



HAL
open science

Étude de l'évolution des démarches d'aménagement durable en Île de France et pistes d'amélioration

Claire de Quelen

► **To cite this version:**

Claire de Quelen. Étude de l'évolution des démarches d'aménagement durable en Île de France et pistes d'amélioration. Architecture, aménagement de l'espace. 2010. dumas-00565041

HAL Id: dumas-00565041

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-00565041>

Submitted on 14 Feb 2011

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



ensanantes
ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE



L'École Centrale de Nantes, L'École Nationale Supérieure des Techniques Industrielles et des Mines de Nantes, L'École Supérieure d'Architecture de Nantes, L'Université de Nantes

Présentée et soutenue par :
De Quelen Claire

le 30/09/2010
à l'École Centrale de Nantes

Master Sciences et Techniques des Environnements Urbains

Spécialité : Ambiance et Formes Urbaines

ETUDE DE L'ÉVOLUTION DES DEMARCHES D'AMÉNAGEMENT DURABLE EN ÎLE-DE-FRANCE, ET PISTES D'AMÉLIORATION.

Jury - Année 2009/2010

Président :	Marjorie Musy	Chercheur au CERMA
Examineurs :	Bernard Bourges Françoise Chaillou	Professeur à l'École des Mines de Nantes Ingénieur de recherche au CERMA
Directeur de mémoire :	Mokrane Chébli	
Laboratoire/Institution :	Qualiconsult, service Qualité Environnementale du Bâtiment	
Co-encadrant :	Marjorie Musy	

Résumé en français

Ce mémoire présente les démarches d'aménagement urbain durable en Île-de-France. Depuis une dizaine d'année, les acteurs franciliens s'engagent en faveur de la ville durable. Cette étude basée sur un échantillon de 79 projets répartis sur tout le territoire régional tente de discerner les phénomènes qui émergent.

C'est un fait, les écoquartiers font parler d'eux. Mais parmi la profusion d'informations, il n'est pas si simple de discerner le vrai du faux. En répondant à 49 hypothèses organisées selon 12 thèmes, ce travail est destiné à faciliter la compréhension des enjeux qui entourent la création de ces fameux quartiers durables. Les suppositions formulées tentent de retranscrire les présupposés de tout un chacun. Si les opérations et le jeu des acteurs sont complexes, les graphiques et tableaux réalisés apportent néanmoins des réponses chiffrées aux lecteurs. Les informations déduites des expériences ont également permis de dégager des pistes d'amélioration pour les futures démarches.

Mots-clés : Aménagements durables, écoquartiers, ville durable, HQE²R[®], AEU[®], @d Aménagements Durables[®], renouvellement urbain, densité, mixité sociale, Agenda 21, assistance à maîtrise d'ouvrage développement durable.

Discipline : Urbanisme durable

Titre et résumé en anglais

Study of the evolution of approaches to sustainable city planning in Ile-de-France, and suggestions of improvement.

This paper presents the different steps of sustainable urban city planning in Ile-de-France. Over the past ten years, the actors of Ile-de-France undertake for the sustainable city. This study based on a sample of 79 projects throughout the regional territory attempts to discern phenomena that emerge.

It is a fact, the eco-neighborhoods are a burning issue. But among the wealth of information, it is not so easy to discern correct and false informations. In responding to 49 hypotheses organized into 12 topics, this work is intended to facilitate understanding of the issues surrounding the creation of the well-known sustainable neighborhoods. Hypotheses in this document try to reflect common assumptions. If the field is complicated, charts and produced figures provide answers to readers. The information derived from the experiments also allowed the identification of areas for improvement for future efforts in the sustainable urban development.

Mots-clés : sustainable urban planning, HQE²R, urban renewal, density, social diversity, sustainable consulting.

Sommaire

Partie 1 :

1.1. Qu'est-ce qu'un projet d'aménagement durable ?	9
1.1.1. Les étapes clés du projet.....	9
1.1.2. Les enjeux de l'aménagement durable	10
1.2. Le contexte européen.....	14
1.2.1. Historique des démarches européennes	14
1.2.2. Les acteurs de l'aménagement durable en Europe	16
1.2.3. Référentiels et méthodes européennes : la HQE ² R	17
1.2.4. Les fonds européens	18
1.2.5. Les premiers éco quartiers européens.....	19
1.3. Le contexte français	23
1.3.1. Historique des démarches françaises	23
1.3.2. L'évolution de la législation française	24
1.3.2. Les acteurs de l'aménagement durable en France	25
1.3.3. Les référentiels et méthodes françaises	27
1.3.4. Les outils de planification français	29
1.3.5. Les premiers éco quartiers français	30
1.4. Le contexte d'Ile-de-France	33
1.4.1. Historique des démarches franciliennes.....	33
1.4.2. Les acteurs de l'Aménagement durable en Ile-de-France	35
1.4.3. Les référentiels et méthodes d'Ile-de-France	37
1.3.4. Les outils de planification en Ile-de-France	37
1.4.5. Les contraintes urbaines d'Ile-de-France.....	38

Partie 2 :

2.1. Cadre de la recherche.....	41
2.1.1. L'entreprise	41
2.1.2. Compétences personnelles.....	41
2.2. Les limites de la problématique.....	42
2.2.1. L'échelle temporelle.....	42
2.2.3. L'échantillonnage	42
2.2.2. L'échelle régionale	42
2.2.3. L'Ile-de-France.....	43
2.2.4. Qualité environnementale des bâtiments	43
2.2.5. Vocabulaire : Qu'est-ce qu'un écoquartier ?	43
2.3. Les hypothèses.....	44
2.3.1. Evolution du nombre de projets	44
2.3.2. Evolution de la taille des projets.....	45
2.3.3. Localisation des écoquartiers d'Ile-de-France	46
2.3.4. Les prix et financements	46
2.3.5. L'enjeu de mixité sociale	47
2.3.6. La communication autour des projets	48
2.3.7. Les Agendas 21.....	48
2.3.8. Le renouvellement urbain.....	48
2.3.9. Les aménagements	49
2.3.10. La densité optimale.....	49
2.3.11. Les référentiels et méthodes	50
2.3.12. Le rôle des AMO	50
2.4. Le recueil des projets.....	50
2.4.1. Fiches synthétiques réalisées par des organismes officiels.....	51
2.4.2. Concours " EcoQuartiers" 2009.....	51
2.4.3. L'Approche Environnementale de l'Urbanisme	51
2.4.4. Projets soutenus par la préfecture de la région Ile-de-France	52
2.4.5. Projets labélisés Nouveaux Quartiers Urbains par la Région Ile-de-France	52
2.4.6. Projets soutenus par la Caisse des Dépôts.....	52
2.4.7. Appel à projet "Rénovation urbaine et urbanisme durable®"	52
2.4.8. Les Agendas 21.....	52
2.4.9. Les AMO DD	53
2.4.10. Les prix	53
2.4.11. Autres	53
2.4.12. Projets écartés	53
2.5. Classement des écoquartiers.....	53
2.6. Le Recueil des données sur les projets.....	55
2.6.1. Le rôle des indicateurs	55
2.6.2. Fiabilité des sources.....	55

Partie 3 :

3.1. Réponse aux hypothèses.....	57
3.1.1. Evolution du nombre de projets	57
3.1.2. Evolution de la taille des projets.....	59
3.1.3. Localisation des écoquartiers d’Ile-de-France	63
3.1.4. Les prix et financements	70
3.1.5. L’enjeu de mixité sociale	73
3.1.6. La communication autour des projets	76
3.1.7. Les Agendas 21.....	78
3.1.8. Le renouvellement urbain.....	81
3.1.9. Les aménagements	85
3.1.10. La densité optimale.....	88
3.1.11. Les référentiels et méthodes	91
3.1.12. Le rôle des AMO	94
3.2. Conclusion.....	97

Glossaire

ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie.
ANRU : Association Nationale pour le Renouvellement Urbain
AEU® : Approche Environnementale sur l'Urbanisme
AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
L'ARENE : Agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies
DCE : Dossier de Consultation des Entreprises
DREIF : Direction Régionale de l'Equipement d'Ile-de-France
EPA : Etablissement Public d'Aménagement
EPAMSA : Etablissement Public d'Aménagement du Mantois Seine-Aval
EPASA : Etablissement Public d'Aménagement de Seine-Arche
EPAD : Etablissement Public d'Aménagement de la Défense
EPA ORSA Etablissement Public d'Aménagement Orly-Rungis Seine-Amont
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
GIEC : Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat
HQE® : Haute Qualité Environnementale (marque déposée par l'Association HQE®)
IAURIF : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Ile-de-France
LOADDT : Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire
MEDAD : Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durable
MEDDAT : Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du Territoire.
MEEDDM : Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer
MO : Maître d'Ouvrage
MOE : Maître d'Œuvre
OIN : Opération d'intérêt National
PADD : Plans d'Aménagement et de Développement Durable
PLU : Plan Local d'Urbanisme
POS : Plan d'Occupation des Sols
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDRIF : Schéma Directeur d'Ile-de-France
SMO : Système de Management Opérationnel
SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi)
SUDEN : Sustainable Urban Development European Network ou réseau Européen du développement urbain durable
TEDDIF : Territoire, Environnement et Développement Durable en Ile-de-France
TFE : Travail de Fin d'Etudes
UCCSA : Union des Communautés de Communes du Sud de l'Aisne
VRD : Voirie et Réseaux Divers
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

Préface

« Le monde de la construction est trop frileux vis à vis de l'évaluation. Pour que la France rattrape son retard, il faudra pourtant qu'elle s'habitue à observer ce qui a fonctionné ou pas. »

*De Catherine Charlot-Valdieu, Article « L'éco quartier ne doit pas être une enclave écologique pour bobos »,
Le moniteur du 24/03/2009*

Pour atteindre une performance digne des enjeux durables aujourd'hui fixés, les techniques de construction et d'aménagement deviennent chaque année plus complexes en Europe. Selon Mme Charlot-Valdieu, spécialiste reconnue des éco quartiers, face à cette progression, la France semblerait avoir accumulé un certain retard vis-à-vis de ses voisins.

Je me suis particulièrement intéressée au cas des aménagements urbains durables et à leur évolution ces dix dernières années autour de la capitale française. Pour mieux comprendre les leviers d'actions capables d'améliorer les démarches d'aménagement urbain de demain, j'ai réalisé un retour d'expérience basé sur 79 projets en Ile-de-France et sur une quarantaine d'expériences. Ces études s'organisent autour de thématiques très diverses : localisation des projets, comparaison de leurs caractéristiques, évolution des référentiels suivis...

Ce travail de recherche s'articule selon la démarche suivante : le premier chapitre est dédié à l'analyse du contexte, le deuxième à la définition de la problématique, des hypothèses et du protocole expérimental et enfin le troisième présente les résultats de la recherche et les perspectives de l'étude. Bien qu'elles se complètent, chaque partie peut être considérée séparément.

Le lecteur qui souhaite connaître seulement les conclusions de cette analyse peut directement se référer à la dernière partie du document. Dans ce troisième chapitre, des renvois à la première partie sont indiqués, lorsque des précisions sont nécessaires. Ainsi la première partie peut être consultée uniquement de façon ponctuelle. Les personnes intéressées par le protocole expérimental pourront quant à elles vérifier sa fiabilité en se référant à la partie centrale du mémoire.

J'espère que ce document apportera des réponses chiffrées et concrètes aux impressions des acteurs de l'aménagement. Ou plus modestement, j'aimerais qu'il permette à tous ceux qui le souhaitent de comprendre les démarches complexes qui entourent en Ile-de-France le si célèbres phénomène d'éco quartier.

Bonne lecture

Remerciements

Je remercie tout d'abord Mokrane CHEBLI, mon tuteur entreprise de m'avoir permis de réaliser mon stage de fin d'étude et de développer ce sujet de mémoire chez Qualiconsult. Je le remercie pour sa disponibilité de mon arrivée, lors de la définition de ma problématique jusqu'à mes soutenances pour lesquelles il m'a accompagnée à Nantes.

Je tiens ensuite à remercier l'équipe du service Qualité Environnementale du Bâtiment de m'avoir accueillie et de m'avoir fait découvrir leur métier. Je leur suis reconnaissante pour la rapidité avec laquelle ils m'ont intégrée à leurs missions et leur investissement dans ma formation. Je remercie plus particulièrement Vincent et Amina pour leurs conseils avisés sur la construction de ma démarche recherche.

Je remercie Marjorie MUSY, la responsable du Master Sciences et Techniques de l'Environnement Urbain pour son soutien tout au long de la rédaction de mon rapport et de l'élaboration de sa structure.

Je remercie également Martine CHAZELAS, documentaliste au CERMA (Centre de Recherche Méthodologique en Architecture) pour sa disponibilité pour la recherche bibliographique et la rédaction de la bibliographie.

D'une manière générale, je remercie pour leur disponibilité toutes les personnes que j'ai sollicitées à un moment ou un autre de mon travail et notamment pour relecture.

1. Présentation du contexte

En présentant le projet et en parcourant les démarches d'aménagement durable selon trois échelles, celle de l'Europe, de la France et de l'Île-de-France, cette première partie tente de présenter le contexte et l'intérêt de la problématique : Comment améliorer les démarches d'aménagement durable ? Analyse de l'évolution des éco quartiers d'Île-de-France.

1.1. Qu'est-ce qu'un projet d'aménagement durable ?

Pour apprécier la complexité des projets d'aménagement durable, ses étapes clés et ses enjeux sont tout d'abord décrits.

1.1.1. Les étapes clés du projet

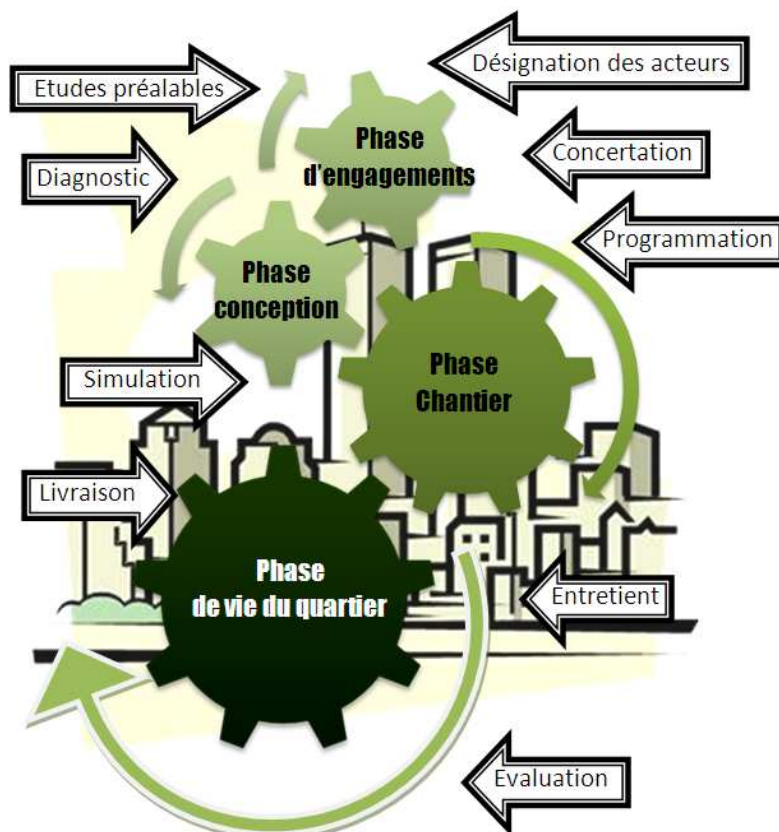


Schéma des étapes clé des projets d'aménagement durable, 2010, de Quelen.

Comme le montre ce schéma, quatre grandes phases jalonnent les projets de quartiers durables.

LA PHASE D'ENGAGEMENT

Cette première phase est jalonnée de plusieurs étapes : tout d'abord des études préalables sont réalisées sur un vaste territoire puis l'engagement dans la démarche durable se fait lors de la désignation des acteurs principaux (maître d'ouvrage, aménageur). Une fois les premières bases posées, une concertation permet d'établir le diagnostic du potentiel du site, des besoins et des attentes des différents acteurs. Cette étape est très importante pour définir le programme, rédiger les intentions, et parfois définir la ZAC.

La phase d'engagement est particulièrement importante pour un projet d'aménagement durable car dès les premiers diagnostics, les aspects du futur quartier se dessinent. Ces études doivent donc être suffisamment approfondies pour que le projet soit bâti sur des fondations solides.

Une multitude d'enjeux environnementaux, mais surtout sociaux et économiques s'imposent dès les premières concertations. Les études doivent être menées de façon transversale pour que le projet dessiné en phase programmation soit pertinent.

LA PHASE DE CONCEPTION

Une phase de définition du projet vient ensuite. Lors de la phase de conception, les détails de l'esquisse apparaissent. Les solutions techniques sont comparées pour répondre au mieux au cahier des charges fixé en phase programmation.

LA PHASE CHANTIER

Après la définition détaillée du projet, les entreprises sont choisies pour chacun des lots techniques pour que la réalisation puisse commencer. La phase d'exécution est elle aussi essentielle car la mauvaise mise en œuvre est très souvent responsable de l'échec face aux résultats notamment au niveau énergétique.

LA PHASE DE VIE DU QUARTIER

Après la livraison, la plupart des quartiers durables sont évalués pour effectuer un retour d'expérience. Les indicateurs et surtout les capteurs doivent être choisis suffisamment tôt pour pouvoir évaluer la qualité de chacune des solutions. Il est également nécessaire d'assurer l'entretien et la maintenance des équipements pour assurer leur pérennité.

1.1.2. Les enjeux de l'aménagement durable

De nombreuses définitions des enjeux de l'aménagement durable sont disponibles. Selon Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin, fondateurs de l'association SUDEN : « *Un projet de quartier durable (ou d'éco quartier) se caractérise par la mise en œuvre d'une démarche projet visant à répondre à son échelle aux enjeux globaux de la planète et aux enjeux locaux afin d'améliorer la qualité de vie de ses habitants et usagers, et à contribuer à la durabilité de la ville, l'éco quartier étant avant tout un morceau de ville* ».

Comme la plupart des autres définitions celle-ci ne fournit aucun détail des solutions attendues. Pour répondre à la problématique : « Comment améliorer les démarches d'aménagement durable ? », cette étude compare les réponses apportées aux enjeux les plus essentiels dès la phase d'engagement. Les paragraphes suivants détaillent donc les aspects environnementaux, sociaux et économiques qui s'imposent au cours des premières concertations.

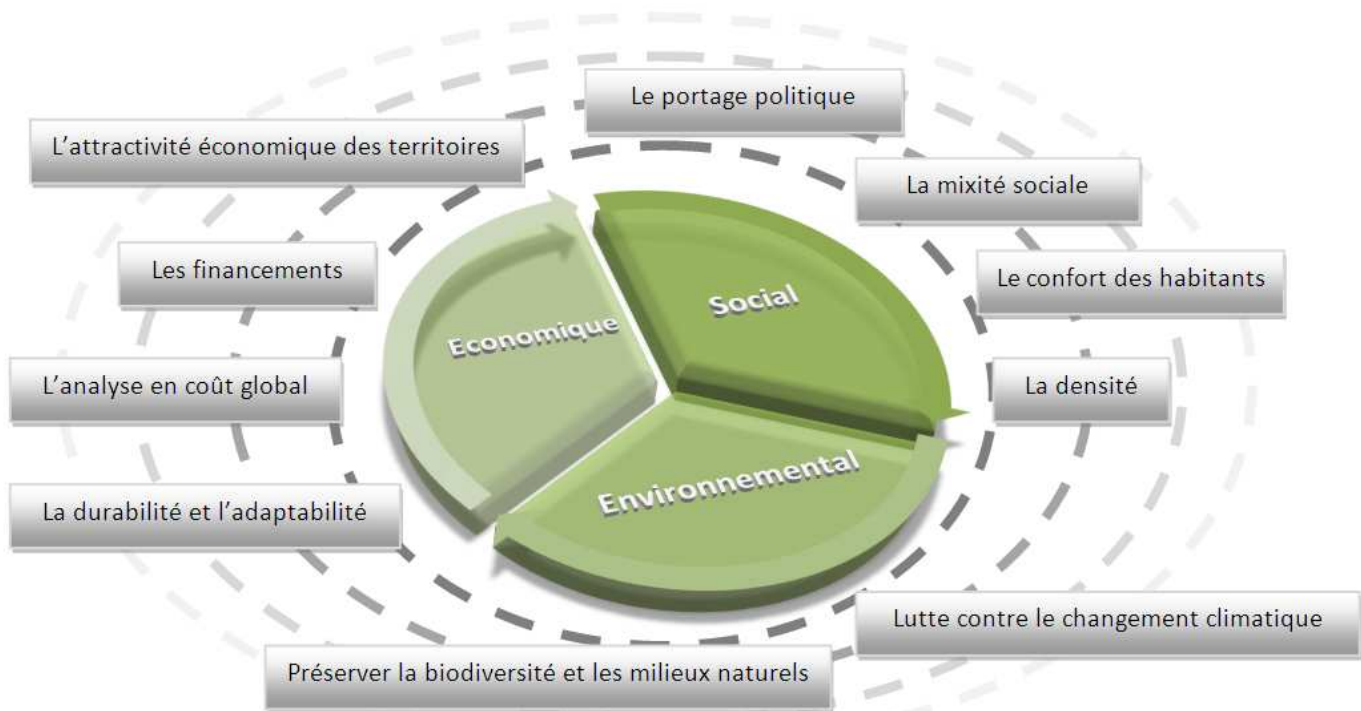


Schéma des enjeux du développement durable, de Quelen.

1.1.2.1. Enjeux environnementaux

La plupart des associations et acteurs de l'aménagement s'accordent sur les nombreux objectifs de qualité environnementale des projets d'aménagement. Ils sont d'ailleurs très proches des recommandations effectuées lors des deux premiers Grenelles de l'Environnement. L'énumération suivante qui ne peut se prétendre exhaustive, est donnée à titre informatif pour mieux cerner les contraintes qui s'appliquent en amont des projets d'aménagement durable.

LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

A partir de 1990 et des premiers rapports du GIEC (Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat), la lutte contre le changement climatique est devenue un enjeu environnemental majeur du XXIème siècle. Les savants dénoncent la lourde part de responsabilité qui incombe aux villes. Pour tendre vers un urbanisme plus efficace et plus équitable, il devient nécessaire de développer une politique urbaine globale dans chacune d'entre elles, en ayant par exemple recours aux Agendas 21. La création d'éco quartiers peut alors apparaître comme la cristallisation et l'aboutissement concret des efforts fournis par les municipalités.

Beaucoup de communication est également faite en faveur de la maîtrise de la consommation en énergie et l'économie des ressources fossiles. Selon le MEEDDM (Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer) l'adaptation au changement climatique et la maîtrise de l'énergie deviendront ces prochaines années, les objectifs incontournables de l'aménagement du territoire. Une révision du Code de l'urbanisme devrait prochainement améliorer de façon significative la qualité environnementale des projets.

Actuellement pour diminuer les consommations et limiter l'émission de gaz à effet de serre, les porteurs de projet s'engagent très en amont en faveur de démarches d'amélioration des performances énergétiques et prévoient des sources collectives d'énergie durables. Ils proposent assez systématiquement des solutions afin de limiter l'usage des transports individuels. Il s'agit de favoriser la circulation douce et de limiter les distances entre le logement, le travail et les différents services en créant les équipements nécessaires à une réelle mixité urbaine.

PRESERVER LA BIODIVERSITE ET LES MILIEUX NATURELS

Pour préserver la biodiversité et les milieux naturels, il est indispensable de protéger les espèces présentes sur le site ou à son voisinage en étoffant sur chaque parcelle la trame verte aménagée sur l'ensemble du territoire. Cette végétalisation doit s'accompagner de la mise en place d'outils de compréhension, de gestion et de suivi dès les premiers diagnostics.

Les récentes tempêtes ont généré une véritable prise de conscience nationale de l'enjeu que représente la lutte contre les inondations pour les futurs aménagements. Cela nécessite de proposer une gestion quantitative de la ressource en développant de nouveaux systèmes de récupération d'eaux pluviales ou d'eaux usées mais aussi en limitant la minéralisation des espaces.

La localisation géographique des aménagements a un impact fort sur la préservation des espèces et milieux naturels et grâce aux règles imposées par les Plans Locaux d'Urbanisme, l'installation en site urbain est privilégiée. Ces documents d'urbanisme imposent également certaines règles pour la préservation des espaces naturels comme par exemple la limitation de la minéralisation pour garantir un pourcentage d'infiltration des eaux de pluie dans les sols. L'installation en site urbain permet par ailleurs de se raccorder à différents réseaux (système de ramassage et de tri des déchets, transport) qui participent eux-mêmes à la préservation de l'environnement. Dans le cadre du renouvellement urbain, les municipalités s'engagent à rénover les quartiers d'habitation devenus obsolètes : il s'agit là d'un très bon moyen de reconstruire la ville sur la ville.

Les solutions concernant l'éco-conception, le recyclage, l'amélioration de l'isolation, la diminution des consommations courantes d'électricité... sont quant à elles adoptées au cours de la phase de conception. Bien qu'ils soient très présents dans les engagements, les aspects environnementaux ne sont pour la plupart définis réellement que lors de la phase de conception. L'environnement devrait cependant acquérir ces prochaines années de plus en plus de poids dès les phases amont du projet. Par exemple, depuis 2006,

des critères à caractère environnemental peuvent être discriminatoires à l'égard des candidats à condition d'être indiqués dans l'appel d'offre. On peut souhaiter qu'une prochaine révision du Code des marchés publics fasse du critère environnemental un critère aussi important que le prix lors du choix des entreprises après appel d'offre et permettre ainsi le développement de variantes écologiques dans la réponse aux appels d'offre.

1.1.2.2. Enjeux sociaux

Aujourd'hui, aucun projet d'aménagement urbain durable ne peut plus se contenter de répondre uniquement aux enjeux environnementaux. La démarche de projet doit également répondre aux deux autres piliers du développement durable. Les enjeux décrits dans la suite du document, doivent donc s'inscrire dans une stratégie globale à l'échelle du quartier.

LE CONFORT DES HABITANTS

Afin de bien fonctionner, un éco quartier devrait avoir le confort de ses habitants comme 1^{er} objectif. Comme le souligne l'architecte Jean Loup Patriarche¹ : « *Un éco quartier doit se voir de l'extérieur et se vivre de l'intérieur* ». Cela passe par l'amélioration de la qualité architecturale mais aussi par l'accessibilité de tous aux équipements et aux services (éducation, culture, sport, soins, services publics) comme le montre la demande croissante d'espaces communs source de convivialité dans les simples quartiers d'habitation. Un bon projet d'aménagement doit également contribuer à l'amélioration des conditions de travail de ses occupants.

Indispensable à la qualité de vie, la sécurité des biens et des personnes est aujourd'hui reconnue comme un enjeu majeur. Cela implique la maîtrise des risques technologiques, naturels, sanitaires mais également une conception architecturale limitant les espaces sombres et reclus, lieux d'insécurité.

LA MIXITE SOCIALE

Imposée aux villes, la mixité sociale est rarement appliquée à l'échelle des quartiers existants. Même si certaines municipalités prospères préfèrent payer des pénalités pour non respect de la loi SRU, la plupart en font un enjeu fort de leurs politiques immobilières. Les porteurs de projets d'aménagement durable placent aujourd'hui la mixité sociale au cœur de leurs nouvelles démarches. Les nouveaux programmes proposent des quartiers où toutes les classes de population peuvent vivre en harmonie. Ceci doit être pensé dès la création des ZAC lorsqu'elles existent ou du moins très en amont des projets, en imposant une diversité dans l'offre de logement.

LA DENSITE

Les nouveaux projets de quartier doivent indéniablement respecter les attentes des futurs riverains en luttant contre les fortes densités. Mais il est tout aussi indispensable de répondre aux besoins de la ville. Face à la pression du foncier, les maîtres d'ouvrage doivent concevoir ingénieusement les espaces dès la phase programmation pour proposer un compromis efficace.

LE PORTAGE POLITIQUE

En octobre 2005, le MEEDDM a défini certains critères de développement durable comme indispensables pour un projet d'écoquartier. Il s'agit tout d'abord de la participation de la population et des acteurs du territoire dès l'amont du projet et tout au long de sa mise en œuvre. Les aménageurs ont parfois des difficultés à impliquer les futurs habitants dans la conception de leur quartier. Par manque de communication, les maîtres d'ouvrage ne parviennent parfois pas à répondre aux attentes des futurs locataires. Il arrive donc que le potentiel des aménagements livrés ne puisse se révéler par manque d'intérêt et de volonté des usagers. Pour organiser le pilotage du processus décisionnel et assurer la coordination entre les acteurs à chaque échelle, les maîtres d'ouvrage font très souvent appel à une assistance.

Il est aussi important d'assurer la transversalité des démarches, notamment en décloisonnant les cultures et les méthodes de travail car la communication entre les acteurs est un facteur indéniable de succès.

¹ Interviewé par CleanTech Républic un site Internet d'actualité environnementale, le 15 avril 2010.

Le MEEDDM a également souligné l'intérêt du processus d'évaluation pour développer une stratégie d'amélioration continue. Le choix des indicateurs et des modes d'évaluation doit naître d'une réflexion commune à tous les acteurs dès l'amont du projet.

1.1.2.3. Enjeux économiques

L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DES TERRITOIRES

L'élaboration d'un quartier durable doit être l'occasion de créer un nouveau pôle de dynamisme économique. Il faut donc réfléchir très en amont aux besoins des futurs habitants et à ce qui pourra les attirer. Pour la bonne intégration des nouvelles populations, il convient d'offrir des emplois en adéquation avec le nombre de logements. C'est cette activité qui créera la richesse du quartier, assurera son autonomie et favorisera l'émergence d'une identité forte.

LA DURABILITE ET L'ADAPTABILITE

Pour créer un aménagement urbain durable, il est nécessaire d'avoir une vision à long terme du projet, il ne suffit pas de livrer une ZAC, ses aménagements et ses bâtiments... Il faut prévoir l'évolution du quartier grâce à un travail à l'échelle de l'agglomération ou du département pour qu'il puisse s'adapter à de nouvelles arrivées ou à de nouveaux besoins du territoire. Les voiries doivent, par exemple, être dimensionnées pour évoluer vers des moyens de transports collectifs ou voies douces. Il est également important de veiller à ce que les techniques de construction et les matériaux employés soient suffisamment robustes pour supporter l'usage qu'en feront les habitants sur la durée impartie et adaptables à l'évolution des activités du bâtiment. Une réflexion sur la maintenance doit être menée dès l'origine du projet pour que les aménagements ne soient pas laissés à l'abandon ou voués aux dégradations.

L'ANALYSE EN COUT GLOBAL

La plupart des acteurs de l'aménagement durable préconisent une analyse en coût global pour éviter que l'aspect financier ne provoque l'échec du projet. Dans la très grande majorité des cas, un ouvrage coûte, sur sa durée de vie, plusieurs fois le montant total des travaux. C'est pourquoi, le coût financier global d'un équipement ou logement doit être évalué sur l'ensemble de son cycle de vie, du berceau à la tombe, et pas seulement lors de sa phase d'investissement initial.

En effet, la création d'un aménagement urbain durable engage inévitablement un surcoût qui est cependant amorti par la suite grâce aux économies réalisées sur l'énergie et la maintenance. Pour que le prix des logements reste proche de celui du marché et l'accès aux aménagements abordable, il convient d'avoir cette vision globale lors du montage financier. Il est aussi conseillé de développer une approche "systémique" en raisonnant sur les cycles de l'eau, de l'énergie, des matériaux... et de raisonner en écosystème pour la gestion des flux et des déchets. Cela permet d'assurer une véritable cohérence économique au sein du projet et d'en assurer la faisabilité.

LES FINANCEMENTS

L'Etat, les institutions ou les collectivités locales proposent de plus en plus de subventions aux villes ou aménageurs qui souhaitent travailler durablement. Bien sur, c'est un excellent moyen de baisser le prix des logements pour les acquéreurs mais cela permet également de garantir la qualité des démarches. Pour obtenir ces financements, les projets sont le plus souvent contraints de suivre un cadre stricte. Des méthodes structurantes sont donc imposées aux nouveaux projets qui pourront ainsi s'appuyer sur le retour d'expériences similaires.

Des associations, comme par exemple la Centrale de Création Urbaine (CCU) réunissent des investisseurs et constructeurs pour concevoir de nouvelles formes de contractualisation. Le développement de cette démarche est très important pour améliorer les montages financiers et trouver celui qui est le plus adéquat à chaque projet.

1.2. Le contexte européen

Pour bien comprendre les démarches d'aménagement urbain, elles sont ici présentées de façon organisée à trois échelles différentes, celle de l'Europe, de la France et finalement de l'Ile-de-France. Un historique permettra de comprendre aux échelles européennes, françaises et franciliennes, l'évolution des actions. Les acteurs, les méthodes, les financements et les projets seront ensuite présentés.

1.2.1. Historique des démarches européennes

CHRONOLOGIE

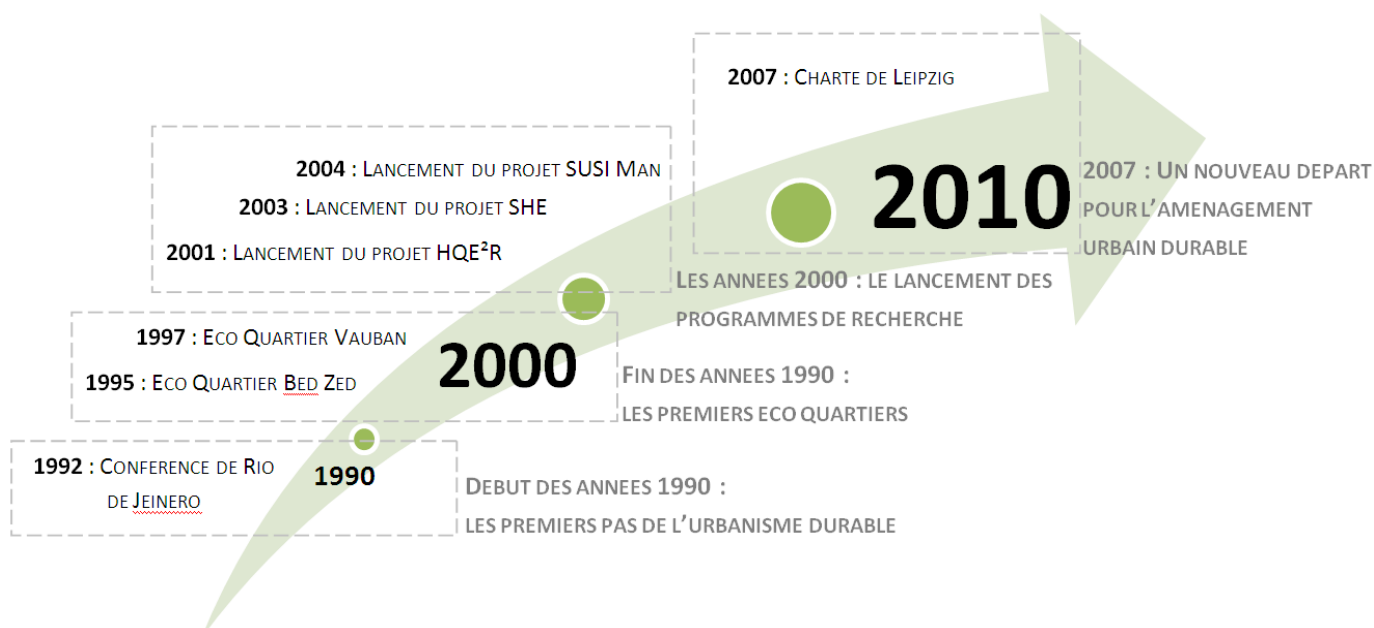


Schéma de la chronologie des démarches d'aménagement durable européennes, de Quelen.

DEBUT DES ANNEES 1990 : LES PREMIERS PAS DE L'URBANISME DURABLE

Dès 1986, l'Organisme de Coopération et de Développement Economique a publié un rapport intitulé « *L'environnement urbain, quelles politiques pour les années 90 ?* ». La réflexion sur les éco-quartiers est donc née dans les années 1990, de l'union de deux prises de conscience, celle du développement durable et celle du développement urbain. Mais, le véritable tournant a été pris lors de la Conférence sur l'environnement et le développement de Rio de Jeinero en 1992. Ce sommet a mis l'action locale au cœur des réflexions avec la création des Agendas 21 et la reconnaissance du rôle des collectivités dans le développement des actions durables.

FIN DES ANNEES 1990 : LES PREMIERS ECO QUARTIERS

Après ce sommet, les villes ont été encouragées à s'engager dans une démarche de développement à long terme, autant économique et social qu'environnemental. Plusieurs démarches célèbres d'éco quartier ont été initiées les années suivantes à travers toute l'Europe comme le BedZEd à Sutton en Angleterre (concept initié en 1995) ou encore le quartier Vauban à Fribourg en Allemagne (début de la viabilisation en 1997).

LES ANNEES 2000 : LE LANCEMENT DES PROGRAMMES DE RECHERCHE

LE PROJET HQE²R

L'Europe a commencé par lancer en 2001 un programme de recherche pour le renouvellement urbain. Il ne s'agissait donc pas encore d'aménagement durable : l'objectif était « *d'élaborer une démarche ainsi que des méthodes et des outils à destination des collectivités locales et de leurs partenaires afin de les aider dans leurs projets de renouvellement urbain* » (Charlot-Valdieu et Outrequin 2003).

LE PROJET SHE

Un sujet de recherche a ensuite été développé autour de la construction durable, à partir de 2003. Pour pouvoir systématiser la démarche de construction durable et élaborer des outils de suivi et d'évaluation, la Commission européenne dans le cadre du Programme Energie, Environnement et Développement durable a ensuite mis en place le programme de recherche SHE (Sustainable Housing in Europe). De mars 2003 à février 2008, ce travail s'est appuyé sur des opérations concrètes (200 logements à travers la France, le Danemark, l'Italie et le Portugal) pour évaluer et démontrer la faisabilité des démarches de développement durable pour les bailleurs sociaux européens.



LE PROJET SUSI-MAN

Alors que le programme SHE promettait une belle réussite, un projet de recherche sur l'aménagement durable a enfin été envisagé en 2004. Dans le résumé écrit par Catherine Charlot-Valdieu et diffusé par SUDEN, les objectifs du projet SUSI-man étaient définis comme tels : *« Ce projet a pour but de diffuser à grande échelle les bonnes pratiques, méthodes, outils et surtout les démarches concernant la planification et la gestion urbaine, telle que la démarche HQE²R sur les projets de renouvellement de quartiers, afin de réduire le fossé entre théorie et pratique et de montrer notamment comment les indicateurs de développement durable peuvent être utilisés pour gérer les projets urbains dans une approche intégrée de développement durable ».*

The logo for SUSI-man consists of the text 'SUSI-man' in a bold, black, sans-serif font, enclosed within a thin black rectangular border.

Ce projet a principalement été initié et rédigé par Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin très actifs dans l'élaboration du programme SHE. Il devait se dérouler autour de 38 projets pilotes dans toute l'Europe sur une période de deux ans à partir de 2005 et rassembler tout un réseau d'acteurs : des collectivités locales, des aménageurs, des bailleurs sociaux, des architectes. Réunis en cinq groupes d'études, ils se penchaient sur de nombreuses problématiques telles que le renouvellement ou l'aménagement de nouveaux quartiers.

Le projet était coordonné par l'Union des Communautés de Communes du Sud de l'Aisne (UCCSA) dont le président était Renaud Dutreil alors Ministre de la Fonction publique. Fin décembre 2004, deux mois après la première réunion de travail, l'UCCSA a pris la décision de ne plus participer au projet et a même interdit à ses partenaires de poursuivre.

Le vice président en charge du développement durable était Dominique Jourdain alors Président des Eco-Maires. Après l'échec de ce programme de recherche pour l'aménagement urbain durable, M. Jourdain s'est de nouveau concentré sur les bâtiments durables en devenant Président de l'Association HQE. Cette réorientation est très représentative de l'échec du développement urbain durable vis-à-vis des démarches de qualité environnementales du bâtiment dans les années 2003-2006.

Comme le projet SUSI-man a avorté avant de réellement commencer, le seul résultat concret fut l'adaptation du modèle INDI de la démarche HQE²R au contexte français du renouvellement urbain : le modèle INDI-RU2005.

Lors de la présentation du projet européen Catherine Charlot-Valdieu a mis en avant l'intérêt de cette démarche de recherche dont les résultats auraient du être présentés lors d'une conférence européenne fin 2006. Il s'agissait de *« réduire le fossé entre théorie et pratique »* qui concerne les méthodes, démarches et outils de la gestion urbaine. Plus particulièrement, la démarche HQE²R sur les projets de renouvellement urbain devait être mise en application pour évaluer les indicateurs de développement durable. Le projet SUSI-man devait commencer par sensibiliser les différents acteurs des projets d'aménagement et de gestion urbaine à l'approche environnementale. Une deuxième étude aurait concerné l'évaluation des systèmes d'indicateurs environnementaux et de développement durable existants.

Ce travail aurait permis d'établir une liste d'indicateurs fiables que tous les Etats européens auraient diffusés. On aurait ainsi pu espérer une uniformisation et une simplification des démarches avant que celles-ci ne se diffusent.

C'est sans doute cet échec qui explique qu'aujourd'hui, on assiste à une multiplication des référentiels, démarches et outils environnementaux assez inégalement utilisés. Comme les différents acteurs (régions, villes, aménageurs...) ont pris des initiatives indépendantes, les démarches se recoupent rarement et il est devenu complexe d'avoir une vision claire des outils disponibles. Dans cette étude, j'ai également observé l'évolution des différents référentiels au travers des projets qui les appliquent pour proposer des préconisations concernant le choix des démarches.

2007 : UN NOUVEAU DEPART POUR L'AMENAGEMENT URBAIN DURABLE

Trois ans après l'échec du projet de recherche sur l'aménagement urbain durable SUSI-man, la Charte de Leipzig sur la ville européenne durable adoptée le 24 mai 2007 a relancé ses objectifs. Pour harmoniser les démarches européennes, selon son préambule « *Les ministres en charge du développement urbain des Etats membres ont pris acte des défis, des perspectives et des différentes origines historiques, économiques, sociales et écologiques des villes européennes et se sont mis d'accord sur une série de principes et de concepts communs pour la politique de développement urbain* ».

Dans la charte, les ministres déclarent que « *Toutes les instances gouvernementales – au niveau local, régional et européen – assurent leur part de responsabilité pour l'avenir de nos villes* ». Il s'agit de définir le rôle de chacun pour hiérarchiser les démarches. La Charte de Leipzig propose également des financements pour les futurs projets : « *Les nouvelles initiatives de l'Union Européenne – JESSICA et JEREMY – offrent des possibilités prometteuses pour renforcer l'efficacité des sources de financement traditionnelles aux niveaux national et européen pour promouvoir le développement urbain et celui des petites et moyennes entreprises. Ces initiatives devraient s'appuyer sur les documents de l'ingénierie financière afin de mobiliser des capitaux privés pour réaliser des concepts de développement urbain intégré* ».

Alors que cela fait des années que l'Europe tente de créer un référentiel commun, le MEEDDM a déclaré être en mesure d'en proposer un dès 2012. Il est cependant à supposer que ce travail restera national car il se base sur les réponses au concours Eco Quartier lancé par le ministère à l'échelle française. De plus il faut bien garder à l'esprit qu'en ce qui concerne les éco quartiers exemplaires, la France fait figure de dernière de la classe en Europe.

2010 : DE L'ECO QUARTIER VERS L'ECO VILLE ?

Aujourd'hui, comme l'explique Karine Turcin responsable du dernier rapport de veille de l'Institut Français pour la Performance Energétique du Bâtiment de juin 2010, de manière générale « *Le glissement de l'éco quartier vers la ville durable est très fort* ». Selon elle, « *Le quartier n'est plus un but en soit, mais devient le "laboratoire" de la ville durable, le lieu d'expérimentation de principes qui devront ultérieurement être adaptés à l'urbanisme dans son ensemble* ». Un avenir prometteur semble donc se profiler vers une globalité et une spatialité des aménagements durables toujours plus étendues.

1.2.2. Les acteurs de l'aménagement durable en Europe

L'ASSOCIATION SUDEN (SUSTANABLE URBAN DEVELOPPEMENT EUROPEAN NETWORK OU RESEAU EUROPEEN DU DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE)

Créée en mars 2004 dans le cadre du projet de recherche HQE²R, cette association loi 1901 vise à promouvoir le développement urbain durable. Ses fondateurs sont tous deux français : Philippe Outrequin est le créateur et directeur du bureau d'étude en développement durable sollicité lors de la démarche HQE²R et Catherine Charlot-Valdieu l'économiste en charge du développement urbain durable au CSTB qui a coordonné le projet HQE²R.

L'objectif de cette association est aujourd'hui de capitaliser les retours d'expériences et autres savoirs. Elle tente de rassembler les acteurs de l'aménagement durable dans les différents pays d'Europe pour diffuser ce savoir. L'association a également pour objectif de former les professionnels à l'usage des outils créés dans le cadre de la recherche HQE²R.

En réalité la méthode HQE²R étant progressivement tombée en désuétude, l'association n'a plus aujourd'hui beaucoup d'impact sur l'aménagement en Europe. En France, elle parvient surtout à sensibiliser les acteurs et le grand public sur l'intérêt de l'aménagement durable grâce aux nombreuses

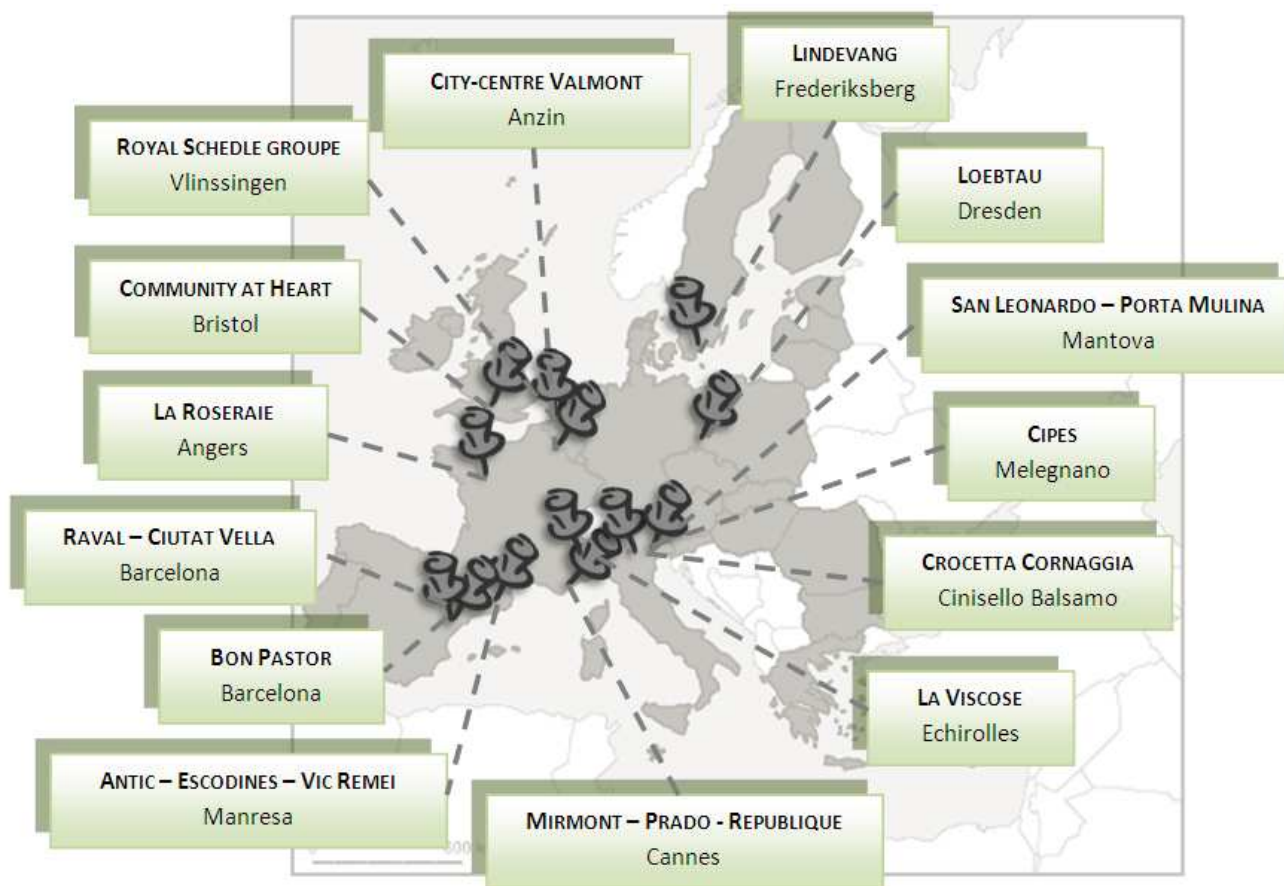
publications de ses deux fondateurs. Philippe Outrequin et Catherine Charlot-Valdieu, aujourd’hui reconnus comme des références sont souvent interrogés par les médias sur l’évolution des démarches d’aménagement durable en France.

1.2.3. Référentiels et méthodes européennes : la HQE²R

Ce projet de Recherche et de Démonstration a été cofinancé entre juillet 2001 et mars 2004 par la Commission Européenne dans le 5^e Programme Cadre de Recherche et Développement. Il associait 10 organismes ou centres de recherche et des partenaires (collectivités ou bailleurs sociaux) dans 14 villes de 7 pays membres de l’Union Européenne : l’Allemagne, le Danemark, l’Espagne, la France, l’Italie, les Pays - Bas et le Royaume-Uni.



Ces outils ont démontré leur fiabilité grâce à leur usage test sur les 14 projets suivants à travers toute l’Europe entre 2001 et 2004 :



Carte des projets tests de la HQE²R en Europe, de Quelen.

L’Europe espérait ainsi développer au sein des projets de renouvellement urbain, les aspects du développement durable à l’échelle des bâtiments mais également à celle du quartier. Mais le projet a échoué et ses seuls résultats furent la création de l’association européenne SUDEN pour le développement urbain durable et les outils de la démarche HQE²R.

Ce programme a défini cinq objectifs pour les projets d’aménagement durable : environnement, qualité de vie, diversité et intégration, impact économique, lien social et gouvernance qui sont détaillés en 21 cibles munies de sous-cibles et d’indicateurs. La démarche s’appuie sur trois outils qui reprennent cette organisation des critères du développement durable : les modèles INDI, ENVI et ASCOT.

LE MODELE INDI (INDICATORS IMPACT)

Pour évaluer la qualité des projets, cet outil d’aide au choix propose plusieurs scénarios répondant au diagnostic initial et les compare grâce à 61 indicateurs définis par les porteurs de projet.

LE MODELE ENVI (ENVIRONMENT IMPACT)

Ce modèle est en fait un outil d'aide à la décision car il permet au maître d'ouvrage de comparer les actions envisagées pour les projets comme la reconstruction partielle ou totale, le choix du type de transport en commun... grâce au calcul de leur impact. ENVI produit un tableau de bord basé sur les cinq variables environnementales de consommation ou production suivantes : l'énergie, l'eau, le CO2, les déchets et l'espace.

LE MODELE ASCOT (ASSESSMENT OF SUSTAINABLE CONSTRUCTION AND TECHNOLOGY COST)

En effectuant une comparaison en coût globale entre les bâtiments réels et des références, cet outil prend en compte le coût du projet sur l'intégralité de son cycle de vie : des investissements à la maintenance. Les surcoûts liés aux différents choix techniques dans le cadre de la démarche environnementale peuvent ainsi être comparés sur une base juste. Cet outil aide son utilisateur à s'engager dans une démarche après avoir eu confirmation qu'elle soit viable financièrement. Malheureusement cette méthode doit être réalisée bâtiment par bâtiment et ne permet pas une analyse en coût global de l'ensemble du projet d'aménagement.

1.2.4. Les fonds européens

FEDER (FOND EUROPEEN DE DÉVELOPPEMENT REGIONAL)

Le Fonds européen de développement régional est un des quatre fonds structurels de l'Union européenne. Créé le 18 mars 1975 par un règlement du Conseil, il est l'instrument financier de la politique régionale de la Communauté qui vise à réduire les écarts de développement des régions au sein et entre les Etats membres afin d'assurer la cohésion économique et sociale dans l'Union Européenne. Pour accroître son efficacité, ses règles de fonctionnement ont été profondément modifiées par le Conseil en 1988. Cette première réforme a été suivie de deux autres en 1993 et en 1999 afin de lui permettre de réaliser pleinement ses objectifs.



Sa politique a été mise en œuvre au travers de quatre fonds structurels : le FSE, le FEOGA, Section Orientation, l'IFOP et le FEDER. Les fonds structurels doivent permettre de consolider la cohésion économique et sociale des territoires de l'Union Européenne sur le long terme par la mise en œuvre d'actions collectives et concertées, de renforcer la cohésion sociale et spatiale de la région et d'appuyer l'attractivité des territoires.

FEDER, FSE, FEOGA et éventuellement IFOP, interviennent sur des territoires désignés par les Etats Membres, compte tenu de leur retard de développement économique et social. Ces zones en difficulté structurelle sont dites "éligibles" et bénéficient du programme européen de reconversion économique et sociale appelé objectif 2.

URBAN

Les Programmes d'initiative communautaire URBAN sont des programmes d'action patronnés par l'Union Européenne destinés à assurer le développement durable et équilibré de villes ou de quartiers en crise. La première phase, URBAN I, s'est déroulée dans la période 1994-1999 et la deuxième sur la période 2000-2006. Ils sont cofinancés par le FEDER : l'enveloppe financière pour URBAN II s'élève à 728,3 millions d'euros, il s'agit de sommes très importantes car le financement du FEDER peut atteindre jusqu'à 75 % du coût d'une opération.



