



Silvain Lefèvre / Maire de Vitry-sur-Seine

Interview

Michel Leprêtre est adjoint au maire de Vitry-sur-Seine, en charge de l'aménagement et de l'urbanisme, et président de la Semise, société d'économie mixte locale.

À travers l'opération du Coteau, pourquoi la ville de Vitry-sur-Seine décide-t-elle aujourd'hui de revisiter le modèle de cité-jardin ? Quelles sont ses motivations ? À quelles valeurs, notamment sociales, souhaite-t-elle se référer ?

La nouvelle cité-jardin du Coteau à Vitry-sur-Seine

Les Cahiers – Quelle fut la volonté politique préalable de la ville pour conduire l'opération du Coteau ?

Michel Leprêtre – À l'origine, la ville avait acquis un certain nombre de propriétés foncières en vue d'un projet de voiries qui fut abandonné. Mais au-delà d'un foncier à disposition, la population s'interrogeait sur l'affectation de ces terrains. C'est pourquoi, dès les années 2000, la ville a souhaité associer la population à cette réflexion en suscitant un débat public. La démarche menée sur ce quartier est liée à une volonté politique de renouvellement urbain à l'échelle de la ville, car nous sommes engagés dans un processus de reconstruction de logements, notamment sociaux, dans le cadre d'une procédure Anru⁽¹⁾. L'offre de logements sur le secteur du Coteau

répond à un souci de densification et de mixité sociale correspondant à la spécificité du lieu, tant au niveau géographique que social. Effectivement, en limite de Villejuif, et malgré la proximité du métro sur la RD7, il s'agit d'un tissu périurbain à faible densité pavillonnaire. De plus, sa particularité topographique de plateau élevé et la difficulté de construire à flanc de coteau au début du siècle y ont fait naître, au fil des décennies, du logement insalubre et une cité d'urgence. À l'image de la ville associée à la mixité et au vivre ensemble, nous avons cherché à créer une nouvelle typologie de logements sur ce secteur pavillonnaire, sous une autre forme urbaine, pour permettre à certaines populations venant de quartiers difficiles de bénéficier d'un logement social dans un cadre de vie plus agréable. Ainsi, dans cette opération de 210 logements, 138 logements sont sociaux (60 %), financés pour moitié par des subventions Anru.

L. C. – Quelles ont été les modalités de mise en œuvre de cette opération ?

M. L. – Parallèlement à la consultation de la population, deux études urbaines ont été réalisées pour l'aménagement de ces parcelles. Une première, conduite par les services de la ville, a porté sur les particularités de la topographie et le système des sentes de cet ancien tissu maraîcher. Dans ce quartier du Coteau, comme pour l'ensemble de la ville, on a tenu compte de la réalité urbaine. Les premières réflexions

ont porté sur la construction d'une cité-jardin moderne, pas tant sur l'aspect conceptuel de la cité-jardin, mais sur une démarche urbaine respectueuse du tissu existant. Dans un souci d'opération qualifiante, on a valorisé les atouts du contexte en jouant sur les percées visuelles, le système de sentes qui se connecte au réseau actuel, en laissant une grande place aux espaces verts et notamment aux jardinets. Le qualificatif de cité-jardin traduisait l'ambition que nous avions. Parallèlement, une seconde étude s'est intéressée plus particulièrement à l'évolution urbaine du quartier. En 2006, le POS⁽²⁾, en cours d'évolution PLU⁽³⁾, a permis

« La gouvernance exercée du projet du quartier du Coteau s'apparente à celle du projet politique d'une cité-jardin traditionnelle. »

une densification du secteur pavillonnaire et l'introduction de coefficients d'espaces verts ambitieux. La Semise, société d'économie mixte locale en charge de la cohérence de l'ensemble des projets, a édicté un cahier des charges incluant le respect de la typologie des lieux et une démarche d'aménagement environnementale. L'étude de programmation du projet fut confiée à l'agence Brès et Mariolle.

