nouvelle qui favorise la diversité, tout en recherchant une cohérence entre différentes expressions. Au Trapèze, la trame d'espaces publics dessinés au cordeau par Patrick Chavannes assurait la continuité urbaine, avec une lecture très simple des espaces publics qui a précisément permis cette diversité d'écritures. On a même eu parfois une surenchère de styles, à cause d'effets de mode. Nous avons toujours réajusté la sélection des projets en incluant dans le jury l'architecte coordonnateur de l'îlot voisin, afin d'assurer une certaine continuité d'un macrolot à l'autre. Et puis finalement, vaut-il mieux une profusion de styles, ou 100 000 m<sup>2</sup> confiés à un seul architecte ?





Jean-Dominique Billaud/Samoa

**ALAIN BERTRAND, DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT DE LA SAMOA (\*)**

## « La mixité programmatique permet d'identifier de nouveaux besoins et usages »

« Sur l'île de Nantes, dans le quartier Prairie-au-Duc, la Samoa a mis en place une opération de macrolot combinant logements et bureaux, réalisée sous le mode participatif. Ce projet, qui sera livré en 2018, a permis d'aborder la qualité d'usage à un niveau beaucoup plus global que ne le permet le mode opératoire classique. Traditionnellement, chacun s'occupant de son lot, la qualité d'usage concerne essentiellement des problématiques liées à l'architecture [lumière naturelle, confort thermique, etc.], certes cruciales, mais qui ne tiennent pas compte des nouveaux besoins et modes de vie urbains. Pour ce projet nommé "Ilink", les futurs occupants ont été associés à la phase de programmation afin d'intervenir sur cette question des usages qui les concernent en premier lieu. Une association a été créée spécifiquement pour assurer la maîtrise d'usage du projet; elle a été chargée d'une mission de préfiguration qui a permis d'affiner le programme en concertation avec les futurs utilisateurs, l'aménageur, les opérateurs, ainsi que les architectes. De nombreux besoins [parking,

conciergerie, espace de coworking, espace créatif et culturel, salle polyvalente, jardins sur les toits, gîte] ont pu être identifiés, intégrés à la programmation et mutualisés. La formule participative et la mutualisation de locaux existent depuis plusieurs décennies dans le logement, et les nouveaux services, comme celui de conciergerie, se développent de plus en plus dans l'immobilier d'entreprise. Mais ici la démarche est tout à fait innovante, lorsqu'un programme tertiaire et un programme de logements mettent en commun une partie de leurs services. Un tel regroupement d'acteurs autour d'un projet citoyen a pu voir le jour du fait de la taille – 22 300 m<sup>2</sup> – et de la mixité programmatique propre au macrolot. Quand il permet ce type de réalisation, grâce à son mode opératoire mais aussi aux intervenants qui ont envie de faire autre chose que des bureaux en blanc et des logements au kilomètre, alors le macrolot acquiert ses lettres de noblesse. »

(\*) Société d'aménagement de la métropole Ouest Atlantique.



Projet Ilink, quartier de la Prairie-au-Duc, Nantes (Block, Guinée Potin et Explorations architecture, arch.).