En France, neuf programmes ont été proposés : Bastia, Bordeaux, Cenon, Floirac, Grigny, Viry-Châtillon, Clichy-sous-Bois, Montfermeil, le Mantois, le Val de Seine, le Havre, Strasbourg et Grenoble, pour un montant de 102 millions d'euros. Les interventions consistent aussi bien en investissements matériels tels que la rénovation de bâtiments et d'espaces publics, l'utilisation d'énergies renouvelables ou le développement de transports en commun, qu'en investissements humains : initiatives en faveur de l'emploi, amélioration des systèmes d'éducation et de formation pour les groupes les plus défavorisés, etc.

Un programme d'échange d'expériences entre les différentes villes participant à URBAN a également été mis en place en 2002 sous le nom d'URBACT.

CONCERTO

Concerto est un programme de la Commission européenne initié en 2003. Il soutient le développement de la maîtrise de l'énergie et des énergies renouvelables à travers l'Europe en accompagnant les communautés locales dans le développement et la mise en œuvre de stratégies et d'actions concrètes qui sont à la fois durables et efficaces énergétiquement.



Des financements ont été accordés à 9 projets réunissant 28 communautés qui ont pour objectif principal de démontrer qu'il existe un intérêt environnemental, économique et social à l'intégration des Sources d'Énergies Renouvelables (SER) et des Economies d'Énergie (EE) grâce à un système de gestion locale de l'énergie. Le projet Concerto constitue la base d'un échange d'idées et d'expériences entre ces 28 communautés et d'autres qui s'engagent à mettre en place des stratégies intégrées de gestion de l'énergie.

JESSICA (JOINT EUROPEAN SUPPORT FOR SUSTAINABLE INVESTMENT IN CITY AREAS OU SOUTIEN COMMUNAUTAIRE CONJOINT POUR UN INVESTISSEMENT DURABLE DANS LES ZONES URBAINES)

JESSICA est une initiative conjointe de la Commission européenne, de la Banque Européenne d'Investissement (BEI) et de la Banque Européenne du Développement du Conseil de l'Europe (CEB), destinée à promouvoir les investissements durables dans les zones urbaines. Ainsi, la nouvelle période de programmation encourage le développement de modalités plus flexibles de financement du renouvellement urbain.



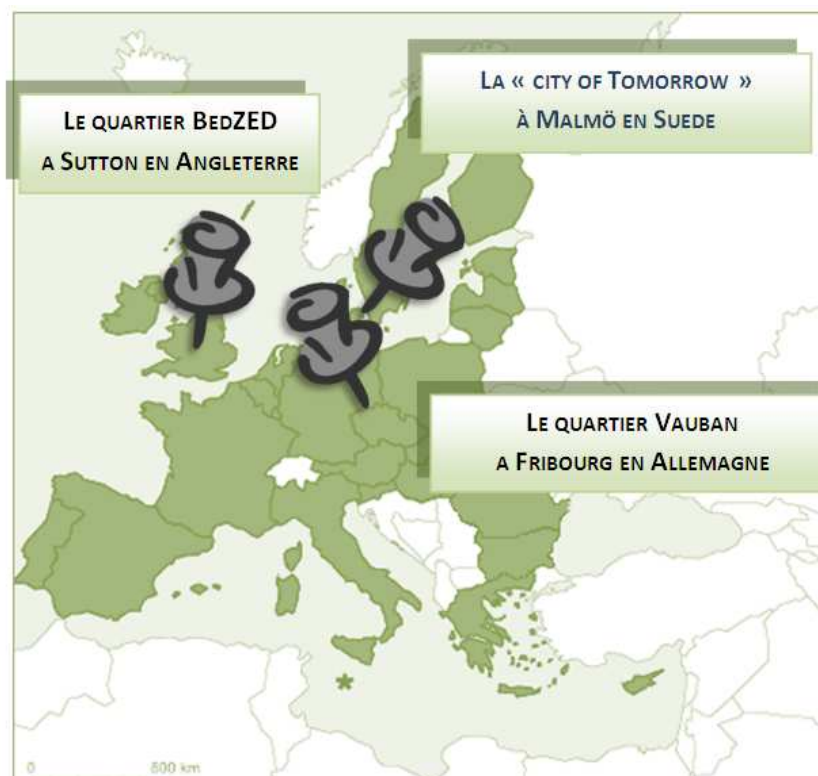
En juin 2006, la Commission européenne, la BEI et la CEB ont signé un protocole tripartite qui organise l'approche commune et les activités des partenaires en matière de rénovation urbaine, définit le cadre pour la préparation et le financement conjoints de projets de logements sociaux et d'autres infrastructures urbaines et prévoit la coordination des actions des trois partenaires pour le développement de l'initiative JESSICA.

Les projets de développement urbain durable financés par JESSICA doivent impérativement faire partie intégrante d'une stratégie locale ou régionale de rénovation urbaine à long terme, présenter un caractère économiquement et financièrement viable et promouvoir le développement durable des collectivités locales et des zones urbaines défavorisées concernées.

L'intérêt de JESSICA est d'introduire des éléments d'ingénierie financière mieux adaptés aux besoins de développement urbain à travers notamment les Partenariats Public Privé (PPP). Les contributions des programmes aux fonds de développements urbains seront considérées comme des paiements intermédiaires éligibles dans le cadre du FEDER. Il devra encourager la mobilisation de ressources financières complémentaires. De plus, les fonds ainsi recouverts pourront être réaffectés à d'autres projets urbains de façon à renforcer encore l'effet de levier de ces fonds de développement urbain.

1.2.5. Les premiers éco quartiers européens

Les écueils rencontrés par trois des premiers éco quartiers d'Europe sont ici présentés pour développer un regard pratiques et pas seulement théorique sur les enjeux de l'aménagement durable. La liste de ces écueils ne peut se prétendre exhaustive car bien d'autres difficultés sont également apparues après la réalisation d'autres célèbres éco quartiers européens (le quartier Kronsberg à Hanovre en Allemagne, le quartier Vesterbro à Copenhague au Danemark ou encore l'Eco-Viikki à Helsinki en Finlande). L'étude de ces trois projets pionniers apporte une vision plus concrète des difficultés rencontrées face aux enjeux d'aménagement durable détaillées au début du chapitre.



Carte des trois projets pionniers européens étudiés, de Quelen.

LE QUARTIER BEDZED A SUTTON EN ANGLETERRE

Le BedZED ou Beddington Zero Energy (fossil) Development est un îlot résidentiel de 100 logements, construit à Sutton au sud de Londres par le cabinet d'architectes Bill Dunster. La ville de Sutton a conçu le quartier dès la création de son Agenda 21 en 1996. Les travaux ont démarré en 2001, la première tranche s'est terminée début 2002 puis les premiers habitants se sont installés de mars à novembre 2002. Ce petit projet couvre 1,7 hectare et comprend de nombreux équipements : 2 500 m² de bureaux et de commerces, un espace communautaire, une salle de spectacles, des espaces verts publics et privés, un centre médicosocial, un complexe sportif, une crèche, un café et un restaurant ainsi qu'une unité de cogénération. Cet éco quartier visait une consommation d'énergie réduite de 60 % par rapport à la demande domestique moyenne et une réduction de 90 % des besoins de chauffage. C'est le premier ensemble de cette taille à atteindre ce niveau d'efficacité énergétique au Royaume-Uni. Les principes de l'habitat écologique ainsi que les objectifs sociaux ont été suivis grâce au soutien de la Fondation Peabody (ONG caritative de Londres, dédiée à l'habitat, partenaire du projet). Pionnière, cette réalisation est rapidement devenue une référence, dont il est intéressant d'étudier les difficultés.

LE QUARTIER VAUBAN A FRIBOURG EN ALLEMAGNE

Le quartier Vauban est un vaste quartier d'habitations créé par la municipalité de Fribourg. Après la seconde guerre mondiale, les forces françaises stationnées en Allemagne ont occupé une vaste zone de casernements sur la commune. Après leur départ les marginaux s'y sont installés jusqu'en 1996, année où la municipalité a lancé une opération de renouvellement du secteur. Fribourg s'est alors appuyé sur une démarche de développement durable et a ainsi fait naître l'éco quartier Vauban aujourd'hui célèbre. Douze anciennes casernes ont été conservées et rénovées, occupant un terrain d'environ 4 hectares. Quatre d'entre elles sont affectées à 220 logements alternatifs formant le collectif "SUSI" (projet alternatif d'auto-construction). Ces logements sont habités par une partie du groupe ayant occupé les casernes jusqu'en 1996. Six autres casernes accueillent 600 logements pour étudiants. L'une des anciennes casernes, a également été transformée en maison de quartier et en centre socio-culturel pour accueillir les associations locales. Les 34 hectares restants sont restructurés et consacrés à la création de 2000 logements et de 600 emplois, dont la plupart sont regroupés sur 6 hectares destinés aux activités industrielles et artisanales. Le quartier Vauban est si complet qu'il va au-delà des objectifs de développement durable actuels et sert donc aujourd'hui de terrain d'étude au développement durable.

LA “CITY OF TOMORROW” À MALMÖ EN SUÈDE

La “city of tomorrow” a été créée par la municipalité de Malmö pour corriger les effets néfastes des successions de crises économiques et de reconversions depuis les années 80. Comme la politique environnementale fait l'objet d'enjeux forts en Suède, la ville a lancé en 1998 un programme d'investissement autour de trois enjeux majeurs : la baisse du coût de l'énergie, la limitation de la circulation automobile et la diminution des déchets. La parcelle est localisée à Vastra Hamnen, une ancienne zone industrielle de 18 hectares dont les sols étaient contaminés, située, en bord de mer, proche du centre ville. L'éco quartier se situe plus particulièrement dans la zone Bo01 qui s'étend sur 9 hectares et est constituée de 600 logements pour 1000 habitants. La Ville de Malmö a reçu le soutien du gouvernement à travers le programme d'investissement local pour les mesures environnementales prises à Bo01. L'Union européenne a également financièrement contribué aux mesures énergétiques du projet. Finalement le Bo01 était destiné à être un projet pilote pour tester les technologies et les solutions qui pourraient être applicables à plus grande échelle, c'est pourquoi il est intéressant là encore de relever les critiques recueillies après sa livraison.

LEURS ECUEILS IDENTIFIES :

LA GOUVERNANCE

Le quartier Vauban a souhaité privilégier le dialogue, mais il s'est parfois avéré houleux : près de 10 à 15 % des décisions sont restées conflictuelles. Comme les habitants ne parvenaient pas à se mettre d'accord, les décisions ont alors dû être prises arbitrairement par la mairie.

Tout comme à Vauban, beaucoup de projets rencontrent des problèmes de gouvernance à cause du très grand nombre d'acteurs et d'une mauvaise délimitation du rôle de chacun. Il arrive aussi souvent qu'un changement d'orientation politique de la municipalité puisse freiner un projet.

LES FINANCEMENTS

Un logement à BedZED coûte 20 % de plus que le prix moyen d'un autre appartement du même secteur car il y a eu un dépassement de 30 % du budget prévisionnel. Des critiques ont également été émises sur le coût trop élevé des logements de la “city of tomorrow”, rendus ainsi inaccessibles à la population native de Malmö. A cause des mauvaises ventes, en 2002, 327 logements étaient réalisés au lieu de 500 prévus, et seulement 200 habitants y avaient emménagé sur les 1000 attendus.

Le dépassement des coûts est un écueil récurrent des projets : l'enveloppe budgétaire est très difficile à estimer avant la réalisation et il n'est pas rare que le budget final dépasse largement le budget prévisionnel. Dans les deux cas précédents, grâce aux financements nationaux et européens, les difficultés financières n'ont pas été fatales au projet.

DES INFRASTRUCTURES ADAPTEES AUX HABITANTS

Dans le quartier BedZED, il semble qu'on aurait pu atteindre 80 % des objectifs avec 20 % seulement des investissements consentis, du simple fait que certaines infrastructures sont trop complexes et par conséquent mal ou sous-utilisées. D'ailleurs, la mauvaise utilisation des équipements collectifs, a augmentée l'empreinte écologique des habitants à deux planètes au lieu comme prévu initialement (la moyenne nationale britannique est de trois). De même, la “city of tomorrow” a rencontré des difficultés vis-à-vis de l'implantation des commerces et les infrastructures de services collectifs n'ont été réalisées que quelques années après l'arrivée des premiers habitants.

Pour qu'un éco quartier fonctionne favorablement, il faut qu'il puisse fournir aux habitants les services dont ils ont besoin et qu'ils soient faciles d'accès. L'aménagement des équipements doit être conçu très en amont du projet dès la phase de création de la ZAC si elle existe.

CREER DE LA MIXITE

A Vauban, l'équilibre social souhaité n'est pas atteint. La grande majorité des familles appartient à la classe aisée : près de 75 % des habitants sont des cadres supérieurs ou des professions libérales. Les populations modestes sont faiblement représentées ou rassemblées dans les logements SUSI. Le même phénomène a eu lieu à Malmö. Bénéficiant d'une situation privilégiée en bord de mer et d'espaces de qualité, le prix de l'immobilier de la “city of tomorrow” est plus important que dans le reste de la ville.

La mixité sociale est un enjeu des villes de demain qui ne peut s'équilibrer d'elle-même. Il est nécessaire d'imposer des quotas de logements sociaux, une diversité dans l'offre de logements et des services accessibles (coût et transports).

COHESION DES SOLUTIONS APORTEES

La ville de Fribourg a souhaité supprimer les déplacements en transports individuels en rendant la circulation peu évidente dans son nouveau quartier qui s'est ainsi ostracisé de lui-même. Or si l'on veut relier deux quartiers périphériques de la ville, il faut nécessairement emprunter des routes qui contournent Vauban et donc faire des détours. Ce site ne peut être qu'une exception, car la fermeture des quartiers aux voitures morcelle les villes et fait apparaître de nombreux problèmes liés au rallongement global des temps et distances de transport notamment concernant la sécurité.

La cohésion entre les solutions apportées est difficile à trouver car l'interaction entre les différentes techniques retenues n'est pas directement évaluable. Le plus souvent des réponses sont apportées à chaque objectif du développement durable mais la réflexion globale est rarement suffisante. Même si une vision transversale parvient à être développée, les conséquences des aménagements dépendent le plus fréquemment de facteurs sociaux et économiques difficiles à maîtriser.

Cet exemple montre également que les quartiers durables doivent être développés dans la continuité des villes pour répondre aux enjeux locaux de celles-ci. Un aménagement urbain durable ne doit pas être conçu pour fonctionner en autarcie mais de façon complémentaire avec l'urbanisation qui l'entoure.

PERFORMANCES INSUFFISANTES DES SOLUTIONS ADOPTÉES

A Malmö, les calculs théoriques de consommation d'énergie pour la "city of tomorrow" et les résultats pratiques se sont parfois avérés très différents. Ceci est dû à un manque d'expérience en matière de calcul de consommation d'énergie et de mise en œuvre de la plupart des acteurs impliqués.

Dans bien des cas, la performance des solutions adoptées est difficile à garantir. En effet, en ce qui concerne les consommations énergétiques, les performances de l'enveloppe dépendent beaucoup de sa mise en œuvre. Le résultat ne peut donc être garanti que si les entreprises choisies sont compétentes et impliquées. Il est difficile dans ce cas de maîtriser tous les facteurs de réussite, ce qui provoque parfois des écarts entre les calculs théoriques et les résultats pratiques.

LIMITES DE L'EXEMPLE EUROPEEN

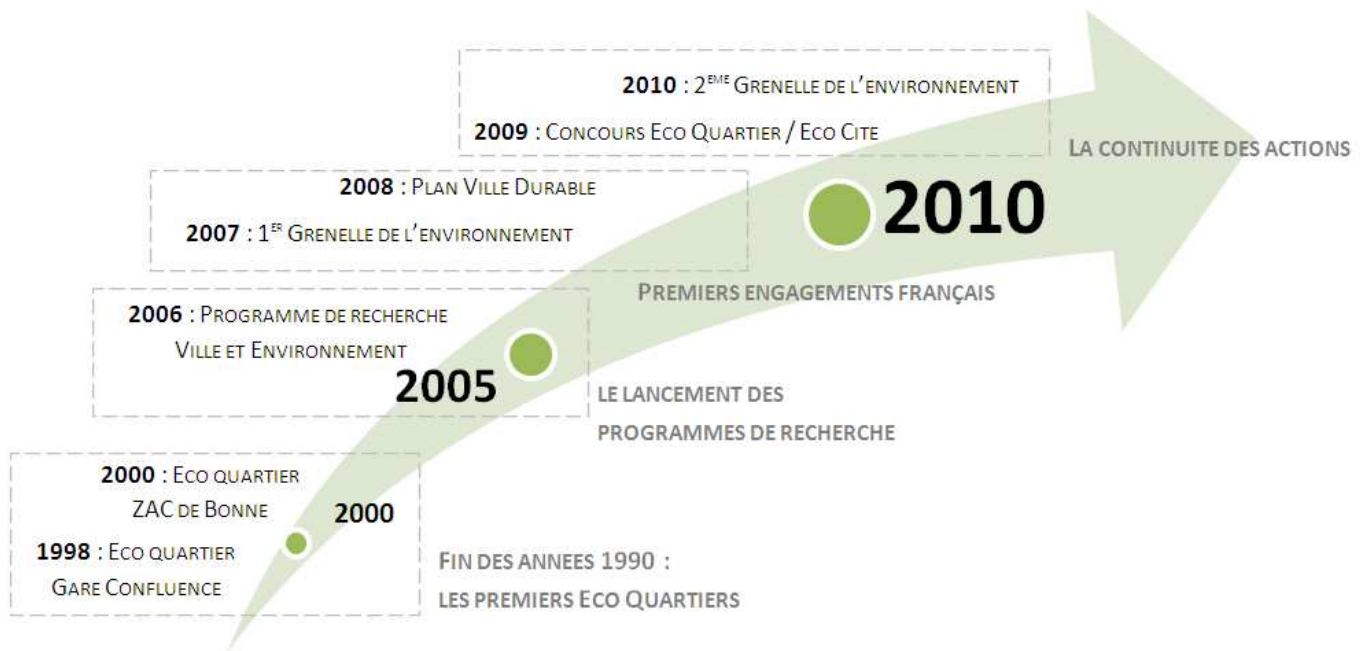
Cette étude de trois éco quartiers européens pionniers nous montre que les difficultés auxquelles les projets doivent faire face sont nombreuses. Ces premiers projets d'aménagement durables concentraient leurs efforts sur un foisonnement de solutions environnementales et le plus souvent les aspects sociaux et économiques étaient traités de manière tout à fait classique.

Aujourd'hui, les projets d'éco quartier ne s'effectuent plus dans une démarche d'expérimentation mais s'appuient sur le retour d'expérience des premiers quartiers devenus des vitrines. Cela génère une meilleure répartition des efforts entre les trois piliers du développement durable.

Il faut néanmoins apprécier les limites de l'exemplarité de ces projets pionniers. Les démarches qui ont fait naître les premiers éco quartiers européens ne peuvent pas être totalement comparées aux réalisations françaises actuelles. En effet, les aménageurs n'agissent plus aujourd'hui en démarche test mais en démarche de généralisation. Il serait impossible et même dangereux de suivre un prototype car bien que tous ces projets se situent en Europe, aucune solution n'est généralisable à cause de la diversité des contextes sociaux économiques. D'ailleurs pour être viables, les nouveaux projets appliquent des objectifs moins ambitieux que les premiers quartiers exemplaires. Ces ambitions revues à la baisse sont compensées par le foisonnement de projets.

1.3. Le contexte français

1.3.1. Historique des démarches françaises



Chronologie des démarches françaises d'aménagement durable, de Quelen.

1992 : NAISSANCE D'UNE REFLEXION SUR L'AMENAGEMENT URBAIN DURABLE

Au sommet de la terre de Rio en 1992, 173 chefs d'Etats se sont engagés à développer un nouveau plan d'action : les Agendas 21 (Chapitre 28 de la Déclaration de Rio). Comme l'objectif était d'encourager les acteurs dans une réflexion sur le développement des villes à long terme sur chaque territoire, il s'agit du premier pas en faveur de l'aménagement durable. Malheureusement, peu de villes se sont engagées dans cette démarche dans les années 1990 et il a fallu attendre ces cinq dernières années pour les voir se multiplier.

2007 : 1^{ÈRE} GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

Quelques projets isolés de quartiers ou de villes durables ont vu le jour en France avant cette date comme par exemple l'éco quartier Lyon Confluence (concertation débutée en 1998) ou de Bonne à Grenoble (marché de définition du programme d'aménagement lancé en 2000). Mais c'est seulement après l'adoption par les Etats Européens le 24 mai 2007 de la Charte de Leipzig sur la ville européenne durable que le gouvernement français s'engage véritablement en faveur de l'aménagement urbain durable.

Les 24 et 25 octobre 2007, le Grenelle de l'environnement a donc réuni les politiques pour débattre des démarches environnementales à mener à long terme en France. Un atelier proposait alors aux différents groupes, une réflexion sur « le bâtiment et l'urbanisme ». Le 21 octobre 2008, le premier volet du projet a été voté, reconnaissant que les collectivités territoriales sont « *des acteurs essentiels de l'environnement et du développement durable* »². Il est également indiqué, qu'en amont de tout projet d'aménagement, la notion d'infrastructure écologique devra être prise en compte.

Cela marque le début de la reconnaissance gouvernementale de l'importance des aménagements urbains durables, car malgré plusieurs sommets mondiaux pour la préservation de l'environnement depuis les années 1980, les actions menées localement par le gouvernement français restaient assez timides et désorganisées jusqu'à lors.

2008 : LE PLAN VILLE DURABLE, DES ENGAGEMENTS FORTS

Le 22 octobre 2008, lors d'une communication au Conseil des Ministres, Jean-Louis Borloo alors Ministre du MEDAD (Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durable), a présenté le Plan Ville

² Article 51

Durable. Il s'agissait de favoriser « *l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, construire, faire évoluer et gérer la ville* ». Ce plan proposait à la fois une recherche et une comparaison des méthodes et pratiques professionnelles à toutes les échelles du développement urbain durable. C'est dans ce cadre et à cette fin que le MEEDDM a lancé en 2009 son concours EcoQuartiers / EcoCités. Ce concours a rencontré un vif succès avec l'adhésion de 132 candidatures d'éco quartier et 19 d'éco cités.

Ce programme de recherche fait suite au Programme Interdisciplinaire de Recherche Ville et Environnement lancé en novembre 2006 par le MEEDDM. D'autres programmes sectoriels sont également venus compléter ces démarches, comme le PREBAT, Programme de Recherche et d'Expérimentation sur l'énergie dans les bâtiments ou encore le PREDIT, Programme de Recherche et d'Innovation dans les Transports terrestres.

2010 : LOI GRENELLE 2 : LA CONTINUITÉ DES ACTIONS

L'un des objectifs affichés en 2008 par M. Borloo, Ministre du MEEDDM était : « *Au moins un éco-quartier avant 2012 dans toute commune ayant un programme de développement supérieur à 200 logements* ». Aussi, grâce à la Loi Grenelle 2, promulguée le 12 juillet 2010, le gouvernement s'est tout particulièrement engagée sur le thème : « *Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification* ».

Aujourd'hui en France, plus de cent vingt projets en cours d'étude ou de réalisation se proclament "écoquartier". Aussi, on peut espérer comme le décrit le Dossier du CRDD sur "La ville durable" présenté en avril 2010 qu' « *à travers l'approche de la ville durable susceptible d'être développée en France sous l'impulsion du Grenelle, et les opérations qui sont aujourd'hui menées au plan local à l'initiative de nombreuses villes, notre pays s'ouvre un champ d'excellence à exporter dans le monde entier* ».

EN PARALLELE, EVOLUTION DES BATIMENTS A HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Bien avant les quartiers durables, les bâtiments HQE® se sont multipliés cette dernière décennie et ce, tout particulièrement après la définition en 2007 des conditions d'attribution du label HQE (arrêté du 8 mai 2007) servant de critère d'attribution des financements. Comme l'avait prédit Alain Maugard (Président du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable) lors d'une interview donnée au CSTB en décembre 2008 : Les éco quartiers « *constituent un premier niveau de la remise en cause de la gestion des villes* ». Selon lui, « *ce sont de véritables agitateurs d'idées nouvelles, comme l'ont été à leur échelle les bâtiments HQE®* ».

1.3.2. L'évolution de la législation française

A l'origine, le droit de l'environnement et le droit de l'urbanisme réglementait des domaines bien distincts. Depuis près de quarante ans, l'environnement s'immisce dans l'urbanisme par l'adoption de lois et décrets. Les principales évolutions législatives et réglementaires sont ici déclinées.

Sous l'Ancien régime : Les premières mesures réglementaires de lutte contre l'étalement des villes sur les campagnes sont mises en place pour sauvegarder les espaces agricoles autour de Paris.

1974 : Le décret du 10-04-1974 institue la première réglementation thermique (RT). Elle concerne uniquement la dépendance énergétique en France.

1976 : La loi du 10-07-1976 relative à la protection de la nature introduit les préoccupations de protection de l'environnement dans les opérations d'aménagement et instaure les études d'impact.

1983 : La loi du 12-07-1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement fixe les modalités de concertation du public dans les projets de grande envergure.

1995 : La loi du 02-02-1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement, dite "Loi Barnier", introduit pour la première fois la notion de développement durable dans la loi (Art. L200-1 du Code rural). Elle prévoit également l'élaboration des plans de prévention des risques naturels prévisibles.

1999 : La loi du 25-06-1999, dite "Loi Voynet", d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (LOADDT), invite les collectivités territoriales à penser leur développement à l'échelle de nouveaux territoires de solidarité (pays ou agglomération) en association avec la société civile.

2000 : La loi du 13-12-2000 pour la Solidarité et le Renouvellement urbains, dite "loi SRU" introduit le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) au cœur de nouveaux outils qu'elle institue : les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme. Les nombreuses dispositions de la loi visent à limiter l'étalement urbain pour réduire la consommation d'espace, l'artificialisation des terres, la destruction des paysages, la consommation d'énergie fossile.

2003 : La loi du 23-07-2003 définit les objectifs des nouveaux Projets Nationaux de Rénovation Urbaine.

2005 : La loi du 13-07-2005 d'orientation énergétique, fixe les orientations de la politique énergétique nationale pour les trois décennies à venir.

2006 : Le décret n° 2006-592 du 24-05-2006 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions définit les objectifs de la RT2005.

La circulaire du 13-07-2006 fixant le cadre de référence pour les projets territoriaux de développement durable et les Agendas 21. Cette circulaire introduit dans la réglementation les 5 finalités du développement durable.

2009 : La loi du 03-08-2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite Grenelle I, fixe les grandes orientations des mesures décidées lors des tables rondes du Grenelle de l'environnement.

2010 : Le projet de loi portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II, traduit en obligations, interdictions ou permissions les principes affirmés dans la loi de programmation.

1.3.2. Les acteurs de l'aménagement durable en France

L'ADEME (AGENCE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE)

L'ADEME est un établissement public à caractère industriel et commercial, placé sous la tutelle conjointe des ministères en charge de l'Ecologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer. Elle est en charge des technologies vertes et des négociations sur le Climat, de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche.

A D E M E



L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie, créée en 1990, est l'aboutissement de plusieurs fusions. Tout d'abord l'Agence Française pour la Maîtrise de l'Énergie (AFME) est née en 1982, de la fusion de l'Agence pour les Économies d'Énergie (AEE) créée en 1974, du Commissariat à l'Énergie Solaire (COMES) créé en 1978 et des Comités Géothermie et Réseaux de Chaleur créés dans les années 1970. Puis l'AFME, l'Agence pour la Qualité de l'Air (AQA) créée en 1980 et l'Agence Nationale pour la Récupération et l'Élimination des Déchets (ANRED) créée en 1975 se sont regroupées pour devenir l'ADEME en 1990.

L'ADEME dispose d'un puissant moyen d'intervention financière (836 M€) grâce notamment au Grenelle de l'Environnement (604 M€), ce qui lui permet de participer à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. Afin de leur permettre de progresser dans leur démarche environnementale, l'agence met à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public, ses capacités d'expertise et de conseil. Elle aide en outre au financement de projets, de travaux de recherche à la mise en œuvre, dans de nombreux projets : la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit.

L'ADEME réunit ses efforts autour de 4 axes :

La diffusion des savoirs par l'animation et participation au financement de la recherche et de l'innovation.

La mobilisation par la mise en œuvre de campagnes de communication de grande ampleur pour faire évoluer les mentalités, les comportements et les actes d'achats et d'investissement.

Le conseil par l'élaboration d'outils et de méthodes adaptés pour orienter les choix des acteurs socio-économiques.

La réalisation par le déploiement de différents types de soutiens financiers et la mise en œuvre de références régionales et nationales.

LES MAIRES

Comme dans la plupart des projets, les maîtres d'ouvrage sont les villes, les maires jouent un rôle central dans l'élaboration des projets d'aménagement durable. Pour s'entraider dans leurs démarches environnementales, les maires se sont réunis pour fonder l'Association des Eco Maires en 1989.



Cela leur permet d'agir en faveur des démarches globales pour l'environnement et le développement durable. La structure représente aujourd'hui le premier réseau national d'élus mobilisés sur les problématiques du développement durable. Précurseur de politiques et de méthodologies, le réseau est aujourd'hui devenu un réel outil pour les acteurs du territoire.

En partenariat avec Gaz de France, l'Association des Eco-Maires a lancé une Commission chargée d'établir un cadre de référence sur le thème « Pour un Développement durable à l'échelle du quartier ». Cette Commission, réunissant des représentants de collectivités locales s'est notamment appuyée sur des expériences européennes de quartiers durables. Aujourd'hui, les Eco Maires et Gaz de France publient un guide méthodologique destiné aux Collectivités Locales : « Pour un Développement Durable à l'échelle du Quartier ».

L'ANRU (AGENCE NATIONALE POUR LA RENOVATION URBAINE)

Le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) instauré par la loi du 1^{er} août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine prévoit un effort national sans précédent de transformation des quartiers fragiles classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS) ou présentant les mêmes difficultés socio-économiques. Cela se traduit par l'amélioration des espaces urbains, le développement des équipements publics, la réhabilitation et la résidentialisation de logements locatifs sociaux, la démolition de logements pour cause de vétusté, une meilleure organisation urbaine des logements, ou le développement d'une nouvelle offre de logements.



L'ANRU met en œuvre le Programme National de Rénovation Urbaine en approuvant des projets globaux qu'elle finance sur des fonds publics et privés. L'Agence apporte son soutien financier aux collectivités locales, aux établissements publics et aux organismes privés ou publics qui conduisent des opérations de rénovation urbaine.

A l'horizon 2013, environ 500 quartiers répartis à travers toute la France seront rénovés améliorant le cadre de vie de près de 4 millions d'habitants.

LA CAISSE DES DEPOTS

La Caisse des Dépôts a lancé un dispositif d'accompagnement des écoquartiers en soutenant 15 projets en complément du concours Eco Quartiers du MEEDDM. L'objectif est de renforcer la cohérence des projets tout au long de leur avancement, et non pas de les labelliser.

En 2008, le groupe Caisse des Dépôts a également lancé un axe de recherche & développement sur la ville durable, avec ses filiales d'immobilier : Icade et groupe SNI, et ses filiales de services aux collectivités : Transdev pour la mobilité, Egis dans l'ingénierie des infrastructures.



Le dispositif mis en place par la Caisse des Dépôts consiste à accompagner sous forme expérimentale les projets d'éco quartiers qu'elle a sélectionnés selon leur ambition en développement durable et leur réalisme.

Le groupe Caisse des Dépôts a recensé une quarantaine de projets d'éco quartiers qu'il a analysés selon cinq critères de faisabilité :

- un portage politique affirmé et une gouvernance participative,
- une stratégie et des priorités claires,
- les caractéristiques du site : topographie, accès, bruit... (les sites cumulant des handicaps rédhibitoires ont été écartés),
- l'existence d'un marché potentiel (faisabilité économique),
- la faisabilité financière de l'opération d'aménagement.

Le nombre des projets soutenus devrait finalement être porté à environ 25 sur l'ensemble du territoire national. Partant de cette démarche expérimentale, la Caisse des Dépôts fera évoluer son dispositif au fil du temps.

La Caisse des Dépôts propose de mobiliser des investissements dans les projets immobiliers performants sous l'angle du développement durable grâce notamment à des prêts au logement social. Elle peut également accorder des prêts pour financer l'acquisition des terrains et leur dépollution.

LE CERTU (CENTRE D'ÉTUDE SUR LES RESEAUX, LES TRANSPORTS, L'URBANISME ET LES CONSTRUCTIONS PUBLIQUES)

Créé par le Décret du 16 février 1994, le Centre d'Études sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les Constructions Publiques est un service technique à vocation nationale placé sous l'autorité du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer.



Il a pour mission de faire progresser les connaissances et les savoir-faire dans tous les domaines liés aux questions urbaines. Partenaire des collectivités locales et des professionnels publics et privés de la ville, il constitue un lieu de référence où se développent et se diffuse les nouvelles pratiques professionnelles au service des villes.

Six départements techniques contribuent à cette capitalisation, gestion et diffusion des connaissances et des pratiques : urbanisme-habitat, mobilité-transports, sécurité-voirie-espaces publics, systèmes et technologies pour la ville, environnement et maîtrise d'ouvrage-équipements publics.

Ils proposent des guides très intéressants pour les acteurs de l'aménagement comme le guide pour la prise en compte des eaux pluviales dans les documents de planification et d'urbanisme ou celui sur les aspects sociaux des politiques environnementales. Ce centre est consulté par le MEEDDM lors de ses actions en faveur de l'aménagement durable urbain

LE CETE

Il constitue un bureau public de recherche, d'études, d'ingénierie et de contrôle pour de multiples acteurs du développement durable des territoires comme les services de l'Etat ou les collectivités territoriales.



Des essais et des recherches sont menés pour améliorer les infrastructures et les bâtiments dans les domaines de la ville durable, de la mobilité, des géosciences, des risques naturels ou industriels, des infrastructures durables et des éco matériaux.

1.3.3. Les référentiels et méthodes françaises

L'AEU® (APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME)

En 1996, le département Bâtiment et Urbanisme de l'ADEME et l'Agence de l'Environnement ont développé le premier outil français d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les aménagements durables. Il s'agit d'une démarche de réflexion sur les aspects environnementaux des projets destinée aux collectivités, les syndicats mixtes de SCOT, les sociétés d'aménagement...

Dans les années 2000, l'ADEME a mené une campagne de formation et de sensibilisation des élus et des aménageurs dans quatre régions de France : l'Aquitaine, le Centre, Les Pays de la Loire et le Poitou

Charente. Dès les années 2005, la méthode s'est naturellement répandue à l'échelle française grâce notamment à la création d'un guide et de cahiers thématiques.

Grâce à la mise en œuvre de cette démarche, les maîtres d'ouvrage peuvent obtenir des financements de l'ADEME. Mais au delà de l'aspect financier, l'AEU[®] est surtout un outil très utile aux porteurs de projets soucieux de réaliser des opérations durables exemplaires. Elle favorise le respect des exigences réglementaires en environnement et permet une gestion globale et cohérente du projet. Dans les années 2000, elle s'est révélée être d'une grande aide pour les maître d'ouvrage précurseurs en France.

La méthode se décompose en quatre étapes :

Diagnostic : Le maître d'ouvrage est accompagné dans son analyse des enjeux environnementaux grâce à une déclinaison de thématiques (eau, déchets, énergie...) L'une des étapes clé de cette démarche est la création de groupes de travail publics qui réunissent les porteurs de projets, les experts, les associations environnementales et les collectifs d'habitants. Ces concertations sont indispensables pour identifier et répondre aux besoins et attentes de toutes les parties prenantes.

Engagements : Après avoir défini les contraintes et atouts du projet, il s'agit de hiérarchiser les objectifs. C'est à cette étape que les orientations environnementales, sociales et économiques du projet sont fixées. Pour parvenir aux objectifs, le maître d'ouvrage s'engage également à avoir recours aux études et expertises nécessaires.

Rédaction des documents contractuels : Après analyse des études, les engagements précédents prennent forme grâce à la rédaction des différents documents d'urbanisme (PLU, SCOT) et contractuels (ZAC, lotissements...)

Suivi des travaux : Il s'agit de vérifier que les principes de développement durable sont conformes aux engagements durant le chantier. Durant cette phase il convient d'assurer la bonne mise en œuvre de techniques parfois novatrices. De plus, il faut organiser la livraison des logements et équipements pour que les usagers s'approprient leur nouvel environnement et sachent en faire la maintenance.

En France, l'ADEME a su proposer dès l'émergence de l'enjeu mondial d'aménagement urbain durable une méthode pratique et complète pour aider les premières opérations durables à sortir de terre. Grâce à l'octroi de financements, cette première démarche a connu un réel succès dans les années 2000. Même si la méthode présente aujourd'hui un net repli, l'ADEME continue à diffuser son savoir grâce à de nombreuses formations.

HQE AMENAGEMENT

Après avoir mis en place la certification HQE pour la qualité environnementale des bâtiments, face à la croissance du marché de l'aménagement durable, l'association du même nom a publié en 2010 un nouveau référentiel : HQE Aménagement. Ce dernier se base sur une expérimentation menée sur dix projets pilotes à travers toute la France entre 2006 et 2009.

Maître d'ouvrage	Commune	Département	Type d'Opération
SEPAC CALAIS	Béthune	Pas-de-Calais (62)	Lotissement
SEDA	Château-Thierry	Aisne (02)	ZAC
SORELI	Lille	Nord (59)	ZAC
Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise	Neuville sur Oise	Val-D'Oise (95)	ZAC
Terre et Mer Aménagement	Ploubalay	Cotes d'Armor (22)	Lotissement
Mairie de Pont Sainte Marie	Pont Sainte Marie	Aube (10)	ZAC
OPAC DE L'Oise	Saint-Just-en-Chaussée	Oise (60)	Lotissement
ARP FONCIER	Saint Lys	Garonne (31)	Lotissement
ATARAXIA Aménagement	Trégunc	Finistère (29)	Lotissement
SEMHA	Werentzhouse	Haut Rhin (64)	Lotissement

Tableau des projets pilotes de la certification HQE, de Quelen.

Cette nouvelle démarche peut s'appliquer à toutes les opérations d'aménagement : des simples projets de lotissements aux projets de ZAC les plus complexes.

L'Association HQE souhaite réaliser grâce à ce nouveau référentiel, un prolongement des démarches HQE du bâtiment aux aménagements urbains en faisant la liaison entre la qualité environnementale des bâtiments et l'application des démarches territoriales (SCOT, PLU, Agenda 21, ...) Cette nouvelle démarche se positionne dans le prolongement de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme. En réalité, elle se rapproche bien plus de la démarche HQE destinée aux bâtiments car elle reprend son organisation autour du système de management d'opération (SMO) puis de l'approche thématique. Ces deux phases s'articulent autour de 17 thèmes d'analyse.

Le SMO est un outil de dialogue entre les parties prenantes. Pour une bonne gouvernance, clé de réussite, il faut recueillir et organiser les besoins et attentes puis effectuer le suivi des performances de l'opération. Cet outil se présente sous la forme d'une grille de questionnement non exhaustive car l'objectif n'est pas d'exiger arbitrairement une performance minimale ni d'obtenir une certification mais de réaliser un projet qui satisfasse toutes les parties prenantes. Il faut donc considérer cet outil comme une aide à l'intégration du développement durable dans les opérations d'aménagement.

Malheureusement il s'agit là uniquement d'une démarche basée sur des objectifs de moyen. La plupart des acteurs français de l'aménagement durable et notamment le Comité Opérationnel Urbanisme du Grenelle de l'Environnement regrette le manque d'obligation de résultat ou du moins d'évaluation des projets en usage.

LE LABEL ECOPOLIS

A l'origine, la commission présidée par Jacques Attali devait proposer des solutions pour relancer la croissance française. Parmi ses propositions, une concerne plus particulièrement l'aménagement durable. La confection d'une dizaine de villes écologiques, les Ecopolis a été proposé d'ici à 2012. Le rapport les présente comme des « *laboratoires de la modernité urbaine, avec un souci permanent d'équilibre financier, écologique, technologique et social* ». Ces villes s'inspireront des expériences de "Mountain View" en Californie, de "Hammerdy Sjöstat" en Suède et surtout du programme des "Ecotowns" en Angleterre.

Concrètement, les Ecopolis seront des villes d'au moins 50 000 habitants. Elles accueilleront des transports technologiquement à la pointe, des habitations équipées et alimentées par des éoliennes ou des panneaux solaires, des dispositifs de réduction de la consommation d'eau et d'air conditionné. Y seront également aménagés des plans d'eau et des parcs dédiés à la biodiversité, avec des objectifs de 20 % d'espace verts. Enfin, elles proposeront un accès gratuit aux nouvelles technologies comme l'Internet haut-débit.

C'est l'Etat qui pilotera le projet, les cahiers des charges, et le financement avec les collectivités territoriales. Le premier projet labellisé est le fort d'Issy-les-Moulineaux. Le rapport donne encore peu d'information sur les zones qui pourraient accueillir une Ecopolis, mais il évoque déjà les quartiers prioritaires.

UN REFERENTIEL DU MINISTERE ?

Dans le cadre du Plan Ville Durable, le MEEDDM s'est engagé à réaliser un référentiel éco quartier à l'échelle de tout le territoire français. Pour baser ce nouveau référentiel sur des expériences pratiques, le ministère a lancé l'appel à projet Eco Quartier / Eco Cité en 2009. Sur le site du ministère, de nombreuses fiches répertorient les informations relatives aux projets primés. Pour décerner ces récompenses, le Club des écoquartiers a développé une grille d'analyse des projets qui est d'ores et déjà disponible qui laisse présager que les critères du futur référentiel national seront proches de ceux de cette analyse.

1.3.4. Les outils de planification français

Les documents de planification, SDRIF (présente au § 1.4.4. *Les outils de planification en Ile-de-France*) à l'échelle régionale, SCOT à l'échelle intercommunale ou PLU à l'échelle communale, créent un véritable cadre pour les opérations d'aménagement. Ils présentent les contraintes, zones à préserver et zones constructibles et exposent les grandes lignes des développements futurs.

Le processus d'aménagement découle avant tout de décisions de l'Etat et des collectivités territoriales. La mise en œuvre de ces décisions s'appuie souvent sur des outils spécifiques, plus ou moins contrôlés par la puissance publique.

Chaque document intervient à une échelle différente et doit respecter ceux qui s'appliquent à l'échelle supérieure comme le montre le schéma ci-après.

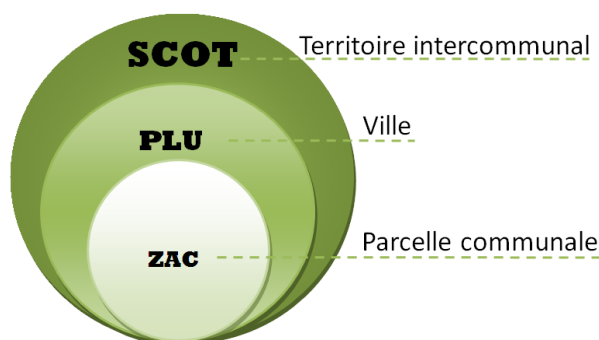


Schéma de la hiérarchisation des outils de planification du territoire français, de Quelen.

LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)

Il fixe au niveau de l'ensemble du périmètre du schéma (ensemble de communes) les orientations générales de l'aménagement et de l'espace, en particulier l'équilibre à maintenir entre zones à urbaniser et zones naturelles, agricoles ou forestières. Le SCOT fixe également les objectifs en matière d'équilibre de l'habitat, de mixité sociale, de transports en commun ou encore d'équipements commerciaux ou économiques. Il définit les espaces naturels ou urbains dont la protection présente une importance intercommunale. En Île-de-France, les SCOT doivent être compatibles avec le SDRIF.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Ce document de nature réglementaire remplace l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS). Le PLU délimite sur le territoire communal les zones à urbaniser, agricoles ou naturelles. Il comprend un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui précise le projet d'évolution et de développement de l'ensemble de la commune. Le PLU délimite des zones, urbaines et naturelles, où sont définies en fonction des situations locales, les règles applicables relatives à l'implantation, à la nature et à la destination des sols : les zones urbaines sont dites zones U ; celles à urbaniser, AU ; les zones agricoles, zones A et les zones naturelles et forestières sont dites zones N.

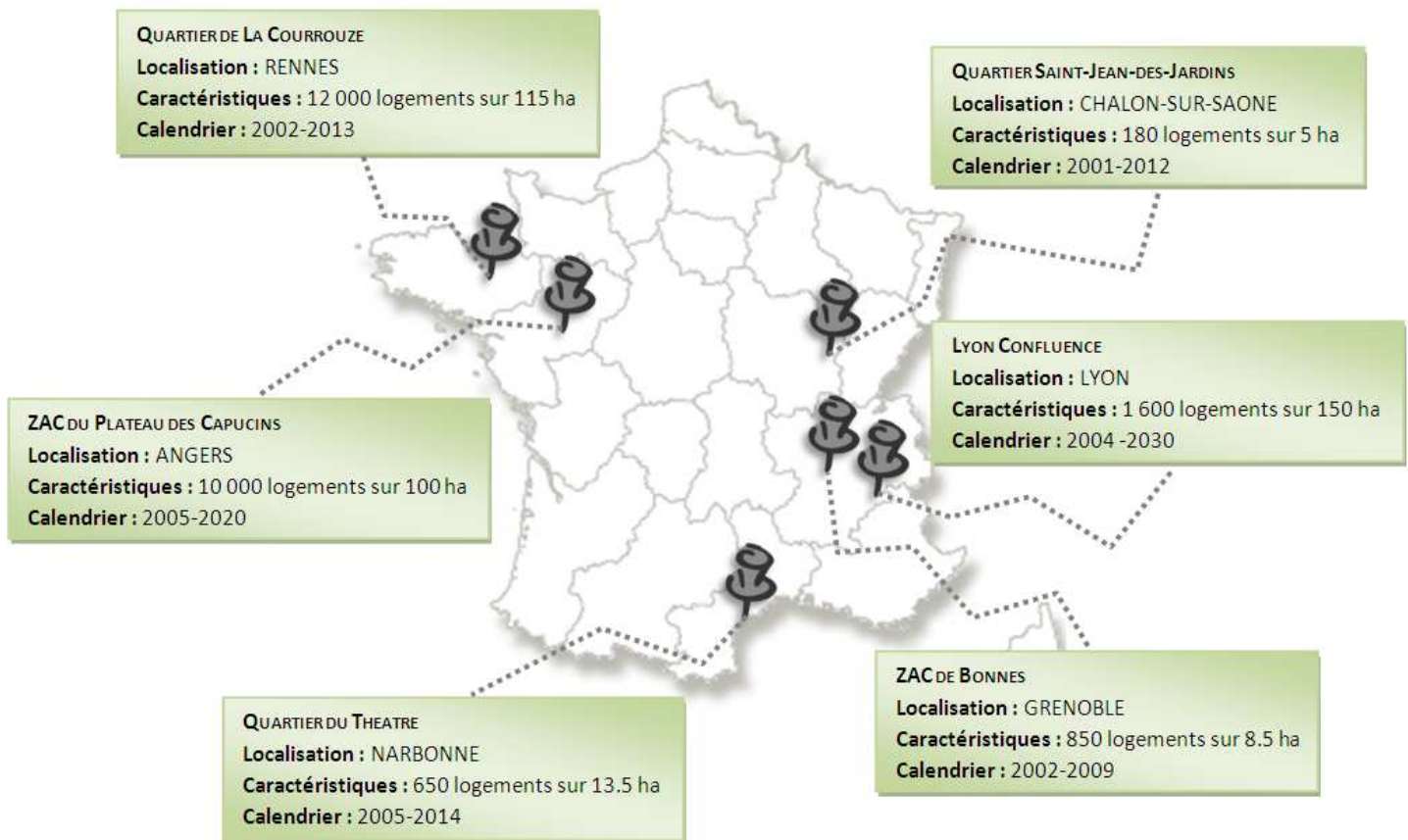
Les règles et servitudes qu'il impose aux particuliers doivent être compatibles avec les orientations des SCOT lorsqu'ils existent.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

La ZAC a pour objet de permettre, à l'intérieur d'un périmètre défini, la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie ou de services. Son plan d'aménagement est soumis à concertation puis validé par une délibération du Conseil municipal qui déclenche finalement la mise en œuvre des procédures réglementaires adéquates comme la déclaration d'utilité publique.

1.3.5. Les premiers éco quartiers français

Une dizaine d'années après l'apparition des premiers éco quartiers pionniers en Europe, les premiers projets ont été initiés en France dans les années 2000. La carte ci-après situe six de ces projets précurseurs. Seul l'éco quartier de la ZAC de Bonnes est aujourd'hui totalement livré. Il est donc impossible d'évaluer le fonctionnement global ou de comparer la qualité des aménagements durables offerte aux usagers par les premiers projets français. Dans les années 1990, la France a pris un net retard sur ses voisins européens et tente depuis quelques années de faire de ces quelques projets exemplaires des projets vitrines à l'instar des célèbres éco quartiers de l'Europe du Nord.



Carte des projets pionniers français, de Quelen.

Pour mieux identifier ces projets, les paragraphes suivants approfondiront la description de trois d'entre eux : l'écoquartier Lyon Confluence, la ZAC de Bonne à Grenoble et le quartier de la Courrouze à Rennes.

ECO QUARTIER LYON CONFLUENCE

A la confluence du Rhône et de la Saône, en plein cœur de Lyon, ce projet d'aménagement s'est fixé comme objectif en 2003 de reconquérir les friches industrielles et logistiques par la prise en compte des normes du développement durable. Ce territoire au Sud de la presqu'île lyonnaise, longtemps consacré à l'industrie et aux transports, a fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain sans précédent

Le projet Lyon Confluence a entièrement été pensé au regard du développement durable avec 23 % de logements sociaux, des prescriptions de Haute Qualité Environnementale pour les bâtiments et les espaces publics ou encore le développement des modes doux. Enfin, cette opération installée sur une ancienne friche a nécessité une importante dépollution des sols.

Le site offrira à terme, d'ici 2030, 4 000 logements pour 20 000 habitants sur 150 hectares dont 70 ha d'espaces publics. Pariant sur l'aménagement d'espaces publics structurants, la ZAC fait des mixités fonctionnelle et sociale une priorité.

Ce projet prévoit plusieurs phases de livraisons aussi depuis le lancement de la ZAC en 2003, une partie significative de la première phase de 41 hectares destinée à être livrée en 2013 a été réalisée : 620 logements, 14 000 m² de bureaux et 4 300 m² de commerces et activités en pied d'immeubles.

Lyon Confluence a profité, en 2004, du programme européen Concerto qui soutient les investissements en faveur de la maîtrise de l'énergie dans les constructions de logements et de bureaux. 3,5 millions d'euros de fonds alloués par l'Union Européenne au projet visent à couvrir les surcoûts de construction justifiés par des économies d'énergie ou le recours à des énergies renouvelables.

ZAC DE BONNE A GRENOBLE

L'ancienne caserne de Bonne, située entre l'hyper-centre et les grands boulevards a fait l'objet d'une vaste rénovation grâce à la création d'une ZAC engagée en 2002 par la municipalité sur une parcelle de 8,5 ha.

La ville de Grenoble a mis en place une politique de développement durable active (plan énergie, guide pratique environnemental à l'usage des aménageurs, ...) qui se concrétise en particulier dans le projet d'aménagement de la caserne de Bonne.

Ce projet urbain dense de 850 logements se répartit en 415 logements réhabilités et 435 logements neufs dont 35% de logements sociaux au minimum, adaptés aux familles avec enfants. Ce quartier est fait d'îlots (R+7 maxi) disposant de jardins et ouvrant sur un parc et le jardin Hoche d'une superficie totale de 5,5 ha. Les nouveaux équipements sont orientés sur les activités de loisirs et de nature, ils complètent ceux du centre ville et sont facilement accessibles par voie piétonne. De nombreux équipements publics sont prévus : une école, un restaurant scolaire, une résidence pour étudiants, un établissement pour personnes âgées, des bureaux

La proximité de la troisième ligne de tramways place ce projet au cœur du réseau de transport en commun, des parkings seront réalisés sous les logements et un parc public d'environ 480 places est prévu sous le pôle commercial.

L'intérêt du projet réside dans la concentration des acteurs politiques permettant de tenir l'opération. L'adjoint au maire à l'urbanisme et à l'environnement est également président de la SEM-SAGES qui pilote le projet. Le projet a tiré bénéfice d'une opération précédente, conduite par la SEM sur la ZAC Vigny-Musset, où des objectifs environnementaux avaient déjà été expérimentés. Les terrains de Bonne, entièrement maîtrisés par la municipalité et très convoités étaient très propices à la en place un cahier des charges très exigeant qui sert d'outil de négociation auprès de tous les opérateurs. Son exemplarité en matière de haute qualité environnementale lui a aussi valu le soutien du programme Européen CONCERTO.

QUARTIER DE LA COURROUZE, RENNES

Un nouveau quartier émerge, entre Rennes et Saint-Jacques-de-la-Lande, sur une ancienne friche militaire et industrielle. Les 140 hectares d'herbes folles laisseront la place à des secteurs aux fonctions et aux ambiances diversifiées : cœur de quartier, centres d'affaires, entrée de ville...

