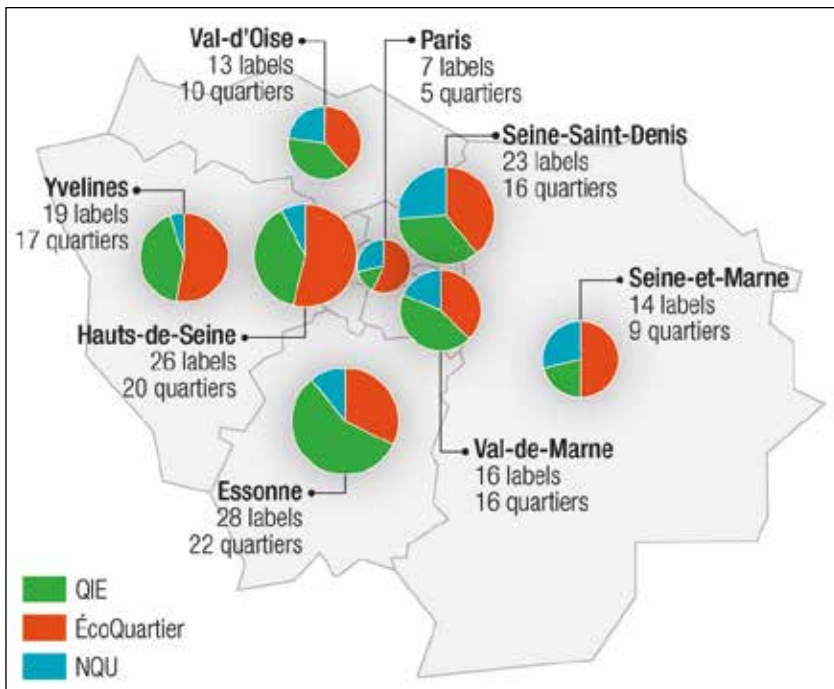


Des morceaux de ville qui se veulent exemplaires

Émilie Jarousseau, urbaniste, et Yann Watkin, architecte-urbaniste, ont analysé pour l'Institut Paris Région une centaine d'opérations soutenues par l'État et/ou la Région depuis dix ans. Véritables morceaux de ville, ces quartiers durables visent à limiter l'impact de la construction et de la gestion urbaine sur les milieux. Ils nous en livrent un premier bilan.



138 labels ont été décernés pour 109 quartiers durables, essentiellement en renouvellement urbain.

fonctionnelle qui s'est poursuivie par la suite au sein des QIE.

■ ■ Vous avez regardé une centaine d'opérations. Quel est leur état d'avancement ?

E.J. : Les états d'avancement demeurent très divers, de par l'observation étalée sur dix années et les spécificités des dispositifs. Tout projet analysé dans le cadre du dispositif régional est de fait bien avancé, le permis de construire devant être déposé dans l'année pour bénéficier de la subvention. Aujourd'hui, une vingtaine d'opérations sont achevées. Quant aux projets bénéficiant du label ÉcoQuartiers national, 21 d'entre eux sont terminés (dont une dizaine également lauréats du dispositif régional). Par conséquent, au total une trentaine d'opérations sont finalisées, un tiers est en cours et l'autre tiers n'en est qu'à l'étape de projet. Pour ces derniers, le dispositif QIE a en effet 5 ans pour les subventionner, et ainsi suivre la mise en chantier de l'opération.

■ ■ À travers le bilan des quartiers durables franciliens que vous dressez, quelles évolutions observez-vous en dix ans ?

Yann Watkin : Ces dispositifs ont permis d'accompagner les acteurs et les ont incités à plus de précision et d'ambition dans leurs objectifs. Sur le dispositif régional, le dialogue entre les services de la Région et les porteurs de projet permet parfois de réorienter et privilégier certains axes de travail comme par exemple l'aménagement d'une passerelle pour le désenclavement d'un quartier. Le dispositif, en restant ouvert, intègre et stimule les efforts apportés dans le cadre d'une seconde candidature lorsque le

Diagonal : Vous avez réalisé une étude sur les projets de quartiers durables accompagnés par les dispositifs de l'État et de la Région Île-de-France depuis une dizaine d'années. Quelles sont les spécificités de ces deux dispositifs ?

