

L'industrie, à nouveau aux portes de Paris

Autor(en): **Aït-Aissa, Djamel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale**

Band (Jahr): - **(2015)**

Heft 6

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-958115>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

L'industrie, à nouveau aux portes de Paris

DJAMEL AÏT-AISSA

Directeur Opérationnel à la société d'économie mixte Sadev 94 à Vincennes en région parisienne et responsable du développement du projet urbain Ivry Confluences à Ivry-sur-Seine.

Entretien réalisé par Oscar Gential, rédaction de COLLAGE.

Afin de réussir le maintien d'entreprises existantes ou l'implantation de nouvelles, la société d'économie mixte [1] Sadev 94, qui réalise l'opération d'aménagement d'Ivry Confluences, cherche à développer de nouveaux modèles permettant d'intégrer des activités productives ou industrielles dans un tissu urbain dense, aux portes de Paris. La rédaction de COLLAGE a interrogé Djamel Aït-Aïssa, directeur opérationnel de Sadev 94 et responsable du projet d'Ivry Confluences.

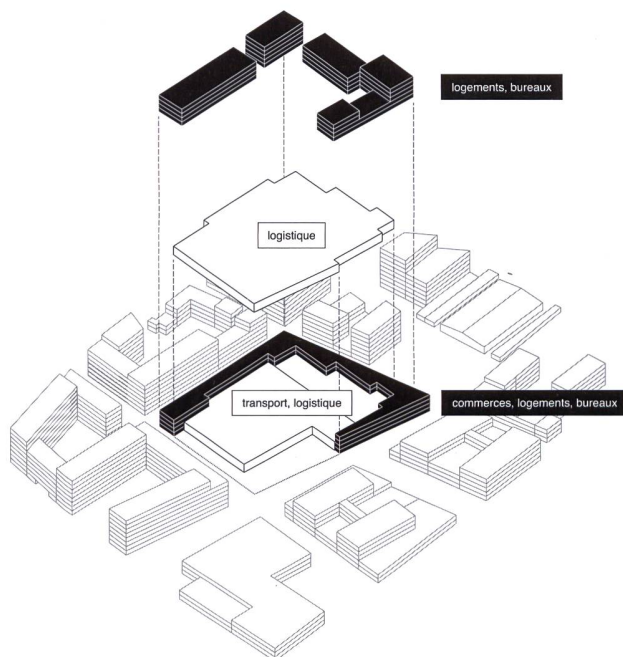
COLLAGE (C): Le territoire d'Ivry-sur-Seine et l'industrie ont toujours eu des liens très forts. Quelles ont été les dynamiques qui ont déclenché le projet urbain d'Ivry Confluences et comment se fait le lien avec son histoire industrielle?

DJAMEL AÏT-AISSA (DA): Le site d'Ivry Confluences a en effet un vrai passé industriel. C'était un des viviers économiques de la première couronne francilienne. Il y a aujourd'hui un mouvement de libération de grandes emprises liées aux industries, et d'autres qui offrent des perspectives d'évolution à long terme. La disparition de certaines grandes industries est devenue un levier pour réfléchir à l'organisation urbaine et au redéveloppement de ce grand territoire. Dans ce contexte, alors que la vocation primaire du territoire est liée aux activités économiques, productives entre autres, cela n'aurait pas de sens de simplement «tartiner» des logements et des commerces. Ivry Confluences, c'est d'abord un projet de développement économique, avant d'être un projet urbain.

C: Quelles sont les activités économiques que vous cherchez à intégrer?

DA: Au départ du projet, la programmation était globalement pour une moitié consacrée au logement et pour l'autre moitié au développement économique, dont une partie importante aux bureaux. Néanmoins, suite à la crise, la commercialisation de bureaux en Île-de-France est devenue très difficile. On travaille donc depuis deux ans environ sur le retour en force d'autres activités, de la production à la logistique urbaine, etc. Elles prennent une place de plus en plus importante dans ce territoire. Nous sommes continuellement à la recherche de leviers qui nous permettront de faire de l'activité – autre que le bureau – le fil conducteur du projet. On va en retrouver dans tout le quartier, en raisonnant selon trois échelles. La première concerne des activités très gourmandes en espace, comme la plateforme du bâtiment avec Saint Gobain ou des entreprises de logistique qui se développent sur une surface d'au minimum 20'000 à 30'000 m². Ces grosses activités voient un intérêt important à rester ou à s'implanter ici. Elles préfèrent se retrouver en milieu urbain plutôt qu'en 2^{ème} ou 3^{ème} couronne parisienne. Il faut donc inventer de nouveaux modèles permettant de rendre ces activités plus compactes pour les intégrer, ce qui est difficile mais parfois possible.