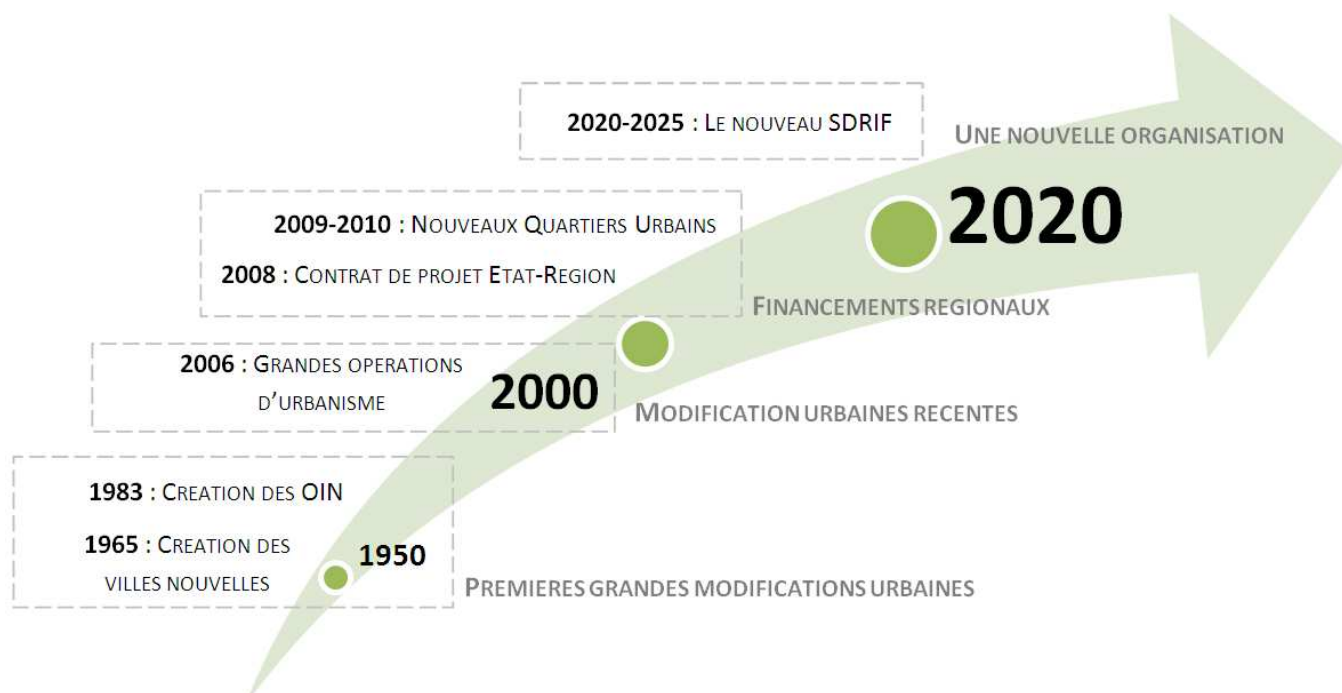
Rennes Métropole a pris en charge le projet d'aménagement de La Courrouze dès janvier 2002. Alors que les travaux ont débuté fin 2005 et que les premières livraisons de logement ont eu lieu en 2009, le nouveau quartier de la Courrouze permettra d'ici 15 à 20 ans la construction de 4000 à 5000 logements, ce qui représente 4 à 5% du total de logements existants aujourd'hui à Rennes. Une zone d'activités, principalement des bureaux et des équipements, sera également implantée à proximité de la rocade, sur la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande.

Le nouveau quartier sera peut-être le point de départ de la deuxième ligne de métro, actuellement à l'étude. Il accueillera aussi un grand équipement à l'échelle de l'agglomération.

La maîtrise énergétique étant la clef de voute du projet Courrouze, les logements se verront attribuer une " Etiquette énergie", permettant de visualiser leur consommation d'énergies et leur production de gaz à effet de serre. Pour toute vente ou mise en location, les bailleurs et les promoteurs devront être en mesure de fournir cette étiquette énergie réalisée à partir d'une simulation, sur la base de calculs règlementaires. Compte tenu des objectifs de performances fixés à La Courrouze, les logements devraient en majorité être classés B voire A en consommation énergétique annuelle ainsi qu'en émission de CO₂.

1.4. Le contexte d'Ile-de-France

1.4.1. Historique des démarches franciliennes



Chronologie des démarches franciliennes, de Quelen.

L'URBANISME EN ÎLE-DE-FRANCE CES CINQUANTE DERNIERES ANNEES

Dès 1965, la Région Ile-de-France a bénéficié de la création de 5 villes nouvelles sur les neuf créées en France. Celles-ci furent édifiées pour fixer de manière organisée et équilibrée les besoins urbains de la région Ile-de-France à une époque où la croissance démographique était exponentielle. Les premières (Evry, Cergy-Pontoise, Saint-Quentin-en-Yvelines) initiées entre les années 1967 et 1970 ont quitté leur statut d'exception alors que les deux dernières, Marne-la-Vallée (1972) et Sénart (1973) doivent encore attendre quelques années pour devenir autonomes.

La localisation des cinq villes nouvelles a voulu rompre avec la tendance historique d'urbanisation des vallées. Elles ont été constituées dans la recherche d'un polycentrisme. Le développement de ces villes a conduit le plus souvent à une urbanisation continue sur les plateaux, faute de coupures avec l'agglomération parisienne et faute de fortes liaisons vertes transversales.

Dès 1983, une liste des Opérations d'Intérêt National (OIN) a été dressée en France par le Décret du 30 décembre 1983. L'Etat a alors défini ces OIN autour des cinq villes nouvelles pour que l'initiative des opérations d'aménagement et la délivrance des permis de construire relève de sa compétence.

L'Ile-de-France a ensuite présenté d'autres générations d'opérations d'intérêt national comme par exemple, la Défense, Seine Arche, les Aéroports de Paris-Charles-de-Gaulle, de Paris-Orly et de Paris-le-Bourget.

L'urbanisation de l'Île-de-France s'étend aujourd'hui de Paris intra-muros vers la couronne péri-urbaine et le long des vallées. Les surfaces urbanisées représentent un peu plus de 20,9 % de la surface totale de la région (252 169 ha) dont environ 15,6 % d'espace bâti (188 709,3 ha) et 5,3 % d'espaces urbains ouverts (espaces verts et non construits : parcs, jardins, terrains de sports...).

2006 : CREATION DE NOUVELLES GRANDES OPERATIONS D'URBANISME

En 2006, l'Etat décidait de la création de nouvelles grandes opérations d'urbanisme sur la Seine Aval, Orly-Rungis-Seine-Amont et Massy-Palaiseau-Saclay-Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines. Ces décisions ont débouché sur la création de trois opérations d'intérêt national aux objectifs variés : redynamisation et

accompagnement de la mutation de territoires industriels, développement autour d'équipements moteurs comme l'Aéroport d'Orly et les équipements scientifiques du secteur de Saclay.

Profitant du dynamisme insufflé par l'Etat, de nombreux projets d'aménagements durables voient le jour sur ces territoires d'urbanisation forte.

2007-2013 : LA PREFECTURE DE LA REGION ILE-DE-FRANCE ET L'ETAT SIGNENT DES CONTRATS DE PROJET

Un contrat de Projet Etat-Région a été voté le 22 mai 2008 en commission permanente du conseil Régional pour 2007-2013. Il permet aux territoires qui souhaitent engager des actions participant à la réalisation du projet régional d'aménagement de disposer d'une dotation financière sur toute sa durée. Huit projets s'inscrivent officiellement dans le cadre du Grenelle de l'Environnement et du contrat de projets 2007-2013 : ces contrats-cadre Eco-quartiers franciliens ont été signés le 3 mars 2009 entre l'Etat, les collectivités et les aménageurs pour accompagner de futurs aménagements durables.

Coïncidant avec le calendrier des fonds européens, ce nouveau plan se veut plus sélectif que le précédent, et s'inscrit dans une triple perspective : la nécessaire maîtrise des finances publiques ; le respect des engagements pris ; et enfin la prise en compte des trois priorités nationales et régionales que sont la cohésion sociale, la compétitivité et l'attractivité du territoire, et le développement durable.

Trois projets se situent en Seine-et-Marne (77) : l'éco-quartier du Sycomore à Bussy-Saint-Georges, celui de Foch-Roosevelt à Meaux et celui de Montévrain. Deux autres projets se trouvent dans les Yvelines (78) : l'éco-quartier de la Boucle-de-Chanteloup et celui des Hautes-Garennes à Mantes-la-Jolie/Rosny-sur-Seine. Les trois derniers éco-quartiers concernés sont celui de l'île Saint Denis et des Docks de Saint Ouen en Seine-Saint-Denis (93) ainsi que celui de Louvres Puiseux dans le Val d'Oise (95). Ces huit projets concernent des opérations d'au moins 1 000 logements desservies par un mode de transport en commun structurant.

L'enveloppe globale du contrat de projets Etat-Région 2007-2013 s'élève à 5 466 milliards d'euros (hors Plan Seine) avec une participation de 3,425 milliards d'euros (62,7 %) pour la Région et de 2 041 milliards d'euros (37,3 %) pour l'Etat.

2009 ET 2010 : LES 18 NOUVEAUX QUARTIERS URBAINS

L'appel à projets Nouveaux Quartiers Urbains (NQU) est une initiative régionale incitative qui cherche à stimuler la création de quartiers urbains franciliens innovants et exemplaires. Cette démarche participe à la mise en œuvre du projet de SDRIF, outil régional, offrant une base stratégique face à ces grands enjeux et permettant de fédérer les acteurs régionaux autour de démarches concertées. A long terme cette opération a pour objectif de résoudre la crise du logement en obligeant les Nouveaux Quartiers Urbains à respecter une densité et un nombre minimal de logements.

Les lauréats bénéficieront non seulement d'une aide financière à hauteur de 1,3 à 4 millions d'euros, mais aussi et surtout d'un accompagnement de leur démarche basé sur une optimisation concertée et contractualisée du projet. Dans ce but, l'appel à projets intègre un dispositif partenarial et opérationnel fédérant autour de chaque projet les lauréats, les collectivités, les aménageurs, les institutions de l'aménagement et les acteurs du développement.

Mis en place en 2008, "Nouveaux Quartiers Urbains" a concerné neuf premières collectivités bénéficiaires à l'été 2009 puis neuf autres pour sa deuxième session dont le résultat a été désigné par le Conseil Régional en juillet 2010. Cette année, les lauréats ont été sélectionnés parmi 33 dossiers de candidature qui ont dû répondre un minimum à 17 critères tels que leur capacité à affirmer la cohérence territoriale, à répondre à la crise du logement, mais aussi à organiser la mixité des fonctions urbaines et la compacité, à intégrer une qualité environnementale, à faire évoluer les pratiques urbaines et à faire preuve d'innovation.

Le montant des subventions a été calculé sur la base d'un forfait de 1 300 euros par logement, modulé selon la capacité financière des collectivités bénéficiaires, la situation des populations concernées par le projet et la qualité de celui-ci.

2020-2025 UN NOUVEAU SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE FRANCE (SDRIF)

Le SDRIF est un document de planification élaboré depuis 1965 par l'Etat. Sa dernière version date de 1994 et planifie l'avenir de la Région Ile-de-France jusqu'à l'horizon 2015. Le SDRIF est en cours de révision depuis juin 2004 à la demande du Président du Conseil régional. Chargée depuis 1995 de la révision de ce document, le Conseil régional et l'Etat élaborent donc conjointement le nouveau document pour l'horizon 2020-2025.

1.4.2. Les acteurs de l'Aménagement durable en Ile-de-France

L'IAURIF (INSTITUT D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE)

L'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région parisienne (IAURP) a été créé le 4 mai 1960 par Décret du ministre de l'Équipement, Pierre Sudreau, puis reconnu fondation d'utilité publique le 2 août 1960. Il devient, en 1976, l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Île-de-France.



Ce bureau d'études a pour mission essentielle de réaliser les analyses et travaux nécessaires à la prise de décision des élus du Conseil régional d'Île-de-France. De l'échelon local à l'échelon des grandes métropoles, il intervient notamment dans les domaines de l'aménagement du territoire urbain et rural ; de l'environnement, de l'écologie et du paysage et du développement durable.

Son programme d'études répond aussi aux demandes formulées par ses autres administrateurs, au premier rang desquels l'État, portant, pour l'essentiel, sur le territoire régional. Dans ce cadre de nombreuses études sont disponibles sur l'urbanisation et les démarches environnementales d'Île-de-France.

La conception des politiques d'aménagement, la définition des projets et des actions qui les mettent en œuvre nécessitent plus que jamais un renouvellement permanent des idées qui les alimentent. Par des tables rondes, des ateliers et des groupes de travail régionaux, nationaux et européens, l'IAU Île-de-France cherche à concilier protection des hommes, développement social, développement économique et mise en valeur des territoires. Son statut et son positionnement lui permettent de jouer un rôle d'organe fédérateur auprès d'intervenants publics et privés.

L'ARENE (AGENCE REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES NOUVELLES ENERGIES)

L'ARENE Île-de-France, créée en 1994, est un organisme "associé" au Conseil régional. Elle participe à la mise en œuvre du développement durable en Île-de-France en accompagnant les collectivités locales et les acteurs régionaux dans leurs démarches.



Partenaire des acteurs institutionnels et économiques régionaux, l'ARENE fédère les compétences pour impulser et accompagner des projets éco responsables, optimiser leur mise en œuvre et pérenniser leur existence. Elle propose de nombreux guides et conseils comme par exemple pour la bonification des droits à construire au travers des documents d'urbanisme pour aider à la création de quartiers durables en Ile-de-France.

En accompagnant les municipalités comme par exemple Clamart et Provins, l'agence valorise des outils innovants pour une meilleure diffusion des projets de constructions et de rénovations qui présentent de hautes performances écologiques et énergétiques. Plate-forme d'expertises en développement durable au service des acteurs régionaux, l'ARENE est en lien permanent avec des organismes et des prestataires spécialisés.

LE RESEAU TEDDIF (TERRITOIRE ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE EN ILE DE FRANCE)

Le TEDDIF est un réseau d'acteurs en Île-de-France destiné à faciliter l'appropriation du développement durable et favoriser l'émergence d'Agendas 21, l'amélioration des pratiques et la formation des acteurs.



L'ARENE copilote ce réseau créé conjointement avec l'ADEME, la DIREN Île-de-France et ETD le centre de ressources du développement territorial. Les collectivités qui y participent bénéficient de rencontres régionales, de journées techniques, de sessions de formations-actions, ainsi que de journées de sensibilisation.

Par exemple le TEDDIF organise chaque année trois à quatre rencontres sur le développement durable ou les s 21 sous forme de journées de sensibilisation, journées techniques privilégiant l'apport d'expertise et l'échange d'expériences, cycles de formation-action. Ces journées destinées aux acteurs franciliens et principalement aux collectivités (élus et agents) sont gratuites.

Le TEDDIF propose également des fiches-accompagnement qui sont destinées à aider les collectivités qui souhaitent s'initier aux démarches de développement durable (Agenda 21, Plan Climat...). Elles apportent des éléments de définition, présentent les organismes régionaux et départementaux susceptibles de les soutenir techniquement et financièrement et proposent des guides et autres ressources.

LES EPA (ETABLISSEMENTS PUBLICS D'AMENAGEMENT) DE L'ETAT EN ILE-DE-FRANCE

De nombreux EPA sont responsables de projets d'aménagement durable en Ile-de-France. Ils se révèlent être des outils particulièrement adaptés à l'intervention sur des problématiques d'aménagement complexes et à fort enjeu stratégique. L'Etat est particulièrement présent au coté des collectivités territoriales pour gérer ces établissements.

Lorsque l'EPA s'inscrit dans le cadre d'une OIN (Opération d'intérêt National), son périmètre d'intervention est au minimum celui de l'opération d'intérêt national comme c'est le cas par exemple pour l'Etablissement Public d'Aménagement de la Défense. Mais, dans la plupart des cas, son périmètre d'intervention s'étend à une intercommunalité ou un ensemble de communes, comme c'est le cas pour le nouvel EPA d'Orly-Rungis-Seine-Amont.

Quand l'EPA prend l'initiative d'une opération d'aménagement, il en assume le risque financier, son statut d'établissement public de l'Etat, lui apportant de fait la garantie de l'Etat.

L'EPA peut, de plein droit, prendre l'initiative des opérations d'aménagement et en être l'aménageur ou se voir déléguer l'exercice du droit de préemption urbain. L'accord et les engagements de l'Etat et des collectivités peuvent être matérialisés, sous des formes diverses, par un protocole portant sur la gouvernance du territoire, les périmètres, les éléments d'orientation et de programmation et les opérateurs à créer ou à mobiliser. La mise en œuvre et le financement des opérations peuvent également être encadrés par des protocoles comme ce fut le cas pour les programmes de Mantes-en-Yvelines I et II, le protocole financier Plaine de France 2000-2006, ou encore les conventions triennales en villes nouvelles.

Les huit EPA d'Ile-de-France ont participé au cours de l'année 2008 à l'élaboration de la démarche “@d Développement Durable®” au coté de la DREIF (Direction Régionale de l'Equipement d'Ile-de-France).

LES SEM (SOCIETES D'ECONOMIE MIXTE) D'ILE-DE-FRANCE

Les communes, les départements et les régions peuvent créer des sociétés d'économie mixte qui les associent à une ou plusieurs personnes privées ou publiques pour réaliser des opérations d'aménagement. Il s'agit de sociétés anonymes régies par la Loi du 7 juillet 1983 modifiées par la Loi du 2 janvier 2002.

Selon l'IAURIF, l'Île-de-France compte 63 SEM d'aménagement en 2010 dont la mission est de conduire des opérations de construction ou d'aménagement pour le compte des collectivités territoriales ainsi que 56 SEM immobilières qui construisent, louent et gèrent jusqu'à 256 000 logements dans la région francilienne répartis en parcs immobiliers pour particuliers ou entreprises.

Les SEM d'aménagement œuvrent notamment en faveur de l'aménagement de parcs d'activités, d'équipements structurants, de traitement de friches industrielles, d'opérations de renouvellement urbain, de la réalisation d'études urbaines et économiques ...

A l'instigation de l'Union Européenne, elles voient leur mode de fonctionnement évoluer dans le sens d'une dissociation de leurs fonctions de conception et d'aménagement, et d'une responsabilité financière accrue.

1.4.3. Les référentiels et méthodes d'Ile-de-France

LE REFERENTIEL AMENAGEMENT DURABLE

Le référentiel "Aménagement Durable" élaboré avec l'aide de CRP Consulting en tant qu'AMO, a été émis par la ville de Paris en novembre 2007. Plus qu'un référentiel d'évaluation, il se présente comme un guide constitué d'une feuille de route et d'un outil pratique spécifique aux opérations d'aménagement. Il se veut un soutien opérationnel à la politique de la ville menée en matière de développement durable : Agenda 21, Plan Climat, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, Plan de Déplacements Urbains, ... Le référentiel prévoit l'évaluation des quartiers de la phase de conception à la phase de gestion.

Le guide d'évaluation est structuré en 4 axes : une organisation performante, un cadre urbain vivant et chaleureux, une gestion responsable de l'environnement, une cohésion sociale et une diversité. Chaque axe contient ses propres thématiques qui proposent elles-mêmes leurs propres objectifs et indicateurs/commentaires.

La direction de l'urbanisme de la ville de Paris évalue dorénavant ses opérations (la ZAC de Clichy-Batignolles dans le 17^{ème}, la ZAC Pajol dans le 18^{ème} et la ZAC Claude-Bernard dans le 19^{ème}) à partir de ce référentiel.

LA METHODE "@D AMENAGEMENT DURABLE®"

La Direction Régionale de l'Équipement d'Ile-de-France et les huit Établissements Publics d'Aménagement de la Région francilienne ont élaboré, au cours de l'année 2008, une méthode à même de structurer les processus d'aménagement durable des territoires et des quartiers en milieu urbain. Appelée "@d aménagement durable®", cette démarche vise à accompagner les collectivités locales et les aménageurs dans leurs projets durables de taille significative (au moins 1000 logements). Cet outil d'aide à la décision propose une approche stratégique comportant une dizaine de lignes d'actions et les indicateurs permettant de les quantifier. Le seuil des indicateurs est fixé à titre indicatif car ce sont aux acteurs de les définir selon leurs ambitions. Les projets qui suivent cette démarche peuvent obtenir des crédits du Grand Projet 3.

La démarche "@d aménagement durable®" est destinée aux collectivités locales et aménageurs, EPA et SEM qui se sont lancées dans un projet d'éco quartier. Elle n'a pas vocation à devenir une norme mais vise à donner aux maîtres d'ouvrage les moyens de situer l'ambition de leurs projets en matière de développement durable. La DREIF et les 8 EPA ont cependant déposé une marque.

Les grandes étapes de la démarche peuvent se résumer ainsi :

- 1 **Diagnostic partagé** : définition des enjeux du territoire.
- 2 **Elaboration d'une stratégie du territoire autour de l'éco quartier.**
- 3 **Localisation du projet** : prise en compte des enjeux du développement durable, des potentialités du territoire, et des critères de définition minimaux d'un projet d'aménagement durable francilien.
- 4 **Edition d'une charte territoriale** : engagement de tous les acteurs qui décline les lignes d'actions et les indicateurs associés (simples, quantifiables, incontestables), l'état zéro du territoire et les objectifs des indicateurs du projet d'aménagement durable.
- 5 **Conception et concrétisation visibles** : réalisées selon un processus itératif et annoncé à chaque étape, depuis la programmation initiale jusqu'à la gestion urbaine de la dernière réalisation mise en service.

1.3.4. Les outils de planification en Ile-de-France

LE SDRIF (SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE)

Le SDRIF est à la fois un document d'aménagement du territoire stratégique mettant en cohérence sur le territoire régional l'ensemble des composantes de l'aménagement et de ses acteurs et un schéma régional d'aménagement et de développement du territoire (SRADT). Il doit donc orienter et encadrer les documents d'échelle régionale tels que le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) et les documents d'urbanisme locaux tels que les



Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) ou les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) quand il n'y a pas de SCOT.

Le SDRIF a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région. Il définit les principes d'urbanisation et les principes de liaison pour les futures infrastructures de transport.

C'est également un projet d'ensemble pour les différents acteurs franciliens qui souhaitent développer une démarche inédite de concertation et de réflexion collective pour définir les enjeux quotidiens des Franciliens.

L'AGENDA 21 FRANCILIEN

La circulaire de territorialisation du Grenelle du 23 mars 2009 a proposé la mise en place d'un comité régional "Agenda 21". Le rôle de ce comité sera d'encourager et d'accompagner les collectivités territoriales dans l'élaboration de projets territoriaux de développement durable et Agenda 21 locaux sur la base du cadre de référence et dans l'objectif d'une reconnaissance nationale. Depuis 2006, le MEEDDM s'est d'ailleurs engagé dans un processus de labellisation des Agendas 21.

Au total, plus d'une soixantaine de démarches "Agendas 21" sont en cours ou ont été réalisées en Ile-de-France dont une dizaine seulement a été labélisée par l'Etat.

En Conseil Régional, Jean-Paul Huchon a affirmé vouloir faire de l'Ile-de-France « *la première éco-région d'Europe* ». Pour y parvenir, des réunions d'échange ont été mises en place par le réseau TEDDIF (Territoire Environnement et Développement Durable en IDF) pour que les collectivités franciliennes qui souhaitent s'engager dans une démarche Agenda 21 puissent se rencontrer et enrichir le partage d'expérience. Ce réseau s'apparente à un club d'échange, de coordination et de suivi des Agendas 21 francilien. Il est composé du service "Agenda 21 et éco-Région" du conseil régional IDF, de l'ARENE, de l'ADEME, de la DIREN et de l'association ETD.

LES OPERATIONS D'INTERET NATIONAL (OIN)

Un périmètre d'Opération d'Intérêt National a logiquement vocation à être délimité sur les secteurs stratégiques d'un territoire et ceux sur lesquels la mutabilité des sols permet d'envisager prioritairement des opérations d'aménagement.

La qualification d'opération d'intérêt national a pour effet juridique de retirer aux communes ou EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) compétents et d'attribuer notamment à l'Etat les compétences d'attribution de permis de construire ou de création des ZAC.

L'Etat n'est pas maître de la définition du projet d'aménagement et de développement des territoires concernés, mais il peut influencer sur son contenu et veiller à ce que les règles adoptées dans les documents de planification permettent la réalisation des opérations nécessaires à la mise en œuvre des orientations qu'il a retenues pour le secteur considéré.

La création de l'opération d'intérêt national est en revanche sans effet sur la compétence des communes ou EPCI en matière d'élaboration des documents d'urbanisme.

1.4.5. Les contraintes urbaines d'Ile-de-France

UN IMPACT ENVIRONNEMENTAL FORT

Comme nous le révèle l'IAURIF, la région francilienne impacte l'environnement bien au-delà de ses limites administratives : Un Francilien "moyen" a une empreinte écologique de 5,58 gHa (hectares globaux par personne) alors que celle d'un français est en moyenne de 4.9 gHa. L'empreinte écologique d'une population est la surface de terres et de mers biologiquement productives requises pour produire les ressources que cette population consomme et pour assimiler les déchets qu'elle génère, étant donné les technologies du moment.

L’empreinte écologique de la Région Île-de-France est donc supérieure de 14 % à la moyenne française, ce qui fait de l’impact environnemental un enjeu fort. Cependant au dernier recensement, le 1^{er} janvier 2007, l’Île-de-France comptait 11,6 millions d’habitants soit 18.8 % de la population française. La Région francilienne est donc par exemple deux fois plus peuplée que la seconde région de France, la Région Rhône-Alpes. Sa densité deux fois plus forte que la moyenne peut donc expliquer sa forte empreinte écologique.

LA MIXITE SOCIALE

Un plan régional pour une politique sociale de logement a été lancé en décembre 2005 afin de répondre aux besoins de tous les Franciliens. Cette relance du logement social en Île-de-France s’appuie sur la volonté d’équilibrer davantage la répartition des logements HLM sur le territoire afin de préserver la mixité sociale. En effet aujourd’hui, la moitié du parc social se trouve dans 8 % seulement des communes. La Région ambitionne de fixer la moyenne francilienne à 30 % de logements sociaux contre 23 % actuellement et 20 % entre 2005 et 2007. Pour en améliorer la répartition, la Région attribue désormais ses aides aux opérateurs du logement social en prenant en compte le taux de logements locatifs sociaux présents sur la commune d’implantation des projets.

Rappel historique :

Le nombre de demandeurs est passé de 233 000 en 1973 à 315 000 en 2002 et la demande de logements sociaux a progressé de 20 % depuis 1996 aussi 20 000 logements font défaut chaque année. Aussi la Région Île-de-France a fait du logement l’une de ses grandes causes. Les programmes de logements sociaux n’ont aujourd’hui plus rien à envier au parc privé. Loin des grandes barres d’une époque, la maison individuelle représente désormais 34 % des programmes de logements sociaux locatifs. Souvent innovants sur le plan écologique, les nouveaux logements sociaux devraient devenir des références. Impulsés par des démarches européennes telles que SHE et par des nouveaux labels comme la H&E (Habitat et Environnement), les logements sociaux durables devraient donc continuer à se multiplier dans les années à venir.

LA CRISE DU LOGEMENT

Le contexte de crise du logement, lié au désengagement des investisseurs et à la hausse des prix du foncier impose des mesures de l’État. La première solution est de faire intervenir les pouvoirs publics dans l’offre en logement pour répondre aux attentes du nombre toujours croissant de familles. La seconde alternative consiste à contourner la pression foncière en éloignant les nouveaux logements des centres urbains.

Rappel historique : En réalité la crise perdure depuis presque un siècle. Au lendemain de la Première Guerre mondiale, l’effort consenti par l’État pour la reconstruction des zones dévastées n’a pas permis de résorber les conditions de logement des populations les plus pauvres. Les offices publics d’Habitat à Bon Marché (HBM) à l’initiative des collectivités locales se sont timidement engagés dans la construction de logements sociaux publics dès 1914. Il a cependant fallu attendre 1928 pour qu’un programme de construction soit institué prévoyant la production de 200 000 HBM sur le territoire national. C’est la naissance des premières banlieues roses en périphérie parisienne. Depuis les années 1930, la population francilienne a doublé et les programmes de logements n’ont cessé de se multiplier pour tenter de faire face à cette crise du logement perpétuelle.

LE RENOUVELLEMENT URBAIN

La Région Île-de-France a décidé de consacrer un milliard d’euros sur la période 2007-2013 au renouvellement urbain de 135 quartiers prioritaires franciliens en partenariat avec l’Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Ces aides permettent de financer des opérations de rénovation urbaine dans les sites classés comme prioritaires : aménagements publics, équipements commerciaux, et opérations relevant du logement. Sur l’ensemble des projets portés par les collectivités dans le cadre de la convention avec l’ANRU, 66 % concernent le logement et notamment la construction et la rénovation de logements sociaux ainsi que des aides au parc privé dégradé.

L’intervention morphologique sur un cadre bâti existant suppose également l’intégration conjointe des questions d’ordre social et économique, en termes de concertation, de gouvernance, de création de valeur et de nouvelle attractivité des territoires. Le renouvellement urbain durable correspond donc aujourd’hui à une volonté de prise en compte de la qualité environnementale dans la requalification des tissus urbains.

Rappel historique : Le renouvellement urbain naît au lendemain de la seconde guerre mondiale, pour reconstruire les quartiers de villes dévastées par les bombardements. Ces premières opérations de rénovation urbaine font le plus souvent table rase pour reconstruire de façon la plus économique possible. Après les années 1970 et des épisodes de récession économique, la reprise progressive de l'existant est opérée pour limiter l'étalement urbain et traiter le sérieux handicap social, économique et culturel de certains quartiers. En réponse à ces nouvelles préoccupations le droit français de l'aménagement a introduit avec la loi SRU la notion de renouvellement urbain à partir de 1996.

L'ÉTALEMENT URBAIN

Traduit de l'anglais "urban sprawl", l'étalement urbain caractérise la croissance diffuse et peu maîtrisée des espaces urbanisés à l'extérieur des centres urbains. Des logiques diverses et croisées conduisent à la production de ce type de tissu urbain desserré. Résultant de dynamiques majoritairement résidentielles, l'étalement urbain se traduit par une consommation excessive d'espaces agricoles et naturels. Il contribue également à la pollution de l'air par les flux de déplacements automobile qu'il induit. Le développement d'activité en périphérie des villes est lui aussi grand consommateur d'espace et présente une forte capacité de nuisance sur l'environnement et le paysage.

Rappel historique : L'année 1954 a marqué à la fois la fin de la période de reconstruction et la relance de l'économie nationale. Ce nouveau départ a coïncidé avec une nouvelle croissance démographique des villes : aux enfants du baby-boom s'est alors ajouté l'exode de populations rurales à la recherche d'emplois, l'arrivée en métropole à partir de 1960 de nombreux travailleurs immigrés. Cet afflux de nouveaux citoyens (environ 6 millions) s'est traduit par une crise du logement de très forte ampleur, symbolisée par l'appel de l'Abbé Pierre le 1^{er} février 1954. Face à cette situation pressante, l'État entame une politique volontariste en matière d'habitat et d'urbanisme. Après une période de densification des centres urbains, la réponse à la crise du logement se localise en périphérie de ces pôles à travers les "grands ensembles" et les "villes nouvelles".

Après l'interdiction de la construction de tours dans les villes de moins de 50 000 habitants, le ministère de l'Équipement, du Logement et du Tourisme interdit, en 1973, la poursuite de la politique des grands ensembles. Au milieu des années 70, le développement des agglomérations se déplace dans les premières couronnes périphériques, impulsé par l'engouement des français pour l'habitat individuel. Entre 1975 et 1999, la croissance démographique de ces communes a été huit fois plus importante que celle enregistrée au sein des pôles urbains.

LA DENSITÉ URBAINE

La lutte contre l'étalement urbain ne vise pas à freiner la production de logements neufs, mais bien à diminuer la consommation d'espace nécessaire à leur construction. En d'autres termes, pour moins s'étaler il convient d'augmenter le ratio entre le nombre de logements construits sur un territoire et la superficie de ce dernier. Ce rapport est connu sous le terme générique de densité et la densification décrit le processus visant à augmenter le nombre de logements par hectare sur un espace déterminé. Dans les secteurs accueillant de l'habitat, la densité s'exprime en nombre de logement par unité de surface (log/ha). Lorsque le calcul ne différencie pas les types d'occupation du sol sur l'emprise du projet, la densité est qualifiée de densité brute.

Bien que la majorité des français reconnaissent l'intérêt d'un urbanisme compact vis-à-vis des enjeux énergétiques d'un urbanisme plus respectueux de l'environnement, la densité renvoie encore trop souvent à l'image des grands ensembles des années 60-70. Les aménageurs et les promoteurs sont en partie responsables de la persistance de cette représentation négative. Le manque d'alternatives aux parcelles de taille standard et aux maisons catalogues n'a pas conduit les clients à changer leur conception de la densité. L'histoire des villes ne se résume pourtant pas à l'opposition frontale entre logements collectifs en barre et pavillons individuels au milieu de leur parcelle. D'autres formes urbaines existent, à commencer par celles qui composent les cœurs de villes et les centres bourgs. Il semble urgent de faire changer les mentalités concernant la densité de sorte que les politiques de lutte contre l'étalement urbain ne s'essouffent plus devant la défiance des populations.

2. Protocole expérimental

2.1. Cadre de la recherche

Cette sous-partie est destinée au cadre de la recherche, c'est-à-dire à cerner les limites de mon étude. Les attentes de mon entreprise d'accueil ainsi que mon parcours personnel ont orienté le choix de ma problématique et de ses hypothèses. L'évolution des démarches environnementales d'aménagement est complexe et peut se caractériser de multiples façons. Pour répondre de façon pertinente à la problématique dans le temps imparti, j'ai été contrainte de limiter mes expériences à une échelle locale et de réaliser un seul protocole expérimental.

2.1.1. L'entreprise

L'ÉTUDE DE MARCHÉ

J'ai effectué cette analyse dans le service de Qualité Environnementale d'un bureau de contrôle du bâtiment. Le responsable du service a créé la branche il y a six ans et après avoir travaillé seul sur les premières affaires, il a rapidement embauché de nouveaux collaborateurs pour répondre aux offres de plus en plus nombreuses. En effet, bien avant les démarches durables urbaines, la qualité environnementale des bâtiments a connu un bel essor dès les années 2000.

Ces trois dernières années les politiques environnementales européennes puis françaises se sont de plus en plus orientées vers des démarches globales notamment celles de l'aménagement urbain. Aussi, mon directeur de mémoire m'a demandé d'effectuer une étude de marché sur l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'aménagement durable. Cette réflexion en entreprise représente tout à fait la tendance de ces dix dernières années en matière de constructions. Les efforts se sont orientés de l'échelle du bâtiment à celle plus globale de la ville.

Le développement de l'urbanisme durable requiert de multiples compétences, en urbanisme, architecture, environnement, paysagisme, hydrologie, droit de l'environnement, management, commerce... et implique une concertation entre de nombreux acteurs. C'est certainement cet ordre croissant de difficultés qui explique l'évolution des démarches du bâti à la ville.

Cette étude de marché réalisée dans un service concentré sur les démarches bâtiment m'a permis d'appréhender la complexité des opérations urbaines par rapport aux simples opérations de logement ou tertiaires.

L'ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DES ECO-QUARTIERS

Cette étude de marché a démontré l'importance des démarches environnementales urbaines d'aujourd'hui et l'avenir prometteur qui se profile. Pour pouvoir créer une nouvelle compétence en aménagement durable au sein de l'entreprise, il fallait également bien connaître les projets en cours. Cette étude m'a donc été demandée pour servir de base de travail et de réflexion pour le développement du nouveau service. En fait, il s'agissait surtout d'être capable d'en faire l'analyse pour bien conseiller les futurs maîtres d'ouvrage.

Cette étude de marché m'a permis de collecter toutes les informations nécessaires à cette étude et m'a guidée sur les hypothèses à formuler pour répondre à la problématique. Elle peut donc être considérée comme la bibliographie de mon sujet.

2.1.2. Compétences personnelles

Mon cursus m'a tout d'abord permis d'avoir une vision globale de la construction environnementale puis ensuite de l'aménagement urbain. De même que les démarches environnementales de la construction française se sont développées du bâtiment vers l'urbain, j'ai commencé par être formée à la construction des bâtiments et des infrastructures à l'École Centrale de Nantes en option Génie Civil et Environnement. Puis en cinquième année j'ai eu l'opportunité de découvrir les démarches urbaines de leur conception à leur gestion, à l'École d'Architecture de Nantes grâce au Master II Sciences et Techniques de l'Environnement Urbain. Ce master s'est développé ces quatre dernières années en parallèle des

démarches environnementales urbaines françaises. Il m'a plus globalement permis de découvrir la construction environnementale.

Ce double cursus ingénieur bâtiment / master sciences et techniques de l'environnement urbain a été essentiel pour la compréhension des phénomènes parfois complexes d'aménagement urbain.

2.2. Les limites de la problématique

2.2.1. L'échelle temporelle

Pour répondre à la problématique et prévoir l'avenir de l'aménagement urbain durable, le choix de l'échelle temporelle a eu beaucoup d'importance. Il ne suffit pas d'analyser l'état actuel des démarches en se focalisant sur le présent. Il m'a semblé nécessaire, de commencer par étudier la dynamique des éco quartiers, des toutes premières opérations aux plus récentes. Seule l'étude de l'évolution passée des démarches peut renseigner sur son évolution future. Cette première phase d'étude est d'ailleurs fondamentale pour que les constats dégagés soient fondés sur des cas réels et soient ainsi le plus possible en adéquation avec les paramètres du territoire d'étude.

Comme le montrent les rappels historiques du paragraphe 1.4.1 *Historique des démarches franciliennes*, les villes sont en perpétuelle mutation et l'orientation prise par les différentes municipalités ne peut être analysée de façon ponctuelle : la création d'un quartier et les difficultés rencontrées par le passé impactent autant les politiques d'aménagement des villes voisines que les actions environnementales menées par l'état.

Aussi j'ai mené mon étude sur les mutations des éco quartiers de leur apparition à nos jours.

2.2.3. L'échantillonnage

Pour le choix de l'échantillon, deux solutions s'offraient à moi : celle de choisir un échantillon de projet discret c'est-à-dire de prendre quelques éco quartiers et de les analyser un à un, ou celle de les prendre tous pour obtenir un échantillon continu et en faire une étude globale.

La première solution permet d'avoir une très bonne compréhension des quelques projets choisis mais pas de discerner les phénomènes généraux car il est très probable que ces cas soient des exceptions. Beaucoup d'études ont été menées selon cette méthode dans les ouvrages de référence sur l'aménagement durable. Comme nous sommes aujourd'hui dans une approche de généralisation des démarches, ce point de vue basé sur quelques quartiers exemplaires m'a semblé restrictive. Des informations intéressantes peuvent aussi bien apparaître de l'étude de projets décevants que de projets exemplaires.

J'ai donc préféré la deuxième alternative pour apporter un regard neuf et complet sur un ensemble de projets très diverses.

2.2.2. L'échelle régionale

Les opérations d'aménagement sont fortement impactées par les politiques régionales car la plupart des régions attribuent des financements en contrepartie de l'application de méthodes ou d'outils. Certaines régions ont même créé leur propre cahier des charges. Dans le domaine de l'aménagement durable, le rôle des régions a été renforcé par la loi sur la décentralisation du 13 août 2004, selon laquelle elles sont responsables de l'élaboration des Schémas d'Aménagement et de Développement du Territoire (SADT). C'est donc aux régions de fixer à moyen terme les orientations du développement durable sur leur territoire.

Depuis 2004, les départements sont quant à eux responsables de l'aménagement de l'espace et de l'équipement. Ils sont notamment en charge de l'entretien des voiries, du transport en dehors du centre ville de l'équipement rural... Comme leurs actions sont beaucoup plus locales que celle de la région qui a la gestion globale de l'urbanisme durable de son territoire, il est intéressant d'adopter une échelle supérieure à celle du département pour répertorier tous les projets régis par des règles identiques.

D'un autre côté, comme les projets d'aménagement durable urbain doivent répondre aux enjeux locaux des communes et des agglomérations il semble plus judicieux de ne pas trop élargir le territoire d'étude. Pour que les contraintes sociales, économiques ou encore climatiques... qui s'appliquent aux projets soient relativement identiques, l'échelle régionale semble être la plus grande qui reste pertinente.

Il m'a donc semblé judicieux de réaliser cette étude à l'échelle d'une région.

2.2.3. L'Ile-de-France

Le choix de la région d'Ile-de-France m'a été proposé par l'entreprise d'accueil. Comme leurs agences susceptibles de se développer dans le secteur de l'assistance à maîtrise d'ouvrage en développement durable sont localisées en région parisienne, il semblait plus judicieux de commencer par étudier ce territoire de façon approfondie.

En réalité, le choix de la région capitale s'est avéré être très intéressant car ces dernières années les projets d'aménagement et de promotion de l'environnement s'y sont multipliés. Les réponses au concours EcoQuartier 2009 lancé par le MEEDM montrent en effet que la région qui réunit les plus de projets d'aménagement se voulant durables est celle d'Ile-de-France (plus de 20 % des candidatures).

De plus, si la plupart des régions françaises sont soumises aux mêmes contraintes : mixité sociale, prix du foncier, pollution des sols, densité, rénovation urbaine... comme le montre le paragraphe 1.4.5 *Les contraintes urbaines d'Ile-de-France*, la Région francilienne est celle qui concentre le mieux tous ces enjeux.

2.2.4. Qualité environnementale des bâtiments

Mon objectif n'est pas de discerner les bons écoquartiers des mauvais du point de vue environnemental car la qualité des aménagements réalisés est très difficile à évaluer avant la livraison de l'éco quartier. D'autant plus qu'aujourd'hui, aucun projet d'Ile-de-France n'est totalement livré et que pour constituer leurs éco quartiers les aménageurs ont eu recours à une grande diversité de solutions pour les thèmes environnementaux reconnus (eau, déchets, biodiversité, mobilité, sobriété énergétique, énergies renouvelables, densité et formes, éco construction). Même si les aménageurs communiquent beaucoup sur leurs cibles environnementales, les nombreuses solutions envisagées sont très difficiles à évaluer objectivement tant que nous ne disposons pas d'un échantillon de quartiers habités. Il serait plus juste de juger les indicateurs et les méthodes de suivi de la qualité prévus post-livraison. Mon étude ne s'est pas donc pas directement portée sur la qualité environnementale.

Conformément à l'avancement des projets d'Ile-de-France, cette étude comparera la tendance globale d'évolution des démarches aux phases d'engagement dont les enjeux sont décrits au paragraphe *Les enjeux de l'aménagement durable* (§1.1.2.).

2.2.5. Vocabulaire : Qu'est-ce qu'un écoquartier ?

ECO QUARTIER OU AMENAGEMENT URBAIN DURABLE ?

Tout d'abord, il conviendra de bien différencier le terme d'écoquartier de celui d'EcoQuartier. La première appellation est la plus employée pour parler d'aménagement durable urbain tandis que la seconde est le nom donné aux projets ayant participé au concours du MEEDAT en 2009.

Au delà de cette nomination dans le cadre d'un concours, il est intéressant d'examiner de quelle manière les maîtres d'ouvrage ont choisit de communiquer. Selon Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin³, à l'origine « *le terme "écoquartier" relève d'avantage de l'écologie, alors que le terme de "quartier durable" comprend aussi les dimensions économiques, sociales et participatives* ». Cependant, à cause de la communication des grandes institutions françaises et européennes comme le MEEDM, le terme d'"écoquartier" s'est imposé ces dernières années pour les deux types de projets.

³ Extrait d'une interview parue dans le Moniteur le 24 novembre 2009.

Parallèlement à la prise de conscience environnementale de la société, le terme “projet urbain” semble s’effacer derrière l’appellation générique de “quartier” pour décrire une opération d’urbanisme. L’écoquartier ou le quartier durable en sont une démonstration.

Ce problème de terminologie est encore complexifié en Ile-de-France où on trouve également l’appellation de Nouveau Quartier Urbain pour les aménagements reconnus durables par la Région.

Enfin, dans ce mémoire je parle le plus souvent de projets d’aménagement urbains durables, car cela englobe tous les projets urbains jugés durables pour leurs caractéristiques non pas pour leur communication. L’emploi du terme “écoquartier” peut cependant s’avérer intéressant notamment pour les hypothèses car il traduit bien la vulgarisation du phénomène.

COMMENT DISTINGUER LES PROJETS D’ECO QUARTIER ?

Comme nous le verrons par la suite, certains parlent d’“écoquartier” bien que le projet soit loin de répondre à cette appellation alors que d’autres préfèrent éviter ce terme malgré leur exemplarité. Aucun moyen de distinction n’a été développé en Europe ou en France, aussi les acteurs se contentent le plus souvent de la prise en compte de la dimension écologique pour justifier leur communication autour de l’appellation d’écoquartier.

Assez communément, on reconnaît un “écoquartier” aux mesures prises à chaque étape, de la programmation à la réalisation pour répondre de façon globale sur un territoire aux problématiques sociales, environnementales et économiques. Mais, même si les acteurs de l’aménagement s’accordent sur les caractéristiques techniques de l’éco quartier (participation et engagement des parties prenantes, adaptabilité des équipements, ...), à ce jour aucun label ne fixe la limite entre les projets exemplaires et ceux d’aménagement classiques. Cette lacune est un réel frein à la reconnaissance et donc au développement des aménagements urbains durables. Dans le cas du bâtiment, comme je l’ai expliqué dans l’historique des démarches françaises (§1.1.3.1), les certifications HQE®, H&E®, NF logement® ont largement contribué à l’essor de la performance environnementale des bâtiments.

Enfin, j’ai aussi bien employé le terme d’aménagement urbain durable que celui d’écoquartier car aucune règle ou référentiel n’ont été adoptés pour différencier les écoquartiers des simples aménagements et que je ne peux pas fixer la délimitation moi-même. Il est par ailleurs évidemment impossible de se fier à la communication des projets pour en discerner la qualité.

2.3. Les hypothèses

Après avoir étudié les enjeux environnementaux, sociaux et économiques liés à la conception des aménagements urbains durables, découvert le contexte et les écueils rencontrés par les premiers éco quartiers, nous allons désormais choisir les hypothèses qui répondront à la problématique. Chacun des paragraphes suivants décrira le thème de l’étude et énoncera clairement les hypothèses identifiées sous forme d’affirmations ou de négations proches du fait commun. Ils n’ont pas été classés car ils sont indépendants les uns des autres. Le lecteur peut les aborder selon son ordre d’intérêt.

2.3.1. Evolution du nombre de projets

Alors que les premiers éco quartiers ont vu le jour dans les pays européens voisins dès la fin des années 1990, la France semble avoir accumulé un certain retard dans les démarches d’aménagement durable. Les premiers projets français répertoriés témoignent des débuts français dans les années 2000. Puis à partir de 2007, on assiste à un foisonnement des programmes de financement régionaux et nationaux susceptibles d’insuffler un réel dynamisme au phénomène d’aménagement durable. Ceci montre bien que notre pays s’efforce de rattraper son retard.

Hypothèse 1 : Il y a chaque année plus de maîtres d’ouvrage à s’engager dans des projets d’aménagement durable.

Alors que tout le monde s’accorde sur la généralisation des démarches à l’échelle nationale, nous vérifierons en étudiant la chronologie des projets si le nombre de démarches continue à progresser ou si au contraire il stagne. Cela nous permettra de vérifier si l’Ile-de-France a fait partie des pionniers ou si,

concentrée sur d'autres préoccupations, elle a laissé les régions voisines mettre en place les premières démarches. Répondre à cette hypothèse nous permettra également d'observer quelles sont les années les plus dynamiques ou au contraire celles de repli. Connaissant le contexte nous pourrions ainsi déterminer quels sont les facteurs qui influencent le développement des aménagements durables.

Hypothèse 2 : Les projets sont meilleurs d'année en année.

Comme certains parlent d'une baisse des exigences environnementales des projets au profit d'un réalisme reproductible, sur ces dix dernières années, nous observerons l'évolution de la qualité des projets. Il est intéressant de savoir si en Ile-de-France, la généralisation annoncée des démarches se fait au détriment de la qualité.

Hypothèse 3 : Les actions françaises entreprises en faveur de l'aménagement durable à partir de 2007 ont insufflé une nouvelle dynamique.

A partir des observations menées sur la généralisation des projets et sur l'évolution de leur qualité, nous nous demanderons si le Grenelle a suscité le dynamisme souhaité par ses instigateurs. Après 2007, les nombreux programmes d'aide proposés par l'Etat et la Région Île-de-France sont également susceptibles d'avoir favorisé l'émergence de nouveaux projets.

2.3.2. Evolution de la taille des projets

Hypothèse 4 : Les éco quartiers tendent vers des éco cités.

Alors que le dernier rapport de veille de l'institut Français pour la performance Energétique du Bâtiment de juin 2010 annonçait « *un glissement de l'éco quartier vers la ville durable* », nous allons nous interroger sur l'évolution de la taille des projets. En réponse au phénomène de généralisation, la systématisation des démarches pourrait permettre aux projets de s'étendre sur des superficies plus importantes. Il est également possible que la baisse de qualité susceptible d'accompagner le phénomène de généralisation pousse au contraire les maîtres d'ouvrage à créer des projets de tailles plus modestes.

Hypothèse 5 : Les meilleurs projets d'aménagement durable sont ceux qui sont les plus étendus.

On pourrait penser que la gestion des aménagements sur de vastes parcelles permet de mettre en place une gestion globale plus propice à la durabilité en rentabilisant les équipements collectifs, les voiries, ... Mais d'un autre côté, l'étalement des projets pourrait provoquer une complexité difficile à résoudre pour les maîtres d'ouvrage. Pour tirer nos conclusions, nous allons observer si un lien existe entre la taille des projets et leur qualité.

Hypothèse 6 : Les projets les plus étendus se trouvent dans la grande couronne parisienne là où la pression foncière est moins forte.

Comme je l'ai expliqué dans le paragraphe concernant les contraintes d'Ile-de-France (§1.4.5), la pression foncière est de plus en plus forte à mesure que l'on s'approche de Paris. On peut se demander si ce phénomène qui impacte vivement l'étalement urbain et les fortes densités joue également un rôle dans la répartition des projets d'aménagement durable. Pour faire baisser le prix des logements et compenser le surcoût lié aux démarches durables il semblerait intéressant de s'éloigner de la capitale. Ceci permettrait également aux projets d'occuper des parcelles disponibles plus vastes. Pour répondre à ces suppositions, nous étudierons le lien qui existe entre la localisation des projets et leur superficie.

Hypothèse 7 : Seules les communes les plus étendues peuvent créer de vastes projets d'aménagement durable.

Nous tenterons ensuite ici de voir apparaître un effet d'échelle entre la superficie des villes et le phénomène d'aménagement durable. Les communes les plus étendues pourraient sembler à même de créer des projets plus vastes grâce à une plus grande disponibilité de surfaces. La taille des nouveaux quartiers créés serait également ainsi proportionnelle à celle des villes porteuses de projet.

2.3.3. Localisation des écoquartiers d'Ile-de-France

Hypothèse 8 : En Ile-de-France, les écoquartiers se trouvent tous à proximité de la capitale.

Les médiats parlent très souvent des écoquartiers "parisiens", face à cette communication on peut s'interroger sur ces projets présentés comme des vitrines. On se doute cependant qu'ils se trouvent en réalité dans les banlieues, éloignés du cœur de ville, comme c'est le cas dans les autres capitales européennes et notamment pour l'écoquartier Bed Zed localisé à environ 20 km du cœur de Londres.

Hypothèse 9 : La multiplication des éco quartiers favorise l'étalement urbain.

Face à la lutte contre l'étalement urbain, il convient de s'interroger sur l'impact que pourrait avoir la multiplication des écoquartiers en Ile-de-France. L'aménagement durable pourrait participer au phénomène d'étalement urbain comme autrefois les politiques de grands ensembles. Nous observerons donc la localisation des projets selon l'occupation des sols pour vérifier si les opérations se situent sur des parcelles urbanisées ou urbanisables.

Hypothèse 10 : Les projets d'aménagement durable se répartissent sur les mêmes territoires que les projets d'aménagement classique.

Pour comprendre comment s'organise la localisation des projets en Ile-de-France, nous la comparerons à celle des aménagements classiques. Certaines zones dynamiques pourraient sembler plus propices à la réalisation de programmes d'aménagements durables mais il n'est pas certain que les ambitions environnementales soient portées par les acteurs de manière égale sur tout le territoire.

Hypothèse 11 : Les meilleurs projets sont localisés en petite couronne.

On peut se demander si la qualité des projets dépend de leur localisation, l'attractivité et le dynamisme de la petite couronne pouvant par exemple participer à la qualité des projets. Il est également intéressant de savoir quels sont les départements qui proposent les meilleurs programmes d'aménagement durable afin d'identifier les aspects favorables ou les contraintes qui s'appliquent sur le territoire.

Hypothèse 12 : Paris et la petite couronne furent pionniers dans l'aménagement de quartiers durables.

Profitant du dynamisme de la capitale et surtout de son désir de disposer de quartiers durables capables de rivaliser avec les premières expériences européennes, on pourrait s'imaginer que c'est autour de Paris, que sont apparus les premiers projets d'écoquartiers. Nous observerons si la capitale a su être un modèle pour la région Ile-de-France ou dans le cas contraire quels ont été les départements pionniers. Cette hypothèse sera également l'occasion d'étudier dans quel ordre les projets sont apparus, pour identifier des éventuels retards et prévoir l'évolution des démarches sur le territoire.

Hypothèse 13 : Les villes se réunissent souvent pour créer des écoquartiers.

Au cœur du phénomène de généralisation des démarches, il est également intéressant d'observer si les communes se sont associées pour créer des aménagements durables. Alors que l'engagement peut être lourd pour une municipalité seule, cette solution permet de répartir les investissements, le risque financier, les compétences... mais est également susceptible de compliquer les démarches.

2.3.4. Les prix et financements

Les grandes institutions françaises (MEEDDM, région Ile-de-France, Caisse des Dépôts) interviennent le plus souvent dans les projets grâce au développement d'études, de financements et de récompenses honorifiques. C'est le cas par exemple, du Club des Eco Quartiers chargé d'analyser les 160 dossiers déposés pour le concours du même nom organisé par le MEEDDM. Ils basent leurs études sur le retour d'expérience pour identifier les difficultés rencontrées par les acteurs et modifier les conditions d'attribution des financements du ministère. Plus généralement, il s'agit là d'un levier d'action puissant car les projets qui souhaitent se voir récompenser répondent à des cahiers des charges strictes imposés dès l'origine des démarches.