Émilie Jarousseau : C'est en 2010 que l'État lance le dispositif ÉcoQuartier pour aider les collectivités et les aménageurs à s'engager dans l'aménagement de quartiers plus durables. En parallèle, la Région Île-de-France met en place un dispositif intitulé "Les nouveaux quartiers urbains" (NQU). Avec des projets qui parfois peuvent être communs, le dispositif national assure en fait un suivi et une aide à l'ingénierie, quand le dispositif régional vise une aide financière allant jusqu'à 4 millions d'euros en fonction du projet. Dans les deux cas, ces dispositifs ont évolué : 2012

marque la création du label ÉcoQuartier, et 2016 celle du dispositif des "100 Quartiers innovants et écologiques" (QIE) faisant suite aux NQU.

■ ■ Les grilles d'analyse utilisées pour sélectionner les projets relevant de ces dispositifs sont-elles semblables ?

E.J. : Elles sont assez similaires parce que le quartier durable intègre l'ensemble des dimensions liées à l'aménagement : logements, mobilité, mixité urbaine, écologie ou encore une intégration du projet au sein du territoire. Ils peuvent aussi se compléter. Le premier dispositif de la Région, très relié aux objectifs du SDRIF (le Schéma directeur de la région Île-de-France), portait une attention particulière à la création de logements, avec une volonté de mixité sociale et

dossier, dans sa première mouture, n'était pas assez développé ou manquait d'ambition.

Par ailleurs, certaines innovations en termes de conception et de gestion urbaine, expérimentées il y a une dizaine d'années, sont devenues standards. La performance des constructions en matière d'isolation thermique en témoigne. De nouvelles exigences voient le jour, avec un intérêt croissant pour la mise en place de stratégies énergétiques au niveau de l'exploitation des bâtiments et des espaces. Les objectifs de biodiversité ou de gestion de l'eau ne sont pas en reste. Contrairement aux premiers projets, ces dimensions sont intégrées dès l'amont à travers un diagnostic écologique. Il s'agit d'innover dans les modes constructifs pour plus de perméabilité au vivant et de s'appuyer sur des techniques de gestion alternative des eaux pluviales, comme les noues ou jardins de pluie.

En plus d'une focale toujours plus précise, les curseurs se déplacent également sur d'autres thématiques auparavant peu traitées. La logistique urbaine, la constitution de circuits courts ou l'utilisation de biomatériaux prennent désormais plus d'importance. À titre d'exemple, certaines opérations abordent de manière systémique l'ensemble des flux, tels que la gestion de l'eau, de l'énergie, des matériaux, voire des ressources agricoles et vivrières.

■ ■ Quelles sont les principales caractéristiques qui les distinguent des autres quartiers ?

Y.W. : Les opérations menées ont des ambitions en matière d'expérimentation et d'innovation plus élevées qu'ailleurs, avec des cahiers des charges plus exigeants et partagés entre les acteurs, voire parfois avec l'habitant et/ou l'utilisateur, dès l'amont du projet. Ce n'est donc pas la taille, la forme, les fonctions qui les caractérisent le plus mais plutôt les modes de conception, de fabrication et d'exploitation.

E.J. : C'est effectivement une approche systémique voire parfois techniciste qui les distingue. Nous pourrions dire, à l'image des projets de cités-jardins qui en leur temps traduisaient une vision sociétale et urbaine (habitat, équipement, hygiène, autonomie

nourricière, retour à la nature), que les quartiers durables portent de fortes ambitions en matière de programmation et de gestion urbaines et environnementales. Ils présentent un mode de fabrication de la ville qui se veut exemplaire et démonstrateur.

■ ■ Une tendance émergente concerne l'intérêt accordé aux valeurs d'usage dans la fabrique de la ville. Qu'en est-il dans ces quartiers durables ?

Y.W. : Il y a effectivement une attention accrue quant à la mutualisation des espaces, la constitution de nouvelles maîtrises d'usage. Les propositions développées dans le cadre de ces projets sont fortement encadrées et formatées par et pour l'action publique déléguée ou en régie : déploiement de la mise en usage d'un équipement public, services hybrides, aménités partagées, etc.

■ ■ Quelle est l'importance en volume des quartiers, combien de logements comptent-ils en moyenne ?