Une seconde échelle, pour laquelle il y a une forte demande, concerne plutôt des surfaces d'activités intermédiaires entre 500 et 3000 m². Beaucoup d'entreprises sont déjà présentes et nous cherchons les moyens et les modalités pour faire en sorte qu'elles soient complètement intégrées au tissu urbain. Enfin, nous réfléchissons à des modèles qui permettront d'implanter des plus petites activités dans les pieds d'immeubles.



[1] En France, une SEM (société d'économie mixte) est une société anonyme dont une partie du capital est détenue par l'État ou par des collectivités territoriales directement ou non et par des partenaires économiques et financiers privés. Ayant pour vocation de satisfaire l'intérêt général, elles interviennent dans l'aménagement et le renouvellement urbain, le logement, le développement économique, les transports, le tourisme, les loisirs et la culture.

[ILL. 1] Projet d'îlot mixte à Ivry Confluences incluant une entreprise de logistique et divers programmes. (Source: REVIEW, Oscar Gential)



[ILL. 2]

[ILL. 2] Projet de l'îlot mixte 4E de la plateforme du bâtiment Saint Gobain. (Source: MVRDV)

C: Il y a un vrai besoin de dialogue entre les acteurs, particulièrement entre les acteurs des activités productives et ceux de l'aménagement du territoire. Comment faites-vous dialoguer entre eux des acteurs si différents?

DA: Effectivement, le dialogue est difficile. Et c'est pour cela que l'on pense aujourd'hui qu'il n'y a pas vraiment de recette pour ces questions. Mais je crois beaucoup au regroupement optimal de toutes les compétences pouvant permettre l'intégration viable de l'activité; et ceci passe par un mode de travail qui est très différent de nos méthodes classiques. Il s'agit de réunir très en amont autour de la table tous les acteurs du projet, à savoir le porteur du projet ou l'entreprise, le promoteur, l'aménageur, la commune, mais aussi le maître d'œuvre ou l'équipe de conception. Nous avons fait les premiers tests avec une entreprise de logistique; nous nous sommes ensuite servis de ce retour d'expérience pour travailler sur le projet de la plateforme du bâtiment de manière plus approfondie; et aujourd'hui on affine encore la méthode sur un autre îlot.

C: Et précisément, comment procédez-vous?

DA: Dans le cadre d'une opération d'aménagement, nous soutenons le fait que le projet soit tenu par la maîtrise d'ouvrage urbaine, au moins au début. La Sadev 94 pilote et coordonne donc les études avec une équipe de maîtrise d'œuvre, le porteur de projet, et bien sûr la ville, de manière à donner aux concepteurs une plus grande liberté dans l'élaboration du projet sans encore prendre en compte – j'exagère à peine – la dimension économique. On attaque le projet par sa program-

mation, ses contraintes spatiales, etc. afin de balayer tous les champs du possible, puis on intègre au fur et à mesure les questions économiques. Nous intégrons les promoteurs potentiels en amont de leur désignation, ce qui a pour effet d'amener des échanges dynamiques où ils deviennent acteurs de la réflexion, se sentant libres. C'est une forme de co-conception car chacun amène ses connaissances pour aboutir à un projet qui est vraiment adapté aux besoins de l'entreprise utilisatrice et dans la lignée de ce que l'on recherche dans le projet urbain.

C: La stratégie semble s'être construite par les projets. Le plan guide qui est en force dans le quartier n'a pas été élaboré «a priori» mais plutôt à la suite ou pendant des expériences de projets. Est-ce que ce sont l'entreprise de logistique, la plateforme du bâtiment et les autres cas qui ont créé la stratégie?

DA: Finalement, on se rend compte que c'est la meilleure façon de faire aujourd'hui. Comme je le disais, il n'y a pas de recette; mais d'avoir construit la stratégie par le projet, c'est une première pierre à l'édifice. On ne sait pas vraiment comment s'emparer du sujet, et tout le monde se pose la question. C'est bien en regroupant toutes les compétences possibles que chacun amène ses idées et son expérience. C'est en travaillant à partir d'un projet que nous avons pu bâtir une stratégie pour les activités sur ce territoire.

[→ILL.] En double page suivante: Vue aérienne du territoire d'Ivry Confluences. (Source: Sadev 94)



C: Ces modèles d'intégration doivent connaître des limites. Quelles sont les contraintes les plus fortes que vous rencontrez?

DA: J'en vois quatre principales. Tout d'abord, les contraintes d'accessibilité et de flux. Il faut intégrer les flux importants liés à ces activités tout en minimisant les incidences négatives pour les autres programmes.

Ensuite, la dimension environnementale. Le bruit, la poussière, les gaz, etc. que peuvent générer ces activités ont des effets directs sur l'environnement et donc la programmation des alentours.