Hypothèses 14 : Les prix ou financements sont accordés aux meilleurs projets.

Les projets d'Ile-de-France ont l'opportunité de pouvoir bénéficier de multiples aides européennes et françaises mais également régionales. Selon toute logique ces reconnaissances financières ou simplement

prestigieuses devraient être attribuées aux projets qui ont été considérés dans cette étude comme les meilleurs. Comme il s'agit beaucoup de communication, il n'est cependant pas certain que ces récompenses soient réellement attribuées selon la qualité des projets.

Hypothèse 15 : L'exemplarité des projets leur permet toujours d'obtenir un financement.

Nous observerons si les projets franciliens d'aménagement durable ont su profiter du dynamisme financier insufflé par les différentes institutions. Au vu du foisonnement de sources, on pourrait penser que les projets exemplaires réussissent tous à obtenir des financements d'une façon ou d'une autre.

Hypothèse 16 : L'obtention d'un financement est un facteur d'exemplarité.

Comme en contrepartie des subventions, les projets doivent respecter des cahiers des charges à chacune de leurs étapes, les institutions qui en sont à l'origine peuvent ainsi aider les projets à devenir exemplaires. Inspirées des précédentes expériences dont elles ont été témoin, chaque institution impose en effet des lignes d'actions afin d'aider les maîtres d'ouvrage à atteindre leurs objectifs. Cependant, on peut se douter que sa bonne santé financière ne peut à elle-seule garantir la qualité d'un projet. A cause de la rigueur de leur cadre, certaines démarches peuvent tout à fait être favorables à une opération mais nuire à une autre.

Hypothèse 17 : Il est possible de réussir un projet sans l'obtention de financements.

Malgré la multiplication des financements et la généralisation de la participation des grandes institutions aux projets, on peut se demander si ces aides sont indispensables pour réussir un éco quartier ou si les porteurs de projets qui les vivent parfois comme une contrainte peuvent s'en passer.

Hypothèse 18 : Très peu de projets obtiennent des prix.

Les prix se distinguent des financements par leurs modes d'attribution : pour obtenir un financement, le maître d'ouvrage doit en contrepartie s'engager dans des démarches imposées alors que rien n'est requis pour l'obtention d'un prix. Dans le cadre du concours EcoQuartier EcoCités mis en place par le MEEDDM les porteurs de projet devaient seulement présenter une candidature sous forme de dossier pour avoir une chance de se voir décerner l'une des reconnaissances. Il s'agit plus de valoriser les bonnes pratiques constatées que d'améliorer les démarches en cours par suivi et contrôle des opérations. Au cours de mes recherches, j'ai eu l'impression que ces opérations de pure communication se font heureusement plus rares que les démarches de financements destinées à favoriser l'amélioration continue.

2.3.5. L'enjeu de mixité sociale

Hypothèse 19 : La prise en compte de l'enjeu de mixité sociale est un facteur de réussite pour les projets.

Comme le fait remarquer l'étude sur les premiers éco quartiers d'Europe, la mixité sociale est un enjeu qui a souvent fait défaut aux projets pionniers, pourtant par ailleurs très performants. Bien que la mixité ne soit pas apparue indispensable aux premières opérations européennes, nous observerons les engagements pris dans les projets recueillis pour cette étude afin de savoir si cet enjeu est aujourd'hui systématiquement analysé et traité dès l'amont des opérations. Nous verrons aussi si tous les projets proposent de telles réflexions ou si leurs engagements sont proportionnels à leur qualité.

Hypothèse 20 : Seules les personnes les plus riches peuvent vivre dans un éco quartier.

Selon Catherine Charlot-Valdieu : « *L'éco quartier ne doit pas être une enclave écologique pour bobos* ». Un calcul de la proportion moyenne de logements sociaux nous permettra de savoir si c'est le cas en Ile-de-France. Ceci nous permettra aussi de comparer les engagements pris en termes de mixité sociale selon la qualité des projets. Il n'est pas certain que les meilleurs projets soit ceux destinés à recevoir le moins de logements sociaux.

Hypothèse 21 : Pour faire face au besoin, la proportion en logements sociaux est de plus en plus grande dans les projets d'aménagement durable.

Comme cela a été expliqué dans le paragraphe 1.4.5. *Les contraintes d'Ile-de-France*, la crise du logement est un phénomène particulièrement présent autour de la capitale et elle se répercute tout particulièrement sur les logements sociaux. Pour faire face à cette contrainte, les villes doivent aujourd'hui selon l'article L 302-6 du Code de la construction et de l'habitation proposer au minimum 23 % de logements sociaux

contre 20 % entre 2005 et 2007. Très peu de communes parviennent à respecter cette loi votée en 2007 et chaque année le classement de la fondation Abbé Pierre dénonce les municipalités qui doivent encore augmenter leur parc locatif social. Les nouveaux aménagements durables semblent donc être de belles opportunités pour les municipalités qui souhaitent améliorer ce taux de logements sociaux imposés en moyenne sur toute la commune. Nous observerons l'influence des lois de 2005 et 2007 sur l'évolution de la proportion de logements sociaux.

2.3.6. La communication autour des projets

Hypothèse 22 : Ce sont les projets qui se disent écoquartier qui sont les plus exemplaires.

La question soulevée dans le paragraphe 2.2.5. : *Vocabulaire, qu'est-ce qu'un écoquartier ?* peu être approfondie. Au cours de cette étude, il est apparu que la communication des villes est très différente d'une opération à l'autre. Certains porteurs de projets n'hésitent pas à parler d'écoquartier pour des programmes objectivement modestes alors que d'autres préfèrent parler d'aménagements durables pour des projets reconnus comme exemplaires. Nous vérifierons si conformément à leur communication, les projets qui se disent écoquartiers sont tous excellents ou si au contraire, cela cache certaines faiblesses.

Hypothèse 23 : Il existe des projets fantômes, uniquement objet de communication.

Au cours du recueil des projets, certains se sont révélés être des opérations fantômes. Pour ceux-ci, les démarches environnementales sont trop peu abouties pour que l'aménagement puisse réellement se prétendre écoquartier. Il semble que le phénomène soit devenu tellement populaire ces dernières années que les acteurs se contentent d'user de ce terme pour communiquer sans réellement agir durablement. Nous évaluerons cette nouvelle tendance pour mieux apprécier les limites de la généralisation des démarches d'aménagement urbain.

Hypothèse 24 : De nombreux projets se disent éco quartier avant même d'exister.

Comme aucun référentiel n'existe pour évaluer et caractériser les projets exemplaires ou satisfaisants, une autre dérive de la généralisation des démarches d'aménagement urbain pourrait venir de l'usage précoce du terme d'écoquartier. Certaines villes pourraient être tentées d'annoncer leur création, avant même d'avoir rédigé le moindre engagement, comme s'il s'agissait de la solution à tous les problèmes urbains.

2.3.7. Les Agendas 21

Hypothèse 25 : L'adoption d'un Agenda 21 incite les villes à soutenir des aménagements urbains durables.

Une autre partie de cette étude s'interrogera sur l'impact de l'adoption d'un Agenda 21 sur la politique des villes. L'objectif était, à l'origine en 1992 (§ 1.2.1), de promouvoir une réflexion des municipalités sur le développement durable à long terme et de la concrétiser sous forme d'engagements écrits. Comme l'aménagement d'un quartier durable se place à l'aboutissement de cette réflexion, connaissant toutes les villes engagées dans une démarche d'Agenda 21, il est intéressant de regarder quelle est la proportion d'entre elles à être parvenues à ce niveau de concrétisation.

Hypothèse 26 : L'existence d'un Agenda 21 aide les maîtres d'ouvrages à créer de meilleurs aménagements durables.

Nous étudierons également le phénomène inverse, c'est-à-dire que nous mesurerons quelle est la part de projets qui sont localisés dans des villes dotées d'Agenda 21. Cette proportion calculée pour les différentes catégories de projets nous permettra de voir si, comme on pourrait le supposer, les Agenda 21 ont un impact favorable sur la qualité des projets.

2.3.8. Le renouvellement urbain

Hypothèse 26 : Très peu de projets de renouvellement urbain sont durables.

Après les grandes opérations urbaines qui ont eu lieu en Ile-de-France ces cinquante dernières années, une rénovation du parc locatif dégradé est devenue indispensable. Le vaste plan initié par l'ANRU en 2003 devrait totalement modifier le visage des quartiers aménagés dans les années 1960 à 1980. L'historique des

démarches européennes montre que l'enjeu de rénovation urbaine a très souvent été lié à celui du développement durable. On peut s'interroger sur l'opportunité en terme d'investissement et de communication, que représente l'aménagement durable pour les municipalités engagées dans des programmes de renouvellement urbain, comme ce fut le cas de la "cité of tomorrow".

Hypothèse 27 : Les aménagements urbains durables sont souvent localisés sur des parcelles en reconversion.

Face à la complexité du tissu urbain, la problématique de la localisation des aménagements et de leur insertion dans la ville nécessite une réflexion approfondie des atouts et contraintes des sites envisagés. Cette étude s'intéresse à l'histoire des sites qui accueillent les écoquartiers car l'objectif de reconstruire la ville sur la ville ne passe pas forcément par de la rénovation urbaine, mais peut également mettre à profit des friches industriels ou des sites urbains pollués.

2.3.9. Les aménagements

Hypothèse 28 : La plupart des projets d'aménagement durable ont recours à la création de ZAC.

Nous nous intéresserons à la coordination des aménagements et des infrastructures en regardant si les aménageurs ont systématiquement recours à la création d'une ZAC au préalable de tous travaux. Bien que cette démarche destinée à définir les règles générales qui régiront l'espace aménagé puisse sembler indispensable, nous vérifierons s'il est possible de créer des aménagements intéressants sans passer par cette procédure.

Hypothèse 29 : Créer une ZAC est un facteur de réussite pour les projets.

Après avoir étudié des créations de ZAC, nous vérifierons s'il s'agit bien d'un facteur de réussite en la comparant à la qualité des projets répertoriés. Bien qu'elle soit intéressante, il se peut que le recours à cette procédure limite l'évolution et l'adaptabilité des programmes à cause de son cadre stricte fixé aux origines du projet.

Hypothèse 30 : Il est impossible de créer un projet d'aménagement urbain durable exemplaire sans créer d'équipements collectifs.

Comme je l'ai démontré au paragraphe *Enjeux sociaux* (§1.1.2.2.), la mise en place d'équipements collectifs en cohérence avec les besoins des habitants semble primordiale à la réussite d'un projet. Nous allons donc étudier les équipements programmés dans les différentes opérations d'Ile-de-France pour affirmer ou réfuter l'hypothèse selon laquelle il est impossible de créer un très bon projet sans aménagements.

2.3.10. La densité optimale

Hypothèse 31 : Il existe une densité optimale pour les écoquartiers.

Comme la densité urbaine est au cœur des préoccupations d'aménagement dans toutes les mégalo-poles du monde, nous allons nous intéresser ici aux politiques adoptées en Ile-de-France. Comme cela a été expliqué dans le paragraphe *Les contraintes urbaines en Ile-de-France* (§) la région francilienne doit en particulier aujourd'hui corriger les erreurs des grands ensembles des années 60-70. Alors que la densité était plafonnée ces dernières années grâce aux coefficients d'occupation des sols ce contrôle tend à s'estomper, il est intéressant d'observer la tendance francilienne qui se profile en terme de densité. Nous calculerons la densité moyenne des projets d'aménagement durable d'Ile-de-France en fonction de leur qualité générale.

Hypothèse 32 : La densité adoptée dans les aménagements urbains durables est proportionnelle à celle des villes.

Comme leur territoire n'est pas extensible, chaque commune modifie sa densité urbaine selon l'arrivée ou le départ de nouvelles populations. Les municipalités sont également contraintes de loger les nouveaux arrivants sur les parcelles urbanisables délimitées par le PLU et donc d'adapter le tissu urbain déjà construit. On peut donc se douter que la densité appliquée aux nouveaux quartiers durables est proportionnelle à celle des villes porteuses de projets.

Hypothèse 33 : Les écoquartier deviennent plus denses d'année en année.

Bien qu'il soit récurrent depuis plus de quarante ans, le problème de densité urbaine est à nouveau aujourd'hui au centre des préoccupations. Pour répondre à la demande de logement sans dépasser les parcelles urbanisables tout en offrant des espaces agréables à vivre, des mesures ont été mises en place à chaque échelle. Il serait intéressant de voir quel impact elles ont eu au fil des ans sur les projets d'aménagement durable.

2.3.11. Les référentiels et méthodes

Hypothèse 34 : La plupart des projets d'écoquartier suivent un référentiel préétabli.

Alors que l'un des enjeux majeurs de l'aménagement urbain durable est aujourd'hui l'uniformisation des démarches, nous allons tenter de voir quels sont les référentiels les plus employés en Ile-de-France. Ce sera également l'occasion de faire un récapitulatif sur l'usage des démarches actuelles proposées à toutes les échelles, de la ville à l'Europe.

Hypothèse 35 : Suivre un référentiel garanti l'exemplarité d'un écoquartier.

Il s'agit de mettre en valeur les référentiels les plus suivies en Ile-de-France mais surtout de vérifier leur efficacité en comparant la qualité des projets selon les méthodes utilisées. En réalité, les projets qui suivent des démarches préétablies peuvent le plus souvent obtenir les financements qui leurs sont raccordés. Nous pourrions donc constater si d'une part, le suivi d'une méthode garanti la qualité du projet et si d'autre part, pour être exemplaire un projet doit systématiquement avoir recours à un référentiel.

2.3.12. Le rôle des AMO

Hypothèse 36 : Avoir recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage développement durable est un facteur de réussite pour les projets.

Finalement nous allons nous intéresser au rôle de l'assistance à maîtrise d'ouvrage car les projets rencontrent très fréquemment des problèmes de concertation au cours de leur programmation. Pour l'aider à gérer les besoins et attentes des différents acteurs et à coordonner ses choix en matière de développement durable, le maître d'ouvrage peut faire appel à une assistance. Nous allons observer la fréquence du recours aux Assistances à Maîtrise d'Ouvrage en Développement Durable et l'impact que cela a sur la qualité des projets pour être certains qu'il s'agit bien là d'un facteur de réussite.

Hypothèse 37 : Avoir recours à un AMO facilite l'obtention de financements.

Au cours de leurs missions, les AMO DD doivent également aider les maîtres d'ouvrage à répondre à des cahiers des charges strictes qui leurs permettent d'obtenir des financements. Cette aide peut également passer par la mise en place et le suivi de référentiels ou méthodes susceptibles d'être récompensées financièrement. Nous vérifierons finalement que les projets ayant reçu l'aide de ces entreprises d'assistance spécialisées obtiennent des subventions plus aisément et donc plus fréquemment que les autres.

2.4. Le recueil des projets

Dans ce sous-chapitre, je décris la manière dont j'ai répertorié les projets d'Ile-de-France. Comme cette région concentre de nombreuses opérations d'aménagement, le recueil des projets durables a nécessité plusieurs démarches qui m'ont été inspirées par mes recherches bibliographiques. Elles seront ici décrites selon l'ordre auquel j'ai procédé. Pour chacune des sous-parties suivantes, les écoquartiers répertoriés seront présentés en annexe sous forme de listes ou de tableaux.

Grâce à cette recherche organisée, seuls les projets trop peu durables ou dont la réflexion serait à peine amorcée peuvent avoir été écartés. Mais comme ce sont ceux qui sont véritablement durables et en cours qui nous intéressent, la rigueur de la démarche décrite dans ce paragraphe justifie le recueil exhaustif des projets d'aménagement urbain durable.

2.4.1. Fiches synthétiques réalisées par des organismes officiels

Comme beaucoup de communication est faite en France, comme dans toute l'Europe d'ailleurs, autour des écoquartiers jugés exemplaires, j'ai commencé par répertorier les fiches réalisées par les organismes officiels. Cette communication rappelle celle qui est faite depuis une dizaine d'années sur les écoquartiers européens (Bed Zed, Vauban, ...). La Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature, la Préfecture d'Ile-de-France et la Direction Régionale de l'Equipement, l'Institut d'Aménagement Régional ou encore la Direction Départementale de l'Equipement des Hauts-de-Seine, ont réalisé ces documents pour constituer des banques de données synthétiques des opérations jugées de référence.

J'ai ainsi pu répertorier 17 opérations. Il est étonnant de constater que les institutions n'ont pas référencé les mêmes projets. Seul l'écoquartier Foch Roosevelt à Meaux (77) est présenté deux fois comme référence, certainement car il s'agit de l'un des plus avancés et des plus exemplaires comme nous le verrons dans la suite de l'étude.

Ces fiches répertoriaient d'ailleurs un grand nombre d'informations utiles à mon étude. Par contre, on trouve assez peu d'analyses critiques des méthodes et techniques employées contrairement aux études menées sur les premiers écoquartiers européens. En Ile-de-France, cela s'explique certainement par le fait qu'aucun écoquartier n'est complètement achevé : les opérations les plus abouties seront livrées en 2011/2012 (ZAC Pajol à Paris 18^{ème} (75), La Muette à Garges-Lès-Gonesse (93), Les Temps Durables à Limeil-Brévannes (94)...)

2.4.2. Concours "EcoQuartiers" 2009

Le concours "EcoQuartier" "EcoCités" a permis au Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer de récompenser les écoquartiers exemplaires mais également de répertorier les opérations en cours. Comme de nombreuses villes ou communautés d'agglomérations souhaitent voir reconnaître la qualité de leurs projets, ce concours a connu un vif succès avec 132 participations à travers toute la France. En Ile-de-France, 30 projets ont répondu à l'appel à projets.

Pour classer les concurrents, le MEEDM a mis en place un système de notation. Selon l'avancement des projets, les intentions du programme, les prescriptions imposées aux professionnels ou les résultats de l'opération ont été étudiés. Pour les différents thèmes, trois étoiles ont été attribuées aux projets apportant un progrès significatif dans leur réponse, deux pour les projets apportant une réponse satisfaisante et une pour les projets apportant une réponse classique.

Les projets n'ayant obtenu qu'une étoile, n'ont pas été retenus pour la suite du concours. Cependant ils ont été encouragés à dialoguer avec leur Direction Départementale de l'Equipement ou le CETE (voir § 1.3.2. *Les acteurs de l'aménagement durable en France*) pour améliorer leur démarche et retenter une participation ultérieurement. Aussi en se présentant au concours, certains projets voyaient le moyen d'améliorer leur démarche environnementale sans réellement se prétendre écoquartier. Comme les projets de la liste précédente ont tous obtenu deux ou trois étoiles, je les ai tous pris en considération. Par contre, toutes les candidatures étant acceptées, cette liste n'est pas uniquement constituée de quartiers exemplaires. J'ai malgré tout recueillis ces 29 projets car leur disparité m'a semblée intéressante.

2.4.3. L'Approche Environnementale de l'Urbanisme

L'AEU[®] a été appliquée à de nombreux projets en Ile-de-France depuis les années 2000. Le TEDDIF propose une liste de ces projets datée de juin 2009. Comme cette méthode peut s'appliquer à toute sorte d'opérations ou de rédaction de documents, la liste proposait également des projets de PLU, SCOT et Zones d'activité ayant eu recours à l'AEU[®]. Je n'ai cependant retenu que les projets d'aménagement urbain après avoir étudié chaque cas pour être certaine qu'il concernait bien l'aménagement complet et coordonné d'une zone destinée à l'habitat. Cela m'a permis de répertorier 12 nouveaux cas.

2.4.4. Projets soutenus par la préfecture de la région Ile-de-France dans le cadre du contrat de projet 2007-2013

Coïncidant avec le calendrier des fonds européens, le contrat de projet Etat-Région signés en 2007 a récompensé les projets franciliens exemplaires qui s'inscrivent dans la triple perspective de la nécessaire maîtrise des finances publiques du respect des engagements pris, c'est-à-dire que les projets retenus sont les projets prêts et enfin la prise en compte des trois priorités nationales et régionales que sont la cohésion sociale, la compétitivité et l'attractivité du territoire, et le développement durable. Comme ces huit contrats ne concernent que les meilleurs projets d'Ile de France, ils ont tous été retenus pour l'étude.

2.4.5. Projets labélisés Nouveaux Quartiers Urbains par la Région Ile-de-France

Je me suis aussi intéressée aux deux générations de projets labélisés Nouveaux Quartiers Urbains par la Région Ile-de-France. Cette distinction réservée au territoire francilien, a récompensé deux années consécutives 9 projets d'aspects et d'avancement très diverses. Je n'en ai écarté aucun car ils sont représentatifs de la volonté de la région d'encourager les opérations qui répondent le mieux aux enjeux franciliens.

2.4.6. Projets soutenus par la Caisse des Dépôts dans le cadre du dispositif des écoquartiers

En 2009, la Caisse des Dépôts a décidé de mettre en place un dispositif expérimental d'accompagnement sur 15 projets localisés partout en France. Parmi ces opérations, une seule se situe en Ile-de-France, il s'agit de l'écoquartier de la Gare de Pantin qui prévoit de concilier forte densité et qualité de vie, dans une démarche participative.

2.4.7. Appel à projet "Rénovation urbaine et urbanisme durable[®]"

L'ANRU et la Caisse des Dépôts ont lancé un appel à projets "Rénovation urbaine et urbanisme durables[®]" auprès des collectivités locales et maîtres d'ouvrage en charge de la rénovation urbaine française en 2008, afin de repérer et diffuser les savoirs faire ainsi que les bonnes pratiques en matière de développement durable. Il s'agissait de démontrer la faisabilité de la rénovation durable en faisant la preuve par l'exemple. L'objectif était également de créer un réseau d'échanges afin d'amplifier les dynamiques innovantes de territoire et de progresser dans ce domaine.

57 villes, agglomérations et bailleurs ont répondu à l'appel à projets. Ce retour d'expérience a montré une grande richesse et diversité des démarches d'urbanisme durable dans les quartiers faisant l'objet de rénovation urbaine. Les réponses n'ont pas été homogènes car chaque ville ou agglomération a développé sa propre approche fondée sur une démarche de projet englobant aspects sociaux, environnementaux et économiques du développement durable.

Les villes concernées vont recevoir chacune de la part de la Caisse des Dépôts un prix de 100 000 euros destinés au financement d'actions d'ingénierie afin de les accompagner dans l'expérimentation ou l'approfondissement des thèmes de l'urbanisme durable de leur projet de rénovation urbaine.

Parmi la liste des cinq projets lauréats dévoilée le 8 juin 2009, un seul se situe en Ile-de-France : Garges-les-Gonnesses, sous la nomination de « *du grand ensemble au quartier durable* ». Parmi les 57 autres candidats 12 se trouvent en Ile-de-France. Comparé aux nombreux quartiers de rénovation urbaine d'Ile-de-France, cet échantillon nous permet d'apprécier la qualité environnementale de ces nouveaux projets qui tente de concilier rénovation et durabilité. J'ai donc retenu tous les projets candidats.

2.4.8. Les Agendas 21

Pour faire une étude sur le lien de cause à effet qui existe entre la mise en place d'un Agenda 21 et la création d'un aménagement durable, j'ai répertorié toutes les villes ayant un tel document. Pour chacune

des villes concernées, rechercher l'existence de projets urbains durables m'a permis de découvrir dix nouveaux écoquartiers.

2.4.9. Les AMO DD

Dans le cadre de cette étude, je me suis également intéressée aux entreprises d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en Développement Durable. Comme elles présentent leurs références sur leurs sites Internet, connaissant les différents concurrents du marché, cela m'a permis d'ajouter une opération à la liste déjà constituée. Sur son site, Cap Terre présente la ZAC du bord de Seine à Bezons pour laquelle elle a été missionnée. Beaucoup de maîtres d'ouvrage font appel à ce genre d'assistance, pourtant tous les autres projets référencés ont été répertoriés précédemment.

2.4.10. Les prix

J'ai également recherché tous les prix accordés en Ile-de-France, ce qui m'a permis d'ajouter deux autres éléments à ma liste : la ZAC des bords de Seine au Mureaux qui a reçu le 14e Grand Prix de l'Environnement Villes et Territoires d'Ile-de-France et l'Eco quartier de l'eau vive à Lieusaint qui a reçu le prix d'architecture en 2005.

2.4.11. Autres

Au cours de mes recherches j'ai également découvert huit autres opérations présentées comme des écoquartiers. Je les ai pris en considération bien qu'ils soient tous décevants ou à peine envisagés. J'en déduis que la liste des projets élaborée pour mon étude répertorie à présent tous les très bons projets d'aménagement durables.

3.4.12. Projets écartés

RECUEIL LE PLUS LARGE POSSIBLE DES PROJETS

Comme j'ai souhaité que mon étude soit la plus exhaustive possible sur le territoire d'Ile-de-France, j'ai fait le choix de n'écarter aucun projet qui concerne des aménagements à condition qu'ils soient capables de répondre aux attentes globales de leurs futurs résidents et ceci de façon durable. J'ai donc collecté de manière systématique et organisée tous les projets d'aménagement où le développement durable est au cœur des préoccupations pour répondre aux objectifs environnementaux, sociaux et économiques. J'ai retenu tous les projets qui ont mené ces trois réflexions conjointement même s'il ne s'agit encore que d'idées ou même si les réflexions ont été mal menées.

Lors du rassemblement des projets, je me suis aperçue que certains projets complexes sont en réalité une juxtaposition de plusieurs projets moins vastes dont les programmations sont différées. Lorsque cela a été le cas, j'ai choisi de les rassembler sous le nom du projet le plus global car les réflexions ont été menées dans la continuité pour toutes les opérations par un unique maître d'ouvrage.

Grâce à ce recueil large des aménagements urbains durables, j'ai pu mener mon analyse sur 79 cas plus ou moins achevés et plus ou moins exemplaires.

2.5. Classement des écoquartiers

La première phase d'évaluation a consisté au classement des projets en catégories selon l'intérêt que nous pouvons leur porter.

DISTINCTION A PARTIR DE LA COMMUNICATION DES VILLES

Les villes font de leurs projets d'aménagement des atouts de communication car elles sont conscientes d'être jugées sur ces programmes d'envergure. Aussi la communication faite sur leur site Internet m'a semblé être un indicateur intéressant de l'ambition des mairies. L'argumentaire déployé sur les démarches durables m'a permis d'évaluer l'équilibre entre les efforts fournis pour trouver des solutions environnementales, sociales et économiques. Seul l'équilibre entre ces trois objectifs par l'importance qui leur est accordée peut être à l'origine d'un aménagement urbain durable. Cela m'a permis de classer les projets que j'ai rencontrés au cours de mes recherches.

LE CLASSEMENT

Il m'a semblé intéressant de croiser les deux critères suivants :

La qualité globale des projets : La plupart des études réalisées sur l'aménagement urbain proposent une liste de critères pour comparer et classer les quelques projets répertoriés. Comme je l'ai expliqué dans le paragraphe concernant l'échantillonnage, j'ai choisi d'adopter ici une toute autre approche en réalisant une étude globale sur un groupe le plus large possible d'opérations répertoriées. Il m'était donc impossible de traiter les 79 projets inventoriés de façon approfondie dans le temps imparti et j'ai opté pour un classement basé sur l'équilibre accordé aux trois piliers du développement durable. J'ai été particulièrement attentive aux aspects sociaux tels que la concertation ou la mixité sociale. Il arrive également souvent que les maîtres d'ouvrage respectent seulement les exigences environnementales requises pour l'obtention de financements sans réellement développer de solutions globales adaptées au projet. La réalisation de nouveaux écoquartiers constitue pourtant une opportunité de concrétiser l'ambition durable à l'échelle urbaine.

Sur la base de ces remarques, j'ai constitué trois groupes. Le premier répertorie les projets qui sont parvenus à proposer des solutions pertinentes aussi bien pour les aspects environnementaux et économiques que sociaux. Le second groupe concerne les opérations pour lesquelles j'ai constaté un déséquilibre partiel : en annexe les faiblesses sont décrites pour justifier l'appartenance d'une opération à cette catégorie. Finalement, le troisième groupe concerne les projets totalement déséquilibrés pour lesquels les maîtres d'ouvrage n'ont pas su dépasser le stade de la construction environnementale de bâtiments isolée ou n'honorent pas leur communication.

L'avancement des projets : selon que l'opération soit en travaux, encore à l'étude ou envisagée. Cette distinction permet surtout d'écarter les projets trop peu aboutis de la plupart des études.

LES SOUS-CATEGORIES

J'ai effectué mon classement en neuf sous-catégories comme le montre le tableau suivant :

Catégorie des projets	Bien avancés	Encore à l'étude	Seulement envisagées
Équilibrés	XXX	XXX	XXX
Partiellement équilibrés	XXX	XXX	XXX
Déséquilibrés	XXX	XXX	XXX

Le croisement des critères m'a permis de proposer trois catégories bien distinctes :

XXX : Catégorie A

XXX : Catégorie B

XXX : Catégorie C

LES INDICATEURS DU CLASSEMENT

Il existe en réalité deux types d'indicateurs : quantitatif (exemple quantitatif) ou qualitatif (jugement de valeur). L'avancement est un indicateur du premier type, il n'est donc pas nécessaire de justifier la phase de l'opération. Par contre, la qualité et l'équilibre global du programme relèvent du jugement personnel dans la mesure où aucun protocole strict de distinction entre les catégories n'a été mis en œuvre. Le concours EcoQuartier proposait par exemple une grille de critères pour évaluer de façon automatique les concurrents. Ce travail d'évaluation est très intéressant mais demande une démarche de réflexion approfondie que je n'ai pas été en mesure de mener sur les 79 projets de mon étude.

J'ai seulement détaillé en annexe les arguments qui m'ont incité à juger un projet déséquilibré ou partiellement équilibré. Pour qu'un projet soit de catégorie B, j'ai par exemple veillé à expliquer l'aspect décevant. J'espère ainsi avoir séparé les opérations de façon raisonnable. Comme l'étude se porte sur 79 projets, on peut considérer que ce classement est suffisant pour observer l'évolution des démarches car il s'agit plus de comparer des groupes que réellement de chiffrer les phénomènes.

2.6. Le Recueil des données sur les projets

Pour réaliser cette étude, j'ai eu besoin d'un très grand nombre d'informations sur chacun des projets : surface, nombre de logements, équipements, création d'une ZAC... Le croisement d'une quarantaine d'expériences à mon échantillon de 79 projets m'a imposé une recherche minutieuse. Le choix des critères d'observation et des sources est détaillé ci-dessous.

2.6.1. Le rôle des indicateurs

Comme je l'ai expliqué pour le classement des écoquartiers, il existe deux types d'indicateurs (qualitatifs et quantitatifs). Bien qu'elles soient basées sur des critères quantitatifs, de nombreuses démarches aboutissent à une évaluation qualitative dans le domaine de la construction. C'est le cas des certifications françaises destinées aux logements, NF Logement propose par exemple trois niveaux de profils allant de A à C, et Habitat et Environnement, cinq. Le but est alors de mettre en place la certification d'un bâtiment et non pas de comparer plusieurs projets et leur évolution. Une évaluation qualitative est donc bien adaptée. Cependant, lorsqu'il s'agit de comparer ou de réaliser des statistiques et courbes d'évolution, l'approche qualitative ne m'a pas semblé suffisamment fiable. **Pour effectuer mes expériences, je n'ai donc eu recours qu'à des indicateurs quantitatifs objectifs. Aussi, dans cette étude seul le classement des projets par catégories est qualitatif.**

2.6.2. Fiabilité des sources

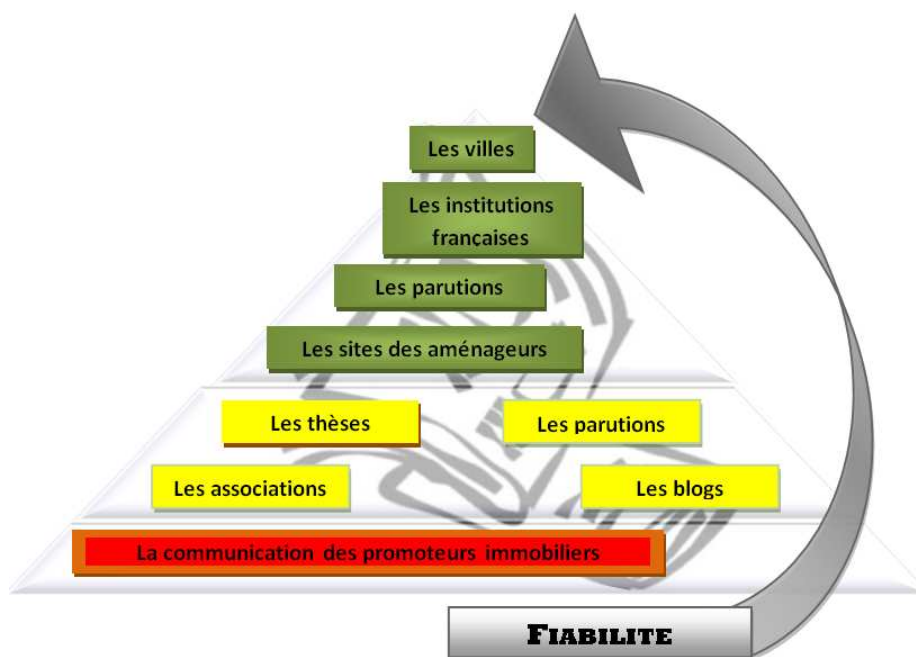


Schéma de hiérarchisation des sources selon leur fiabilité, 2010, de Quelen.

Au cours de mes recherches, le problème de la fiabilité des sources s'est posé à maintes reprises. Il arrivait parfois, notamment pour les écoquartiers à l'état de projet, que je ne trouve pas les informations que je recherchais sur des sites fiables. J'ai aussi parfois trouvé des données différentes d'un site à l'autre. Un classement des sources par niveau de fiabilité s'est donc imposé pour effectuer un choix judicieux entre les informations recueillies. Je présente ici les sources auxquelles j'ai eu recours par ordre de fiabilité.

LES VILLES

Comme je l'ai expliqué au paragraphe précédent, les villes communiquent énormément sur leurs aménagements en cours. On peut donc le plus souvent trouver des articles très détaillés avec des plans et des photos sur le site officiel des mairies. Cette source m'a été très utile car elle concerne absolument tous les projets. J'ai jugé ces informations très fiables en ce qui concerne les caractéristiques générales des projets : superficie, nombre de logements programmés, date de création de la ZAC...

LES GRANDES INSTITUTIONS FRANÇAISES

Les grandes institutions françaises qui attribuent des financements font très souvent mention des caractéristiques des quartiers lauréats sur leur site Internet, notamment sous forme de fiches. J'ai jugé ces informations très fiables. Malheureusement, ceci ne concerne qu'une minorité de projets. En général les plus exemplaires donc ceux pour lesquels de la communication est également faite par les autres acteurs.

LES SITES DES AMENAGEURS

Il n'est pas rare que les aménageurs réalisent avec l'aide des autres acteurs du projet un site Internet spécialement dédié aux nouveaux quartiers durables. Ces sites sont de véritables mines d'informations que j'ai jugé très fiables. Ils m'ont été d'une aide précieuse pour ma collecte de données. Cependant, ils ne concernent que les quartiers les plus avancés et les plus exemplaires. Ceci démontre que la communication est un aspect incontournable de la création des meilleurs projets.

LES PARUTIONS

J'ai eu recours à cette source assez souvent car de nombreux articles jalonnent l'évolution des quartiers. Comme le montre la réaction des lecteurs, c'est un sujet qui intéresse beaucoup les habitants des villes porteuses de projets et engagées dans les investissements. Les articles de journaux m'ont paru une source assez fiable dès lors qu'ils paraissaient dans des journaux de référence. J'ai notamment puisé des informations dans le Moniteur qui publie très fréquemment des rubriques sur les quartiers durables. Cependant, comme ces informations concernent le projet à un instant donné, j'ai été attentive à la date des articles car certains aspects, notamment le calendrier, évoluent tout au long du programme. J'ai également trouvé des informations dans les journaux en ligne comme Actu-environnement. J'ai jugé cette source assez fiable dès lors qu'il s'agissait de journaux spécialisés en environnement et que les articles étaient signés.

LES THESES

J'ai également pu trouver des informations dans le mémoire de certains étudiants en Masters ou en Thèses qui se sont intéressés aux écoquartiers d'Ile-de-France avant moi. J'ai veillé à vérifier que ces informations étaient toujours d'actualité.

LES ASSOCIATIONS

Les associations pour l'environnement publient de nombreux articles sur les projets d'aménagement durable. J'ai jugé la fiabilité de ces sources en fonction des professionnels interviewés mais également des références du journaliste. Par exemple, le site de l'Association européenne pour un développement urbain durable SUDEN, fondée à l'aboutissement du projet HQE²R, est très fiable car les articles y sont rédigés par des professionnels de grande renommée. Certains sites sont quant à eux réalisés par des amateurs et sont donc plus proches du blog.

LES BLOGS

J'ai trouvé quelques informations sur des blogs mais comme il ne s'agit que de l'avis échangé entre quelques personnes, ces données sont très peu fiables. Elles étaient cependant intéressantes lorsqu'elles concernaient l'avis des habitants sur la concertation mise en place ou la facilité d'usage pour les habitants de tel ou tel équipement. J'ai uniquement utilisé ces informations pour développer un avis critique lors de mes recherches.

LA COMMUNICATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

Les promoteurs immobiliers font beaucoup de publicité pour leurs opérations. Ils n'hésitent pas, le plus souvent, à utiliser des arguments de vente qui dépassent leur compétence en ce qui concerne l'aménagement général de la parcelle. Aussi, il est arrivé plusieurs fois que des promoteurs ventent les mérites de tels ou tels écoquartiers alors qu'il ne s'agissait en réalité que de la construction d'un lot d'immeubles de logements de haute qualité environnementale. Ces informations concernent des aspects trop restreints de l'aménagement pour pouvoir justifier la réalisation d'un écoquartier.

Le classement de ces sources m'a permis d'écarter certaines informations lorsque leur origine était jugée peu fiable. Cela m'a également aidé à choisir entre plusieurs données lorsque différentes sources s'opposaient.

3. Résultats et interprétations

Les douze thématiques abordées tentent d'approfondir les principales facettes des projets d'aménagement durable d'Ile-de-France. Elles peuvent donc être considérées indépendamment les unes des autres et selon l'ordre choisi par le lecteur.

3.1. Réponse aux hypothèses

3.1.1. Evolution du nombre de projets

LE CLASSEMENT CHRONOLOGIQUE DES PROJETS

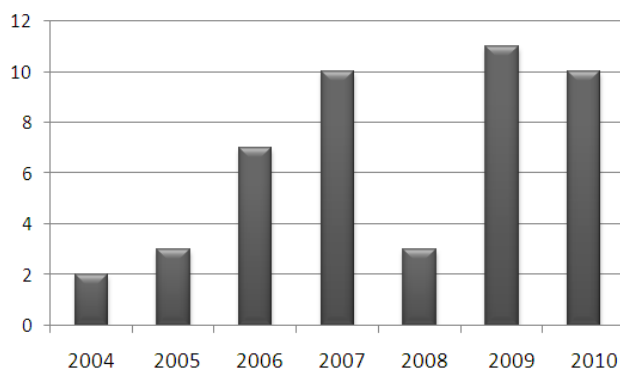
Il a été complexe de classer chronologiquement les projets. Pour commencer, comme je l'ai expliqué au paragraphe 1.1.1. *Les étapes clé du projet*, les phases d'élaboration ne sont pas toujours menées selon la même chronologie. Par exemple à Montévrain, les aménageurs ont commencé par créer un parc urbain de 21 hectares. Aujourd'hui, l'écoquartier est en conception sur cette parcelle en construction. C'est peu conventionnel car si l'objectif global a été dessiné très tôt, le choix des aménagements se fait alors que les voiries sont déjà en travaux.

Ensuite, il n'a pas été facile de dater les projets car, ils ont tous des phasages qui leurs sont propres et les projets suivent rarement un développement linéaire. Le plus souvent ils sont découpés en programmes réalisés chacun selon leur propre calendrier. Aussi dans un même quartier, certains bâtiments peuvent être achevés alors que certaines anciennes constructions ne sont pas encore démolies. C'est le cas pour la ZAC des bords de Seine à Issy-les-Moulineaux où la démolition de la cheminée de l'usine TIRU est prévue pour janvier 2011 alors qu'une première partie des constructions a été achevée en 2008. J'ai néanmoins essayé de donner l'année où la définition générale de l'aménagement durable a été "définitivement" adoptée, même si en réalité la plupart de ces choix peuvent être remis en cause pour des raisons financières par la suite.

Un dernier problème s'est posé car les études sont longues pour déterminer chaque facette du projet. Afin de simplifier la mesure de l'évolution, j'ai choisi de désigner une année clé en termes d'engagement pour chaque projet et de construire mes études sur l'évolution des différents phénomènes à partir de ces dates. Même s'il ne s'agit pas toujours de l'année exacte de tous les engagements, cela nous permet de situer temporellement les projets.

J'ai souvent utilisé les dates de création des Zones d'Aménagement Concerté. Lorsqu'elle est suivie du démarrage des travaux dans les 2 à 4 ans, on peut considérer que la ZAC a fixé les objectifs d'aménagement. Cependant, il arrive que ces zones réglementaires soient créées de nombreuses années avant les aménagements durables et dans ce cas la réflexion sur les aménagements réalisés est le plus souvent réactualisée. En annexe, un tableau justifie le choix de ces dates pour chaque projet.

HYPOTHESE 1 : IL Y A CHAQUE ANNEE PLUS DE MAITRES D'OUVRAGE A S'ENGAGER DANS DES PROJETS D'AMENAGEMENT DURABLE.



Nombre de projets de catégories A et B réalisés chaque année de 2004 à 2010, de Quelen.

Une région pionnière ?

Cette première expérience nous montre qu'aucun projet n'est apparu en Ile-de-France dans les années 2000 comme ce fut le cas ailleurs en France. Les deux premiers projets se situent à Paris, il s'agit du quartier Château Rouge dans le 18^{ème} arrondissement et de la ZAC de Rungis dans le 13^{ème} arrondissement. Dès 2002, la capitale est la première ville d'Ile-de-France à s'intéresser aux aménagements durables et à se fixer des objectifs concrets de projet. Comme c'est souvent le cas, la concertation et la conception ont longtemps été menées et les travaux ont seulement récemment débuté.

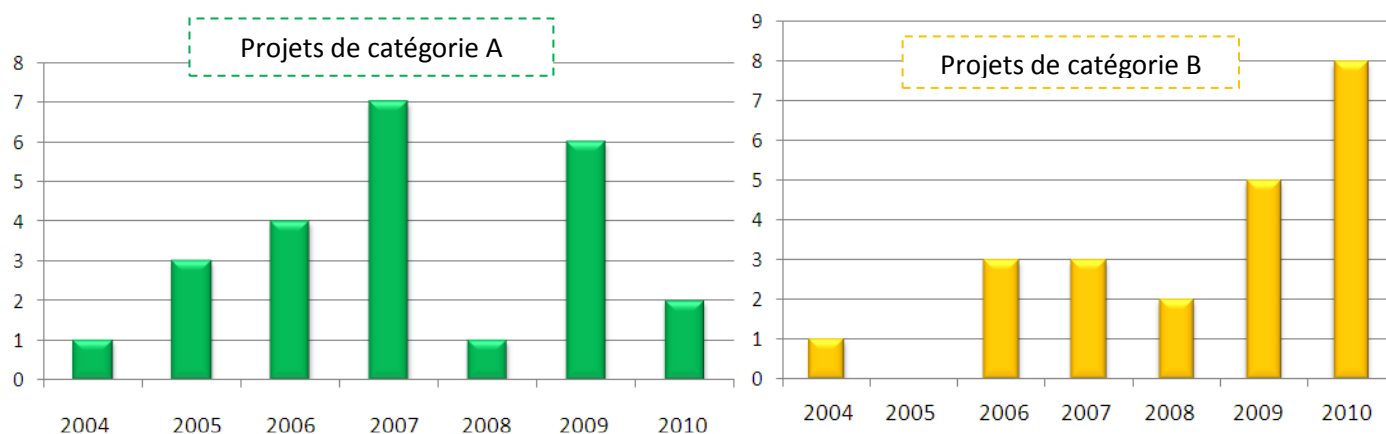
Bien que le souhait de créer des écoquartiers soit apparu dans les années 2000 comme dans les autres régions françaises, l'Ile-de-France a attendu quelques années de plus avant de concrétiser ses objectifs. Elle ne fait donc aujourd'hui pas partie des régions pionnières qui ont essuyé les premiers écueils d'aménagement durable français.

Une évolution linéaire ?

De 2004 à 2007, le nombre de projet va croissant. Mais en 2008, on peut observer un net repli qui s'explique certainement par la crise financière mondiale de 2007. Comme je l'ai expliqué, les dates prises en compte dans l'étude sont plus représentatives des engagements pris par la maîtrise d'ouvrage que du lancement des projets. Le creux constaté est donc certainement lié à la crise qu'ont connu les organismes de financement dès septembre 2007. L'aspect financier d'un projet est déterminant et le retrait des investisseurs aura certainement provoqué le gel partiel ou total des programmes. Cependant les répercussions de la crise ont été de courte durée car dès 2009, les démarches ont repris de plus belle.

On peut donc considérer qu'hormis les événements exceptionnels de 2007, l'évolution du nombre de projets a continuellement été en augmentation. Affiché par M. Borloo en 2008, l'objectif de généralisation des écoquartier dans les villes françaises pour 2012 semble donc très bien suivi.

HYPOTHESE 2 : LES PROJETS SONT MEILLEURS D'ANNEE EN ANNEE.



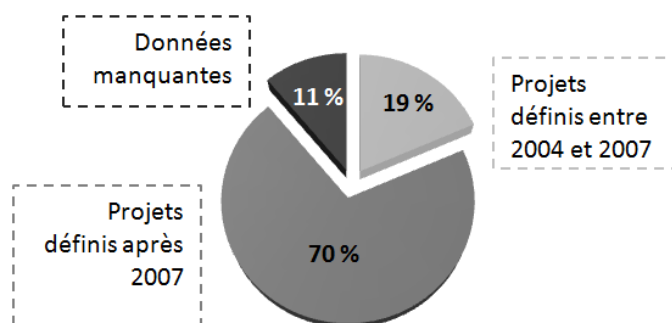
Nombre de projets réalisés chaque année de 2004 à 2010 selon leur qualité, de Quelen.

Pour savoir si la qualité des projets va de paire avec leur multiplication, j'ai séparé les résultats qui concernent les projets de catégorie A à ceux qui concernent les projets de catégorie B. On remarque alors que les premiers aménagements durables étaient de très bonne qualité : avant 2007 très peu de projets seulement partiellement équilibrés ont été répertoriés.

Par contre après 2008, la qualité des projets semble baisser. En réalité, les décisions concrètes pour assurer la qualité des programmes sont prises en phase conception et il est donc difficile d'assurer qu'un aménagement sera équilibré et durable alors qu'il en est seulement au stade des engagements. La qualité des projets dont les engagements sont datés de 2009 et 2010 pourra certainement être réévaluée dans les prochaines années. On peut donc seulement retenir que progressivement les objectifs de qualité des projets semblent être revus à la baisse lors des engagements. La généralisation du phénomène se ferait donc au détriment de la qualité durable. L'objectif ne serait plus de réaliser des projets exemplaires comme dans les années 2004-2007 mais de concevoir des projets réalistes, à portée de communes moins ambitieuses.

HYPOTHESE 3 : LES ACTIONS FRANÇAISES ENTREPRISES EN FAVEUR DE L'AMENAGEMENT DURABLE A PARTIR DE 2007 ONT INSUFFLE UNE NOUVELLE DYNAMIQUE.

Selon le CRDD⁴ : « En France, le débat sur la ville durable bénéficie d'un renouveau sans précédent. Profondément impactées par la loi Grenelle 1 et le projet de loi Grenelle 2, les instruments d'urbanisme et de gestion de la ville évoluent et offrent aux aménageurs un cadre renouvelé d'invention et aux élus d'investissement ou de réorientation de leurs actions ».



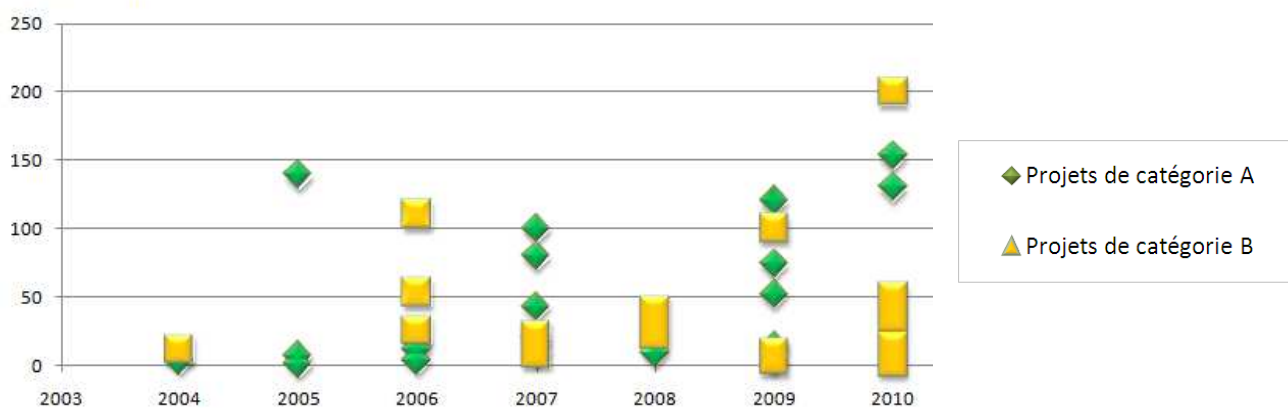
Projets définis avant et après 2007, de Quelen.

Cette expérience montre que malgré les difficultés rencontrées après la crise financière de 2007, les démarches d'aménagement ont en effet rapidement retrouvé un nouveau dynamisme. On peut penser que c'est grâce aux travaux du MEEDDM et de l'Etat. Le premier Grenelle de l'environnement a notamment généré une réelle prise de conscience française des enjeux environnementaux. Les municipalités ont été encouragées par de multiples plans et actions à s'engager en faveur du développement durable. Les nombreux financements accordés ces deux dernières années en Ile-de-France ont permis aux communes de viabiliser leurs projets d'aménagement durable. Ils consolideront certainement l'élan insufflé par l'état. Bien que le CRDD soit le centre documentaire du MEEDDM, et qu'il ait pu être influencé, nous pouvons donc confirmer que les lois Grenelles ont su créer le renouveau nécessaire à l'après-crise dans le domaine de l'aménagement durable.

3.1.2. Evolution de la taille des projets

HYPOTHESE 4 : LES ECOQUARTIERS TENDENT VERS DES ECOCITES.

Surface des projets en hectares



Evolution de la surface des projets entre 2003 et 2010, de Quelen.

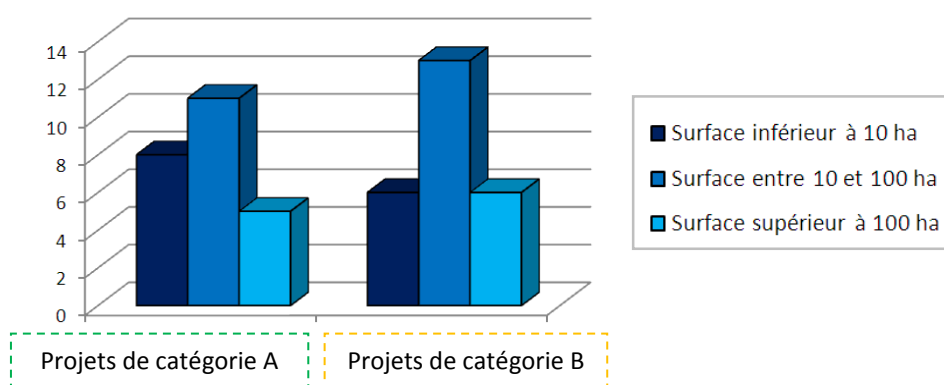
Ce graphique montre que les projets sont de tailles très diverses. D'une part, des opérations de plus de 100 hectares ont été engagées dès 2005 et 2006 et d'autre part, ces trois dernières années, il y a toujours autant de petits projets qu'auparavant. Aucune réelle évolution de la taille des projets d'Ile-de-France n'apparaît donc sur ce graphique. Le glissement de l'écoquartier à l'écoville ne semble donc pas se manifester en Ile-de-France, par l'extension des projets. Aujourd'hui, la gestion globale durable d'une parcelle reste donc encore réservée à l'échelle du quartier en région francilienne.

⁴ Dossier la ville durable proposé par le CRDD (Centre de Ressources documentaire du développement Durable) en avril 2010.

Lors du concours Ecocités, le MEEDDM a récompensé 13 villes ou agglomérations à l'origine de projets globaux d'aménagement durable. Dans ce palmarès, la seule Ecocité récompensée en Ile de France est la Plaine Commune en Seine-Saint-Denis. Cette communauté d'agglomération a mis en place un vaste projet de rénovation urbaine durable, soutient plusieurs projets d'écoquartiers et a créé un Agenda 21 commun à toute l'agglomération. L'écocité francilienne ne semble donc pas dériver de l'élargissement de l'écoquartier mais plus de l'addition par petites touches de démarches durables sur un territoire géré dans sa globalité pour atteindre des objectifs forts. Ces écovilles n'ont donc rien à voir avec le concept adopté par la Chine ou les Emirats Arabes Unis. Il ne s'agit pas ici comme là bas de créer des villes nouvelles trop utopiques mais de constituer des pôles d'excellence en aménagement urbain à partir du tissu existant. En France, la gestion globale des écoquartiers en écocités est encouragée depuis le premier Grenelle de l'environnement. De même, selon Alain Maugard interviewé par le CSTB en décembre 2008 : « Si les bâtiments HQE® et les écoquartiers sont toujours incontournables en termes de développement durable, il faut néanmoins désormais changer de braquet et passer à l'échelle supérieure, celle de la ville durable ».