L. C. – En quoi l'opération du Coteau fait-elle référence au modèle de la cité-jardin ?

M. L. – Même si elle n'est pas de même envergure, l'opération du Coteau s'apparente aux cités-jardins de la région parisienne par son contexte urbain pavillonnaire et sa densité. Avec 210 logements sur un terrain de 3 ha, la densité des Coteaux est de 66 logements à l'hectare. À titre d'exemple, la densité de la cité-jardin de Stains est de 58 logements à l'hectare, et celle de Suresnes de 80. De plus, elle sera desservie à terme, non seulement par le métro, mais aussi par le tramway.

La forme urbaine s'inspire de la cité-jardin traditionnelle. La trame viaire est structurée par la hiérarchie des voies, des rues et des sentes. Les espaces publics sont déclinés en espaces extérieurs autour de placettes, squares et jardins familiaux. La forme architecturale traduit une variété typologique bâtie reprenant les maisons de ville.

De même que nous savons que la réussite d'un

(1) Agence nationale pour la rénovation urbaine.

(2) Plan d'occupation des sols.

(3) Plan local d'urbanisme.

quartier durable repose en grande partie sur une démarche participative portée par les élus, la gouvernance exercée du projet du quartier du Coteau s'apparente à celle du projet politique d'une cité-jardin traditionnelle. La consultation lancée auprès des habitants dès les années 2000 fut difficile. Je ne vous cache pas qu'au début, il y a eu des aspects très conflictuels avec des prises de position pour le moins condamnables sur le rejet de populations accédant au logement social. On a pris beaucoup de temps pour débattre, mais cela relève de ma responsabilité politique et du prix à payer de la démocratie. Cette mixité sociale sur notre territoire fait partie de la richesse de notre ville. Au bout d'un moment, on a commencé à affirmer des choix urbains et architecturaux, prônant des principes d'espaces de proximité, de voirie, de qualité urbaine. Ce fut un processus lent, mais l'apport des riverains fut essentiel. Mais si les cités-jardins assumaient une forte fonction d'encadrement social visant à instaurer une communauté de vie de proximité en favorisant la profusion d'équipements publics, il s'avère que le secteur du Coteau reste à dominante habitat. Les études menées et les avis de professionnels d'équipements commerciaux sollicités par la ville nous ont déconseillé l'implantation de nouveaux petits commerces alimentaires, en raison d'une population jugée insuffisante et de la proximité de la RD7. Mais avec une présence importante de personnes âgées sur les lieux, la ville a favorisé la relocalisation d'une pharmacie, l'accompagnement d'un cabinet médical et un futur établissement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad), en cours de financement.

Concernant la démarche environnementale, les principales orientations ont porté sur la hiérarchisation des voies, le traitement des sentes et

des espaces verts en cœurs d'îlots, les jardins familiaux, la récupération des eaux à flanc de coteaux et l'isolation basse consommation des logements. Il est encore trop tôt pour avoir un retour d'expériences sur les éco-usages, notamment en matière de sélection des déchets. Si le stationnement n'est pas encore satisfaisant, ma priorité est de garantir la mobilité des mères de famille avec leurs landaus. J'ai l'ambition de conduire bientôt une gestion partagée des jardins familiaux et pépinières locales avec un tissu associatif.

L. C. – Si on s'accorde à reconnaître que les cités-jardins reposent sur un système de valeurs, quel bilan peut-on faire de l'opération du Coteau ?

M. L. – C'est une démarche exemplaire, car si nous avons eu la chance de bénéficier de réserves foncières, nous nous sommes donné les moyens financiers et le temps nécessaires pour répondre à des besoins sociaux avec des valeurs du vivre ensemble sur la spécificité de notre territoire.

Effectivement, réaliser un cadre de vie pour le plus grand nombre d'habitants, en suscitant leur participation et en favorisant du lien social par le partage d'espaces conviviaux, va bien dans le sens des valeurs durables de la solidarité et du mieux-vivre ensemble. Par conséquent, que ce soit par la gouvernance exercée, la dimension sociale voulue, les caractéristiques urbaines ou la qualité environnementale du cadre de vie, cette opération s'inscrit bien dans le modèle d'une cité-jardin, tout en recouvrant plus largement les caractéristiques d'un quartier durable.

Propos recueillis par Hélène de Gassart –
Architecte-urbaniste



L'opération du Coteau s'apparente à une cité-jardin, notamment à travers sa forme urbaine, la hiérarchie de ses voies et espaces publics.