La contrainte économique est également très importante. En règle générale, les entreprises sont aujourd'hui plutôt seules dans leurs bâtiments, ce qui répond à une équation économique assez classique. En voulant réintégrer ces activités dans des îlots mixtes, les coûts ne sont plus les mêmes, et cela nécessite un effort financier non négligeable pour les entreprises. On essaie de trouver des équations qui permettent de pallier cette contrainte économique, comme par exemple en mêlant les activités avec des programmes plus rentables comme le logement.

Enfin, la dimension spatiale. Les activités sont très gourmandes en espace et on cherche systématiquement à les compacter afin de rentabiliser et d'optimiser les espaces. Nous devons donc mener à chaque fois un vrai travail de fond avec les occupants sur leur programmation pour minimiser leurs surfaces.

C: Et quelles formes vont prendre ces nouveaux programmes mixtes – où logements vont côtoyer logistique ou autres activités productives? Il y a une certaine tendance de projets où la superposition des programmes prédomine. Pour les activités, c'est souvent – pas toujours – resté théorique. Quelles sont les formes qui vont émerger à Ivry Confluences?

DA: Aujourd'hui, nous sommes en train de faire travailler les urbanistes sur des modèles génériques selon les trois échelles dont je parlais tout à l'heure. Concrètement, cela implique tout d'abord de repenser les formes des rez-de-chaussée et le rapport à la rue pour y intégrer des espaces d'une hauteur de six mètres qui pourront accueillir par exemple de l'artisanat. Ensuite, il est possible de superposer des surfaces d'activités sur les premiers niveaux. Enfin, il y a un travail de juxtaposition où les programmes d'activités et les autres sont accolés.

La programmation du projet est relativement complexe. Dans tous les îlots sont mélangés des logements, des commerces, des activités et pour une faible part des bureaux. Etant donné que les îlots ont des aires assez restreintes, et le fait d'intégrer des surfaces d'activités importantes par rapport à celles de logement ou de bureaux, les urbanistes et les architectes sont obligés d'innover, de développer de nouvelles formes. Dans le cas de l'îlot 4E, la réponse formelle est selon moi extrêmement intéressante. Sur une surface de 1.4 hectares, il fallait intégrer 40'000 m² de surfaces brutes de plancher dont 13'000 m² pour les activités de Saint Gobain. Ces contraintes ont permis de générer un «mont», l'activité devenant le terrain artificiel qui permet d'accueillir d'autres programmes au-dessus.

Dans un second cas, on intègre une station géothermale – c'est aussi une activité productive, un socle d'activités et des logements dans un même îlot. La réponse est toute autre, à travers un socle et des tours de logements.

A chaque fois, l'activité elle-même permet de développer des formes urbaines et architecturales spécifiques en obligeant les concepteurs à changer leurs habitudes.

ZUSAMMENFASSUNG *Die Industrie steht wieder vor den Toren von Paris*

Das Gebiet von Ivry Confluences mit seiner ausgeprägten industriellen Vergangenheit war einer der wirtschaftlichen Inkubatoren des ersten Pariser Agglomerationsgürtels. Heute bilden die grossen frei werdenden Industrieareale das Sprungbrett für seine neuerliche Entwicklung. Das in Umsetzung begriffene Stadtentwicklungsprojekt sieht übers Ganze gesehen zu je fünfzig Prozent Wohn- und Wirtschaftsnutzungen vor. Produktion, Industrie, Stadtlogistik usw. nehmen dabei einen immer grösseren Platz ein.

Um bestehende Firmen erhalten oder neue ansiedeln zu können, versucht die für die Realisierung der Neugestaltung verantwortliche gemischtwirtschaftliche Gesellschaft Sadev 94 neue Modelle zu entwickeln, mit denen diese Aktivitäten sich in das dichte städtische Gefüge vor den Toren von Paris integrieren lassen. Dieser neue Ansatz geschieht sowohl über die Suche nach neuen städtebaulichen und architektonischen Formen, die eine Durchmischung von Funktionen ermöglichen – übereinander oder nebeneinander, als auch über die Suche nach neuen Methoden der Zusammenarbeit unter den Beteiligten – Unternehmer, Raumplaner, Promotoren, Planer usw.

Es geht also darum, für die verschiedenen Produktionstätigkeiten jeweils den richtigen Massstab zu finden, angefangen bei den riesigen Logistikhallen über die Zwischenlager bis zu den Werkstätten des Kleingewerbes. Dabei gilt es, zusätzlich strenge Auflagen mit zu berücksichtigen, sei es bezüglich Umwelt, Wirtschaft, Raumgestaltung, Mobilität oder Zugänglichkeit.

Durch diese neue Dynamik, die hier im Gange ist, entstehen hybride Stadtgefüge, welche in äusserst dichten Stadtgevierten Nutzungskombinationen beherbergen, von denen man oft dachte, sie seien unvereinbar.