On peut formuler une autre remarque à partir du graphique précédent sur la taille des projets en temps de crise : les seuls aménagements dont les engagements ont été pris successivement à la crise de 2007 sont de tailles modestes. On peut supposer que leurs montages financiers et le montant des investissements induisait un risque moins important que pour les projets les plus sophistiqués qui ont du être différés d'un ou deux ans. La qualité de ces projets est d'ailleurs en moyenne plus modeste que les autres années.

HYPOTHESE 5 : LES MEILLEURS PROJETS D'AMENAGEMENT DURABLE SONT CEUX QUI SONT LES PLUS ETENDUS.



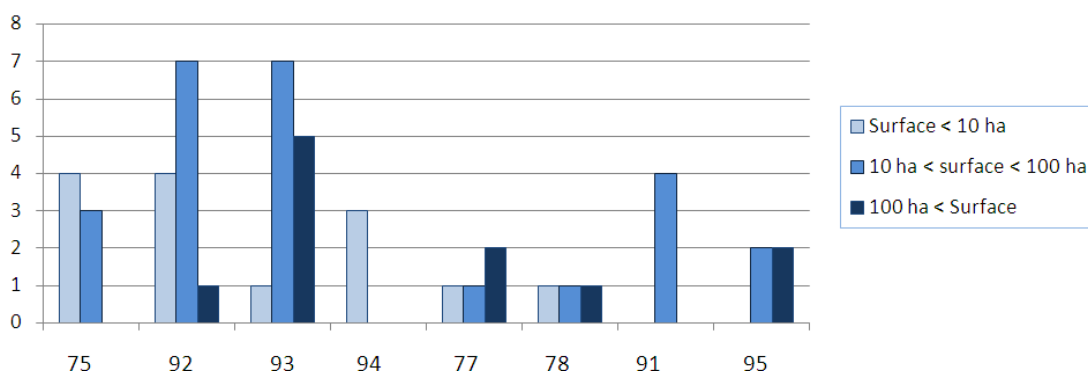
Surface des projets selon leur qualité et leur avancement, 2010, de Quelen.

Le graphique précédent montre bien que la taille des projets n'a aucun impact sur leur qualité. Il existe d'excellents projets de très petite taille comme le Secteur Fréquel Fontarabie où une rénovation durable a été réalisée sur 1 ha mais également de très vastes projets comme l'écoquartier de Montévrain qui s'étend sur 153 ha où une réflexion très complète a été menée. Dans de tels cas, des solutions très intéressantes comme la cogénération ou encore la mise en place de réseaux de chaleurs peuvent être déployées bien qu'elles soient coûteuses car réparties sur un grand nombre de logements, la charge financière devient faible.

L'un des projets qui s'étend sur l'une des plus grandes parcelles est celui de la boucle de Chanteloup qui occupe une surface de 400 ha. Bien qu'il ait été primé par le concours écoquartier 2008 du MEEDDM, ce projet colossal a quelques lacunes. Il a été vivement contesté lorsqu'il a été inclus au projet de révision du SDRIF puis retiré grâce aux réclamations des riverains. Ceux-ci dénonçaient le manque de concertation pour répondre à leurs attentes et la focalisation sur les transports. Trop peu de solutions communes sont envisagées comparés à la construction d'une départementale deux fois deux voies, d'un nouveau pont surplombant la Seine et de la future autoroute A104. Cet exemple montre bien que les projets les plus étendus ne sont pas toujours les mieux conçus.

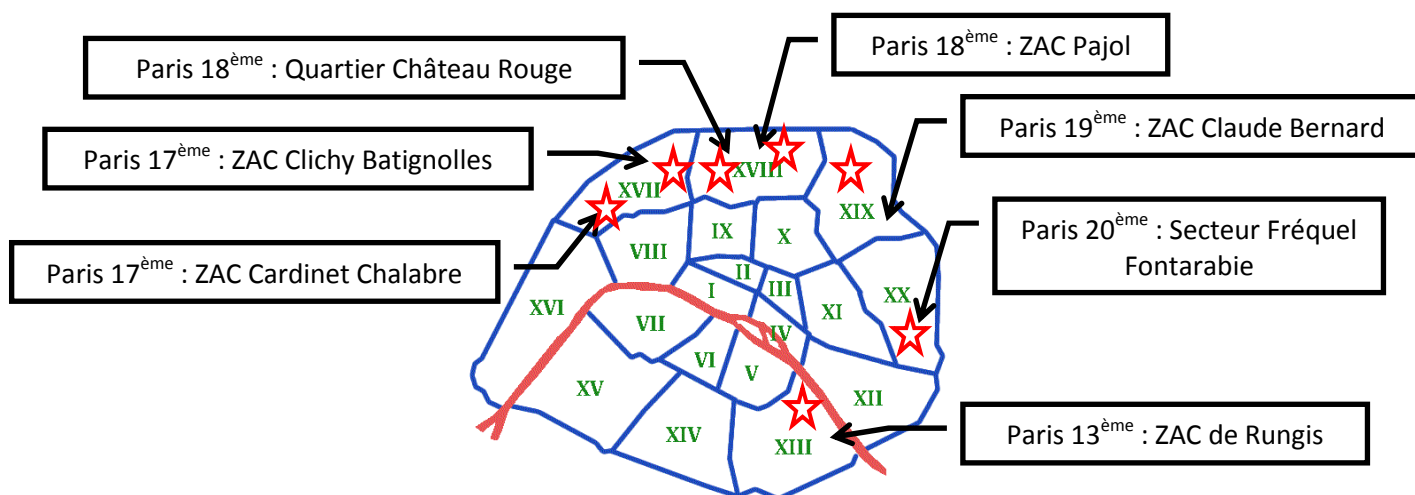
HYPOTHESE 6 : LES PROJETS LES PLUS ETENDUS SE TROUVENT DANS LA GRANDE COURONNE PARISIENNE LA OU LA PRESSION FONCIERE EST MOINS FORTE.

A titre indicatif, la carte des départements d’Ile-de-France se trouve en annexe.



Taille des projets selon leur localisation par département, 2010, de Quelen.

La pression foncière semble fortement impacter les projets parisiens car pour la plupart, les programmes s’étendent sur des parcelles de moins de 10 ha. La plus grosse opération menée dans la capitale est celle de Clichy-Batignolles qui s’étend sur 43 ha dans le 17^{ème} arrondissement. D’ailleurs, les aménagements durables sont tous situés dans les arrondissements périphériques de Paris où des terrains sont disponibles pour des prix plus faibles.

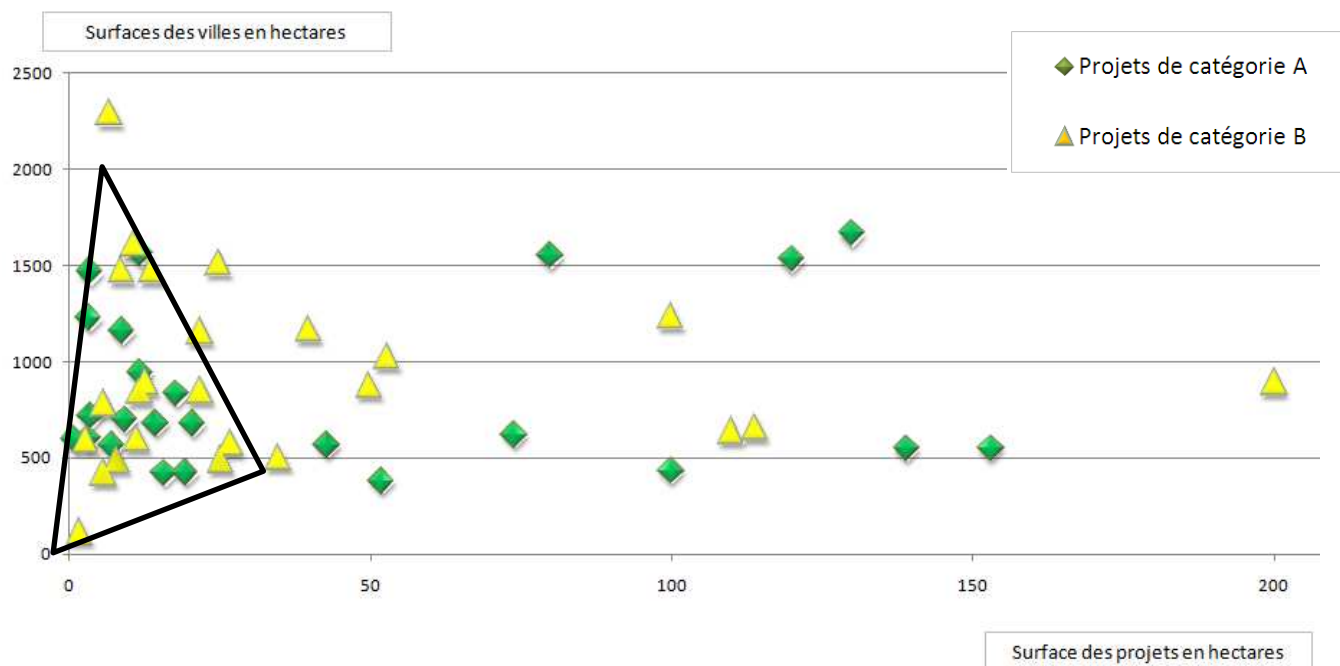


Localisation des projets parisiens, 2010, de Quelen.

Les constructions du cœur de Paris sont difficilement adaptables aux aménagements durables globaux des écoquartiers car la plupart des bâtiments sont protégés ou soumis aux architectes des bâtiments de France lorsqu’ils se trouvent dans le périmètre de monuments historiques. Toutes ces contraintes sont difficilement conciliables avec les démarches d’écoquartiers.

Par contre, autant de très bons projets ont été construits en petite qu’en grande couronne. Ce graphique nous indique que c’est le département de la Seine-Saint-Denis qui propose les projets les plus étendus. On peut tout de même remarquer qu’en grande couronne seulement deux projets s’étendent sur moins de 10 ha. Moins contraints, ces départements sont pourvus de parcelles urbanisables suffisantes pour créer des aménagements collectifs et donc des opérations plus conséquentes.

HYPOTHESE 7 : SEULES LES COMMUNES LES PLUS ETENDUES PEUVENT CREER DE VASTES PROJETS D'AMENAGEMENT DURABLE.



Comparaison entre la surface des villes et celle des projets, 2010, de Quelen.

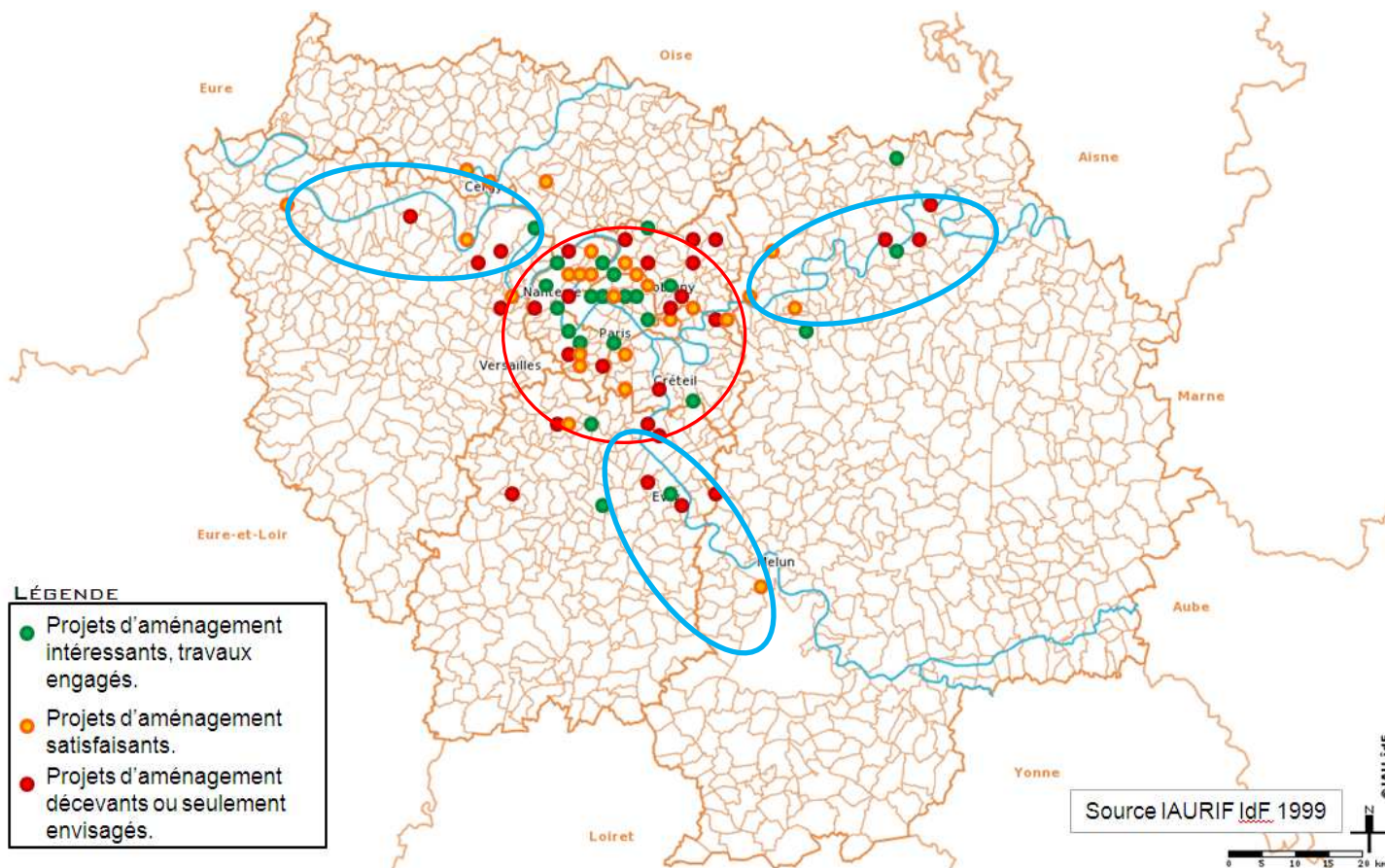
Le schéma ci-dessus permet de vérifier si la conclusion du paragraphe précédent s'applique à tout notre territoire d'étude. La comparaison entre la surface des projets et celle des villes nous apprend que la taille des aménagements n'est pas liée à celle des communes. Il apparaît que les villes qui créent de vastes aménagements ont des tailles très diverses. La ville de Saint-Denis (1235 ha) propose des aménagements sur une parcelle de 100 ha proportionnelle à son étendue alors que la même surface est dédiée à un écoquartier à Saint-Ouen (432 ha), ce qui représente cette fois quasiment un quart de la commune. Si une grande majorité des projets se trouve dans le triangle noir c'est que la plupart ont une surface inférieure à 50 hectares.

Bien qu'ils disposent de parcelles plus nombreuses, les groupements de villes n'ont cependant pas tendance à créer des projets plus vastes. Si la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire soutient un vaste projet de 1 200 hectares, Saint-Denis et Villeneuve-la-Garenne se sont réunies pour créer un projet bien plus modeste sur 12 hectares.

Même si les grandes villes ont une responsabilité plus importantes que les petites en terme de développement durable, on peut observer un réel effort des municipalités de toutes tailles confondues pour la réalisation de projets d'aménagement durable. Ceci crée une approche multi-échelle très intéressante car si certains projets s'apparentent plus à des écocités, certains autres seront d'excellents micro écoquartiers. Cette approche à différentes échelles est d'ailleurs vivement conseillée par le Dossier du CRDD sur la ville durable d'avril 2010 : « *En première approximation, il convient d'approcher les enjeux de la durabilité urbaine à l'échelle macro de la ville-région et à l'échelle micro des quartiers.* »

3.1.3. Localisation des écoquartiers d'Ile-de-France

HYPOTHESE 8 : EN ILE-DE-FRANCE, LES ECOQUARTIERS SE TROUVENT TOUS A PROXIMITE DE LA CAPITALE.

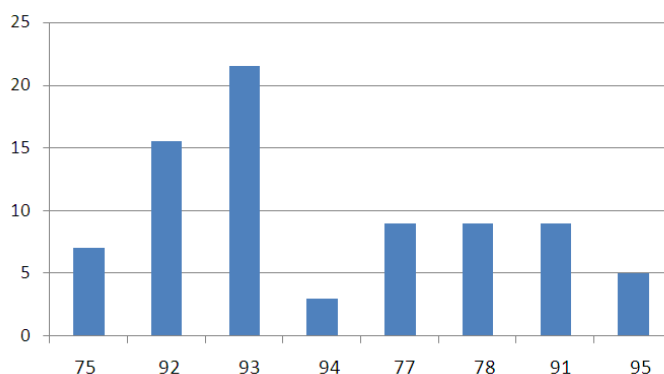


Localisation des projets d'aménagement durable d'Ile-de-France, 2010, de Quelen.

La carte ci-dessus nous indique la localisation des 79 projets répertoriés. On s'aperçoit qu'ils se situent en majorité dans un rayon de 20 km autour la capitale. On remarque une forte concentration de projet en petite couronne nord et au contraire un vide au cœur de la capitale, certainement lié aux contraintes détaillées précédemment.

En grande couronne, les projets sont localisés autour des fleuves. Les berges de la Seine, et de la Marne semblent très dynamiques en amont de la capitale comme en aval. Hormis ces quelques aménagements on observe de grands vides que nous allons tenter d'expliquer à l'hypothèse suivante.

Cette carte nous permet également de visualiser la qualité des projets selon leur localisation. Il semble qu'aucun territoire ne soit plus propice que les autres à la qualité durable des aménagements. Cette affirmation pourra cependant être contestée par une étude de la qualité des projets réalisée département par département à l'hypothèse 11.



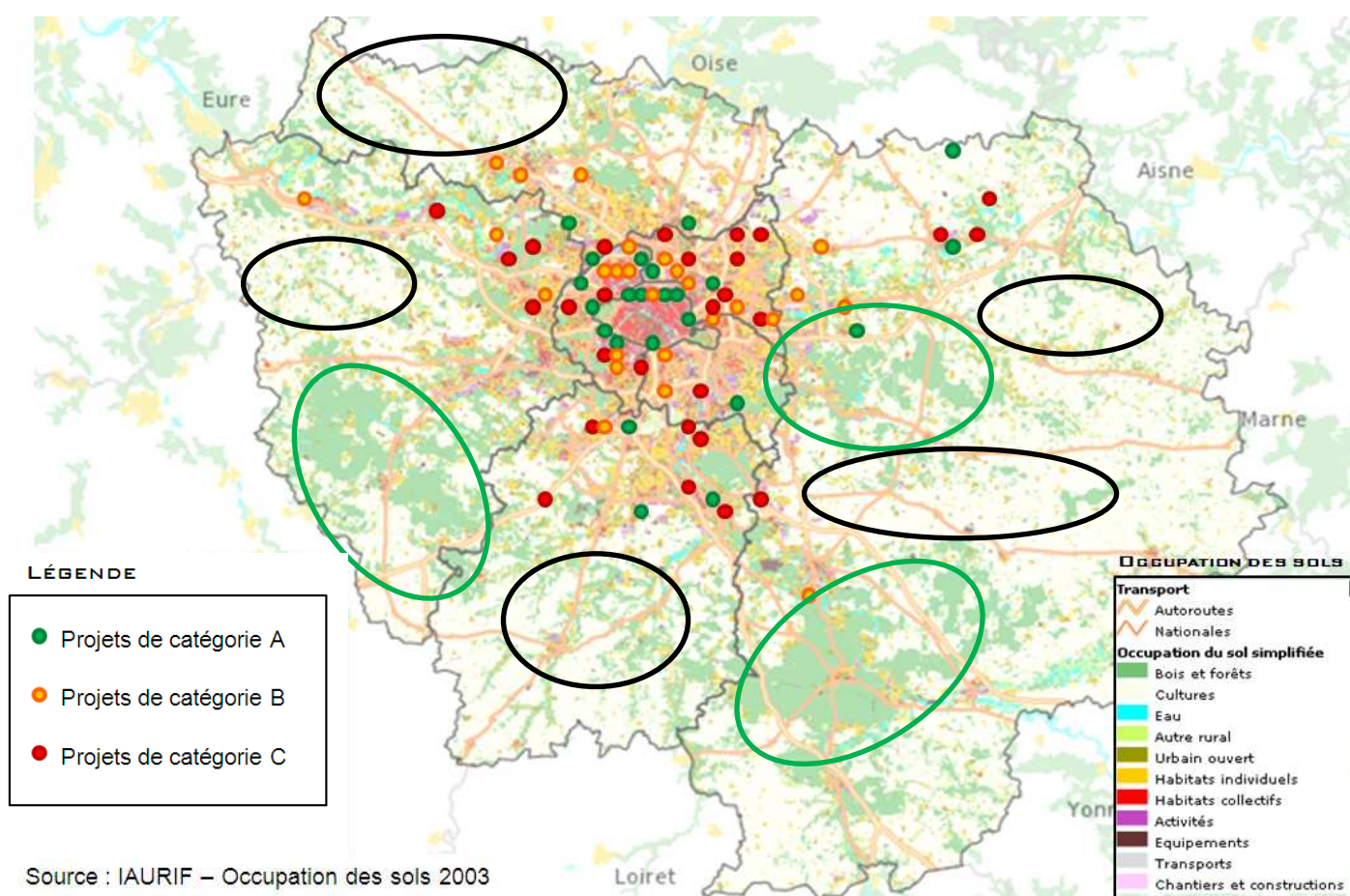
Nombre de projets de catégorie A ou B, par département, 2010, de Quelen.

Sur le diagramme barre ci-dessus, on peut par contre remarquer qu'avec plus de vingt projets intéressants, la Seine-Saint-Denis est le département où le plus d'écoquartiers ont été créés. Il s'est fortement engagé en faveur du développement durable ces dix dernières années. À l'occasion du diagnostic pour l'élaboration de son Agenda 21, le département a défini 6 pôles dynamiques. Sur ces espaces, le Conseil Général souhaite « *construire, avec les collectivités territoriales, des grands projets, des stratégies communes qui assurent l'évolution "durable" des pôles métropolitains* »⁵. Ils accueillent, pour la plupart, aujourd'hui des écoquartiers comme par exemple l'écocité du canal de l'Ourcq sur le pôle nommé "cœur du département organisé autour de la ville préfecture Bobigny et de l'axe RN3/canal de l'Ourcq" ou encore le quartier des Docks à St Ouen dans l' "Arc digital en limite de Paris". Grâce à un nouveau Contrat particulier Région-Département signé le 11 mai 2009, une impulsion forte a été donnée à l'écologie urbaine.

Malgré l'exception du département du Val-de-Marne qui affiche un net retard comparé à ses voisins, le véritable foisonnement de projet a bien lieu en petite couronne, à proximité de la capitale.

En grande couronne les quelques projets répertoriés sont assez également répartis entre les trois départements mais ils sont en grande partie situés à la frontière entre les deux couronnes.

HYPOTHESE 9 : LA MULTIPLICATION DES ECOQUARTIERS FAVORISE L'ETALEMENT URBAIN.



Les projets d'aménagement durable d'Ile-de-France et l'occupation des sols, 2010, de Quelen.

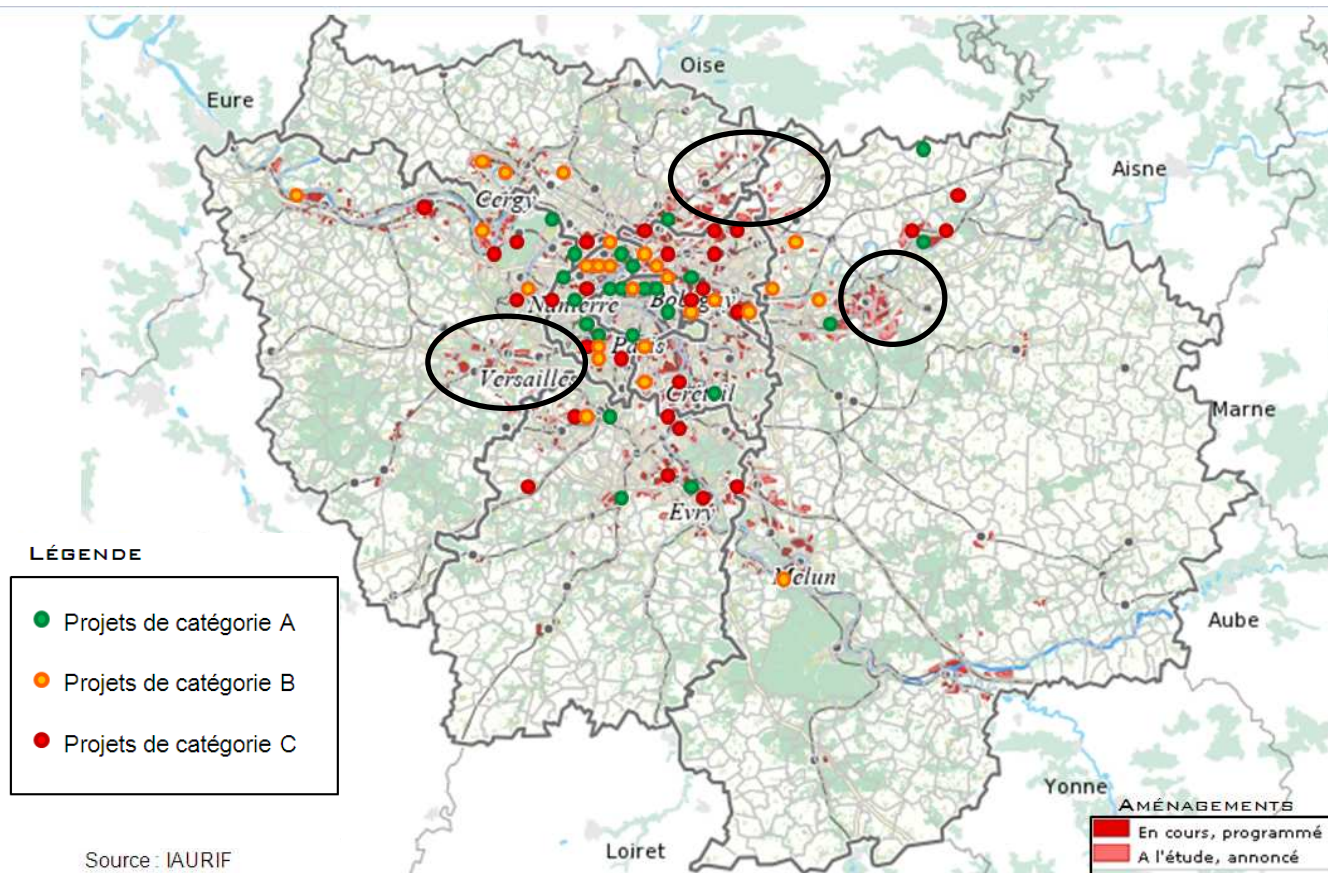
En superposant la localisation des projets d'aménagement durable à la carte de l'occupation des sols fournie par l'IAURIF, on peut expliquer les vides en grande couronne remarqués lors de l'hypothèse précédente. Aucun projet n'a en fait été construit parmi les bois et forêts préservés car ces espaces protégés par les différents PLU ne peuvent être urbanisés. L'Ile-de-France compte plusieurs vastes sites verts comme les forêts de Fontainebleau, d'Armainvilliers ou de Rambouillet.

⁵ Extrait d'un article publié le 3 juin 2010 sur www.saine-saint-denis.fr.

D'autres grands territoires ruraux apparaissent nettement en deuxième couronne. Non seulement ces espaces sont eux aussi protégés par les documents d'urbanisme mais ils manquent également du dynamisme nécessaire à la création d'écoquartiers. Comme tout nouvel aménagement durable doit être suffisamment attractif pour être viable économiquement, ces espaces ne semblent pas propices aux investissements.

Contrairement aux projets de villes nouvelles des années 60/70, les opérations d'aménagement durable occupent des parcelles déjà urbanisées. Cela évite la diffusion des espaces urbains et donc la consommation excessive d'espaces agricoles ou naturels encore disponibles en Ile-de-France. Le phénomène d'étalement urbain est aujourd'hui limité grâce à une volonté forte de l'Etat et des régions concrétisée ces dernières années par la modification de la plupart des documents d'urbanisme et d'aménagement (Schéma Directeurs, SCOT, PLU).

HYPOTHESE 10 : LES PROJETS D'AMENAGEMENT DURABLE SE REPARTISSENT SUR LES MEMES TERRITOIRES QUE LES PROJETS D'AMENAGEMENT CLASSIQUE.

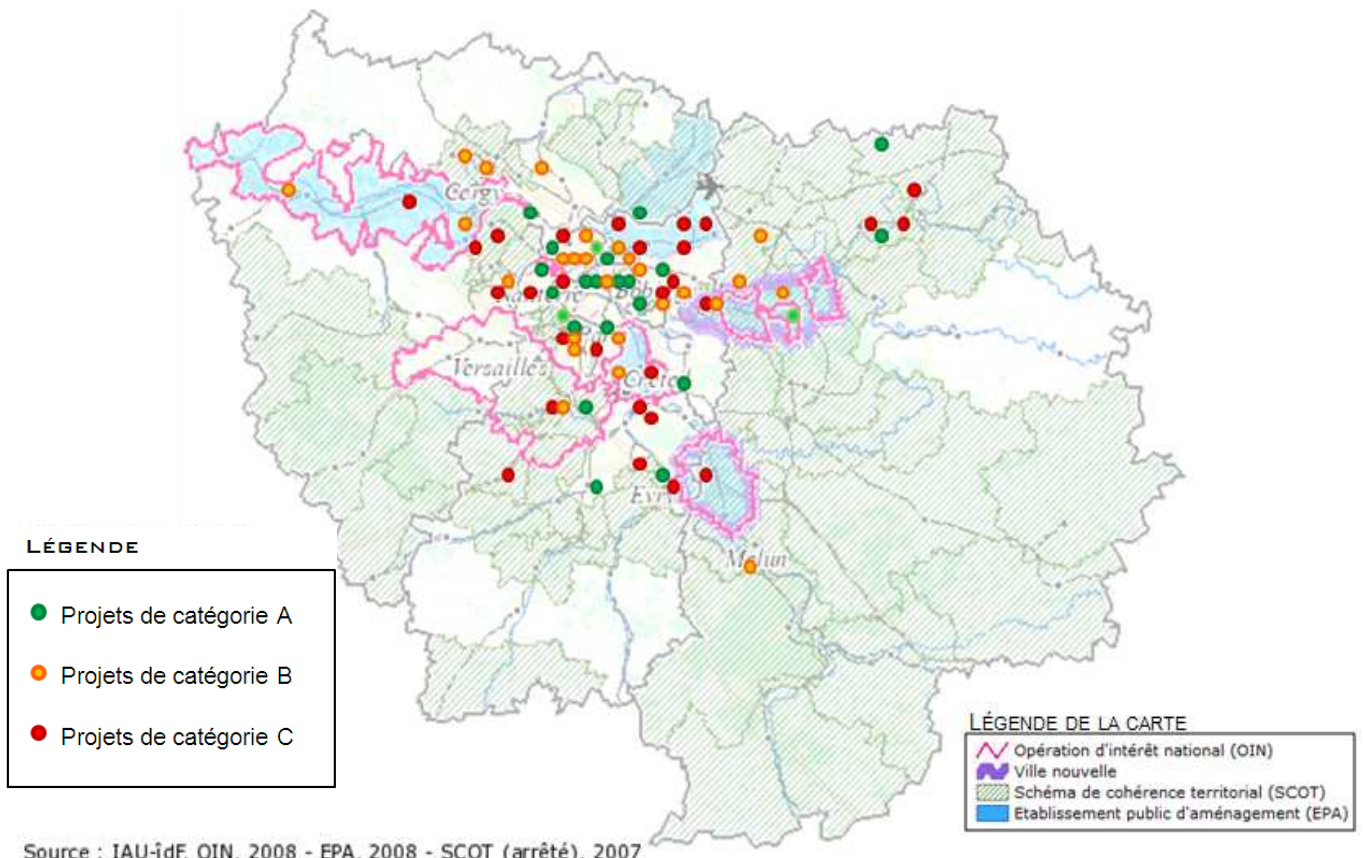


Localisation des projets d'aménagement durable d'Ile-de-France, 2010, de Quelen.

La carte des aménagements éditée par l'IAURIF en 2010 nous indique que les récents aménagements se répartissent sur le territoire de façon plus homogène que les projets durables.

Certaines zones pourtant en cours d'aménagement ne sont dotées d'aucun aménagement durable, comme autour du château de Versailles, du parc Disneyland ou de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle. Profitant du dynamisme touristique ou industriel que leur offre le monument, parc d'attraction ou aéroport voisin, ces zones ont choisi de conserver leur stratégie urbaine d'origine et n'ont donc pas intégré l'environnement à leurs projets d'aménagement.

Les projets d'écoquartiers ne parviennent donc pas à intégrer tous les sites actuellement en cours d'aménagement. Certaines politiques territoriales conservatrices restent axées sur leurs atouts économiques sans chercher à s'adapter aux enjeux d'aménagement durable reconnus par la région.



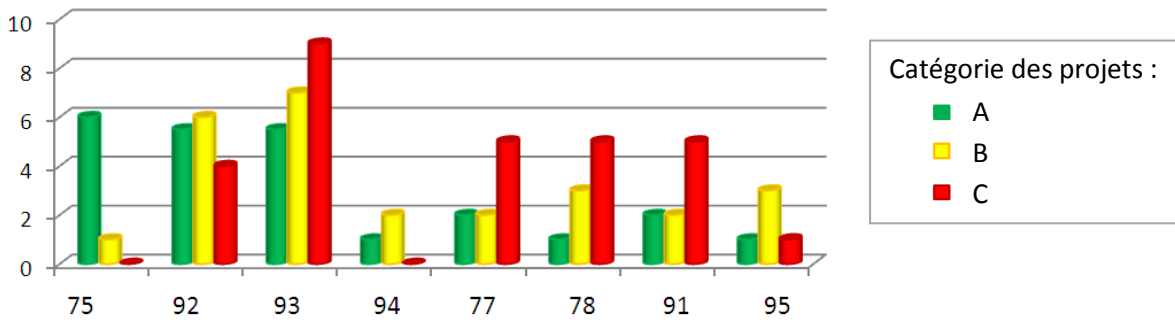
Source : IAU-idF, OIN, 2008 - EPA, 2008 - SCOT (arrêté), 2007

Localisation des projets d'aménagement durable d'Ile-de-France, 2010, de Quelen.

Cette nouvelle expérience montre que bien que les Opérations d'Intérêt National soient des secteurs stratégiques d'Ile-de-France en partie gérées par l'Etat, très peu de projets d'aménagement durable y sont menés. Ceci est confirmé par la remarque précédente concernant Marne-la-Vallée et Versailles. Par exemple ce deuxième secteur fait partie d'une vaste Opération d'Intérêt National englobant Massy, Palaiseau, Saclay, Versailles et Saint-Quentin-en-Yvelines. Selon le premier ministre, cet OIN créée en 2006 a plus vocation de « *conférer au plan international une forte attractivité pour les entreprises, les organismes de recherche et d'enseignement, leurs collaborateurs et leurs familles* » que de répondre aux enjeux durables du Grenelle de l'environnement. Avec plus de 600 000 habitants, le périmètre exploratoire de Saint-Quentin-en-Yvelines, Versailles, Vélizy, Saclay, Massy est quant à lui de la taille d'une grande agglomération de province. Son taux d'emploi est élevé avec 1,11 emploi par actif résidant. L'OIN a donc été mise en place pour répondre à l'insuffisance de la construction de logements qui est un obstacle à la compétitivité du territoire. Face à ce déficit, peu de place est accordé à l'aménagement durable. Dans son rapport d'étape au premier ministre, le préfet de la région d'Ile-de-France n'aborde jamais l'aspect environnemental⁶.

⁶ Rapport d'étape du préfet de la région Ile-de-France au 1^{er} ministre du 5 janvier 2006 du « Grand projet d'urbanisme d'intérêt national Massy, Saclay, Versailles, Saint Quentin-en-Yvelines ».

HYPOTHESE 11 : LES MEILLEURS PROJETS SONT LOCALISES EN PETITE COURONNE.



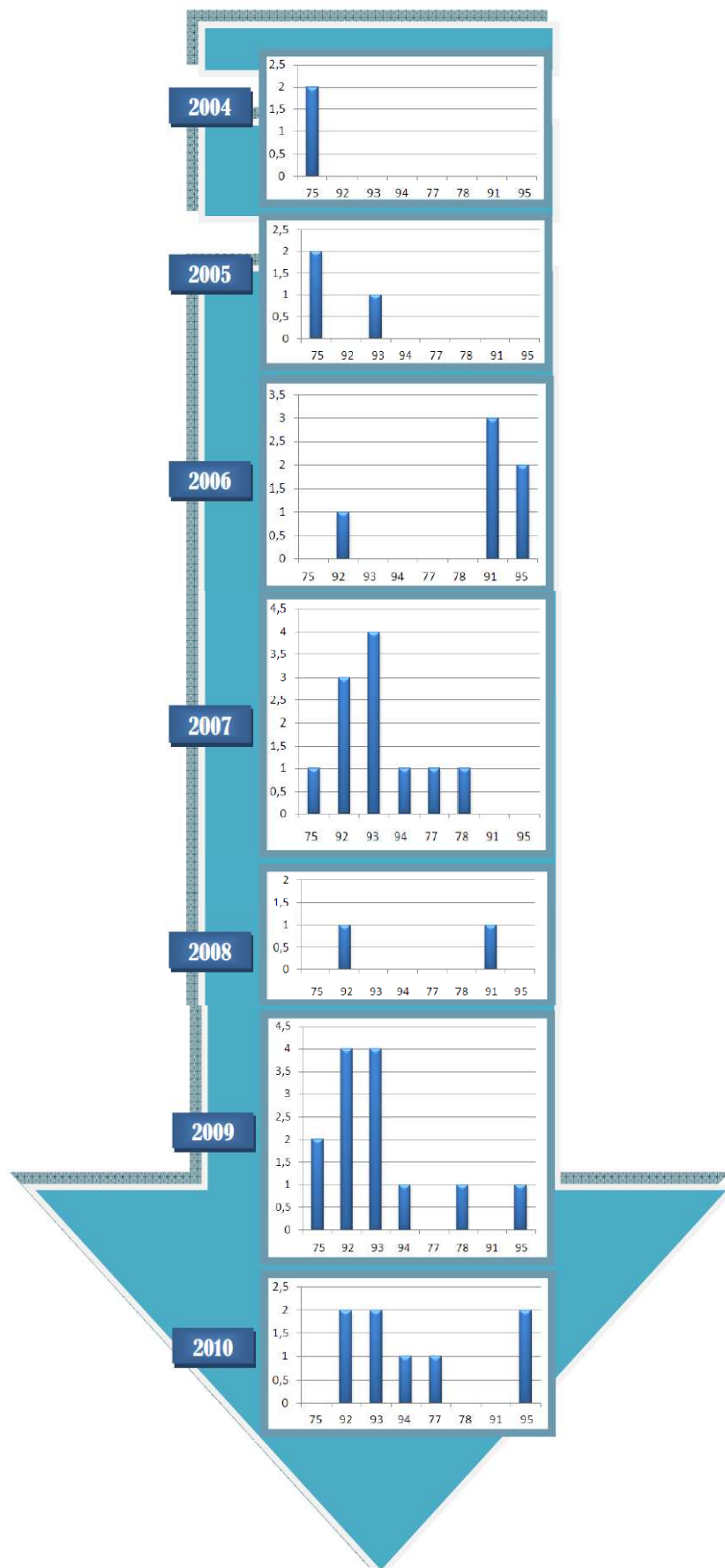
Localisation des écoquartiers selon leur qualité, par département, 2010, de Quelen.

Le diagramme barre précédent nous montre qu'en moyenne, contrairement à ce qui a été affirmé à l'hypothèse 8, la petite couronne propose des projets plus performants que la grande couronne. D'ailleurs Paris est le département qui réunit le plus projets d'aménagement urbains durables performants. La capitale a mené ses opérations de façon exemplaire en intégrant l'environnement à la rénovation urbaine de zones d'habitat périphériques dégradées.

Parmi les quelques projets créés en grande couronne, une grande majorité sont décevants ou à peine envisagés. A quelques exceptions près, les meilleurs projets sont donc localisés en petite couronne.

HYPOTHESE 12 : PARIS ET LA PETITE COURONNE FURENT PIONNIERS DANS L'AMENAGEMENT DE QUARTIERS DURABLES.

Après avoir remarqué que la majorité des projets d'aménagement durable se situent en petite couronne, nous allons étudier la chronologie des projets département par département pour comprendre l'influence qu'ils ont eu les uns sur les autres.



Chronologie et localisation des projets d'aménagement durables d'Ile-de-France, 2010, de Quelen

Conformément à ce qu'on pouvait attendre d'elle, la capitale française a été le premier département d'Ile-de-France à proposer des aménagements durables. Sachant que ces projets sont de très bonne qualité, on peut affirmer que Paris a constitué un exemple pour les autres départements.

Les départements du Hauts-de-Seine (92) et de Seine-Saint-Denis (93) qui semblaient avoir pris du retard ont lancés de nombreux projets chaque année depuis 2007 sans s'essouffler. Contrairement à ce que l'on pourrait penser, avant 2007, la petite couronne (sans considérer Paris) n'a pas montré l'exemple. Ce sont certainement les nombreux financements octroyés par l'Etat et la Région qui ont poussé ces départements très dynamiques en termes d'aménagement à s'orienter résolument vers l'environnement tout récemment.

Bien qu'ils aient proposé assez peu de projets d'écoquartier, les départements de l'Essonne (91) et du Val d'Oise (95) sont quant à eux parmi les 1^{ers} à avoir expérimenté les démarches d'aménagement durable.

HYPOTHESE 13 : LES VILLES SE REUNISSENT SOUVENT POUR CREER DES ECOQUARTIERS.

Voici un tableau récapitulatif des projets réalisés sur plusieurs communes :

Catégorie du projet	Département	Localisation	Nom du projet
A	95	Louvres et Puisseux-en-France	Eco Quartier Louvres et Puisseux-en-France
A	93 et 92	Entre les villes de Saint-Denis (93) et Villeneuve-la-Garenne (92),	Eco quartier fluvial de l'Ile-Saint-Denis
B	92	Issy-les-Moulineaux et Bezons	Le Fort d'Issy
B	78	Mantes-la-Jolie et Rosny-sur-Seine	Eco quartier fluvial de Mantes-la-Jolie et Rosny-sur-Seine
B	77	Communauté d'agglomération Marne et Gondoire : Lagny, Thorigny, Pomponne et Saint Thibault	Cœur urbain de Marne et Gondoire
B	78	Triel-sur-Seine, Chanteloup-les-Vignes, Andrésy et Carrières-sous-Poissy	Eco-quartier de la boucle de Chanteloup
B	78	Le Vésinet et Croissy-sur seine	Quartier du Vésinet
C	78	Saint-Quentin-en-Yvelines	SQYES : Saint-Quentin-en-Yvelines ÉcoSystème

Tableau des projets réalisés sur plusieurs communes, 2010, de Quelen.

On remarque que très peu de très bons projets sont nés de la mutualisation des efforts et compétences de plusieurs villes voisines. Bien que le MEEDDM souhaite voir se développer les écocités au sens français du terme, le phénomène est peu présent en Ile-de-France vis-à-vis des écoquartiers "communaux". C'est peu être la complexité due à la multiplication des acteurs : les différentes attentes, degré d'investissement ou encore potentiel d'investissement qui freinent la création des nouveaux projets intercommunaux. Le maillage de projets d'aménagements durables est encore difficile à mettre en œuvre sur de vastes territoires comme ceux des communautés d'agglomérations,

C'est sans doute la multiplication des acteurs qui freine la création des nouveaux projets intercommunaux. La disparité entre leurs attentes, leur degré d'investissement ou encore leur potentiel d'investissement augmente la complexité des opérations.

Il semble de plus que malgré les moyens mis en œuvre, les projets n'atteignent pas un degré de qualité optimal. Alors que selon Benoist Apparu, secrétaire d'État chargé du Logement et de l'Urbanisme depuis le 23 juin 2009 dit être « convaincu de la nécessité d'une gouvernance intercommunale forte, au moment où bon nombre d'entre nous vivent dans une commune, travaillent dans une autre, font du sport dans une troisième »⁷, cette étude nous montre que l'union ne fait pas toujours la force pour les aménagements durables en Ile-de-France.

⁷ Interview accordée à Gilles Davoines dans un article paru dans le Moniteur le 25 juin 2010.

3.1.4. Les prix et financements

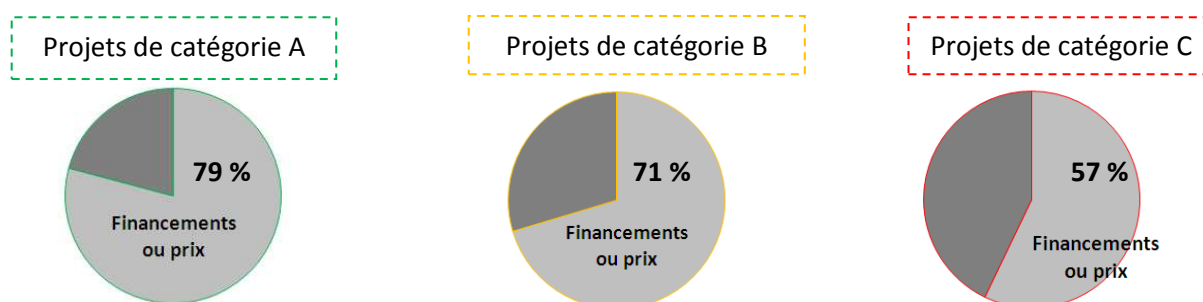
La plupart des opérations de construction parviennent à obtenir des financements mais dans cette sous-partie, nous allons exclusivement nous intéresser aux aides attribuées sur des critères liés aux aménagements.

Les prix et financements sont de véritables leviers d'action pour les institutions françaises : les prix récompensent les bonnes pratiques de façon financière ou simplement honorifique alors que les financements sont accordés aux projets ayant répondu à un cahier des charge fixé à l'avance.

Dans les deux cas cela permet à l'Etat, aux régions ou encore aux entreprises de s'impliquer dans les démarches de façon concrète et locale. Les concours, appels-à-projets ou contrats-cadres permettent de réaliser un retour d'expérience grâce à l'accompagnement ou à la comparaison de projets en cours. Ils apportent un regard extérieur neuf au déroulement des opérations qui peut s'avérer indispensable pour maintenir la ligne de conduite et respecter les engagements durables des porteurs de projets.

En échange de ce tuteur souvent perçu comme une contrainte, les maîtres d'ouvrage peuvent communiquer sur les partenariats qu'ils entretiennent. Cela peut améliorer la perception qu'auront les autres acteurs du projet et véhiculer une image d'exemplarité. Cependant avant d'adhérer à cette communication, nous allons vérifier si les prix ou financements sont bien accordés selon la qualité des projets.

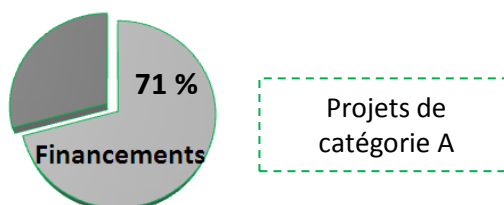
HYPOTHESES 14 : LES PRIX OU FINANCEMENTS SONT ACCORDES AUX MEILLEURS PROJETS.



Proportion de projets ayant obtenu des financements ou prix, selon leur qualité, 2010

Cette expérience confirme le fait que les prix ou financements soient accordés proportionnellement à la qualité des projets. La tendance n'est cependant pas aussi nette que l'on aurait pu s'y attendre car en réalité tous les projets sont récompensés, même ceux qui sont décevants. Aussi, il ne faut pas penser que les prix et financements impliquent l'exemplarité mais garder un esprit critique malgré le prestige des récompenses.

HYPOTHESE 15 : L'EXEMPLARITE DES PROJETS LEUR PERMET TOUJOURS D'OBTENIR UN FINANCEMENT.



Proportion de très bons projets ayant obtenu des financements, 2010, de Quelen.

Cette expérience ne concerne plus que les financements, qui ne sont décernés contrairement aux prix qu'en échange du suivi strict d'un cahier des charges, d'une méthode ou d'outils prédéfinis. On remarque que tous les projets de classe A n'ont pas obtenu d'aides financières. Ce diagramme laisse par contre penser qu'il est tout à fait possible de faire de très bons projets sans financements. Nous le vérifierons à l'hypothèse 17. Cela prouve d'ores et déjà que, de même qu'il ne faut pas associer prix et financement à exemplarité, qu'il ne faut pas avoir d'a priori sur la viabilité et la qualité d'un projet qui n'aurait pas obtenu de financements.

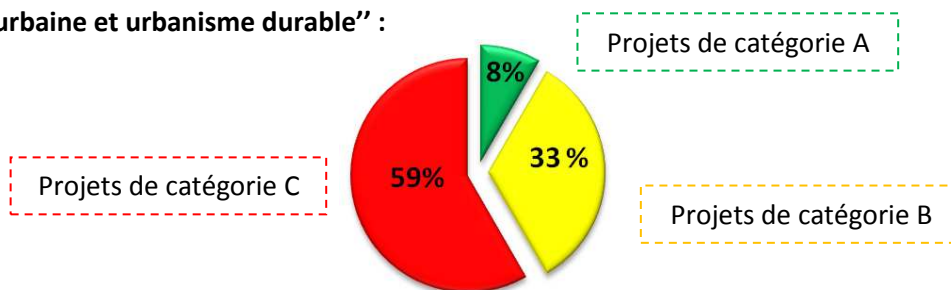
HYPOTHESE 16 : L’OBTENTION D’UN FINANCEMENT EST UN FACTEUR D’EXEMPLARITE.



Proportion de projets ayant obtenu des financements pour leur aménagement selon leur qualité, 2010, de Quelen.

En fait, ce n’est pas parce qu’on a obtenu des financements en échange de l’application d’un cahier des charge que l’on parvient à créer un projet de très bonne qualité au sens ou il a été défini dans cette étude. Dans ce mémoire, les projets ont été classés par catégories selon l’équilibre accordé entre les enjeux environnementaux bien sur, mais également sociaux et économiques. Bien que ce classement ne soit pas effectué à partir d’une grille d’indicateurs comme il l’aurait été souhaitable (§ 2.5. Classement des opérations), il permet tout de même d’apprécier les dérives des financements. Par exemple, ceux qui sont accordés par l’ANRU et la Caisse des Comptes, dans le cadre de son appel à projet “Rénovation urbaines et urbanisme durable®” ont été attribués uniquement comme son nom l’indique à des opérations de rénovation urbaine. Pourtant, l’aspect environnemental semble avoir bien plus influencé le choix des lauréats que l’aspect social.

“Rénovation urbaine et urbanisme durable” :

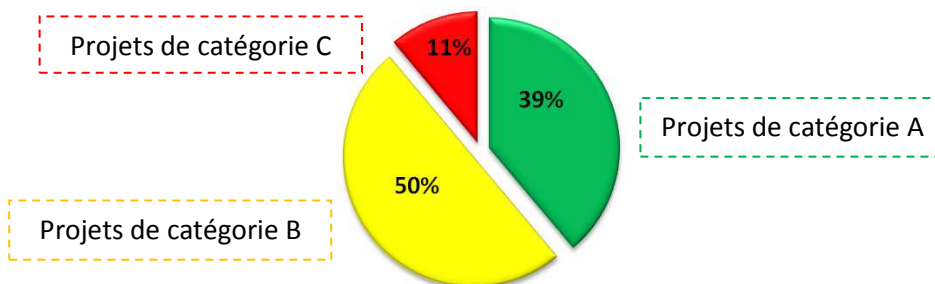


Comparaison de la qualité des projets “Rénovation urbaine et urbanisme durable®”, 2010, de Quelen.

Une bonne partie de ces projets ont été classés décevants car aucune gestion globale n’a été menée sur la zone urbaine. Il s’agit le plus souvent de réhabiliter d’anciennes barres ou tours d’immeubles devenues obsolètes pour obtenir les performances énergétiques imposées par les nouvelles réglementations thermiques. Les travaux sont donc menés sur l’enveloppe des bâtiments sans proposer de réponses environnementales, en ce qui concerne l’aménagement.

“Nouveaux Quartiers Urbains” :

Les financements du conseil régional d’Ile-de-France pour le label Nouveaux Quartiers Urbains ont quant à eux souhaité récompenser les meilleures initiatives en fonction d’un cahier des charges à la fois social, environnemental et économique. L’équilibre entre les trois aspects m’a semblé bien respecté dans les 18 opérations lauréates.



Comparaison de la qualité des “Nouveaux Quartiers Urbains®”, 2010, de Quelen.

Ces financements ne sont pas toujours destinés à améliorer les démarches d'aménagement durable mais parfois à assurer la faisabilité de travaux devenus nécessaires et donc prioritaires. Par exemple, l'ANRU peut financer une partie des opérations sans avoir de regard sur la globalité du projet. C'est le cas à Montreuil où 3000 logements seront construits sur trois quartiers : Branly/Boissière, Signac/Murs à pêches et Ruffins/Théophile Sueur. Comme seulement 800 appartements seront financés sur l'ensemble du parc immobilier, on peut se douter que ces aides n'auront pas l'impact souhaité sur la qualité globale du projet.

