

La transformation urbaine des zones industrielles de Poble Nou : Le projet «22@Barcelone »

par Sophie Benistand

Après de nombreuses années de silence sous le général Franco, Barcelone est devenue le lieu de toutes les expérimentations et de travail privilégié des plus grands architectes et urbanistes du monde entier : nouveaux quartiers, rénovations en tout genre, nouvelles infrastructures... Autant de projets qui ont valu à Barcelone le surnom de «Ville de la Connaissance ».

Contexte et enjeux

Il y a une dizaine d'années, la Ville a décidé de rénover le quartier industriel de Poble Nou, proche du centre-ville et anciennement délabré pour en faire un puissant espace de centralité de la Barcelone métropolitaine. Le projet «22@Barcelone » s'inscrit dans le cadre de cette transformation, et vise la rénovation d'un espace non continu de 200km². L'enjeu est de taille : transformer cette ancienne zone industrielle en un arrondissement innovateur et productif, consacré à la concentration et au développement d'activités intensives en connaissance. Il s'agit de redonner au quartier sa vocation historique de cœur productif, tout en conservant et valorisant le patrimoine industriel et historique de la ville.

Objectifs

Pour répondre à ces objectifs, l'équipe en charge du projet a opté pour un espace urbain dense et complexe. Il s'agit de transformer cette zone industrielle abandonnée en un nouveau quartier mixte, où activités productives, centres de recherche, universités, logements et commerces cohabitent. La mixité du quartier a pour but de favoriser un développement économique et urbain, équilibré et durable, mais aussi la cohésion sociale en favorisant la vitalité des espaces publics. Pour assurer ce changement d'usage et assurer le confort de vie au sein du nouveau quartier, la Ville a dû viabiliser les terrains et renouveler l'ensemble de ses infrastructures. Elle a opté pour des réseaux dernière technologie très ergonomiques. L'équipe en charge du projet a opté pour une distribution par lot haute technologie, que ce soit pour l'électricité, l'eau, le gaz, les télécommunications, le chauffage ou encore les déchets. Tous ces réseaux ont été conçus de sorte à ce qu'il y ait le moins de pertes possibles tout en répondant aux besoins actuels, mais aussi à venir. La gestion pneumatique des déchets, la mise en place de la fibre optique ou encore du réseau de climatisation publique centralisé sont le témoin d'une véritable volonté de création d'un quartier modèle durable. L'équipe en charge du projet a également mis en place un nouveau plan de mobilité afin que 70% des personnes se déplacent en transport en commun, à pied ou à vélo dans le quartier 22@. Pour cela, des aménagements spécifiques ont été décidés : organisation des transports publics alliant performance et confort des utilisateurs (performances techniques, environnementales, flux optimisés...), développement et élargissement des pistes cyclables... Par ailleurs, l'ensemble des bâtiments et infrastructures créés ont été conçus de sorte à ce qu'ils cohabitent parfaitement avec les éléments représentatifs du passé industriel du quartier.

A titre indicatif :

L'équipe du projet a donc misé sur un nouveau modèle de création de ville, combinant modernité et tradition, qui a su séduire les élus de la Ville. Mais comment réaliser un projet d'une telle envergure ? Quelle stratégie financière adopter aux vues des coûts engendrés ? Comment la Ville peut-elle financer, ne serait-ce que les infrastructures, dont le montant s'élève à plus de 180 millions d'euros ?



Chiffres clés du projet :

- Surface global d'aménagement : 200km²
- 3.200.000m² dédiés à l'activité économique
- 400.000m² d'équipements
- 4.000 nouveaux logements sociaux

Financement

Pour rendre le quartier attractif et favoriser un «effet de club », la Ville de Barcelone a décidé de vendre ses terrains à des investisseurs privés. Elle leur accorde les permis de construire si elle juge les projets conformes aux règles d'aménagement qu'elle s'est fixées pour l'ensemble du quartier (conservation du patrimoine, logements sociaux...). En contrepartie, ces investisseurs doivent céder 30% du terrain à la mairie : 10% seront dédiés aux logements sociaux, 10 autres aux équipements et les 10 derniers aux espaces verts. Mais avant de pouvoir les vendre, la Ville a dû viabiliser les terrains pour les rendre attractifs. Elle mise sur leur vente et les taxes associées pour rentabiliser son investissement. Le profit réalisé sera réinvesti dans de nouvelles infrastructures.

Un simple tour dans le quartier, actuellement en travaux, permet d'avoir une bonne idée de ce qu'il sera d'ici peu : un éco-quartier de haute qualité environnementale au symbole fort (La célèbre tour Agbar de Jean Nouvel, cf. photo ci-dessous) où des urbanistes du monde entier viendront admirer les résultats d'un tel défi. Barcelone, Ville de la Connaissance, démontre encore une fois qu'elle est par excellence la ville tournée vers l'avenir.