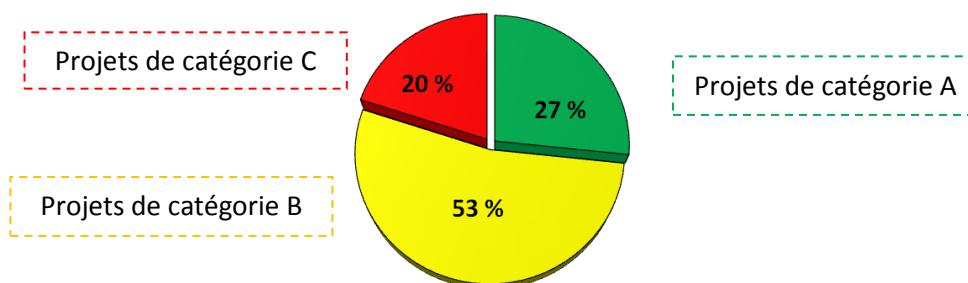
Il arrive également que des financements soient accordés pour permettre la finalisation d'un programme. Le projet de rénovation urbaine de Garges-lès-Gonesse a, par exemple, été doté de 4,5 millions d'euros supplémentaires au titre du plan de relance pour les aménagements. Ces subventions viennent compenser la hausse des coûts des travaux observée depuis la signature de la convention, notamment pour le secteur des Doucettes, et de la Dame-Blanche Ouest. Ces deux opérations reçoivent à elles seules 600 000 euros de subventions. Le plan de relance permet ainsi leur poursuite dans le cadre d'un projet déjà bien avancé. Dans ce cas, l'aide financière a été obtenue sans contrepartie.

Il faut donc bien étudier les conditions d'obtention des financements pour comprendre quels effets le levier d'action a eu sur les maîtres d'ouvrage et s'assurer qu'ils ont contribué à la qualité du projet.

HYPOTHESE 17 : IL EST POSSIBLE DE REUSSIR UN PROJET SANS L'OBTENTION DE FINANCEMENTS.

Toutes les opérations innovantes présentent des surcoûts liés à la recherche et au développement, à la formation des intervenants et à la prévention des risques difficiles à évaluer. Les professionnels de l'aménagement durable considèrent que la part du surinvestissement d'un projet d'écoquartier est estimée entre 15 et 18 % et ceci malgré les nombreux financements attribués. Le lancement de ces opérations pionnières nécessite donc une mobilisation importante de fonds publics ou privés.

On peut donc craindre que les projets ne parvenant pas à obtenir de financements risquent de rencontrer des difficultés financières qui les obligent à limiter la qualité de l'opération ou à répercuter le surcoût sur le prix des logements. Nous allons étudier la qualité des projets n'ayant reçu aucune aide financière spécifique à l'aménagement pour savoir ce qu'il en est.



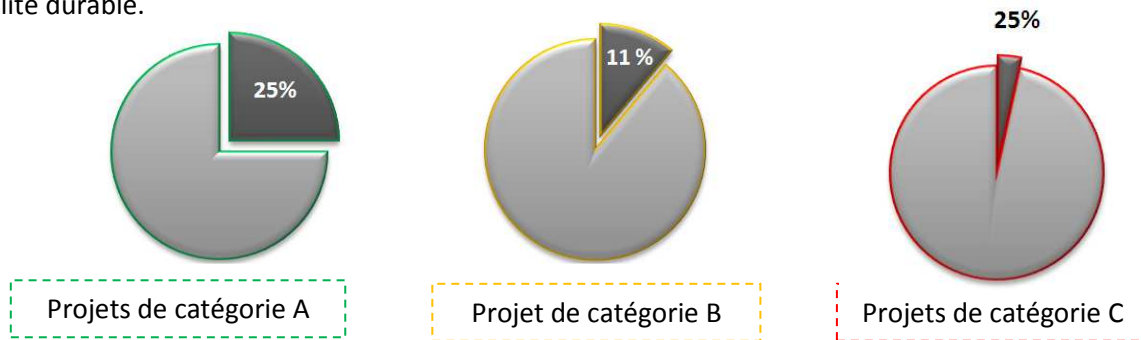
Qualité des projets n'ayant obtenu ni prix, ni financements, 2010, de Quelen.

Parmi les projets qui n'ont obtenus ni prix ni financements une majorité sont devenus des projets de catégorie B. Les projets décevants ne sont pas parvenus à mettre en place une réflexion et une conception intéressante du point de vue environnemental, social et économique, ou ont reporté la qualité de leurs installations sur le prix des futurs logements. C'est le cas, par exemple, du fort d'Issy-les-Moulineaux où 1.209 logements en accession à la propriété seront vendus à 6 200 euros du mètre carré. Malgré les 329 logements vendus à des bailleurs sociaux, il sera très difficile à une famille modeste de devenir propriétaire dans ce quartier. Le nouvel aménagement durable ne propose pas de réelle diversité dans l'offre de logement favorable à la mixité sociale.

Pour conclure, il est possible de créer des aménagements de bonne qualité sans financements même si en majorité l'équilibre entre tous les aspects sociaux est plus difficilement atteint. C'est de bon augure pour l'avenir car ces financements doivent rester des tuteurs provisoires. En effet, le grand nombre de projets qui parviennent à voir le jour sans financements, laissent présager qu'une fois les démarches généralisées, les porteurs de projets pourront tout à fait s'en passer.

HYPOTHESE 18 : TRES PEU DE PROJETS OBTIENNENT DES PRIX.

Après avoir étudié l'attribution des financements nous allons ici étudier celle des prix. Comme je l'ai expliqué ces récompenses assurent moins l'implication des institutions extérieures aux projets. Comme il ne s'agit que de remarquer les bons projets sans contrepartie, ils ne sont pas susceptibles d'améliorer leur qualité durable.



Proportion de projets ayant obtenu des prix selon leur qualité, 2010, de Quelen.

Comme toutes les récompenses honorifiques à partir desquelles les maîtres d'ouvrage communiquent sont ici prises en considération, ces expériences nous montrent qu'en réalité très peu de projets ont été prisés en Ile-de-France. Il semble que les financements soient bien plus nombreux que les simples récompenses. Les prix et labels suivants ont été décernés aux projets de catégorie B ou C : Le label éco quartier du MEEDDM, le Grand Prix de l'Environnement Villes et Territoires d'Ile-de-France, le Grand prix de l'environnement dans la catégorie urbanisme, patrimoine et développement durable, le trophée IDEES 92 qui valorise les actions en faveur du développement durable dans le département, le label Ecopolis imaginé par la commission Attali et la Marianne d'Or.

Hormis le concours de la Marianne d'Or qui récompense de manière assez globale les communes qui méritent que leurs initiatives, actions ou politiques soient reconnues, tous les prix décrits ont été créés ces dix dernières années pour récompenser les meilleurs politiques communales vis-à-vis du développement durable.

Le seul projet ayant reçu un prix classé ici dans la catégorie C est l'écoquartier de l'Eau Vive à Lieusaint. En réalité il a reçu le prix de l'architecture 2005, ce qui n'assure en rien sa qualité durable.

A part cette récompense qui ne concerne ni l'aménagement ni le développement durable, tous les prix ont été décernés à des projets satisfaisants. On peut donc se fier à ces outils de communication pour juger les projets malgré les réticences de Catherine Charlot-Valdieu : « *Les bonnes pratiques, que certaines associations encouragent avec des trophées, permettent à des villes de se donner une image vertueuse de développement durable alors qu'elles conservent de mauvaises pratiques et ne sont pas durables dans certains aspects fondamentaux de la qualité de vie* »⁸. Car même s'ils ne récompensent pas seulement l'excellence, pour continuer à être reconnus ces prix ne sont attribués qu'à des projets intéressants.

3.1.5. L'enjeu de mixité sociale

Commençons par rappeler quelques chiffres sur la diversité sociale en Ile-de-France. Tout d'abord, il existe de réels fossés entre les départements. Les Yvelines et la Seine-Saint-Denis présentaient par exemple un écart de revenus de 64 % lors du dernier recensement en 2007. Ces disparités économiques se sont accentuées ces quinze dernières années malgré les politiques urbaines menées par l'Etat et la Région pour y palier. Le revenu moyen a notamment diminué en Seine-Saint-Denis contre une augmentation de 20 % en moyenne sur toute l'Ile-de-France. Ensuite, la pauvreté est très souvent stigmatisée. Elle est d'autant plus visible, qu'à travers toute l'Ile-de-France, les zones de pauvreté ont été délimitées en 157 Zones Urbaines Sensibles. Ces quartiers rassemblent aujourd'hui 12% de la population francilienne dont plus de la moitié en logements HLM et présentent un taux de chômage est deux fois supérieur à la moyenne francilienne.

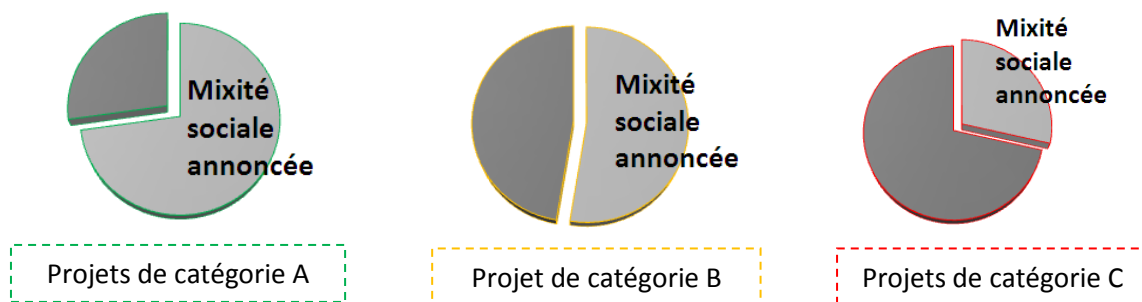
⁸ Tiré d'e l'article « L'éco quartier ne doit pas être une enclave écologique pour bobos » paru dans Le moniteur le 24/03/2009.

D'un coté l'enjeu de mixité social est très fort en Ile-de-France et de l'autre les constructions durables induisent un surcoût qui doit nécessairement être absorbé. Bien que ces deux contraintes puissent sembler inconciliables à première vue, nous observerons comment la mixité sociale est intégrée aux aménagements durables d'Ile-de-France.

HYPOTHESE 19 : LA PRISE EN COMPTE DE L'ENJEU DE MIXITE SOCIALE EST UN FACTEUR DE REUSSITE POUR LES PROJETS.

Tout d'abord, il faut analyser les chiffres suivants avec beaucoup de prudence car ils sont basés sur la communication des porteurs de projet. L'annonce d'un pourcentage de mixité sociale peut relever de l'engagement mais ce n'est pas toujours le cas. Aussi, même si les projets annoncent de très bons chiffres, il faudra attendre la livraison complète du quartier durable avant d'en avoir confirmation.

Il existe plusieurs façons de proposer des logements sociaux. Il peut s'agir de logements locatifs, neufs en accession à prix maîtrisé (dispositif Pass-Foncier®) ou encore de logements étudiants. Comme la diversité de l'offre est intéressante, tous ces types de logements ont été pris en compte dans le comptage des logements sociaux.

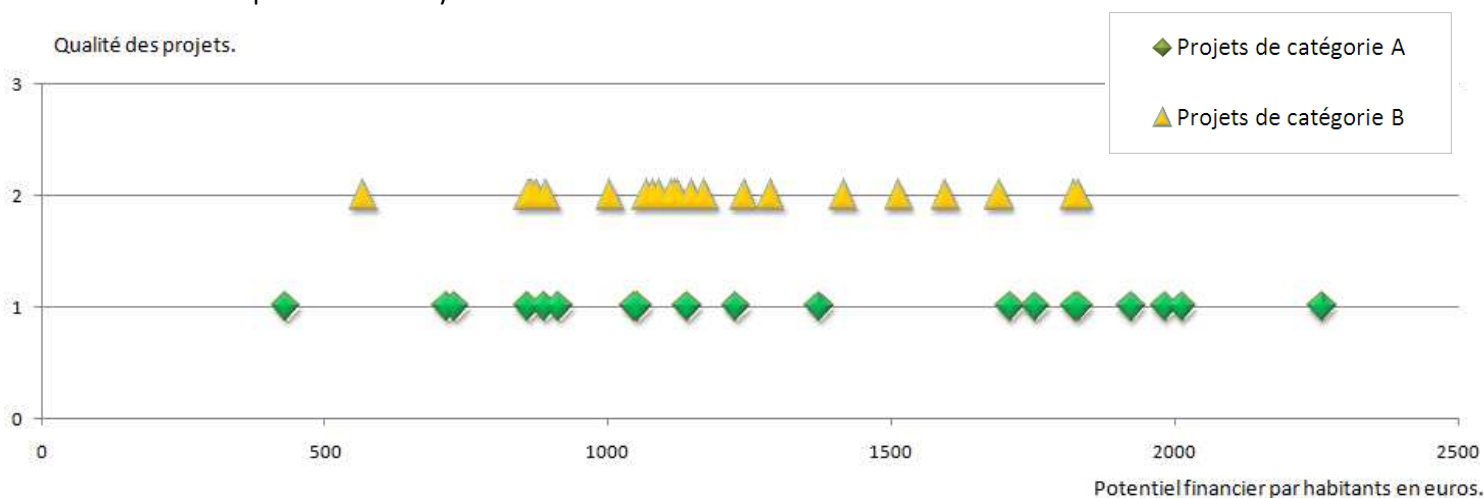


Proportion de projets annonçant une mixité sociale selon leur qualité, 2010, de Quelen.

Alors que les premiers aménagements durables européens proposaient peu de mixité sociale, il semble au contraire que les écoquartiers franciliens puissent représenter une alternative aux Zones Sensibles Urbaines en intégrant une partie de la population en quête de logements sociaux. Cette expérience nous montre que la plupart des porteurs de projets communiquent sur l'insertion de logements sociaux dans leurs opérations d'aménagement durable. La prise en considération de la mixité sociale est même proportionnelle à la qualité d'un projet. En fait, elle est aujourd'hui devenue incontournable à la réalisation d'un projet durable car elle est reconnue comme le socle du pilier social.

HYPOTHESE 20 : SEULES LES VILLES LES PLUS RICHES PEUVENT CREER DES AMENAGEMENTS URBAINS DURABLES.

L'intégration de la mixité sociale au cœur des écoquartiers ne doit pas seulement être une opportunité pour les villes prospères d'assurer le pourcentage minimum de logements sociaux requis légalement. Les aménagements durables doivent également être créés dans les agglomérations les plus socialement défavorisées pour créer un dynamisme dont elles ont besoin.



Source : Insee, données 2007.

Comparaison entre la qualité des projets et le potentiel financier par habitant, 2010, de Quelen.

Cette expérience permet de comparer la qualité des projets et le potentiel financier moyen des habitants des villes sur lesquelles ils se situent. On remarque tout de suite que les villes accueillant des populations défavorisées parviennent tout aussi bien à réaliser de très bons projets d'écoquartier que les villes qui abritent les populations les plus nanties. Soutenue par le contrat cadre "Eco-quartier francilien" du 3 mars 2009, la commune de Montévrain est par exemple parvenue à créer un projet très intéressant malgré un revenu moyen de 432 € par habitant. Ce vaste écoquartier de 153 ha proposera une offre de logements diversifiée accompagnée d'équipements et de modes de déplacements alternatifs à la voiture. Par la création de 3000 logements et la mise en place d'une gouvernance efficace associant tous les acteurs et usagers du territoire, l'EPA MARNE en charge de l'opération espère ainsi répondre aux besoins de la ville et dynamiser ce secteur pauvre. La création d'un écoquartier a dans ce cas constitué une belle opportunité d'apporter ce que certaines craignent d'être réservé à une élite, aux populations socialement démunies. Cet exemple, parmi tant d'autres, montre que la création d'éco quartier n'est pas réservée aux communes les plus prospères.

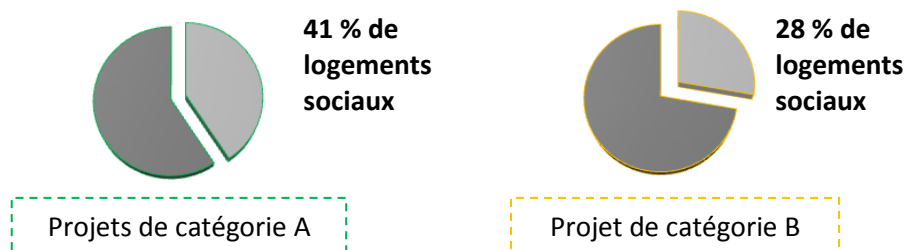
Cette expérience nous indique aussi que la richesse de la population et donc de la ville qui soutient le projet n'a pas d'impact sur la qualité des opérations. Il arrive que les porteurs de projet ne parviennent pas à créer des aménagements durables exemplaires sur des communes pourtant riches.

Bien que ses habitants disposent de 1691€ de revenu mensuel en moyenne par habitant, la ville prospère de Chevilly-Larue n'a pas su rendre son projet d'écoquartier Anatole France réellement durable. Le projet propose beaucoup de solutions techniques pour répondre aux enjeux environnementaux : des bâtiments basse consommation, un réseau de géothermie, le choix de matériaux renouvelables ou recyclés, des panneaux solaires... mais trop peu pour les enjeux sociaux.

Les projets d'écoquartiers franciliens sont donc aussi bien présents sur les villes qui connaissent les plus grandes difficultés sociales comme celles qui sont les plus dynamiques économiquement.

HYPOTHESE 21 : SEULES LES PERSONNES LES PLUS RICHES PEUVENT VIVRE DANS UN ECOQUARTIER.

Bien que l'on puisse d'ors et déjà, au vue des expériences précédentes, affirmer que toutes les populations cohabiteront dans les futurs aménagements durables d'Ile-de-France, on peut néanmoins tenter d'appréhender les limites de cette mixité. On peut en effet se demander s'il existe un taux idéal de logements sociaux.



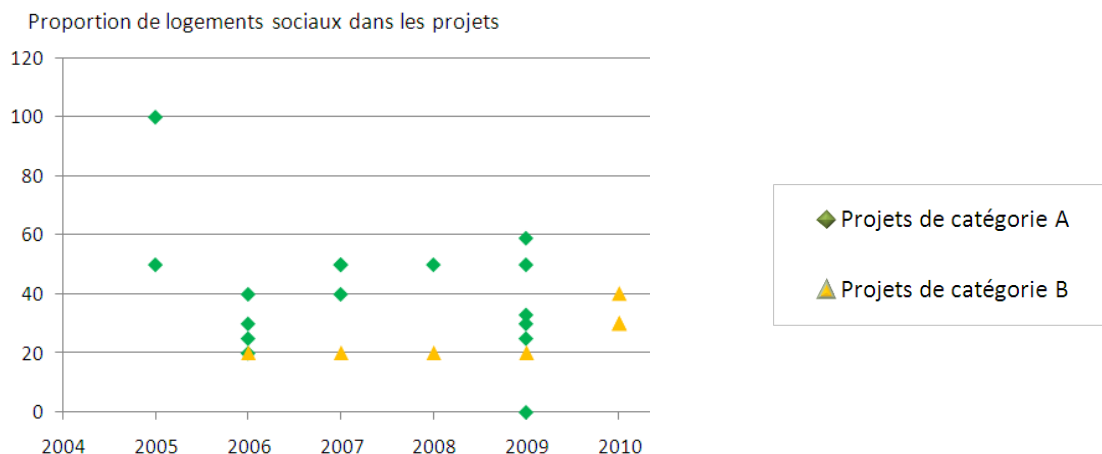
Proportion de logements sociaux selon la qualité des projets, 2010, de Quelen.

Grâce à cette expérience on s'aperçoit que le taux moyen de logements sociaux est plus important dans les projets jugés très bons dans cette étude que dans ceux jugés seulement satisfaisants.

En réalité, si les chiffres sont élevés c'est parce qu'ils proposent une offre diversifiée de logements sociaux : L'écoquartier fluvial de l'Ile-st-Denis propose par exemple 50 % de logements sociaux dont 30 % destinés à la location et 20 % à l'acquisition par des ménages éligibles au prêt à taux zéro. Cette proportion est également souhaitée pour la ZAC des Bords de Seine d'Issy-les-Moulineaux.

Bien qu'il existe de très bons projets ne proposant que des logements sociaux et des équipements comme c'est le cas à Paris dans le secteur Fréquel Fontarabie, on peut penser qu'il faut respecter un seuil maximum de logements sociaux pour conserver une réelle mixité. La démarche "@d Aménagement Durable®" préconise par exemple dans sa ligne d'action "Mixité sociale" un maximum de 40 % sur les territoires aux taux de logement sociaux supérieur à 30 % et un minimum de 25 % contre 23 % imposés par la loi SRU, sur les autres.

HYPOTHESE 22 : POUR FAIRE FACE AU BESOIN, LA PROPORTION EN LOGEMENTS SOCIAUX EST DE PLUS EN PLUS GRANDE DANS LES PROJETS D'AMENAGEMENT DURABLE.



Evolution de la proportion de logements sociaux dans les projets entre 2004 et 2010, de Quelen.

Cette expérience nous montre que la densité en logements sociaux n'a pas significativement évolué entre 2004 et 2010. Tous les quartiers ont été conçus après la création de la loi SRU en 2000, il est donc normal de ne pas voir nettement apparaître d'évolution sur une période aussi courte. En six ans, on peut cependant se douter que les besoins ne se sont pas réellement accrus. La modification de la législation par le passage de 20 à 23 % de logement sociaux imposé aux villes en 2007 n'a pas modifié la tendance en Ile-de-France certainement car elle n'a pas significativement modifié la contrainte de mixité sociale.

En revanche sur cette expérience, l'écart entre les engagements des différents maîtres d'ouvrage en ce qui concerne le taux de logements sociaux apparaît nettement. On se rend compte qu'il, ne serait pas représentatif de réaliser des moyennes, ni en ce qui concerne la qualité, ni par années. Sur la période 2005-2010, la proportion en logements sociaux oscille entre 20 et 40 %, ce qui correspond quasiment aux prescriptions de la démarche "à Développement Durable".

3.1.6. La communication autour des projets

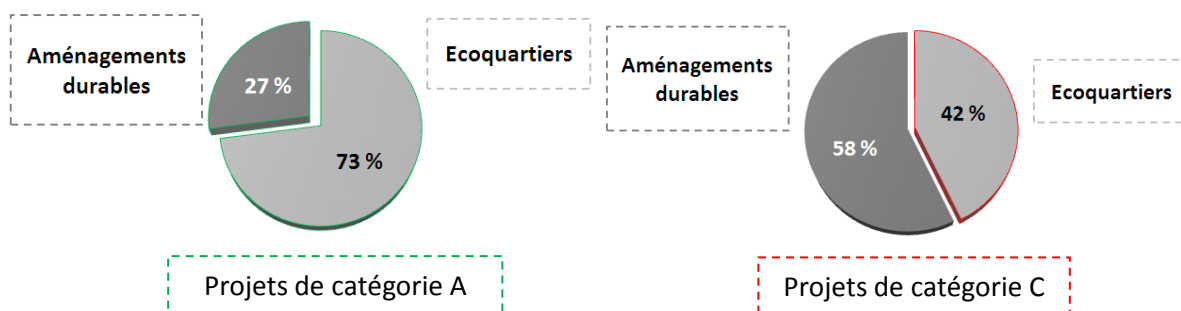
Comme je l'ai expliqué au chapitre *Vocabulaire : Qu'est-ce qu'un écoquartier ?* (§2.2.5), les maîtres d'ouvrage communiquent énormément sur les aménagements durables. « "éco-quartier", "corridor écologique", le tout dans un "espace naturel habité" ! Rien moins que cela ! Mais comment peut-on être opposé à un tel projet d'urbanisation qui fait déjà rêver ? Réalité ou simple effet d'annonce ? »⁹ Alors qu'aucun moyen n'existe pour labelliser les opérations nous nous interrogeons ici comme Lionel Wastl dans *Nouvelles des deux rives*, sur la crédibilité des communications.

En Ile-de-France, beaucoup de porteurs de projets communiquent sur ce qu'ils nomment leurs "écoquartiers". Au contraire, d'autres projets se contentent de se présenter comme des aménagements durables. La généralisation du terme écoquartier est vivement critiquée par certains professionnels de l'aménagement durable. Pour Philippe Outrequin : « le développement durable étant à la mode, les élus font de leurs écoquartiers des vitrines de leurs actions politiques responsables »¹⁰. Nous chercherons ici à apprécier la corrélation entre la qualité des projets et leur communication.

⁹ Extrait d'un article écrit par Lionel Wastl paru dans « Nouvelles des deux rives » le 3 février 2010. Il s'agit d'un journal d'informations locales sur la Communauté de communes des deux rives qui comprend Andrésy, Chanteloup-Is-vignes, Chapet, Carrières-sous-Poissy, Triel-sur-Seine et Verneuil-sur-Seine.

¹⁰ Extrait de l'article « L'éco quartier ne doit pas être une enclave écologique pour bobos » paru dans *Le moniteur* le 24/03/2009.

HYPOTHESE 23 : CE SONT LES PROJETS QUI SE DISENT ECOQUARTIER QUI SONT LES PLUS EXEMPLAIRES.



Proportion d' "écoquartiers" et d' "aménagements durables" selon la qualité des projets, 2010.

Cette expérience nous indique que le terme d'écoquartier est beaucoup plus utilisé pour les très bons projets que pour ceux qui ont été classés décevants. La communication est donc bien proportionnelle à la qualité des projets. On remarque cependant que le terme d'écoquartier n'est pas aussi systématiquement utilisé que l'on pourrait le croire. Certains très bons projets évitent volontairement le terme. Sur 24 projets jugés exemplaires, 6 sont seulement présentés comme des aménagements durables. C'est le cas des projets suivants :

Département	Localisation	Nom du projet
93	Bezons	ZAC du bord de Seine
93	Boulogne Billancourt	Ile Seguin-Rives de Seine
93	Garges-lès-Gonesse	La Muette
75	Paris 13ème	ZAC de Rungis
75	Paris 17ème	ZAC Cardinet-Chalabre
75	Paris 19ème	ZAC Claude-Bernard

Tableau des très bons projets qui ne se qualifient pas d'écoquartiers, 2010, de Quelen.

Il arrive également que tous les acteurs ne s'accordent pas sur la communication à adopter pour le projet. C'est le cas de la ZAC de Clichy-Batignolles. Bien qu'elle soit une société d'économie mixte de la ville de Paris, la SEMAVIP maître d'ouvrage et aménageur de la ZAC n'a pas adopté la même communication que la ville de Paris. La SEM parle d'écoquartier alors que sur son site Internet la capitale préfère qualifier le projet d'éco ZAC des Batignolles.

On remarque que pour quatre des six très bons projets menés sur son territoire, la ville de Paris a choisi d'écarter le terme d'écoquartier. Il s'agit d'une stratégie de communication tout à fait étonnante comparée à celle menée dans les autres capitales d'Europe comme par exemple pour les écoquartiers Bed Zed à Londres, Viikki à Helsinki ou encore Vesterbro à Copenhague. C'est d'autant plus surprenant que tous les projets menés dans la capitale sont exemplaires.

HYPOTHESE 24 : IL EXISTE DES PROJETS FANTOMES, UNIQUEMENT OBJET DE COMMUNICATION.

A l'inverse l'expérience précédente nous montre qu'il existe un grand nombre d'opérations qui se disent écoquartiers alors qu'elles s'avèrent être décevantes. C'est le cas des projets suivants :

Justification de la classification	Département	Localisation	Nom du projet	Justification de la communication
Il ne s'agit pas véritablement d'un éco quartier mais de dynamiser le centre-ville.	93	La Courneuve	La Courneuve Centre-ville	L'aménageur parle d'écoquartier.
Projet trop modeste de résidence.	77	Lieusaint	Eco quartier de l'eau vive	La DDE et l'aménageur parlent d'écoquartier.
Peu d'aménagements ont été choisis, aspect environnemental peu développé.	77	Trilport	Eco quartier cœur de ville	La mairie parle d'écoquartier.

Tableau des projets décevants qui se disent écoquartiers, 2010, de Quelen.

Dans ces trois exemples, les porteurs de projets parlent d'écoquartiers alors qu'il s'agit seulement de programmes de construction de logements ou de rénovation du centre-ville. Dans cette étude, seulement trois projets de la sorte ont été répertoriés. En réalité, il existe de nombreux projets bien trop modestes du point de vue environnemental, social ou de l'aménagement pour pouvoir être nommés écoquartiers. Comme l'échantillon de projet a été constitué à partir des concours, financements, méthodes environnementales, Agenda 21,... d'Ile-de-France, on peut se douter que les projets vraiment très modestes n'ont pas tous été répertoriés.

Comme aucun labels, marques ou plus simplement, aucun indicateur d'évaluation n'est parvenu à s'imposer pour départager les bonnes pratiques des mauvaises, chacun use comme bon lui semble du terme "écoquartier". Bien souvent pour la population, l' "écoquartier" est plus synonyme de rassemblement d'immeubles environnementaux que d'aménagements intelligents, aussi cette communication est utilisée pour améliorer les ventes et valoriser les municipalités.

HYPOTHESE 25 : DE NOMBREUX PROJETS SE DISENT ECOQUARTIER AVANT MEME D'EXISTER.

Avant de savoir quelles solutions ils mettront en œuvre pour y parvenir, beaucoup de porteurs de projets brandissent le totem de l'écoquartier. En réalité, les engagements ne sont pas toujours à la hauteur du terme employé. Il existe beaucoup de projets seulement envisagés qui se disent écoquartiers avant même que les premiers diagnostics aient été réalisés. C'est le cas des projets suivants :

Département	Localisation du projet	Justification
91	Athis-Mons	Réflexion sur un futur écoquartier sur l'ancien site de LU
92	Aulnay-sous-Bois	Ecoquartier de la place des Camelinats
77	Congis-sur-Therouanne	Zone des carreaux
78	Marly-le-Roi	Projet de Micro Eco quartier
92	Meudon	Ecoquartier de la pointe de Trivaux
93	Neuilly-sur-Marne	Maison blanche et Ville Evrad
93	Pierrefitte-sur-Seine	Les Tartres
78	Poissy	La Coudraie (en projet)
92	Puteaux	Quartier Charcot (projet d'écoquartier)
92	Rueil-Malmaison	Futur écoquartier
78	Saint-Quentin-en-Yvelines	SQYES : Saint-Quentin-en-Yvelines ÉcoSystème

Tableau des projets d'aménagement durable qui se disent éco quartier avant la première phase de diagnostic, 2010, de Quelen.

Cette liste nous montre que les volontés de création d'écoquartiers sont nombreuses en Ile-de-France. Bien que la communication précède l'action, ce dynamisme est d'ores et déjà positif car même si tous les projets ne parviennent pas à aboutir, on remarque que de nombreux acteurs sont tentés par l'aventure. Grâce aux récentes démarches de l'Etat et de la Région, les contraintes financières et techniques ne semblent donc plus insurmontables. Bien que toutes ces annonces soient de bonne augure, il n'est cependant pas certain que ces ambrions de projets parviennent à maturité et assurent une réelle qualité durable aussi il faut rester vigilant lors des annonces de projets d'écoquartiers.

3.1.7. Les Agendas 21

Parmi les outils de développement des démarches environnementales, un a particulièrement retenu mon attention. L'Agenda 21 a été mis en place en 1992 lors de la Conférence sur l'environnement et le développement de Rio de Janeiro. Il devait permettre aux collectivités locales de développer des réflexions sur les politiques à mettre en œuvre pour favoriser le développement durable et les actions à adopter à l'échelle de la ville. Ces documents contractuels d'aménagement n'ont cependant pas été développés en Ile-de-France avant les années 2000. Aussi en 2003, la France se fixe l'objectif de créer 500 Agendas 21 locaux en cinq ans, dans sa stratégie nationale de développement durable.

Selon des études réalisées par le TEDDIF¹¹ pour inciter les politiques publiques à mettre en place des Agendas 21, la démarche connaît une rapide généralisation depuis deux ans : le nombre d'Agenda 21 a doublé depuis les élections municipales de 2008 en Ile-de-France. Bien que depuis 2006, le MEEDDM se soit engagé dans un processus de labellisation des Agendas 21, aujourd'hui, au total, sur plus d'une soixantaine de démarches en cours ou réalisées en Ile-de-France, seulement une dizaine a été labélisées par l'Etat.

Toujours selon le TEDDIF, les enjeux les plus traités sont les suivants :

- Le changement des modes de production et de consommation de la collectivité et des acteurs du territoire,
- La prise en compte des enjeux énergétiques dans le bâtiment,
- Le développement d'une offre alternative à la voiture,
- La maîtrise de l'étalement urbain par le renouvellement urbain et des actions de maintien des espaces naturels et agricoles,
- Le développement de la nature en ville accessible pour tous et la création de liaisons vertes et de loisirs entre les parcs et les espaces de nature,
- La production et la réhabilitation de logements sociaux respectueux des critères environnementaux, la résomption de l'habitat dégradé.

Il est intéressant de remarquer que tous ces aspects peuvent se concrétiser par la création d'un aménagement durable. Par contre, de manière générale selon cette étude, les programmes d'actions des Agendas 21 analysés ne proposent pas ou peu d'objectifs en terme de résultats à atteindre, que ce soit sur un plan qualitatif (THPE, BBC par exemple), ou quantitatif (nombre de logements réhabilités, par exemples).

L'étude propose également une liste des enjeux les moins traités :

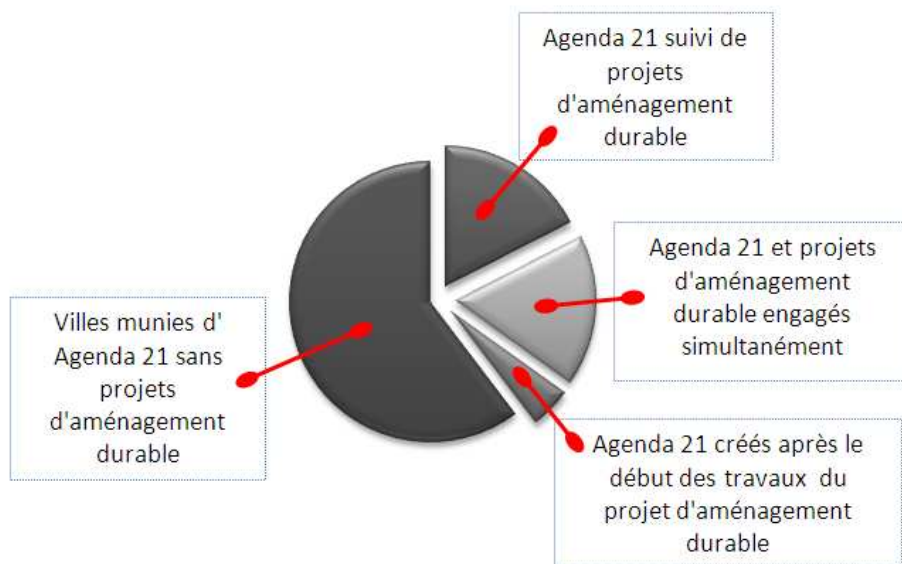
- Le rapport modal des flux de marchandise et de la logistique vers le fer et la voie d'eau,
- L'adaptation aux changements climatiques,
- La prévention des nuisances dues à la pollution de l'air dans l'aménagement et la construction,
- La lutte contre le bruit,
- La prise en compte des risques d'inondation, de pollution des sols et des risques technologiques,
- L'articulation entre emploi et la formation,
- Le soutien et le développement à l'économie sociale et solidaire et l'insertion.

Globalement, ces enjeux concernent moins directement les aménagements durables que ceux de la première liste. Les Agendas 21 créés par les municipalités franciliennes sembleraient donc très propices à la création d'écoquartiers.

HYPOTHESE 26 : L'ADOPTION D'UN AGENDA 21 INCITE LES VILLES A SOUTENIR DES AMENAGEMENTS URBAINS DURABLES.

L'expérience suivante a été réalisée en considérant tous les projets d'aménagement durables d'Ile-de-France répertoriés, y compris les projets fantômes ou à peine envisagés car ils correspondent tous à une volonté des municipalités de s'engager dans les démarches.

¹¹ Etude : Agendas 21 d'Ile-de-France, quelle contribution aux enjeux franciliens réalisée en juin 2010 par la DIREN, l'ARENE, la Direction Régionale d'Ile-de-France et l'ADEME.



Incidence des Agendas 21 sur la création d'aménagements durables, 2010, de Quelen.

On remarque que parmi les villes qui sont aujourd'hui munies d'un Agenda 21, seulement 17.5 % ont créé un projet d'aménagement durable après l'application de celui-ci. Contrairement à ce que l'on pouvait supposer après lecture de l'étude réalisée par le TEDDIF, il s'avère que l'adoption d'un Agenda 21 n'incite pas significativement les municipalités à s'engager en faveur d'aménagements durables.

Par contre, 17.5 % des Agendas 21 franciliens ont été créés en même temps qu'un projet d'aménagement durable. Leur élaboration est longue, entre la concertation, la rédaction et les votes. De même les projets d'aménagement durable nécessitent des réflexions longues et approfondies. Aussi il arrive très souvent que les deux démarches aient lieu conjointement. On peut donc penser que fréquemment l'adhésion des municipalités aux enjeux du développement durable les conduit à mener de front les démarches d'élaboration de leur Agenda 21 et d'aménagement durable.

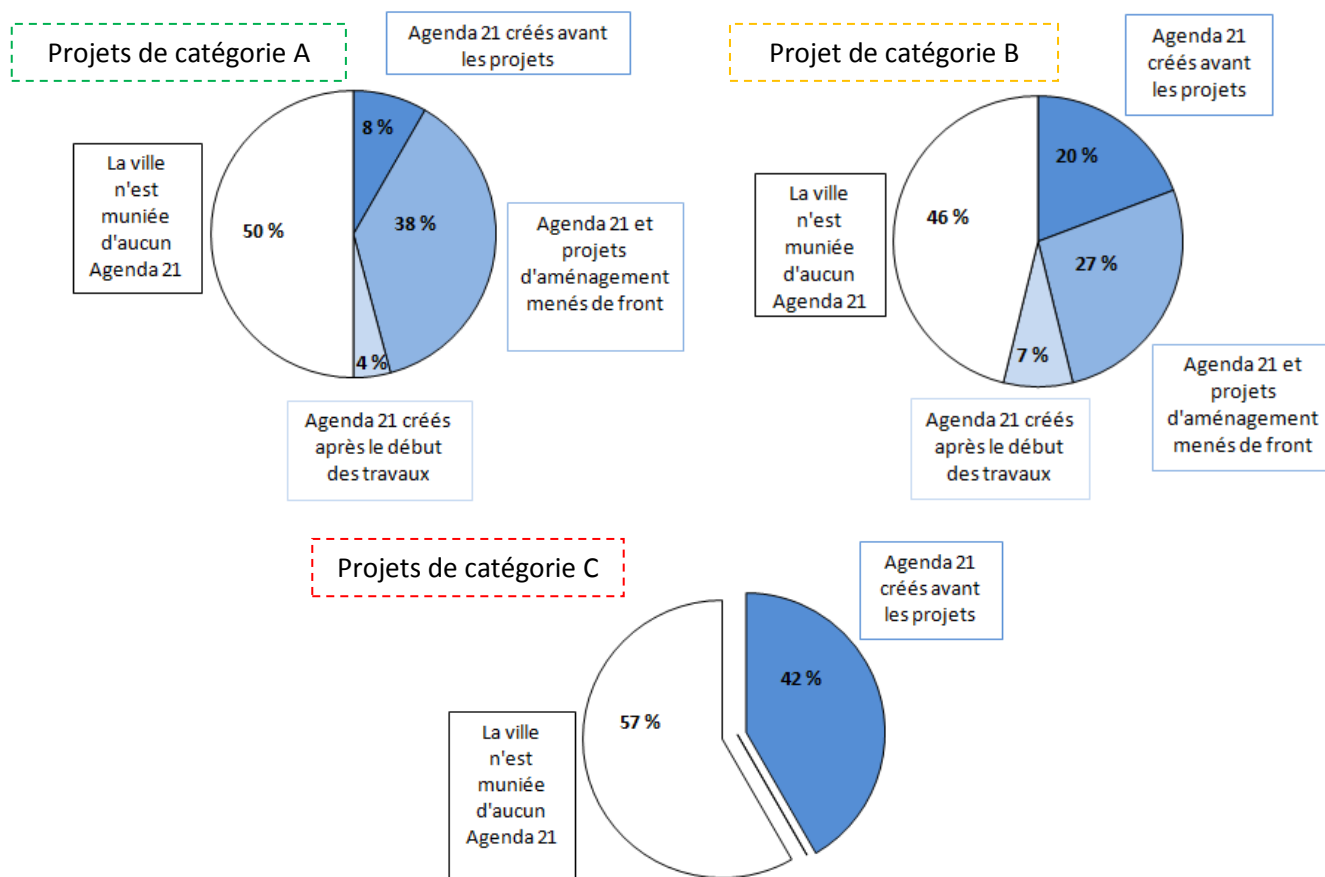
Par contre, rares sont les municipalités qui attendent l'avancement des aménagements durables avant de s'engager dans l'élaboration de leur Agenda 21. De manière générale, les municipalités sont toutes convaincues de son intérêt. Cependant confrontées à d'autres urgences ou concentrées sur d'autres ambitions, elles attendent une nouvelle dynamique pour impulser la création du document. La conception d'un aménagement durable sur la commune est une excellente opportunité pour les municipalités d'engager ces premières réflexions. Cela leur permet également de s'intégrer à la démarche lorsqu'elles ne sont pas maîtres d'ouvrage.



Parmi les opérations seulement envisagés, proportion d'Agenda 21 créés avant le projet, 2010, de Quelen.

Alors que les deux démarches se multiplient, cette dernière expérience permet d'évaluer le lien qui existera à l'avenir entre elles. Là encore parmi les villes qui envisagent de créer des écoquartiers, beaucoup ne sont pas munies d'Agendas 21. On ne peut donc pas dire que pour les maîtres d'ouvrage, ce soit leur existence qui aie influencé la localisation du projet.

HYPOTHESE 27 : L'EXISTENCE D'UN AGENDA 21 AIDE LES MAITRES D'OUVRAGE A CREER DE MEILLEURS AMENAGEMENTS DURABLES.



Proportion d'Agenda 21 créés avant, après ou pendant les projets d'aménagement durable selon leur qualité, 2010, de Quelen.

On peut tout d'abord remarquer qu'une grande partie des meilleurs projets est réalisée sans que la municipalité ne possède d'Agenda 21. Là encore, il semble qu'ils n'incitent pas les villes à créer des aménagements durables, les deux démarches peuvent être menées ensemble ou séparément. Lorsque la ville est munie d'un Agenda 21, le plus favorable à la qualité des projets semble être l'élaboration des deux démarches en parallèle. Le dialogue entre la municipalité et le maître d'ouvrage permet de rendre le document contractuel pragmatique et le projet de concrétiser les engagements de la ville.

3.1.8. Le renouvellement urbain

Pour répondre à la demande croissante de logements, de vastes opérations de réhabilitation sont sans cesse nécessaires en Ile-de-France. Cela permet de prolonger l'usage des parcs immobiliers construits lors des successives campagnes d'urbanisation. Selon le dossier du CRDD¹² sur la Ville durable d'avril 2010, « *les éco-quartiers peuvent constituer un levier fort de requalification urbaine* ». Ces opérations de renouvellement urbain sont en effet propices au traitement des aspects sociaux qui font parfois défaut aux projets environnementaux.

Le terme quartier est souvent utilisé pour des projets urbains visant à la création d'un nouveau "morceau" de ville. Les élus aiment inaugurer de belles vitrines, aussi ils privilégient très souvent le neuf. Mais le quartier peut également être désigné pour des opérations de requalification, de réhabilitation ou de rénovation d'îlots ou d'espaces déjà urbanisés. La réhabilitation de la ville existante étant aujourd'hui indispensable, les opérations de rénovation urbaine durable deviennent incontournables.

¹² CRDD : Centre de Ressources documentaire du Développement Durable, du ministère de l'Écologie.

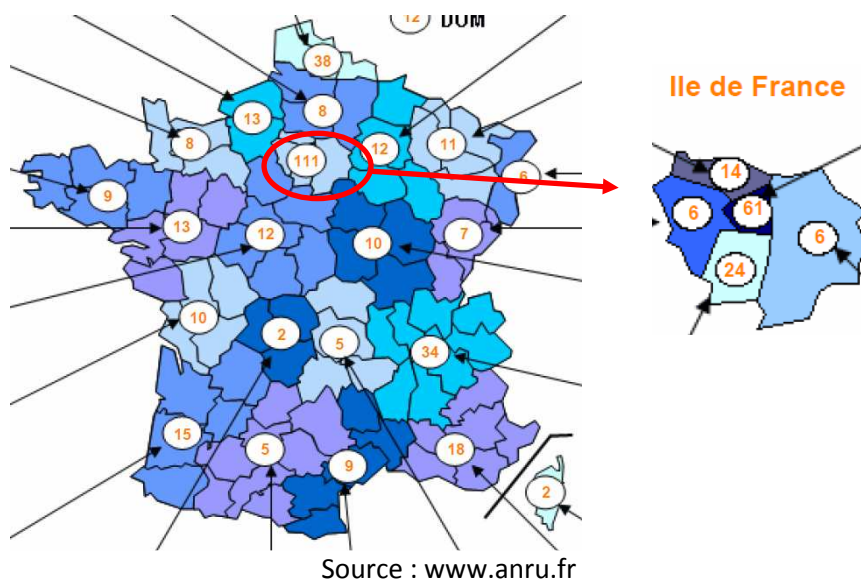
Les objectifs de réhabilitation ont été liés très tôt aux conceptions environnementales : HQE²R, le premier programme de recherche européen qui ait abordé l'aménagement durable, concernait le renouvellement durable. Dans ce cadre, des outils ont été développés pour aider les maîtres d'ouvrage à évaluer l'impact environnemental d'une démolition comparée à celle d'une réhabilitation. Dans cette continuité, le CSTB propose aujourd'hui une méthode "réhabiliter ou démolir et construire ?" pour identifier les démolitions nécessaires lors de la réhabilitation des quartiers. L'UWE (University of the West of England) propose également un tableau d'évaluation des rénovations de quartiers qui offre un cadre de compréhension des schémas de rénovation.

Avant de faire table rase et de reconstruire de nouveaux quartiers, il est évidemment intéressant d'évaluer le tissu urbain existant. Cette prise de conscience basée sur une analyse en cycle de vie est fondamentale pour le développement durable. En Europe, la rénovation urbaine a été et restera donc une opportunité pour l'aménagement durable.

HYPOTHESE 28 : TRES PEU DE PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN SONT DURABLES.

En France, un vaste plan a été conçu en 2003 par Jean-Louis Borloo alors ministre délégué à la Ville et à la rénovation urbaine pour réhabiliter les quartiers sensibles. Grâce à 35 milliards d'euros, ce programme devrait permettre la réhabilitation de 530 quartiers sur tout le territoire français d'ici à 2013. A cause de l'ampleur des investissements, M. Borloo parle du « plus grand chantier de l'histoire civile française ».

Lors du bilan d'avancement du programme national de rénovation urbaine du 1^{er} juin 2010¹³, voici quelle était la répartition des opérations sur le territoire français et francilien :



On remarque que l'Ile-de-France est la région qui concentre le plus grand nombre de projets de rénovation urbaine. Elle est donc particulièrement d'actualité en Ile-de-France.

L'expérience suivante répertorie les opérations de rénovation urbaine durable menées sur le territoire francilien. Elle nous donnera une idée de la proportion de projets impliqués dans des démarches d'aménagement durable.

¹³ Extrait du rapport : « Etat d'avancement du programme national de rénovation urbaine » daté du 1^{er} juin 2010.

Catégorie du projet :	Département	Ville	Nom
A	93	Bezons	ZAC du bord de Seine
A	93	Garges-lès-Gonesse	La Muette
B	92	Asnières-sur-Seine	ZAC "Parc des affaires"
B	95	Dammarié-les-Lys	La plaine des Lys
B	93	Gennevilliers, Plaine Commune,	Quartier Christino Garcia Landy
B	94	Gentilly	Site terrain Lénine
B	93	Montreuil	ZAC Boissière - Acacia
B	93	Neuilly-sur-Marne	Les Fauvettes
B	75	Paris 18 ^{ème}	Quartier Château Rouge
C	93	Aulnay-sous-Bois	Quartier nord
C	93	Bagneux	Quartier des tartres et des Cuverons
C	93	Bobigny	Grand Quadrilatère
C	93	Choisy-le-Roi	Quartier Briand Pelloutier
C	77	Evry	Quartier du Bois Sauvage
C	91	Grigny	La Grande Borne
C	78	Les Muraux	Cité Renault / Ile-de-France-Bougimont / La Vigne blanche / Les Musiciens / Grand Ouest
C	77	Meaux	Pierre Collinet - Beauval
C	93	Montreuil	Bel Air - Grand Pêcheur
C	93	Villepinte	quartier Fontaine-Mallet

Tableau des projets de rénovation urbaine impliqués dans des démarches d'aménagement durable, 2010, de Quelen.

Parmi les 79 projets d'aménagement urbain répertoriés dans cette étude seulement 19 concernent des projets de rénovation. C'est très peu comparé au nombre de projets accompagnés par l'ANRU. De plus ces projets de sont pas particulièrement de bonne qualité. Plus de la moitié d'entre eux n'est pas parvenue à répondre de façon équilibrée aux enjeux sociaux, environnementaux et économiques.

Selon Benoit Apparu, secrétaire d'Etat chargé du Logement et de l'Urbanisme « *sur un certain nombre de territoires, c'est le programme national de rénovation urbaine créé par Jean Louis Borloo qui a redonné aux maires, aux bailleurs et aux habitants l'envie de relancer des projets, et la capacité de les mener à bien* »¹⁴. Il aurait donc été judicieux de profiter de ce dynamisme pour imposer un cahier des charges commun qui axe les opérations sur le développement durable.

Du 19 juin 2007 au 18 mars 2008, Jean Louis Borloo est ensuite devenu ministre de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durable. C'est pendant cette période qu'il a organisé le premier Grenelle de l'environnement. Bien que le nom du ministère ait changé, il conserve encore aujourd'hui ses fonctions de ministre du développement durable. C'est donc également lui qui est à l'origine du Plan ville durable et du second Grenelle de l'environnement.

Si on peut considérer que ces trois dernières années, c'est l'un des hommes politiques qui a le plus participé au développement des écoquartiers, en 2003, il n'a pas su orienter significativement son plan de rénovation urbaine vers le développement durable. Contrairement à lui, d'autres gouvernements européens ont su systématiser les projets de renouvellement urbain durable comme par exemple en Italie à Turin et à Milan.

Pour tenter de combler cette lacune, l'article L121-1 du Code de l'urbanisme, prévoit depuis le 12 juillet 2010 que les documents d'urbanisme doivent permettre d'assurer « *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé [...] et la protection de la nature et des paysages en respectant les objectifs du développement durable* »¹⁵.

¹⁴ Interview accordé au journal Le moniteur parue le 25 juin 2010.

¹⁵ Issu de l'article « Quand le droit de l'urbanisme se met au vert » rédigé par Laurence Esteve de palmas avocate au barreau de Paris et paru dans Le moniteur le 9 avril 2010.

HYPOTHESE 29 : LES AMENAGEMENTS URBAINS DURABLES SONT SOUVENT LOCALISES SUR DES PARCELLES EN RECONVERSION.

Je me suis ensuite intéressée aux sites occupés par les nouveaux aménagements durables. En Ile-de-France, l'urbanisation est telle que pour limiter l'étalement du bâti, les communes imposent des règles d'urbanismes strictes. Grâce à un zonage des activités, les nouveaux aménagements sont contraints d'intégrer le tissu existant pour préserver les zones agricoles ou naturelles.

Lorsque les opérations impliquent la démolition sans rénovation de l'existant, on ne peut évidemment plus parler de rénovation urbaine. Il arrive cependant très souvent que ces nouveaux projets renouvellent le tissu urbain en mettant à profits des zones désaffectées. La reconversion d'anciennes friches ou de sites pollués est également un moyen très intéressant de reconstruire la ville sur la ville. Pour connaître l'occurrence de ces pratiques, j'ai ici répertorié tous les projets concernés :

Catégorie du projet	Département	Localisation	Nom	Parcelle occupée
A	93	Bobigny	Eco cité Canal de l'Ourcq	Parcelles d'activité, dont un certain nombre sont en friche
A	78	Bretigny-sur-Orge	Clause Bois Badeau	Ancienne friche d'activité économique
A	92	Issy-les-Moulineaux	ZAC des bords de Seine	Sur 16 h : les anciennes friches industrielles d'Issy-les-Moulineaux, sur 3,5 h : l'usine d'incinération des ordures ménagères
A	94	Limeil-Brévannes	Les Temps Durables	Carrière gravière remblayés dans les années 1970 devenue une décharge sauvage
A	75	Paris 13ème	ZAC de Rungis	Friche ferroviaire de l'ancienne gare de Rungis
A	75	Paris 18ème	ZAC Pajol	Ancienne friche industrielle
A	75	Paris 20ème	Secteur Fréquel Fontarabie	La plupart des bâtiments existants seront conservés. Tissu ancien relativement peu structuré
A	91	Ris-Orangis	Les Docks de Ris	Réhabilitation d'une friche industrielle de 85 500 m ² de l'ancien Dock des alcools
A	93 et 92	entre les villes de Saint-Denis et Villeneuve-la-Garenne	Eco quartier fluvial de l'Ile-Saint-Denis	22 hectares de friche dans la " zone des entrepôts" Friches industrielles (entrepôts)
A	93	Boulogne Billancourt	Ile Seguin-Rives de Seine	Anciens terrains des usines Renault à Boulogne-Billancourt

Catégorie du projet	Département	Localisation	Nom	Parcelle occupée
C	92	Asnières-sur-Seine	ZAC "Parc des affaires"	Renouvellement urbain du Parc d'affaires
C	93	Aubervilliers	Fort d'Aubervilliers	Ancien fort militaire d'Aubervilliers
C	95	Cergy	Quartier durable ZAC Bossut	Ancienne caserne Bossut dont les baraquements s'apprêtent à être détruits
C	92	Clamart-la-foret	Ecoquartier de la gare	Friche ferroviaire
C	92	Colombe	ZAC de la Marine	Ancien siège de l'usine aéronautique de l'ingénieur Félix Amiot puis de bâtiments de l'armée
C	93	Gennevilliers, Plaine Commune,	Quartier Christino Garcia Landy	Friches industrielles et artisanales et d'habitat privé, souvent vétuste et insalubre près de la gare RER du Stade de France.
C	94	Gentilly	Site terrain Lénine	Terrain en friche depuis 30 ans
C	92	Issy-les-Moulineaux et Bezons	Le Fort d'Issy	Fort militaire du XIXe siècle situé sur les hauteurs de la ville
C	93	Rosny-sous-Bois	La mare Huguet	Ancienne friche ferroviaire
C	93	St Denis	Gare Confluence	Friche industrielle
C	78	Triel-sur-Seine, Chanteloup-les-Vignes, Andrésy et Carrières-sous-Poissy	Ecoquartier de la boucle de Chanteloup	Longue pratique de l'épandage d'eaux usées provenant de l'agglomération parisienne

Catégorie du projet	Département	Localisation	Nom	Parcelle occupée
C	91	Athis Mons	Futur écoquartier sur l'ancien site de LU	Friche industrielle des usines LU de Danone
C	92	Aulnay-sous-Bois	Ecoquartier de la place des Camelinats	Proximité de l'ancienne usine d'amiante
C	77	Congis-sur-Therouanne	Zone des carreaux	Zone rurale
C	93	La Courneuve	La Courneuve Centre-ville	Quartier laissé en friches
C	78	Marly-le-Roi	Micro-écoquartier	Réaménagement du marché
C	93	Neuilly-sur-Marne	Maison Blanche et Ville Evrad	Reconversion d'une friche hospitalière
C	91	Palaiseau	Quartier SFIM SAGEM	Friche industrielle anciennement occupée par SFIM-SAGEM
C	77	Trilport	Ecoquartier cœur de ville	Terrains délaissés : reconversion d'une friche et d'un site industriel

Tableau des projets localisés sur des sites en reconversion, 2010, de Quelen.

Cette liste nous montre bien qu'en Ile-de-France, les porteurs de projets sont conscients du potentiel que représentent les anciennes friches industrielles et militaires. D'une part, la création d'un aménagement durable permet de dynamiser les secteurs urbains délaissés. D'autre part, les financements accordés pour ce type de projets viabilisent le surcoût engendré par la dépollution des sols parfois très coûteuse.

On remarque également que l'installation des écoquartiers sur d'anciennes friches ne nuit aucunement à la qualité des projets. Comme cela crée une difficulté supplémentaire, on peut penser que les projets les plus modestes préfèrent être localisés sur des parcelles d'habitation simplement démolies.

3.1.9. Les aménagements

Selon les accords de bristols, la réunion ministérielle informelle sur la ville durable qui a eu lieu le 6 et 7 décembre 2005 : « *Un quartier durable est une zone de mixité fonctionnelle développant un esprit de quartier ; c'est un endroit où les personnes veulent vivre et travailler, maintenant et dans le futur. Les quartiers durables répondent aux divers besoins de leurs habitants actuels et futurs, ils sont sensibles à l'environnement et contribuent à une haute qualité de vie. Ils sont sûrs et globaux, bien planifiés, construits et gérés, et offrent des opportunités égales et des services de qualité à tous* »¹⁶. Cette définition nous montre bien que selon une vision commune européenne, la ville durable doit en priorité favoriser les liens sociaux. La qualité environnementale qui lui est associée dans l'esprit commun ne peut suffire à la création d'écoquartiers.

Dans l'idée des français, le quartier correspond à un espace suffisamment étendu pour que les activités et les besoins quotidiens de chaque habitant puissent y être réalisés et satisfaits. Cette notion rappelle celle des villages d'autrefois. Dans l'idéal, chacun souhaite appartenir à un quartier dont il apprécie la convivialité et la solidarité et participe à l'identité.

Cependant, en France, la ville ne se crée plus toujours selon cette volonté de fonctionnalisme. En Ile-de-France, pour répondre à la crise du logement et aux quotas d'habitats sociaux imposés, beaucoup de municipalités ont créé des îlots quasiment exclusivement réservés à l'habitation. Cette logique pousse le francilien à vivre dans une cité dortoir, travailler dans les centres d'affaire, consommer dans les complexes commerciaux et pratiquer des activités dans des centres de loisirs. Les critiques sont vives à l'égard de ce nouveau mode de vie qui, s'il optimise les équipements en rentabilisant l'espace, déstructure totalement les liens de proximité et donc de solidarité.

¹⁶ Accord de Bristol, Conclusions of Ministerial Informal on Sustainable Communities in Europe, Bristol, 6/7 December 2005.

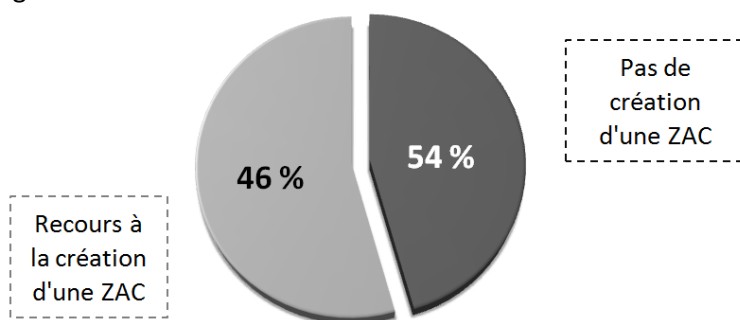
La réhabilitation de la mixité fonctionnelle est un enjeu qui réunit aujourd’hui un grand nombre de communes. Pour faciliter les pratiques quotidiennes des futurs habitants, il est nécessaire d’aménager ce que l’on appelle leur “espace vécu” pour leur apporter tous les services dont ils auront besoin. Mais il faut également développer de la solidarité dans le quartier pour améliorer “l’espace perçu”. La dépoliarisation impacte beaucoup les villes, grâce aux aménagements, les communes dynamisent notamment l’économie locale et diminuent les flux de déplacements énergivores.

En Ile-de-France, la plupart des financements ou labels imposent la mixité fonctionnelle. Pour obtenir la marque “@d Développement Durable®”, par exemple, les EPA ou les SEM en charge de l’aménagement doivent s’engager à respecter la ligne d’action “construire une mixité fonctionnelle”. Le référentiel propose de créer un logement pour 1,4 actif ou 1 emploi pour 20 m² SHON de bureau et 1 emploi pour 30 m² SHON de laboratoire, de commerce ou d’activité.

HYPOTHESE 30 : LA PLUPART DES PROJETS D’AMENAGEMENT DURABLE ONT RECOURS A LA CREATION DE ZAC.

Pour faire respecter de tels engagements, les municipalités peuvent imposer la construction d’équipements ou de commerces sur certaines parcelles communales à urbaniser grâce à la création de Zones d’Aménagement Concertées. Il s’agit en effet d’une procédure d’initiative publique mise en place par la collectivité même si son aménagement peut être confié à un aménageur privé. Sa réglementation peut fixer des quotas qui seront respectés sur toute la vie de la ZAC.

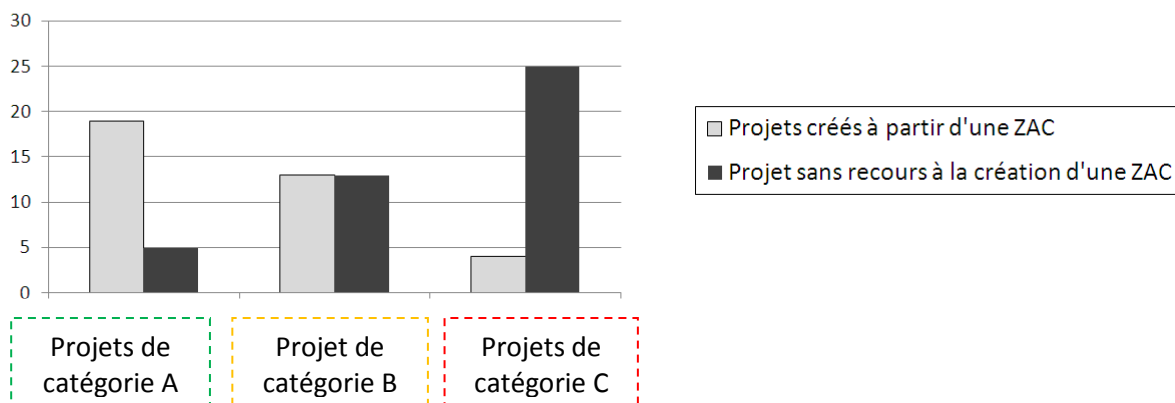
Avant toute création de ZAC, le conseil municipal doit délibérer sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation car son dossier de création doit comprendre un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation et une étude d’impact. Une concertation est également menée avec les habitants pour connaître leurs besoins et attentes en termes d’équipements collectifs. Dans ce cadre, les municipalités organisent souvent des expositions et des réunions publiques. Nous allons donc étudier quel est le recours à cette réglementation urbaine.



Proportion de projets ayant eu recours à la création de ZAC, 2010, de Quelen.

Cette expérience nous apprend que seulement un peu moins de la moitié des projets répertoriés dans cette étude ont eu recours à la création de ZAC. De façon globale, bien que cet outil de planification urbaine semble tout à fait adapté à la démarche d’aménagement urbain, il est assez peu utilisé en Ile-de-France. Nous allons maintenant étudier son influence sur la qualité des projets.

HYPOTHESE 31 : CREER UNE ZAC EST UN FACTEUR DE REUSSITE POUR LES PROJETS.



Recours à la création de ZAC selon la qualité des projets, 2010, de Quelen.

Grâce à cette deuxième expérience, on comprend que le très grand nombre d'opérations réalisées sans recours à une ZAC correspond aux projets classés ici de catégorie C pour avoir été seulement envisagés ou objets de communication. Parmi les projets de catégorie B, un grand nombre correspond aux opérations de renouvellement urbain auxquels il manque une conception d'aménagement globale. Par contre 80 % des très bons projets ont eu recours à la création d'une ZAC. Fixer réglementairement les règles d'urbanisme après concertation semble donc être un facteur de qualité pour les futurs aménagements.

Il est par contre surprenant de constater que parfois, la ZAC est créée alors que les travaux ont déjà commencé. Ce fut le cas pour l'écoquartier Louvres et Puissieux-en-France ou encore pour le quartier Carnot Gambetta à Suresnes. Ces exemples montrent encore une fois qu'il n'existe pas de déroulement type pour les projets. Il arrive également qu'un même écoquartier abrite plusieurs ZAC, comme à St Denis où le projet Gare Confluence réunit les ZAC "Alstom Confluence" créée en 2009 et ZAC Sud Confluence prévue pour 2011. Cela permet de concevoir et d'aménager l'écoquartier selon plusieurs phases et de conserver une indépendance entre les programmes.

HYPOTHESE 32 : IL EST POSSIBLE DE CREER UN PROJET D'AMENAGEMENT URBAIN DURABLE EXEMPLAIRE SANS CREER D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS.

A cause du mode de recueil des projets, aucun aménagement durable d'Ile-de-France répertorié dans cette étude n'envisage de créer un quartier d'habitations sans commerces ni services. Ce type de projets a été écarté de cette étude car la seule construction de bâtiments basse consommation ne peut évidemment pas suffire à constituer un écoquartier. Selon Catherine Charlot-Valdieu: « *Ce n'est pas trois maisons passives et deux pistes cyclables qui font un écoquartier. Aborder un ou deux thèmes ne peut pas suffire à prétendre conduire ou mettre en œuvre une démarche de développement urbain durable* »¹⁷.

En Ile-de-France, les maîtres d'ouvrage et les aménageurs semblent être conscients de l'enjeu que représente la mixité fonctionnelle. Il est remarquable de constater qu'ils communiquent de façon très détaillée sur les infrastructures intégrées à leurs projets. C'est un aspect indispensable pour attirer les nouveaux habitants qui souhaitent intégrer un quartier dynamique où ils trouveront tous les services et tous les équipements dont ils ont besoin.

Il existe même un projet exclusivement constitué d'équipements. Pour réintroduire la mixité fonctionnelle dans le 18^{ème} arrondissement, la ville de Paris a choisi de créer un îlot sans habitations : la ZAC Pajol. Ceci ne peut cependant fonctionner que si l'îlot s'inscrit parfaitement dans la continuité du tissu urbain. Les habitants du voisinage doivent pouvoir s'approprier ce nouveau centre dynamique. Pour cela il doit rester de taille modeste pour favoriser la solidarité, la ZAC Pajol s'étend quant à elle sur une petite parcelle de 3,4 ha. Née de la volonté conjugée des élus, des associations et des habitants, la réhabilitation d'une friche ferroviaire de la SNCF au cœur du quartier de la chapelle a été une opportunité pour apporter les services qui manquaient le plus au quartier. Face à ses lacunes, la ville de Paris s'est fixé comme objectif de créer des équipements publics sportifs et culturels respectueux de l'environnement grâce à son Plan Climat. Selon le site du 18^{ème} arrondissement: « *La ZAC Pajol reflètera la mixité urbaine par excellence : travailleurs, collégiens, sportifs, étudiants... se côtoieront chaque jour dans cet espace de vie qui tend à renforcer le lien social* »¹⁸.

Cet exemple nous montre que si les équipements sont indispensables à la création d'un aménagement durable, les habitations quant à elles ne sont pas toujours nécessaires. Comme les campagnes successives de constructions de logements ont souvent créé des quartiers dortoirs, il peut être suffisant de créer des îlots d'équipements durables intégrés au tissu urbain. L'écoquartier par sa dimension sociale peut donc naître de l'addition d'une zone existante d'habitations et d'un nouveau centre dynamique d'infrastructures. Comme pour le renouvellement urbain, il ne s'agit pas toujours de faire table rase de l'existant mais de combler les faiblesses du tissu urbain pour parvenir à créer des ensembles durables cohérents.

En fait, contrairement aux idées véhiculées par les nombreux labels énergétiques, la démarche de conception urbaine est plus stratégique que la performance énergétique d'édifices isolés. Depuis les

¹⁷ Extrait de l'article « L'éco quartier ne doit pas être une enclave écologique pour bobos » paru dans Le moniteur du 24/03/2009.

¹⁸ Extrait du site internet www.Mairie18.paris.fr.

années 2000, les consciences commencent à s'éveiller sur les ressources naturelles qui pourront être préservées grâce aux politiques de ville durable. Cependant, encore beaucoup trop de maîtres d'ouvrage pensent s'exonérer d'études de conception urbaine à la création d'aménagements affichés comme durables grâce aux labels de type "Bâtiment Basse Consommation". Pourtant le surcoût généré par ces drapeaux verts est lui aussi de l'ordre de 20 %. Il est indispensable d'inciter les maîtres d'ouvrage à équilibrer leurs efforts par une conception globale prenant tous les aspects du développement durable en considération même si c'est moins propice à la communication.

3.1.10. La densité optimale

La réussite d'un projet passe par l'adéquation entre la densité du bâti et la qualité des espaces publics. Il faut donc parvenir à trouver un équilibre entre qualité et quantité, comme précédemment entre l'habitat, les activités et les services.

Pour assurer un volume de construction suffisant et l'objectif de haute qualité urbaine aujourd'hui fixé, le SDRIF préconise la compacité urbaine. Il conseille d'associer densité et mixité dans les projets d'aménagement ou de renouvellement urbain, afin de limiter l'étalement des constructions. Cette compacité favorise également un recours accru aux transports en commun et aux circulations douces, moins polluants et moins consommateurs d'énergie.

Face à la crise du logement, le SDRIF impose la création de 60 000 nouveaux logements par an en Ile-de-France. Pour intégrer cette contrainte, "Ad Aménagement durable[®]", préconise d'utiliser la somme de la population et des emplois, divisée par la surface urbanisée pour suivre sa ligne d'action "Assurer une densité humaine urbaine". Selon le référentiel : « *En première comme en deuxième couronne, il s'agit pour le quartier de constituer un quartier de ville à part entière, desservi par un transport en commun structurant (train, tramway, TCSP). Aussi est-il proposé une densité humaine plancher correspondant à un bâti moyen sur le quartier de R + 3 en 1^{ère} couronne ou R+2 en deuxième, soit une densité humaine à 400 unités en 1^{ère} couronne et 300 en 2^{ème} couronne (population + emplois / hectares urbanisés). Compte tenu des caractéristiques de la ville, la notion de seuil de densité humaine n'a pas vraiment de sens pour Paris* ».

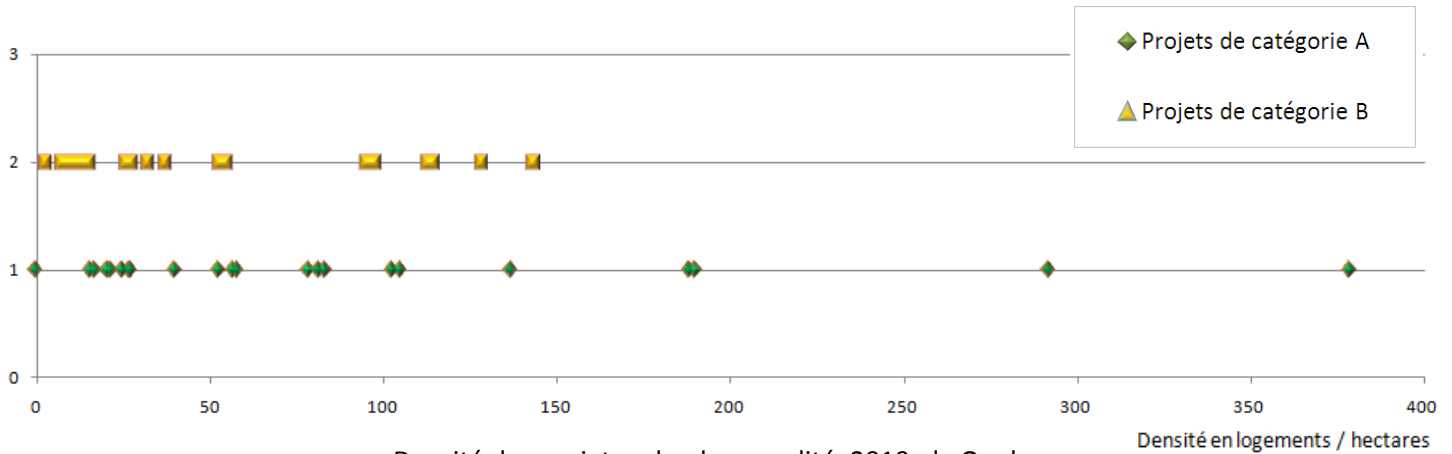
HYPOTHESE 33 : IL EXISTE UNE DENSITE OPTIMALE POUR LES ECOQUARTIERS.

Selon Taoufik Souami¹⁹, pour trouver un compromis entre étalement et intensification urbains, la densité idéale d'un écoquartier est de 160 habitants au km². Selon lui, « *Au-delà, il y a un risque d'effet "barbecue". Un quartier trop dense incite les habitants à se disperser au vert le week-end... d'où le... barbecue ! Ces déplacements de week-end sont émetteurs de gaz à effet de serre, annulant les bénéfices des déplacements courts de la semaine* ».

Nous allons donc comparer cette densité idéale à celle qui a été choisie dans les projets d'aménagement durable d'Ile-de-France. À l'échelle du quartier, la densité résidentielle prend en compte les espaces privés et l'espace public de l'îlot, ainsi que tous les autres équipements de superstructure et d'infrastructure du quartier considéré.

Comme le nombre de logements annoncé, souvent approximatif peut évoluer et que toutes les données n'ont pas été obtenues dans des unités convertibles, la densité moyenne calculée est approximative. Elle permet seulement d'avoir une idée des écarts entre les différents projets.

¹⁹ Docteur en urbanisme et aménagement, Taoufik Souami est aujourd'hui maître de conférences à l'Institut Français d'Urbanisme.

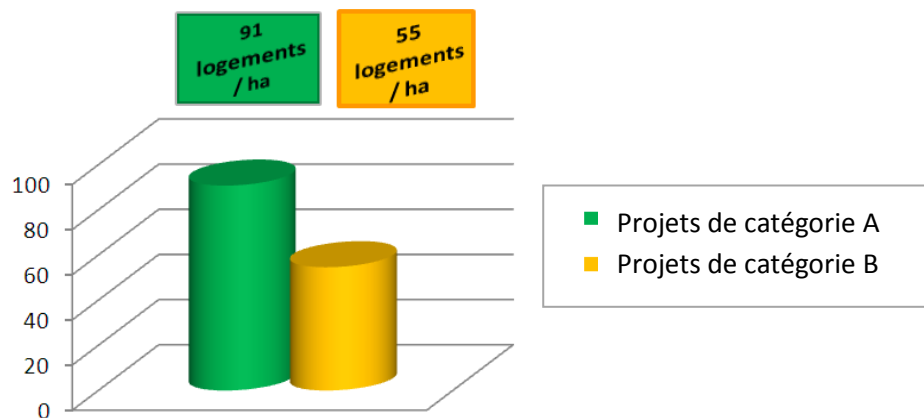


Densité des projets selon leur qualité, 2010, de Quelen.

On remarque sur cette première expérience que les classés de catégorie B dans cette étude ont de manière globale adopté des densités inférieures aux projets classés A. On remarque aussi qu'il existe de grandes disparités entre les projets. Notamment parmi les meilleurs, la densité varie du simple au facteur dix.

Contrairement à ce que l'on pourrait penser, les projets parisiens recensés dans cette étude sont ceux qui proposent les densités les plus faibles parmi les projets de catégorie A, avec en moyenne 40 logements par hectares. Au contraire, les projets les plus denses sont ceux de Clause Bois Badeau (380 logements / hectares) à Brétigny-sur-Orge ou encore de Massy Atlantis (290 logements / hectares).

Malgré les disparités constatées sur le graphique précédent, j'ai calculé la moyenne des densités selon la qualité des projets.



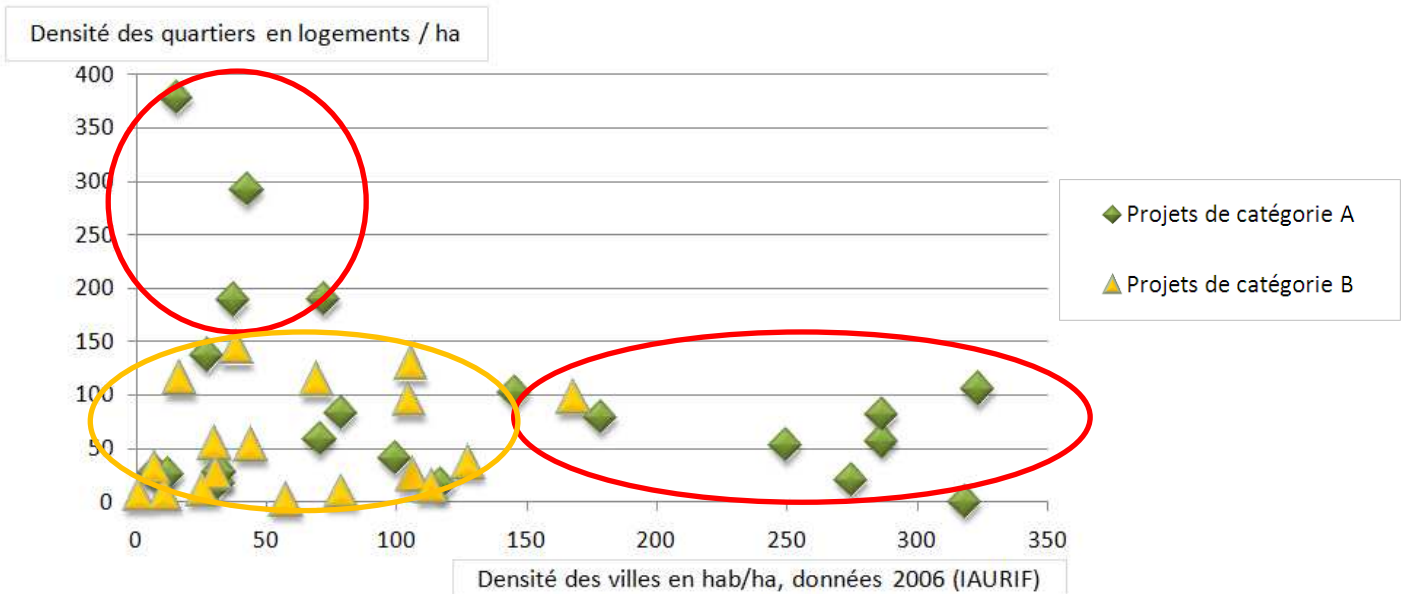
Densité de logement des projets selon leur qualité, 2010, de Quelen.

Cette expérience confirme la nette différence entre les densités adoptées par les projets jugés ici équilibrés du point de vue du développement durable et ceux qui sont apparus partiellement déséquilibrés. Contrairement à ce que l'on pourrait penser la densité est proportionnelle à la qualité des projets. Ou plutôt les projets qui sont parvenus à traiter de façon équilibrée tous les aspects du développement durable, sont également parvenus à proposer une densité forte comme ils y sont encouragés par le SDRIF.

Malheureusement les données calculées sur la densité dans cette étude ne peuvent pas être comparées à la densité optimale proposée par Taoufik Souami car il m'a été impossible de calculer ces moyennes dans l'unité proposée. Les maîtres d'ouvrage communiquent sur le nombre de logements et non sur le nombre d'habitants envisagé. Ne connaissant pas la typologie adoptée, la conversion est impossible. Malgré tout, comme la disparité entre les densités adoptées est proportionnelle à la qualité des projets, on peut penser qu'il n'existe pas de densité seuil contrairement à ce qu'a annoncé M. Souami.

HYPOTHESE 34 : LA DENSITE ADOPTEE DANS LES AMENAGEMENTS URBAINS DURABLES EST PROPORTIONNELLE A CELLE DES VILLES.

Pour essayer de comprendre ce qui influence la densité des projets d'aménagements durables, je l'ai comparée dans cette expérience à la densité des villes. A cause des problèmes de conversion décrits précédemment, les unités données en abscisse et en ordonnée sont différentes. Cela suffit cependant à faire apparaître un lien entre les deux densités.



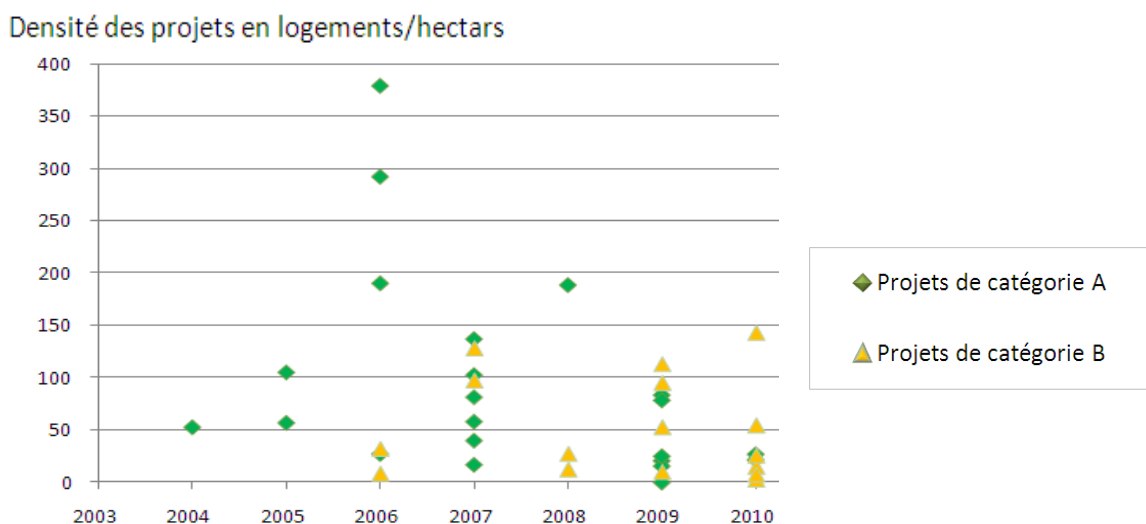
Comparaison entre la densité des quartiers et celle des villes, 2010.

Contrairement à ce que l'on aurait pu penser, les densités les plus fortes ont été adoptées dans les villes les moins denses. Par exemple, la ville de Paris propose des aménagements parmi les moins denses (40 logements / hectares). Au dernier recensement de 2007, la capitale détenait une densité de population de 400 habitants / hectares, soit l'une des plus élevées du monde. 19 % de la population totale d'Île-de-France vit dans la capitale qui ne représente que 0,9 % de la superficie régionale.

Au contraire, des projets comme celui de la ZAC de Chandon République à Gennevilliers proposent des densités assez fortes (190 logements / hectares) bien qu'ils aient une densité faible (37 habitants / hectares). Ces remarques ont d'autant plus de valeur qu'elles correspondent plus particulièrement à de très bons projets.

Les projets de catégorie B sont quant à eux réalisés dans des villes de faible à moyenne densité et proposent des densités du même ordre de grandeur.

HYPOTHESE 35 : LES ECOQUARTIERS DEVIENNENT PLUS DENSES D'ANNEE EN ANNEE.



Evolution de la densité des projets entre 2004 et 2010, de Quelen.

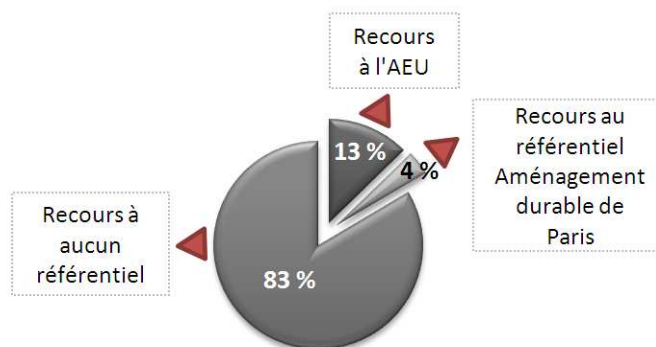
Cette expérience a été réalisée pour tenter d'observer l'évolution de la densité des projets. Entre 2004 et 2006, elle a été globalement croissante. Par contre de 2007 à 2010, la densité des projets est restée relativement stable contrairement à la volonté du SDRIF de compacifier les espaces urbains construits. Cependant cette expérience ne permet pas d'observer nettement une évolution de la densité, ni une relation avec la qualité des projets.

3.1.11. Les référentiels et méthodes

Comme en témoignent les rubriques “Référentiels et méthodes” de la première partie, des outils d’aide et d’évaluation ont été créés à chacune des échelles. Nous allons commencer par faire un point sur ceux-ci.

En France, des recherches ont été menées conjointement par l’ADEME et l’Agence de l’Environnement dès la fin des années 1990, pour développer un outil français. La première démarche fut cependant initiée à l’échelle européenne en 2001. Malheureusement la complexité des outils de la démarche HQE²R (INDI, ENVI et ASCOT), n’a le plus souvent pas permis une bonne adaptation aux contextes nationaux. C’est sans doute ce qui explique le développement de l’Approche Environnementale de l’Urbanisme (AEU[®]) en France dans les années 2005 avec la multiplication des premiers projets. Cependant ces trois dernières années, de nouvelles démarches plus locales sont apparues : la ville de Paris a créé son propre référentiel en 2007 et la Direction Régionale de l’Équipement d’Île-de-France et les huit EPA de la région francilienne ont proposé en 2009 une méthode pour leurs opérations. Tout récemment, en 2010, l’association HQE a mis au point un nouveau référentiel à l’échelle nationale : HQE Aménagement. On peut d’ores et déjà remarquer qu’avec la multiplication des projets, ces trois dernières années ont été propices à l’apparition de nouveaux référentiels et méthodes. Nous allons maintenant étudier leur recours dans les projets d’Île-de-France répertoriés dans cette étude.

HYPOTHESE 36 : LA PLUPART DES PROJETS D’ECOQUARTIER SUIVENT UN REFERENTIEL PREETABLI.



Proportion de projets ayant recours un référentiel, 2010, de Quelen.

Face à la grande diversité d’outils, on pourrait penser que les porteurs de projets ont su trouver celui qui les aiderait à mener à bien leurs démarches d’aménagement durable. Pourtant, le graphique précédant nous montre qu’une très faible proportion de projets ont suivi un référentiel. Les deux seuls référentiels ou méthodes utilisés en Île-de-France sont l’AEU[®] et Aménagement Durables.

En fait, la démarche HQE²R s’est très mal généralisée sur le territoire français : alors que trois premiers projets tests ont été menés à Angers, Echirrolles et Cannes dans le début des années 2000, cette démarche a eu beaucoup de mal à s’implanter en France. Bien qu’elle soit très aboutie et très performante grâce à ses 21 cibles, 51 sous-cibles et 61 indicateurs, certains lui reprochent sa complexité. Les porteurs de projets qui doivent déjà faire face à de nombreuses difficultés de gouvernance, de planning et de budget préfèrent semble-t-il des outils simples et proches de leurs préoccupations. Les modèles INDI, ENVI et ASCOT proposent des évaluations très poussées qui doivent être menées par des spécialistes. Les bureaux de conseil et d’assistance qui auraient pu les accompagner n’ont pas non plus, semble-t-il, jugé cette démarche à même de répondre aux contraintes et enjeux français.

En 20 ans les efforts de l’ADEME pour tous les domaines qui concernent l’environnement lui ont permis d’asseoir une véritable notoriété à toutes les échelles de la construction. C’est certainement cette proximité avec le réseau des acteurs de l’aménagement qui lui a permis d’élaborer et de faire reconnaître sa méthode. De leur côté, les porteurs de projets d’aménagement durable français ont adopté cette démarche élaborée par cette agence avec laquelle ils avaient l’habitude de communiquer. Bien sur, l’octroi de financements a également joué sur le choix des maîtres d’ouvrage.

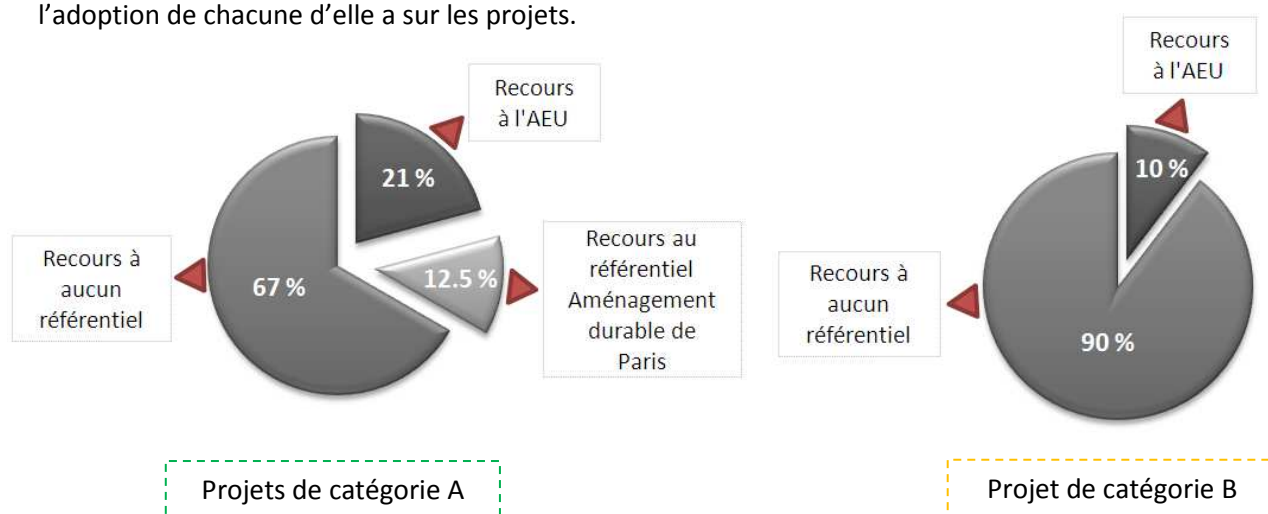
Le référentiel mis en place en 2007 par la ville de Paris, “Aménagement Durable” a été appliqué en phase conception des projets réalisés ces trois dernières années, mais également pour le suivi des opérations en

cour de réalisation. Le projet de la ZAC Pajol qui a, par exemple, été conçu avant que le guide ne soit élaboré est aujourd'hui évalué tous les six mois environ. Cela permet à la capitale de développer un retour d'expérience sur lequel baser ses futures opérations. Ce référentiel est très intéressant car il accompagne les projets tout au long de leur évolution en proposant des outils pratiques mais il est également capable de les évaluer après livraison. Il n'est malheureusement pas certain qu'il puisse être utilisé à cette fin car les acteurs de la maintenance ne sont toujours initiés à l'évaluation. S'il propose de nombreux indicateurs : 90 en phase conception et une cinquantaine en phase de gestion, c'est plus pour présenter des références auxquelles se comparer et des conseils pour atteindre les objectifs du référentiel que pour auditer le projet. Cet outil présente l'avantage de proposer une certaine marge de manœuvre dans le choix des indicateurs de l'évaluation. Il ne s'agit pas d'appliquer strictement une grille unique à tous les projets, mais d'utiliser les critères répertoriés pour avoir une vision complète du programme. Encore trop complexe, le référentiel devrait être prochainement simplifié. "Aménagement durable" est donc un outil très intéressant malheureusement restreint aux opérations menées dans la capitale. En France, les créations de référentiels intéressent de plus en plus les grandes agglomérations, Lille propose le "Référentiel dynamique développement durable" depuis 2009 et Bordeaux souhaite bientôt faire de même.

Finalement, achevés tous deux il y a moins d'un an, les méthodes "@d développement durable[®]" et "HQE Aménagement[®]" n'ont pas encore été utilisées en Ile-de-France. Comme "@d développement durable[®]" a été conçu par les EPA d'Ile-de-France on peut se douter qu'ils suivront cette méthode qui vise simplement à aider les acteurs à atteindre leurs ambitions. Par contre, le succès de la nouvelle méthode proposée par l'association HQE n'est pas assuré, au vu des nombreuses critiques qu'il a suscité à son édition. Pour Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin, fondateurs de l'association SUDEN, il s'agit d'« une démarche adaptée aux projets de lotissements, pas aux projets urbains »²⁰. Elle se veut pourtant un prolongement à l'AEU[®]. L'un des reproches émis concerne la nature même de l'outil : certains craignent qu'il devienne un référentiel comme son aîné appliqué aux bâtiments. Cela risquerait de formater les démarches alors qu'il est reconnu que dans le domaine de l'aménagement seule une certaine souplesse peut permettre de trouver la solution qui respecte le mieux toutes les contraintes et atouts du projet.

HYPOTHESE 37 : SUIVRE UN REFERENTIEL GARANTI L'EXEMPLARITE D'UN ECOQUARTIER.

Si une démarche vise à accompagner et conseiller les porteurs de projets, un référentiel est plus destiné à diriger et à cadrer le déroulement des opérations. La démarche est donc beaucoup plus souple que le référentiel car l'objectif n'est pas de répondre strictement à toutes les conditions d'une grille préétablie mais bien plus d'aider les maîtres d'ouvrage à atteindre des objectifs qu'ils se sont fixés eux même lors des engagements. Comme les deux seules démarches et référentiels qui ont été suivis en Ile-de-France sont la démarche AEU[®] et le référentiel "Aménagement Durable", nous allons tenter de voir l'impact que l'adoption de chacune d'elle a sur les projets.



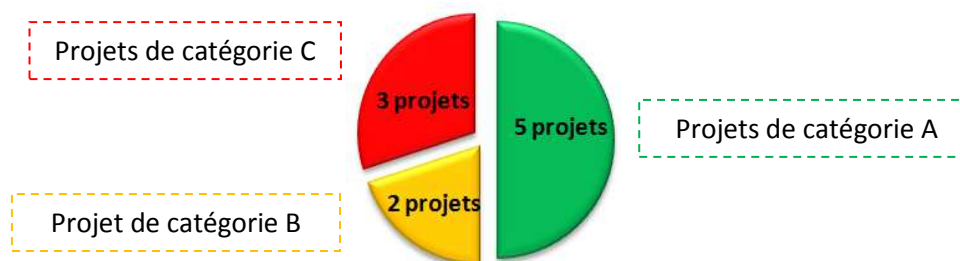
Proportion des projets ayant recours à un référentiel selon leur qualité, 2010, de Quelen.

²⁰ Extrait de l'article «HQE[®]-Aménagement : "une démarche adaptée aux projets de lotissements, pas aux projets urbains" paru dans le Moniteur le 31 mars 2010.

Ces trois expériences nous montrent que les projets de catégorie A ont eu bien plus recours à des outils préétablis que les autres. Bien que la proportion de projets engagés à suivre des référentiels ou démarches soient faible, on peut tout de même penser que c'est un facteur de qualité. Il faut également souligner que cela leur permet d'obtenir des financements très intéressants qui jouent certainement en faveur de la qualité des projets.

D'autres expériences ont été réalisées pour les deux référentiels et méthodes pris séparément.

L'AEU[®] :



Qualité des projets ayant eu recours à l'AEU[®], 2010, de Quelen.

Nous allons tout d'abord étudier les projets qui ont eu recours à l'AEU[®], bien que cette approche n'ait concerné que dix projets retenus dans cette étude, elle a été très utilisée en Ile-de-France. Une carte des projets ayant eu recours à l'AEU[®] est présentée en annexe. Elle a été réalisée par ETD (Entreprises, Territoire et Développement) à partir des informations fournies par l'ADEME en juin 2009.

Comme je l'ai expliqué au §2.4.3. *L'approche Environnementale de l'Urbanisme*, cette démarche a également été suivie pour l'élaboration de nombreux PLU, SCOT ou Zones d'Activité. En ce qui concerne l'application aux projets d'aménagement, le graphique précédent est tronqué car, comme je l'ai expliqué au §2.4 *Recueil des projets*, j'ai écarté de l'étude douze projets qui ne me semblaient pas pertinents. En réalité, cette démarche a été appliquée à un grand nombre de projets très modestes dans leurs engagements. On pourrait en déduire que le recours à l'AEU[®] n'est pas systématiquement un facteur de qualité cependant il faut bien garder à l'esprit que cette démarche est seulement destinée à aider les porteurs de projets dans leurs opérations pas de garantir une qualité fixée comme c'est le cas avec un référentiel. Si c'est certainement la souplesse de la démarche qui séduit, elle ne peut conduire à elle seule le projet vers l'exemplarité. Elle permet seulement l'amélioration du diagnostic et des études grâce à l'accompagnement des maîtres d'ouvrage novices. Le tableau suivant indique tous les projets de cette étude qui ont fait appel à la démarche AEU[®] :

Qualité du projet	Département	Ville	Nom de l'aménagement	Date
A	93	Bobigny	Eco cité Canal de l'Ourcq	2007
A	95	Louvres et Puisseux-en-France	Eco Quartier Louvres et Puisseux-en-France	2010
A	77	Meaux	Foch Roosevelt	2007
A	75	Paris 17ème	ZAC de Clichy-Batignolles	2007
A	92	Suresnes	Quartier Carnot Gambetta	2009
A	92	Gennevilliers	ZAC Chandon République	2008
B	94	Gentilly	Site terrain Lénine	2010
B	77	Communauté d'agglomération Marne et Gondoire : Lagny, Thorigny, Pomponne et Saint Thibault	Cœur urbain de Marne et Gondoire	2010-2011
C	91	Briis-sous-Forges	Projet d'aménagement multi-sites	2008
C	93	La Courneuve	La Courneuve Centre-ville	2010
C	77	Congis-sur-Therouanne	Zone des carreaux	2010

Tableau des projets ayant eu recours à l'AEU[®], 2010, de Quelen.

On remarque que tous les projets concernés sont récents. En ce qui concerne l'aménagement, l'AEU® a donc été utilisée en Ile-de-France ces trois dernières années. Bien que la démarche soit assez ancienne, elle semble donc encore intéresser les maîtres d'ouvrage. Elle a certainement acquis sa notoriété grâce à son usage pour l'élaboration de documents de planification dès les années 2000.

Aménagement Durable :



Qualité des projets ayant eu recours au référentiel Aménagements durables, 2010, de Quelen.

Sur sept projets réalisés dans Paris, trois suivent le référentiel créé par la ville. Cette faible proportion s'explique par la chronologie des projets : les projets de ZAC Clichy-Batignolles, Pajol et Claude Bernard sont les seuls à avoir été entrepris après 2007, année de création du référentiel.

Bien qu'ils soient peu nombreux, tous les projets d'aménagement durable qui ont suivi ce référentiel sont exemplaires. En réalité, sur sept projets réalisés en Ile-de-France un seul est seulement satisfaisant et tous les autres excellents. De plus, les premiers projets d'Ile-de-France sont apparus dans la Capitale. On peut donc se douter que ce n'est pas seulement le recours au référentiel "Aménagement Durable" qui assure la qualité des projets mais également leur situation et les aides financières et méthodologiques qui leurs sont accordées grâce à cela. Forte de plusieurs excellentes expériences, Paris a créé ce référentiel uniquement pour fixer ses objectifs et systématiser les démarches. Contrairement aux référentiels de labellisation, "Aménagement Durable" accorde cependant une certaine souplesse aux porteurs de projets. Cet outil d'évaluation à la frontière entre la démarche et le référentiel semble tout à fait convenir aux projets parisiens.

Qualité du projet	Département	Localisation	Nom	Date
A	75	Paris 17ème	ZAC de Clichy-Batignolles	2007
A	75	Paris 18ème	ZAC Pajol	2009
A	75	Paris 19ème	ZAC Claude-Bernard	2009

Tableau des projets ayant eu recours à Aménagement Durable, 2010, de Quelen.

Pour conclure, la création d'un référentiel à l'échelle de la ville semble bien adaptée aux contraintes et atouts du territoire. Les démarches nationales peuvent fonctionner grâce à leur souplesse mais il n'est pas certain que les référentiels soient applicables à trop grande échelle à cause des disparités du territoire. Si le référentiel HQE appliqué au bâtiment a rencontré un vif succès, il n'est donc pas certain que son grand frère dédié à l'aménagement séduise les porteurs de projets. S'il devient un label, il est à craindre que ce document impose des choix techniques qui ne puissent pas répondre aux enjeux complexes de chaque aménagement en particulier et nuise à la qualité des projets.

3.1.12. Le rôle des AMO

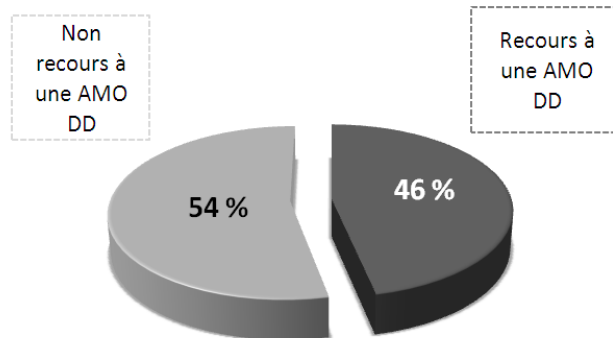
En effectuant sa veille annuelle sur les travaux concernant les écoquartiers, l'Institut Français pour la Performance Energétique du Bâtiment (IFPEB) a constaté un manque de coordination entre les différentes chartes, référentiels ou de cahiers des charges pour l'aménagement durable. Selon Karine Turcin, chargée du dernier rapport²¹, « l'information ne circule toujours pas de manière optimale, les connaissances ne sont que peu échangeables ». Elle remarque également qu'« Il y a encore peu d'outils opérationnels », soit que ce foisonnement n'est pour l'instant dédié qu'à la théorie et pas réellement à la pratique. L'institut estime donc que dans ce contexte, il est presque indispensable de faire appel à des entreprises spécialisées en assistance à maîtrise d'ouvrage pour assurer la qualité des démarches.

²¹ Article écrit par Florence Roussel paru sur le site Actu environnement, le 03/06/2010.

AMO DD ou HQE ?

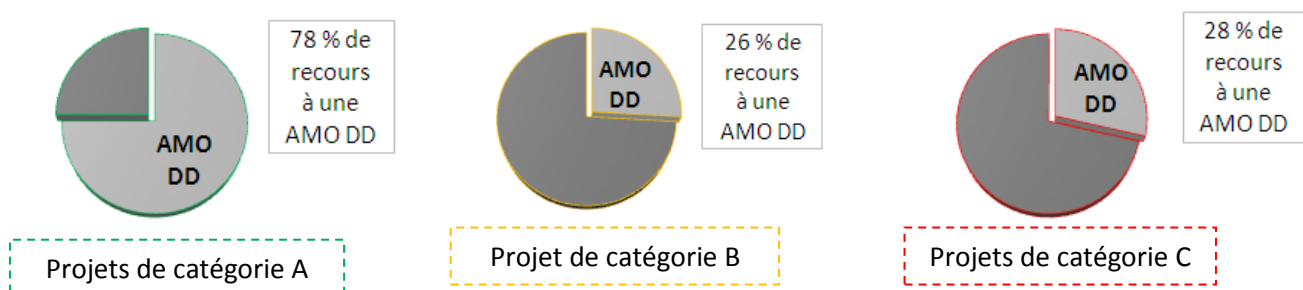
En effet, pour faire face à la complexité des enjeux, il arrive très souvent que les maîtres d'ouvrage aient recours à une assistance notamment pour les premiers projets lancés avec une volonté de mise en œuvre de démarche de développement durable. Pour assurer une vision transversale et la cohérence du projet, cette assistance doit être spécialisée dans le développement durable des territoires et pas seulement dans la haute qualité environnementale des bâtiments. C'est cette assistance que nous allons étudier ici.

HYPOTHESE 38 : AVOIR RECOURS A UNE ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE DD EST UN FACTEUR DE REUSSITE POUR LES PROJETS.



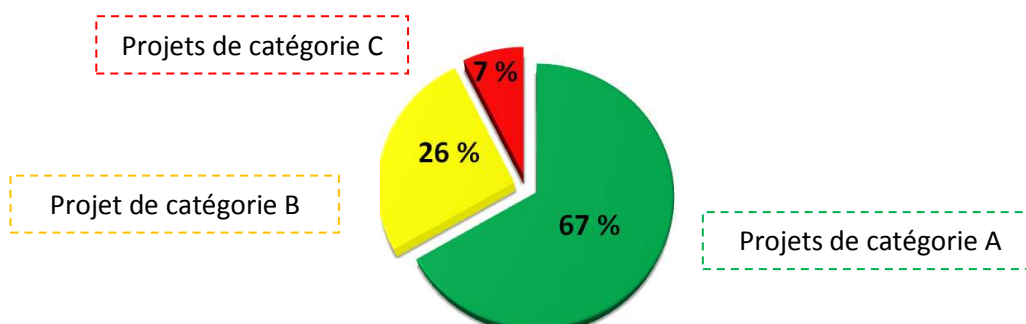
Proportion de recours à une AMO parmi les projets recensés, 2010, de Quelen.

Cette expérience montre bien l'intérêt que les maîtres d'ouvrage portent à l'AMO DD : parmi les projets étudiés dans ce mémoire, quasiment la moitié (47%) y a eu recours, toute qualité confondue. Avec la multiplication des projets en Ile-de-France et des référentiels, ce domaine d'expertise devrait prendre une place encore plus importante dans les prochaines années. Dans un premier temps, cette assistance doit agir comme un tuteur en éduquant les acteurs novices puis elle apportera de nouvelles compétences. L'AMO DD ne doit ni avoir un rôle d'expert, ni de technicien de production mais d'éducateur. A terme, on peut souhaiter qu'elle se contente de conseiller les maîtres d'ouvrage et aménageurs aguerris, en phase initiale, sur les thèmes à retenir et les performances à atteindre sur l'ensemble du projet.



Recours à une AMO DD selon la qualité des projets, 2010, de Quelen.

Cette deuxième expérience nous indique selon leur qualité, quelle est la proportion de projet ayant eu recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage développement durable. On remarque que les projets de catégorie A y font très souvent appel alors que les projets de catégories B ou C beaucoup moins.

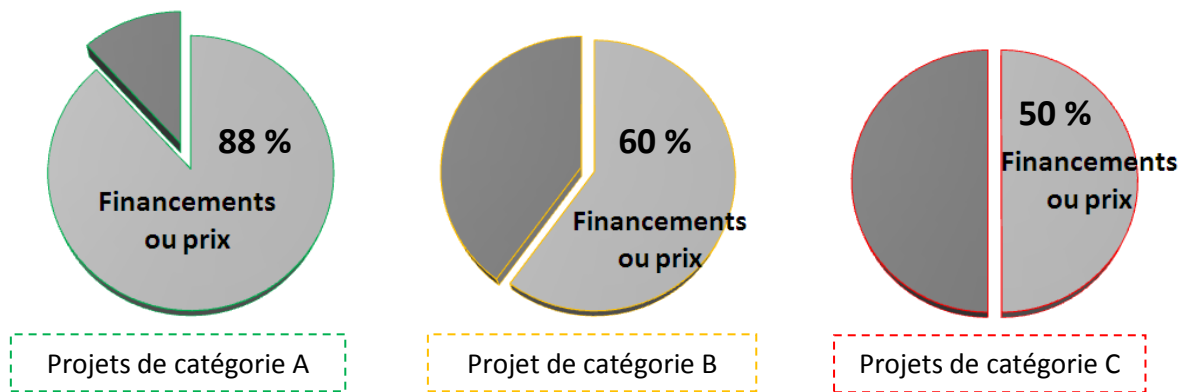


Qualité des projets ayant eu recours à une AMO DD, 2010, de Quelen.

Cette expérience nous montre bien l'intérêt d'une telle assistance : les projets qui y ont eut recours sont en majorité de très bons projets. On peut dire que le recours à une AMO DD est un facteur de réussite car très peu de projet qui y ont fait appel sont décevants. L'assistance étant missionnée pour créer un projet cohérent, on peut constater le respect de cet engagement. Pour assurer sa mission, l'AMO DD doit être missionné le plus en amont possible pour justifier la mise en œuvre de chaque démarche de développement durable.

HYPOTHESE 39 : AVOIR RECOURS A UN AMO FACILITE L'OBTENTION DE FINANCEMENTS.

Nous allons également vérifier si le recours à une AMO DD facilite l'obtention de récompenses financières ou honorifiques.



Proportion de projets ayant obtenu des financements ou des prix, parmi les projets ayant eu recours à une AMO DD, selon leur qualité, 2010, de Quelen.

Cette expérience nous permet de remarquer que la plupart (88 %) des projets de catégorie A ayant eu recours à une AMO DD ont obtenu des financements ou des prix contre 67 % sans AMO. Le recours à une AMO facilite donc bien l'obtention de récompenses pour les meilleurs projets. Elle n'est cependant pas d'une grande aide pour les projets de catégorie B car 60 % de ces projets ont été récompensé après le recours à une assistance contre 72 % sans.

On ne peut donc pas affirmer que le recours à une AMO DD est un facteur favorable à l'obtention de récompenses. En fait, l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage est justifiée d'une part par la complexité des projets et de l'autre la diversité des thèmes abordés.

3.2. Conclusion

Cette étude menée sur soixante-dix-neuf aménagements durables d'Île-de-France m'a permis de comprendre l'évolution des démarches qui entourent la création des "écoquartiers". Grâce à une phase de découverte du contexte j'ai distingué les multiples facettes de ces projets complexes et j'ai choisi de les organiser autour de douze thèmes indépendants. Dans chacun de ces cadres, j'ai formulé des hypothèses sous forme de présupposés auxquels j'ai tenté de répondre par la réalisation de graphiques et de tableaux. Même si ces expériences ne se sont pas toutes avérées probantes, elles m'ont permis de proposer des améliorations basées sur des constats pratiques.

D'une part, les conclusions qui concernent les aspects fondamentaux de l'aménagement durable sont généralisables à l'échelle française. Notamment, force est de constater que la haute qualité environnementale se systématisent aujourd'hui pour les bâtiments. En dix ans, les techniques de construction ont beaucoup évoluées pour atteindre les niveaux énergétiques imposés par les réglementations thermiques successives. Aussi, ce ne sont plus les aspects environnementaux qui font défaut mais l'enjeu social. Il s'agit véritablement là du défi de demain.

Ensuite, l'efficacité durable devrait être décuplée dans les années à venir grâce à l'approche systémique de la ville. Puisque l'on sait aujourd'hui construire environnemental, concevons durable grâce au passage à l'échelle urbaine. Même lorsqu'ils constituent des prouesses techniques, les bâtiments ne doivent plus être considérés comme des éléments isolés mais comme les entités d'un tout vivant. Au delà de la qualité de la structure, c'est l'usage qui doit être au centre des réflexions. L'élaboration d'un Agenda 21 en parallèle de la création d'un projet d'aménagement durable, peut par exemple être une bonne opportunité de développer une vision globale. L'assistance à maîtrise d'ouvrage peut également permettre d'apporter cette compétence aux porteurs de projet.

D'autre part, il apparaît nettement que la plupart des réponses aux hypothèses et des pistes d'amélioration apportées ici ne sont applicables qu'au territoire considéré. Chaque région possède des forces et des faiblesses propres à son histoire qui influencent sans cesse l'évolution des démarches d'aménagement durable. Parmi les douze thèmes abordés, trois sont tout particulièrement relatifs à l'évolution urbaine francilienne : le renouvellement urbain, l'objectif de mixité urbaine et la nécessité de densifier. Les conclusions de ces sous-parties concernent donc exclusivement la région Ile-de-France. Mais au-delà de ces thématiques, la plupart des remarques ne sont pas non plus généralisables aux autres régions françaises. Il conviendrait donc de réaliser continuellement un état de l'art des démarches sur chaque territoire. Cette veille permettrait de guider les maîtres d'ouvrage mais également les institutions lors de l'établissement des financements et autres leviers d'action.

Il est donc nécessaire, pour favoriser l'aménagement durable, que les aménageurs étudient de façon approfondie les atouts et contraintes de leur territoire afin de parvenir à combler les faiblesses du tissu urbain existant. Alors qu'en France, les constructions sont déjà denses, il est particulièrement judicieux de réhabiliter les espaces délabrés ou désaffectés pour réaliser un véritable maillage durable à partir de l'existant. Le si célèbre écoquartier ne doit plus être restreint à des portions de villes nouvelles mais parsemer l'intégralité du tissu pour le dynamiser et diminuer l'emprunte globale de la ville.

Pour résumer, l'objectif est aujourd'hui de profiter du savoir faire qui se développe dans la construction environnementale pour améliorer les quartiers existants grâce à des réponses globales et solidaires aux besoins identifiés localement.

Annexe :

Annexe 1 : Plan des départements d'Ile-de-France.

Annexe 2 : Détail du recueil des projets

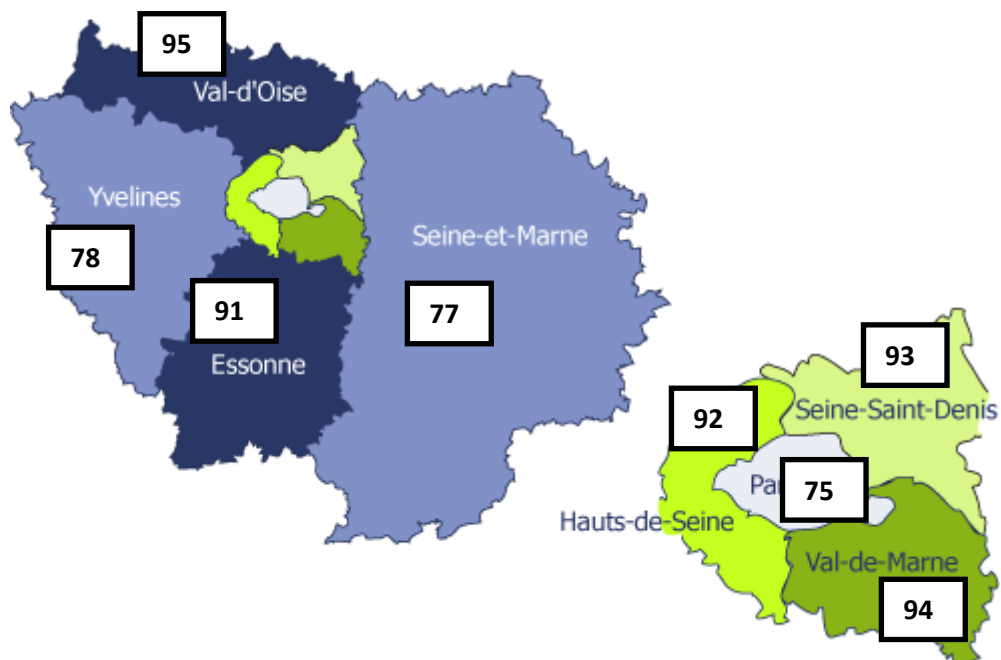
Annexe 3 : Justification du classement des projets pour les catégories B et C

Annexe 4 : Répartition des projets en catégories

Annexe 5 : Justification des dates choisies pour chaque projet

Annexe 6 : Carte des projets ayant eu recours à l'AEU®

1 - Plan des départements d'Ile-de-France.



Source : www.paris-région.fr

2 – Détail du recueil des projets

2.1 - Fiches synthétiques réalisées par des organismes officiels

Fiches réalisées par la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature :

Dans le cadre de l'Appel à projet Eco quartiers 2009, une fiche synthétique a été réalisée pour chaque Lauréat.

- Secteur d'aménagement Fréquel-Fontarabie, Paris 20^{ème} (75)
- Foch Roosevelt, Meaux (77)
- Le Bois des Granges, Claye-Souilly (77)
- La Muette, Garges-lès-Gonesse (95)

Fiches réalisées par la Préfecture d'Ile-de-France et par la Direction Régionale de l'Equipement :

- Foch Roosevelt, Meaux (77)
- Le Sycomore, Bussy-saint-Georges (92)
- Eco quartier de Louvres et Puisseux-en-France, Louvres et Puisseux-en-France (95)
- Quartier des docks, Saint-Ouen (93)
- Eco quartier fluvial d'Ile-saint-Denis, Saint-Denis (93) et Villeneuve-la-Garenne (92)
- Eco quartier fluvial, Mantes-la-Jolie et Rosny-sur-Seine (78)
- Eco quartier de Montévrain, Montévrain (77)
- Eco quartier de la boucle de Chanteloup, Triel-sur-Seine, Chanteloup-les-Vignes, Andrésy et Carrières-sous-Poissy (78)

Fiche réalisée par l'Institut d'Aménagement Régional :

- Quartier Ballastière Sud, Limeil-Brévannes (94)

Fiches réalisées par la Direction Départementale de l'Equipement des Hauts-de-Seine :

- Quartier Carnot-Gambetta, Suresnes (92)
- ZAC Gendon-République, Gennevilliers (92)

Fiches réalisées par Energy Cities, l'association des autorités locales européennes pour une politique énergétique locale durable (1000 villes dans 26 pays d'Europe) :

- ZAC de Rungis, Paris 13^{ème} (75)
- Seine Arche, Nanterre (92)
- Les Temps Durables, Limeil-Brévannes (94)

2.2 - Concours "EcoQuartiers" 2009

Bobigny	Ville de Bobigny	ZAC Ecocité Canal de l'Ourcq	93
Boulogne-Billancourt	Val de Seine, Ville de Boulogne-Billancourt	Ile Seguin - Rives de Seine	92
Brétigny-sur-Orge	Ville de Brétigny-sur-Orge	Clause Bois-Badeau	91
Bussy-Saint-Georges	Ville de Bussy-Saint-Georges	Sycomore	77
Cergy	CA Cergy-Pontoise Ville de Cergy	Le Ponceau	95
Courneuve (La)	CA Plaine-Commune	La Courneuve Centre Ville	93
Evry	CA Evry Centre Essone	Le Bois Sauvage	91
Grigny	Ville de Grigny	Une ZAC exemplaire	91
Ile-Saint-Denis (L')	CA Plaine-Commune	quartier Fluvial	93
Issy-les-Moulineaux	Ville d'Issy-les-Moulineaux	ZAC des Bords de Seine	92
Limeil-Brévannes	Ville de Limeil-Brévannes	Les Temps - Durables	94
Massy	Ville de Massy	Massy-Atlantis	91
Louvres et Puisseux-en-France	Villes de Louvres et Puisseux	opération de Louvres et Puisseux	95
Montévrain	Ville de Montévrain	nouveau secteur de Montévrain	77

Neuilly-sur-Marne	Ville de Neuilly-sur-Marne	Reconversion des friches hospitalières de Maison-Blanche et de Ville-Evrard	93
Palaiseau	CA Plateau du Saclay	Quartier du Lycée Camille Claudel	91
Pantin	Ville de Pantin	Gare de Pantin	93
Paris	Ville de Paris	Clichy Batignolle	75
Paris	Ville de Paris	ZAC Gare de Rungis	75
Paris	Ville de Paris	ZAC Pajol	75
Pierrefitte sur Seine	Saint-Denis et Stains, CA Plaine-Commune	Les Tartres Sud	93
Ris-Orangis	CA Evry Centre Essone	Les Docks de Ris	91
Rosny-sous-bois	Ville de Rosny-sous-Bois	La Mare Huguet	93
Saint-Denis	CA Plaine-Commune	Gare Confluence	93
Saint-Ouen	Ville de Saint-Ouen	ZAC des Docks de Saint Ouen	93
Saint-Quentin-en-Yvelines	CA St Quentin en Yvelines	SQYES	78
Suresnes	Ville de Suresnes	Quartier Carnot-Gambetta	92
Vigneux-sur-Seine	Ville de Vigneux-sur-Seine	ZAC de la Gare	91
Trilport	CA Pays de Meaux, Ville de Trilport	Cœur de Ville Trilport	77

2.3 - L'Approche Environnementale de l'Urbanisme

Voici la liste des projets de nouveaux aménagements, d'extension ou de rénovation urbaine :

- Argenteuil, projet de rénovation urbaine du quartier Orgemont Joliot-Curie (95) ;
- Argenteuil, ZAC Allobroges-le-Plaine (95) ;
- Bobigny, ZAC écocité du Canal de l'Ourq (93) ;
- Briis-sous-Forges, projet d'aménagement multi-sites (91) ;
- Combs-la-Ville, quartiers Nord-Est, ferme des copeaux (77) ;
- Congis-sur-Thérouane, Zone des carreaux, projet d'écoquartier rural (77) ;
- Dommarthen-en-Goële, ZAC de la Folle Emprine (77) ;
- Gennevilliers, ZAC Chandon-République (92) ;
- Gentilly, site Terrain Lénine (94) ;
- Gif-sur-Yvette, logements sur site Jaumeron (91) ;
- La Courneuve, projet de requalification urbaine du quartier de la mairie (93) ;
- Louvres et Puisseux, projet d'extension de Louvres-Puisseux (95 et 77) ;
- Meaux, ZAC Mont Thador II (77) ;
- Nanterre, projet de rénovation urbaine sur la ZAC Quartier universitaire, (92) ;
- Noisy-le-Sec, ZAC des Guillaumes (93) ;
- Palaiseau, Quartier Est Politechnique (91) ;
- Paris 17^{ème}, ZAC Clichy-Batignolles (75) ;
- Paris 20^{ème}, projet de rénovation urbaine du Secteur Binet dans le périmètre du GPRU, Quartier Python Duvenois, (75) ;
- Rosny-sur-Seine, projet d'extension du centre ville (78) ;
- Suresnes, écoquartier Carnot-Gambetta (92) ;
- Villejuif, ZAE de l'Epi d'Or, requalification/extension (94) ;
- Vitry-sur-Seine, Projet d'aménagement du quartier Coteau-Malassis (94).

Les projets écartés de l'étude sont les suivants :

⇒ Argenteuil, quartier Orgemont Joliot-Curie, projet de rénovation urbaine.

Ce projet a été écarté car il s'agit seulement de la réhabilitation de logements. Il ne peut donc pas être considéré comme un aménagement durable.

⇒ Argenteuil, ZAC Allobroges-le-Plaine.

Aucune information n'est disponible sur ce projet AEU, pas même sur le site de la ville d'Argenteuil.

⇒ Combs la Ville, quartiers Nord-Est, ferme des copeaux.

Ce projet a été écarté car il ne concerne que l'amélioration de bâtiments dans trois quartiers de la ville. Même si ce projet a pour objectif de respecter les engagements de l'Agenda 21 local de la ville, il doit être considéré comme une rénovation HQE de bâtiments et non comme un quartier durable.

⇒ Othis, Dommartien-en-Goële, ZAC de la Folle Emprine.

Ce projet prévoit seulement la création de nouveaux équipements sur la parcelle de la ZAC de la Folle Emprine. Il ne peut donc pas s'agir d'une opération d'aménagement durable complète.

⇒ Gif-sur-Yvette, logements sur site Jaumeron.

Ce projet a été écarté car il ne concerne que la création de 30 logements BBC.

⇒ Nanterre, ZAC Quartier universitaire, projet de rénovation urbaine.

Ce projet a été écarté car il s'agit de la rénovation des bâtiments vétustes qui constituent l'université. Aucune réflexion globale n'est menée.

⇒ Noisy-le-Sec, ZAC des Guillaumes.

Ce projet a été écarté car il s'agit d'un aménagement classique et non pas environnemental débuté en 1998.

⇒ Palaiseau, Quartier Est Politechnique.

Ce quartier a été écarté car il n'est pas destiné à accueillir de nouvelles populations, mais à créer un pôle d'excellence scientifique et universitaire.

⇒ Paris 20^{ème}, Secteur Binet dans le périmètre du GPRU, Quartier Python Duvernois, projet de rénovation urbaine.

Ce projet ne peut pas être retenu car la réflexion n'est pas assez avancée. Une réflexion a seulement été menée sur l'aménagement des quartiers Duvernois et Binet dans le cadre d'une étude plus globale de l'évolution du territoire. Il a été envisagé de créer une ZAC à Montreuil pour reloger les résidents des barres du quartier Python Duvernois.

⇒ Rosny-sur-Seine, projet d'extension du centre ville.

Il s'agit d'une restructuration classique de centre ville, mais en réalité aucune vision globale n'a été développée autour d'une zone ou d'un quartier en particulier.

⇒ Villejuif, ZAE de l'Epi d'Or, requalification/extension.

Ce projet a été écarté car il ne concerne l'aménagement que de bureaux et de zones d'artisanat.

⇒ Vitry-sur-Seine, Projet d'aménagement du quartier Coteau-Malassis.

Ce projet a été écarté car il ne concerne que l'aménagement de nouvelles voies de transport collectif.

2.4 - Projets soutenus par la préfecture de la région Ile-de-France dans le cadre du contrat de projet 2007-2013

Comme ces contrats ne concernent que les meilleurs projets d'Ile de France, ils ont tous été retenus pour l'étude :

- Mantes-la-Jolie et Rosny-sur-Seine, écoquartier fluvial (78) ;
- Triel-sur-Seine, Chanteloup-les-Vignes, Andrésy et Carrières-sous-Poissy, écoquartier de la boucle de chanteloup (78) ;
- St-Ouen, écoquartier des Docks (93) ;
- Saint-Denis et Villeneuve-la-Garenne, Ile-Saint-Denis (93 et 92) ;
- Meaux, écoquartier Foch Roosevelt (77) ;
- Montévrain, écoquartier de Montévrain (77) ;
- Bussy-Saint-Georges, ZAC Clause-Bois-Badeau (78) ;
- Louvres et Puiseux, écoquartier de Louvres et Puiseux (95) ;

2.5 - Projets labélisés Nouveaux Quartiers Urbains par la Région Ile-de-France

Voici la liste de ces programmes d'aménagements durables ainsi que leur taille et les subventions qui leur ont été accordées :

Nouveaux Quartiers Urbains 2009 :

- Argenteuil, quartier de la Porte de Saint-Germain (95) : *subvention régionale de 2.040.000 euros* ;
- Brétigny-sur-Orge, quartier Clause Bois Badeau (91) : *subvention régionale de 3.920.000 euros* ;
- Plaine Commune et la Ville de Saint-Denis, quartier Fluvial de l'Île Saint Denis (93) : *subvention régionale : 2.350.000 euros* ;
- Meaux, quartier « Foch-Roosevelt » (77) : *subvention régionale de 3.584.000 euros* ;
- Pantin, quartier « Gare de Pantin » (93) : *subvention régionale de 3.150.000 euros* ;
- Ris-Orangis, quartier des Docks de Ris (91) : *subvention régionale de 3.146.000 euros* ;
- Communauté d'agglomération de la Plaine Commune et la ville de Saint-Denis, quartier « Gare Confluence » (93) : *subvention régionale de 2.875.000 euros* ;
- Saint-Ouen, quartier des Docks de Saint-Ouen (93) : *subvention régionale de 3.074.500 euros* ;
- Trilport, quartier « Cœur de Ville » (77) : *subvention régionale de 1.330.000 euros*.

Nouveaux Quartiers Urbains 2010 :

- « **Une nouvelle centralité à Carrières-sous-Poissy** », porté par la ville de Carrière-sous-Poissy (78) et créateur de 800 logements (subvention régionale : 2.240.000 euros)
- « **Quartier durable ZAC Bossut** », porté par la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (95) et créateur de 1.425 logements (subvention régionale : 3.990.000 euros)
- « **Quartier Anatole-France – Les Meuniers** », porté par la ville de Chevilly-Larue (94) et créateur de 317 logements (subvention régionale : 762.385 euros)
- « **La Marine** », porté par la ville de Colombes (92) et créateur de 460 logements (subvention régionale : 1.886.000 euros)
- « **Cœur urbain de Marne et Gondoire** », porté par la communauté d'agglomération Marne et Gondoire (77) et créateur de 1.1160 logements (subvention régionale : 3.248.000 euros)
- « **M'Montreuil** », porté par la ville de Montreuil (93) et créateur de 800 logements (subvention régionale : 3.440.000 euros)
- « **Quartier durable du lycée Camille-Claudel** », porté par la communauté d'agglomération du Plateau de Saclay (91) et créateur de 800 logements (subvention régionale : 1.716.000 euros)
- « **Clichy-Batignolles** » (**Paris 17e**), porté par la ville de Paris et créateur de 3.030 logements (subvention régionale : 6.105.450 euros)
- « **Quartier Claude-Bernard – MacDonald** » (**Paris 19e**), porté par la ville de Paris et créateur de 1.536 logements (subvention régionale : 3.793.920 euros)

2.6 - Projets soutenus par le CDC dans le cadre du dispositif des écoquartiers

- Ecoquartier de la Gare de Pantin

2.7 - Appel à projet « Rénovation urbaine et urbanisme durable »

Parmi les 57 autres candidats 12 se trouvent en Ile-de-France :

- Vilpinte, Fontaine-Mallet, Désenclaver et redynamiser
- Bobigny, Vers une nouvelle urbanité : je me suis concentrée sur l'EcoZAC du canal de l'Ourcq
- Plaine commune, Cristino Garcia Landy, Rénover pour fédérer
- Paris 18^{ème}, château Rouge, Château Rouge réhabilité et redynamisé
- Dammarie-les-Lys, La Plaine du Lys, Relier les habitants au reste de l'agglomération
- Neuilly-sur-Marne, Les Fauvettes, Repenser et développer un quartier inachevé
- Montreuil, Bel Air – Grands Pêcheurs, Participer au développement solidaire
- Les Mureaux, Cité Renault, Ile-de-France-Bougimont, la Vigne blanche, les Musiciens, Grand Ouest, Une cité-jardin contemporaine
- Meaux, Pierre Collinet-Beauval, Réinsérer le quartier dans le reste de la ville
- Bagneux, Quartier des Tertres et des Couverons, La mobilisation des habitants au service de la mixité.
- Choisy-le-Roi, Quartier Briand Pelloutier, Retrouver une urbanité cohérente et vivante
- Aulnay-Sous-Bois, Quartiers nord, Priorité aux commerces de proximité.

2.8 - Les Agendas 21

J'ai donc pu ajouter les projets suivants à la liste de mon étude :

- Asnières, ZAC "Parc des affaires"
- Asnières, ZAC des bords de Seine
- Athis-Mons, Réflexion sur un futur écoquartier sur l'ancien site de LU
- Aubervilliers, Projet d'écoquartier pour le Fort d'Aubervilliers mené en 2008
- Aulnay-sous-Bois, Eco quartier de la place des Camelinats
- Bessancourt, Eco quartier des meuniers
- Paris 17^{ème}, ZAC Cardinet Chalabre
- Poissy, La Coudraie
- Puteaux, quartier Charcot (projet d'écoquartier)
- Rueil-Malmaison, écoquartier du Mont Valérien

2.9 - Les AMO DD

- ZAC du bord de Seine à Bezons, assisté par Cap Terre

2.10 - Les Prix

- ZAC des bords de Seine à Issy-les-Moulineaux, 14e Grand Prix de l'Environnement Villes et Territoires d'Ile-de-France,
- Eco quartier de l'eau vive à Lieusaint, prix d'architecture en 2005.

2.11 - Autres

Au cours de mes recherches j'ai également découvert d'autres projets intéressants. Voici une liste de ces projets ajoutés à mon échantillon :

- Saint-Quentin en Yvelines, SQYES : Saint-Quentin-en-Yvelines ÉcoSystème ;
- Chelles, Eco Quartier Castermant ;
- Clamart-la-foret, Eco quartier de la gare ;
- Marly-le-roi, Projet de Micro Eco quartier ;
- Meudon, Eco quartier de la pointe de trivaux ;
- Saint Germain en Laye, projet d'écoquartier ;
- Paris 17^{ème}, Cardinet-Chalabre ;
- Palaiseau, Quartier SFIM.

3 - Justification du classement des projets pour les catégories B et C

Remarque : les projets de catégorie A ne sont pas présentés ici car aucun n'aspect négatif n'a été remarqué. C'est d'ailleurs pour cette raison qu'ils ont été classés dans cette catégorie.

Justification du classement : aspect trop peu traité qui génère un déséquilibre partiel.	Département	Localisation	Nom du projet
Projets dont les aspects du développement durables ne parviennent qu'à assurer un équilibre partiel.			
Bonne réflexion globale sur la gestion du quartier dans le cadre de la rénovation urbaine mais aspects environnementaux trop peu développés.	92	Asnières-sur-Seine	ZAC "Parc des affaires"
Dynamisme économique et social développé mais solutions environnementales trop peu présentes.	92	Asnières-sur-Seine	ZAC des bords de Seine
Projet environnemental mais la mixité sociale y est mal assurée.	93	Aubervilliers	Projet d'écoquartier pour le Fort d'Aubervilliers
Projet assez bien conçu même s'il mise surtout sur l'aspect HQE de ses bâtiments.	95	Bessancourt	Ecoquartier des meuniers
Projet intéressant : L'initiative vient des habitants mais leur pouvoir d'action est limité. Réflexion économique trop peu développée.	95	Cergy	Le Ponceau
Qualité moyenne : Assez bonne réflexion globale mais trop peu de concertation avec les habitants. Ceux-ci s'investissent difficilement dans ce projet plusieurs fois lancé et abandonné.	95	Cergy	Quartier durable ZAC Bossut
Aspects environnementaux trop peu développés. Aspects sociaux très développés et bonne concertation.	92	Chelles	Zone Castermant
Aspects environnementaux bien pris en compte mais aspect social trop peu développé.	94	Chevilly-Larue	Ecoquartier Anatole-France
Projet plus destiné au tertiaire qu'à l'habitation. Aspects sociaux peu développés.	92	Clamart-la-foret	Eco quartier de la gare
Trop peu de concertation pour ce projet surtout constitué de constructions durables. Gestion globale trop peu développée.	91	Claye-Souilly	Le Bois des Granges
Gestion globale trop peu prévue. Aspects sociaux peu développés.	92	Colombe	ZAC de la Marine
Rénovation environnementale mais aménagements globaux trop peu développés. Aspects sociaux trop peu développés. Manque de concertation.	95	Dammarie-les-Lys	La plaine des Lys
Projet de renouvellement urbain qui propose peu de solutions de gestion globale.	93	Gennevilliers, Plaine Commune,	Quartier Christino Garcia Landy
Projet très modeste du point de vue de l'environnement.	94	Gentilly	Site terrain Lénine
La mixité sociale n'est pas assurée.	92	Issy-les-Moulineaux et Bezons	Le Fort d'Issy
Solutions environnementales proposées modestes.	78	Mantes-la-Jolie et Rosny-sur-Seine	Eco quartier fluvial de Mantès-la-Jolie et Rosny-sur-Seine
Trop peu de solutions environnementales sont proposées.	77	communauté d'agglomération de Marne et Gondoire : Lagny, Thorigny, Pomponne et Saint Thibault	Cœur urbain de Marne et Gondoire.

Trop peu de solutions environnementales envisagées.	93	Montreuil	M'Montreuil pour l'ANRU et Les Hauts de Montreuil pour la ville. 3 quartiers concernés : Branly - Boissière, Signac – Murs à pêches, Ruffins - Théophile Sueur
Trop peu de concertation réalisée avec les riverains.	93	Neuilly-sur-Marne	Les Fauvettes
Peu de solutions environnementales globales.	91	Palaiseau	Quartier du lycée Camille Claudel
Solutions environnementales envisagées trop modestes.	93	Pantin	Gare de Pantin
Solutions globales certainement limitées par la rénovation urbaine.	75	Paris 18ème	Quartier Château Rouge
Solutions environnementales trop modestes.	93	Rosny-sous-Bois	La mare Huguet
Projet bien conçu mais assez modeste du point de vue de l'environnement.	93	St Denis	Gare Confluence
Projet trop peu environnemental surtout axé sur l'aménagement de transports.	78	Triel-sur-Seine, Chanteloup-les-Vignes, Andrésy et Carrières-sous-Poissy	Ecoquartier de la boucle de Chanteloup
Aspect environnemental trop peu développé.	78	Le Vésinet / Croissy-sur seine	Quartier du Vésinet
Projets qui ne peuvent être considérés comme des aménagements durables.			
Projet fantôme : Pas de concertation à la création du projet et peu d'information. Projet peu avancé.	95	Argenteuil	Quartier de la Porte de Saint-Germain
Projet seulement envisagé	91	Athis-Mons	Réflexion sur un futur écoquartier sur l'ancien site de LU
Projet encore au stade des engagements.	92	Aulnay-sous-Bois	Eco quartier de la place des Camélinats
Projet qui ne concerne que la rénovation des bâtiments.	93	Aulnay-sous-Bois	Quartier nord
Prévoit seulement la construction et la réhabilitation de logements. Aspect environnemental peu développé.	93	Bagneux	Quartier des tartres et des Cuverons
Il s'agit plus de réhabilitation des bâtiments que de développer un aménagement durable.	93	Bobigny	Grand Quadrilatère
Ce projet ne propose que l'aménagement de logements, ce qui ne peut en aucun cas être suffisant pour constituer un éco quartier. Projet avancé.	91	Briis-sous-Forges	Projet d'aménagement multi-sites
Solutions environnementales très modestes qui ne concernent pas les aménagements.	93	Choisy-le-Roi	Quartier Briand Pelloutier
Projets seulement envisagé	77	Congis-sur-Therouanne	Zone des Carreaux
Projet seulement envisagé.	77	Evry	Quartier du Bois Sauvage
Ancien projet de renouvellement urbain. Aspect environnemental très peu développé	91	Grigny	La Grande Borne
Il ne s'agit pas véritablement d'un éco quartier mais de dynamiser le centre-ville.	93	La Courneuve	La Courneuve Centre-ville
Il s'agit seulement de réhabilitation des bâtiments et pas de développer un aménagement durable.	78	Les Muraux	Cité Renault / Ile-de-France-Bougimont / La Vigne blanche / Les Musiciens / Grand Ouest
Projet trop modeste de résidence.	77	Lieusaint	Eco quartier de l'eau vive

Projet seulement envisagé.	78	Marly-le-Roi	Projet de Micro Eco quartier
Il s'agit seulement de réhabiliter des bâtiment et pas de développer un aménagement durable.	77	Meaux	Pierre Collinet - Beauval
Projet au tout début de son étude. Objectifs environnementaux peu décrits pour le moment.	92	Meudon	Eco quartier de la pointe de Trivaux
Projet intéressant du point de vue de l'environnement, gestion globale mais aucun service assuré ou aménagements.	93	Montreuil	Bel Air - Grand Pêcheur
Projet seulement envisagé.	93	Neuilly-sur-Marne	Maison blanche et Ville d'Evrad
Projet où l'aspect environnemental est très peu développé.	91	Palaiseau	Quartier SFIM SAGEM
Eco quartier seulement envisagé.	93	Pierrefitte sur seine	Les Tartres
Eco quartier seulement envisagé.	78	Poissy	La Coudraie
Eco quartier seulement envisagé.	92	Puteaux	Quartier Charcot
Eco quartier seulement envisagé.	92	Rueil-Malmaison	Futur écoquartier
Ne peut pas être considéré comme un éco quartier car il s'agit seulement de logements.	78	Saint Germain en Laye	Futur écoquartier
Projet seulement souhaité.	78	Saint-Quentin-en-Yvelines	SQYES : Saint-Quentin-en-Yvelines ÉcoSystème
Peu d'aménagements ont été choisis, aspect environnemental peu développé.	77	Trilport	Eco quartier cœur de ville
Pojet d'éco quartier seulement envisagé	91	Vigneux-sur-Seine	ZAC de la gare
Réhabilitation des logements qui ne peut pas être considéré comme un éco quartier.	93	Villepinte	Quartier Fontaine-Mallet

4 - Répartition des projets en catégories

	Projets bien avancés	Projet encore à l'étude	Projet seulement envisagé
Projet équilibrés	Bezons, ZAC du Bord de Seine	Boulogne-Billancourt, Ile Seguin-Rives de Seine	
	Bobigny, Eco cité du Canal de l'Ourcq	Bussy-Saint-Georges, Le Sycomore	
	Bretigny-sur-Orge, Clause-Bois-Badeau	Gennevilliers, ZAC Chandon République	
	Eco Quartier Fluvial de l'île-Saint-Denis		
	Garges-Lès-Gonesses, La Muette		
	Issy-les-Moulineaux, ZAC des Bords de Seine		
	Limeil-Brévannes, Les Temps Durables		
	Louvres et Puisieux-en-France, Eco Quartier de Louvres et Puisieux-en-France		
	Massy, Massy Atlantis		
	Meaux, Foch Roosevelt		
	Montévrain, Eco Quartier de Montévrain		
	Nanterre, Eco Quartier Hoche		
	Paris 13ème, ZAC de Rungis		
	Paris 17ème, ZAC Cardinet-Chalabre		
	Paris 17ème, ZAC Clichy-Batignolles		
	Paris 18ème, ZAC Pajol		
	Paris 19ème, ZAC Claude-Bernard		
Paris 20ème, Secteur Fréquel-Fontarabie			
Ris-Orangis, Les Docks de Ris			
Saint-Ouen, Quartier des docks à Saint-Ouen			
Suresnes, Quartier Carnot Gambetta			
Projets partiellement déséquilibrés	Asnières, ZAC Parc des Affaires	Aubervilliers, Projet d'éco quartier Fort d'Aubervilliers	Athis-Mons, Eco Quartier
	Asnières, ZAC des bords de Seine	Bessancourt, Eco Quartier des Meuniers	Aulnay-sous-Bois, Eco Quartier de la place des Camelinats
	Colombe, ZAC de la Marine	Cergy-Pontoise,, ZAC Bossut	Bagneux, Quartier des tartres et des Cuverons
	Dammarie-les-Lys, La Plaine des Lys	Chelles, Zone Castermant	Congis-sur-Thérouanne, Zone des Carreaux
	Triel-sur-Seine, Chanteloup-les-Vignes, Andresy et Carrière sous Poissy, Eco Quartier de la Boucle de Chanteloup	Chevilly Larue, Eco Quartier Anatole-France	Evry, Quartier du Bois Sauvage
	Issy-les-Moulineaux et Bezons, Fort d'Issy	Clamart-la-Forêt, Eco Quartier de la Gare	Marly-le-Roi, Micro Eco Quartier
	Neuilly-sur-Marne, Les Fauvettes	Claye-Souilly, Le Bois des Granges	Neuilly-Sur-Marnes, Maison Blanche et Ville Evrad
	Paris 18ème, Château Rouge	Gentilly, Site du Terrain Lénine	Pierrefitte-la-Coudraie, Les Tartres-Sud
	Gennevilliers, Quartier Christino Garcia Landy	Cergy-Pontoise, Le Ponceau	Poissy, La Coudraie
	Vessinet, Croissy-sur-Seine, Quartier du Vessinet	Mantes-la-Jolie et Rosny-sur-Seine, Eco Quartier fluvial	Puteaux, Quartier Charcot
	St-Denis, Gare Confluence	Marne et Gondoire, Cœur urbain de Marne et Gondoire	Rueil-Malmaison, Eco Quartier
		Montreuil, M'Montreuil ou Les Hauts de Montreuil	St Quentin-en-Yveline, Saint-Quentin-en Yvelines-EcoSystème
		Palaiseau, Quartier du Lycée Camille Claudel	Trilport, Eco Quartier Cœur de Ville
		Pantin, Gare de Pantin	Vigneux-sur-Seine, ZAC de la Gare
Projet déséquilibrés du point de vue du développement durable	Aulnay-sous-Bois, Quartier Nord	Briis-sous-Forges, Projet daménagement multi-sites	Argenteuil, Quartier de la Porte Saint-Germain
	Bessancourt, Eco Quartier des Meuniers	Choisy-le-Roi, Quartier Briand Pelloutier	
	Bobigny, Grond Quadrilatère	La Courneuve, La Courneuve Centre-ville	
	Grigny, La Grande Borne	Meudon, Ecoquartier de la Pointe de Trivaux	
	Les Mureaux, Cité Renault / Ile-de-France-Bougimont / La Vigne blanche / Les Musiciens / Grand Ouest	Montreuil, Quartier Bel Air - Grand Pêcheur	
	Lieusaint, Eco Quartier de l'eau vive	Saint-Germain-en-Laye, Eco Quartier	
	Meaux, Pierre Collinet-Beauval		
	Palaiseau, Quartier SFIM SAGEM		
Villepinte, Quartier Fontaine-Mallet			

5 – Justification des dates choisies pour chaque projet

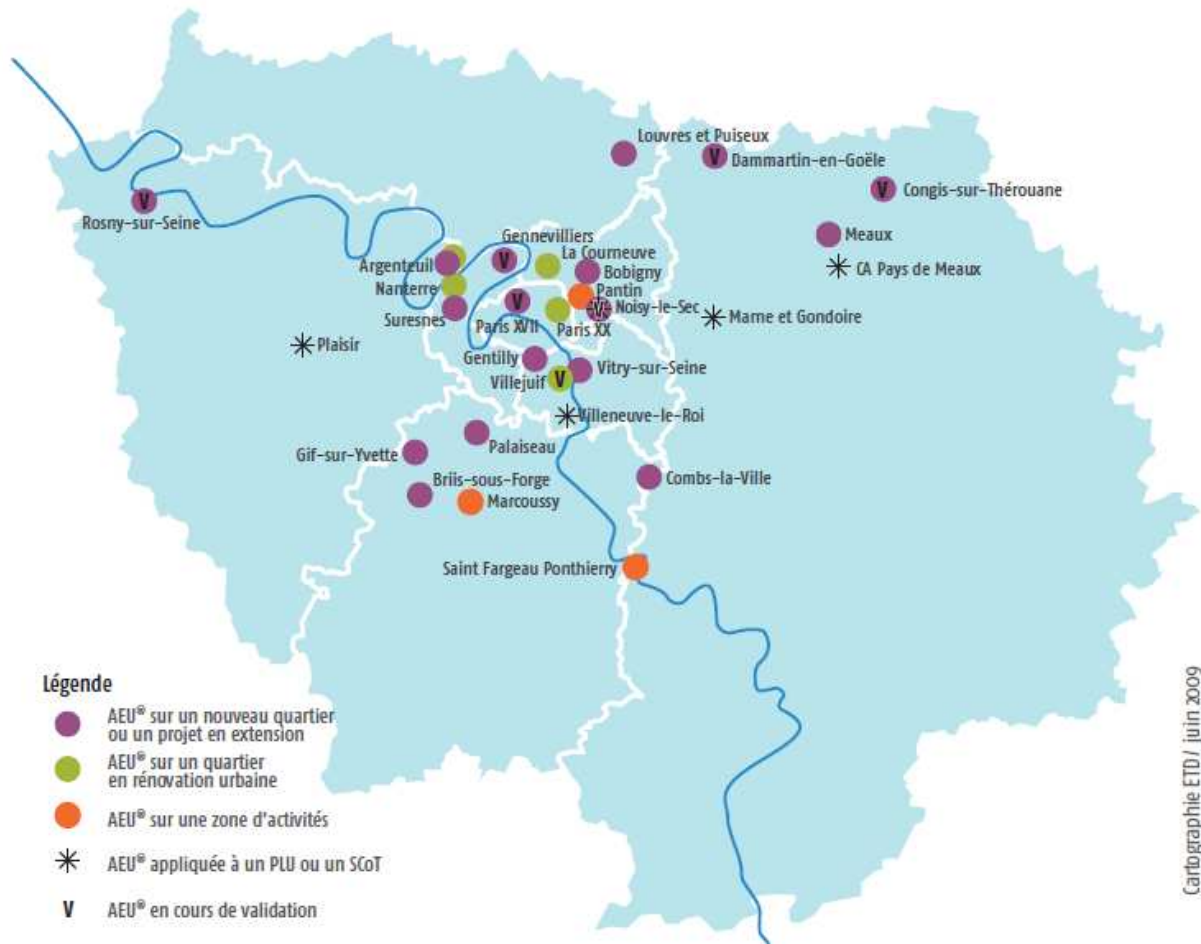
Classement	Département	Ville	Nom	Date d'engagement	Justifications
Projets de catégorie A					
Catégorie A	93	Bezons	ZAC du bord de Seine	2007	2007 : création de la ZAC et élaboration du projet car les travaux on commencé deux ans après.
Catégorie A	93	Bobigny	Eco cité Canal de l'Ourcq	2007	2007 : création de la ZAC très vite suivie par les travaux en 2010.
Catégorie A	78	Bretigny-sur-Orge	Clause Bois-Badeau	2006	2006 : création de la ZAC suivi du début des travaux de l'école Aimé Césaire en 2009.
Catégorie A	93	Garges-lès-Gonesse	La Muette	2005	L'ANRU signe un contrat en 2005. Ce contrat contenait les grandes orientations du projet.
Catégorie A	92	Issy-les-Moulineaux	ZAC des bords de Seine	2007	1995 : début des aménagements mais c'est seulement en 2007 que les aménagements durables sont décidés 2007 : début des études.
Catégorie A	94	Limeil-Brévannes	Les Temps Durables	2007	Création de la ZAC et début des travaux en 2007. Le projet est définitivement approuvé en 2008 mais les grandes orientations ont été fixées en 2007.
Catégorie A	95	Louvres et Puiseux-en-France	Eco Quartier Louvres et Puiseux-en-France	2010	2010 : concertation 2011 : début des travaux.
Catégorie A	91	Massy	Massy Atlantis	2006	2006 : approbation des dossiers de réalisation des ZAC.
Catégorie A	77	Meaux	Foch Roosevelt	2007	Création des ZAC en 2007 suivies 2 ans après par le début des travaux. La ZAC définit le projet.
Catégorie A	77	Montévrain	Eco Quartier de Montévrain	2010	Conception de la phase environnementale : 2010 alors que le parc urbain est en réalisation.
Catégorie A	92	Nanterre	Seine Arche - Eco Quartier Hoche	2006	2006 : réflexion sur l'éco quartier, 2009 : travaux.
Catégorie A	75	Paris 13ème	ZAC de Rungis	2004	2004 : dossiers de concertation et dossier de réalisation.
Catégorie A	75	Paris 17ème	ZAC Cardinet Chalabre	2005	fait partie du plus grand ensemble ZAC Clichy-Batignolles. Début des réflexion en 2003 pour présenter un quartier exemplaire dans le cadre de la candidature au JO. 2005 : l'aménageur est retenu.
Catégorie A	75	Paris 17ème	ZAC de Clichy-Batignolles	2007	2007 : création de la ZAC suivie des travaux dès 2009.

Catégorie A	75	Paris 18ème	Pajol	2009	Etudes réalisées en 2008/2009.
Catégorie A	75	Paris 19ème	ZAC Claude-Bernard	2009	Création de la ZAC en 2009 suivi des travaux en 2010.
Catégorie A	75	Paris 20ème	Secteur Fréquel Fontarabie	2005	2005 : délibération sur le bilan de chantier.
Catégorie A	91	Ris-Orangis	Les Docks de Ris	2006	2006 : création de la ZAC suivi du début des travaux en 2008.
Catégorie A	93	Saint-Ouen	Quartier des docks à Saint-Ouen	2007	2007 : création de la ZAC suivi des travaux en 2010.
Catégorie A	93 et 92	entre les villes de Saint-Denis (93) et Villeneuve-la-Garenne (92)	Eco quartier fluvial de l'Ile-Saint-Denis	2009	2009 : création de la ZAC suivi du démarrage des travaux en 2010.
Catégorie A	92	Suresnes	Quartier Carnot Gambetta	2009	2009 : clôture des ateliers ville durable.
Catégorie A	93	Boulogne Billancourt	Ile Seguin-Rives de Seine	2009	2004 : création de la ZAC et démarrage des travaux en 2006.
Catégorie A	92	Bussy-Saint-Georges	Le Sycomore	2009	2009 : scénarios d'aménagement et finalisation du projet.
Catégorie A	92	Gennevilliers	ZAC Chandon République	2008	2008 : création de la ZAC suivi de la charte environnementale.
Projets de catégorie B					
Catégorie B	92	Asnières-sur-Seine	ZAC "Parc des affaires"	?	
Catégorie B	92	Asnières-sur-Seine	ZAC des bords de Seine	2007	2004 : création de la ZAC puis lancement des travaux en 2007.
Catégorie B	93	Aubervilliers	Fort d'Aubervilliers	?	
Catégorie B	95	Bessancourt	Ecoquartier des meuniers	2006	2006 : création de la ZAC et définition générale du projet.
Catégorie B	77	Cergy	Le Ponceau	2009	2009 : préétude opérationnelle.
Catégorie B	95	Cergy	Quartier durable ZAC Bossut	2010	2010 : délibération sur le projet définitif.
Catégorie B	92	Chelles	Zone Casterman	2010	2010 : création de la ZAC rapidement suivie du début des travaux.
Catégorie B	94	Chevilly-Larue	Eco Quartier Anatole-France	2009	2009 : création de la ZAC puis 2010 : début des travaux.
Catégorie B	92	Clamart-la-foret	Ecoquartier de la gare	2010	Réflexion en cours.
Catégorie B	91	Claye-Souilly	Le Bois des Granges	2006	2006 : création de la ZAC puis départ des travaux en 2010.
Catégorie B	92	Colombe	ZAC de la Marine	2009	réflexions importantes en 2009.
Catégorie B	95	Dammarie-les-Lys	La plaine des Lys	2006	Le 1er juin 2006, la Ville de Dammarie-les-Lys a présenté son Programme de Rénovation Urbaine (PRU) à l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU).

Catégorie B	93	Gennevilliers, Plaine Commune,	Quartier Christino Garcia Landy	2007	signature de la convention de partenariat pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine du quartier Cristino Garcia Landy a eu lieu le jeudi 22 novembre 2007 à l'Atelier en présence du Maire, du Préfet et du Directeur de l'ANRU, ainsi que des bailleurs et de tous les partenaires associés.
Catégorie B	94	Gentilly	Site terrain Lénine	2010	2010 : projet très rapide.
Catégorie B	92	Issy-les- Moulineaux et Bezons	Le Fort d'Issy	2007	Les réflexions ont été menées entre 2006 et 2010.
Catégorie B	78	Mantes-la-Jolie et Rosny-sur-Seine	Eco quartier fluvial de Mantes-la-Jolie et Rosny-sur- Seine	2010	2010 : création de la ZAC et réalisation des études.
Catégorie B	77	communauté d'agglomération Marne et Gondoire : Lagny, Thorigny, Pomponne et Saint Thibault	Cœur urbain de Marne et Gondoire.	2011	Concertation en cours en 2010.
Catégorie B	93	Montreuil	M'Montreuil pour l'ANRU et Les Hauts de Montreuil pour la ville. 3 quartiers concernés : Branly - Boissière, Signac – Murs à pêches, Ruffins - Théophile Sueur	2010	2010 : création de la ZAC, suivi des travaux pour une livraison en 2013.
Catégorie B	93	Neuilly-sur-Marne	Les Fauvettes	?	
Catégorie B	91	Palaiseau	quartier du lycée Camille Caudel	2008	Diagnostic rendu par Egis en 2008.
Catégorie B	93	Pantin	Gare de Pantin	2010	2010 : élaboration du projet urbain.
Catégorie B	75	Paris 18ème	Quartier Château Rouge	2004-2005	
Catégorie B	93	Rosny-sous-Bois	La mare Huguet	2009	2009 : création de la ZAC rapidement suivi des travaux en 2011.
Catégorie B	93	St Denis	Gare Confluence	2009	2009 : création de la ZAC rapidement suivi des travaux.
Catégorie B	78	Triel-sur-Seine, Chanteloup-les- Vignes, Andrézy et Carrières-sous- Poissy	Eco-quartier de la boucle de Chanteloup	2010	2010 : création de la ZAC et études urbaines.
Catégorie B	78	Le Vésinet / Croissy-sur seine	Quartier du Vésinet	2008	2008 : signature de l'accord entre la ville et l'état qui devait définir le projet.

6 - Carte des projets ayant eu recours à l'AEU®

Réalisée par ETD (Entreprises, Territoire et Développement) à partir des informations fournies par l'ADEME en juin 2009.



Cartographie ETD / juin 2009

Bibliographie :

ADEME. *Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU). Cadre de référence du cahier des charges.* 2009.

ARENE Ile de France. *Quartiers durables. Guide d'expériences européennes.* 2005 (avril).

Association HQE, ADEME, le PUCA (Ministère des Transports de l'Équipement du Tourisme et de la Mer Quartiers) et le DAPA (Ministère de la Culture et de la Communication). *Expérimentation d'une démarche de qualité environnementale dans des opérations d'aménagement - Bilan d'appel à projet.* 2006 (novembre).

Gwénaëlle CARFANTAN, SETUR. *Démarche de qualité environnementale pour les opérations d'aménagement. Guide d'expérimentation à l'usage des aménageurs.* 2006 (janvier).

Frédéric CHERQUI. *Méthodologie d'évaluation d'un projet d'aménagement durable d'un quartier. Méthode ADEQUA.* Thèse de doctorat Université de La Rochelle. Pôle Sciences et Technologie. 2005 (décembre).

Centre de ressources documentaires du développement durable. *Dossier du CRDD. La ville durable. Bibliographie.* 2010.

Certu, Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction. *Prendre en compte le développement durable dans un projet.* 2006. 66 p.

Cyril CHENET, Association HQE. *Démarche de qualité environnementale dans des opérations d'aménagement.* 2005.

Laurence COSSART. *Démarches, labels, normes et certifications.* 2007 (novembre).

Department of London for communities, and local government. *Eco-towns : Living a greener future.* 2008 (avril).

Direction régionale d'Ile-de France et les EPA d'Ile-de-France. *Référentiel @d aménagement durable.* 2009.

Europa Media. *EU funding in brief. New updated edition on 2007-2013 EU Funding System.* 2007.

Stéphane FLEURY, promotion 2005 de l'ESGT (Ecole Supérieur des Géomètres et Topographes). *Aménagement Urbains et Haute Qualité Environnementale.* Mémoire de Master, Ecole Supérieur des Géomètres et Topographes. 2005.

Association HQE. Dossier de presse. HQE-Aménagement : Une démarche pour des opérations d'aménagement durable. 2010 (mars).

Association HQE. *Pour la réalisation d'opérations d'aménagement durable : La démarche HQE-Aménagement.* 2010 (mars).50 p.

Association HQE. *Communiqué de presse de l'Association HQE : " Expérimentation HQE - Aménagement ".* 2006 (décembre).

Association HQE. *Appel à projet - Expérimentation d'une démarche de qualité environnementale dans des opérations d'aménagement.* 2006.

Thomas, LEBREUIL. *Les éco-quartiers, de l'utopie à la pratique, en Europe et en France.* Mémoire de Master, HEC Paris - Majeure Alternative Management. 2009 (janvier).

Philippe MADEC. *Urbanisme durable : vers les éco-cités ?* Contribution au colloque parlementaire « urbanisme durable : vers les écocités ? » du 16 décembre 2009 à la maison de la chimie. 2009 (décembre).

Ministère de l'Ecologie de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du territoire. *Eco Quartier Concours.* 2008.

- Ministère de l'Ecologie de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du territoire.** *Démarche EcoCités.* 2008.
- Ministère de l'Ecologie de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du territoire.** *Eco Quartier. Notice explicative du dossier de candidature au concours EcoQuartier 2008/2009.* 2008.
- Ministère de l'Ecologie de l'Energie, du développement durable et de la mer.** *Dossier de presse - 1ère Conférence nationale Ville durable. Annonce par Jean-Louis Borloo et Benoist Apparu des résultats de l'appel à projets EcoQuartier et de la démarche EcoCité.* 2009 (24 novembre).
- Ministère de l'Ecologie de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer.** *Grille de Questionnements pour la prise en compte du développement durable dans les opérations d'aménagement.* 2008.
- Philippe OUTREQUIN, La Calade.** *Evaluation économique et sociale pour des bâtiments durables - Programme SHE.* 2009 (février).
- Philippe OUTREQUIN.** *Eco quartier mode d'emploi.* Eyrolles (ed.). 2009.
- Philippe OUTREQUIN, Catherine CHARLOT-VALDIEU.** *SUSI - Man : The SUSI-Man pilot projects integration environment and sustainable development in urban plans or urban management in Europe.* 2005 (15 avril).
- Philippe OUTREQUIN, Catherine CHARLOT-VALDIEU.** *Développement Durable et Renouveau urbain, des outils opérationnels pour améliorer la qualité de vie dans nos quartiers.* L'Harmattan (ed.). 2006.
- Philippe OUTREQUIN, Catherine CHARLOT-VALDIEU.** *L'urbanisme durable concevoir un éco quartier.* Le Moniteur (ed.). 2009.
- Philippe OUTREQUIN, Catherine CHARLOT-VALDIEU.** *HQ²R Newsletter.* 2003 (septembre).
- Philippe OUTREQUIN, Catherine CHARLOT-VALDIEU.** *Des objectifs pour rendre une ville durable.* 2009 (juillet).
- Philippe OUTREQUIN, Catherine CHARLOT-VALDIEU.** *Susi Man - Des indicateurs de développement durable pour l'évaluation des projets de renouvellement urbain. Le modèle INDI - RU 2005.* 2005. 64 p
- Philippe OUTREQUIN, Catherine CHARLOT-VALDIEU.** *La démarche HQ²R vers une transformation durable des quartiers.* 2004 (octobre). 34 p.
- PUCA.** *Programme Quartiers durables. Des réalisations en Europe, des initiatives en France.* 2006.
- Michel SABARD, Pierre LEFEVRE.** *Les Eco Quartiers.* Le Moniteur. 2009.
- Taoufik SOUAMI.** *Eco Quartiers, secrets de fabrication : Analyse critique d'exemples européens.* Carnets de l'Info (ed.). 2009.
- Union Européenne.** *Charte de Leipzig sur la ville européenne durable.* 2007 (24 mai). 9 p.
- Union Européenne.** *Annexe à la déclaration finale des ministres du développement urbain, relative au cadre de référence pour la mise en œuvre de la Charte de Leipzig.* 2008 (Novembre).
- Union Européenne, Politique régionale.** *Promouvoir un développement urbain durable en Europe. Réalisations et Opportunités.* 2009.
- L'Union Sociale pour l'Habitat.** *Développement urbain durable et efficacité énergétique : comment inscrire vos projets dans la politique de cohésion de l'UE à 27. Mode d'emploi des fonds structurels 2007-2013.* 2007 (Janvier).
- Union des Communautés de Commune du Sud de l'Aisne UCCSA.** *Résumé du projet européen SUSI-Man - Intégration de l'environnement et du développement durable dans les projets urbains et la planification ou le management urbain.*