E.J. : Les 115 quartiers observés représentent plus de 155 000 logements programmés ou réalisés. La taille moyenne d'un quartier tourne autour des 1 000 logements, quelques grosses opérations en atteignent 3 à 4 000 quand d'autres n'en visent que 400 ou 500. Les opérations les plus importantes, qui demeurent minoritaires, se réalisent en plusieurs phases et sont souvent multilabellisées. Ainsi, le quartier Clause-Bois-Badeau à Brétigny-sur-Orge dans l'Essonne, avec 2 400 logements programmés sur 42 hectares, a été lauréat du dispositif NQU en 2009 et labellisé ÉcoQuartier en 2016 pour la première phase de la Zac, puis retenu QIE en 2017 pour la seconde phase. De même pour les opérations projetées sur le plateau de Saclay, dont les emprises d'aménagement et le volume de logements et d'équipements programmés sont très importants : les quartiers de l'école Polytechnique et du Moulon sont lauréats des dispositifs national et régional.

■ ■ Sur quels types de terrain se développent les opérations ? Est-ce du recyclage foncier ?

E.J. : Les opérations menées privilégient le renouvellement urbain et se distinguent en cela des projets d'aménagement franciliens hors dispositif, dont près de la moitié se réalise encore en extension urbaine. Les quartiers durables sont ainsi plus vertueux en matière de consommation d'espace. 80 % d'entre-eux se développent sur des emprises industrielles, essentiellement dans le périmètre de la métropole. L'opération la plus emblématique et la plus grande étant le quartier du Trapèze sur les terrains Renault à Boulogne-Billancourt, en cours de finalisation. Les Docks à Saint-Ouen



LULU IMAGES (LA MEGANWEB)

Dans le quartier des Mureaux, une attention particulière est portée à la qualité paysagère des espaces publics.

s'inscrivent dans cette perspective également, avec la reconversion des terrains SNCF-RFF. Dans la seconde couronne francilienne, d'autres quartiers témoignent de cette volonté d'économie foncière, celui de Clause Bois-Badeau à Brétigny-sur-Orge, avec la reconquête des terrains de l'usine de Villemorin, ou encore le quartier Vilgénis, à Massy dans l'Essonne, installé sur un ancien centre de formation d'Air France. Il existe cependant des contre-exemples, comme sur le plateau de Saclay avec plusieurs grandes opérations en extension urbaine qui n'en sont pas moins durables de par leurs objectifs de réduction des consommations énergétiques (géothermie, matériaux locaux, réflexions sur de l'énergie produite par les data centers...), de gestion



Une opération mixte, les Docks à Saint-Ouen

Le quartier, situé au nord de Paris et en bordure de Seine, comprend un programme ambitieux de logements (6 300), d'emplois (10 000), d'équipements, ainsi qu'un vaste parc de 12 ha. Doublement labellisé NQU/QUI et ÉcoQuartier, il devrait s'achever en 2025.

Parmi les points forts de l'opération localisée sur d'anciennes emprises industrielles, l'IPR relève que : 80 % du chauffage urbain fonctionne en énergie renouvelable ; la gestion alternative des eaux pluviales se concrétise notamment à travers des toits-terrasses, des noues végétalisées ; une bonne intégration urbaine et écologique des services urbains est recherchée ; les espaces verts sont nombreux et généreux ; l'utilisation de l'espace est économe. Sans oublier la concertation. ■ V.B.

innovante de l'eau, ou encore d'économie circulaire.

■ ■ **Je voulais revenir sur la mixité sociale, on a souvent reproché aux ÉcoQuartiers d'être destinés à des couches sociales plutôt aisées. L'offre de logements est-elle suffisamment variée ?**

Y.W. : Une attention accrue a été donnée à la mixité des produits dans la programmation du logement. Il fallait atteindre 20-25 % de logements sociaux voire plus, afin que les taux communaux soient dans les seuils de la réglementation. L'ÉcoQuartier de la Zac Claude Bernard à Paris consacre ainsi près de 40 % des surfaces de planchers aux logements sociaux, dont 50 % aux logements sociaux. Toutefois, dans les communes dont le parc était majoritairement social, l'objectif vise parfois à réduire cette proportion au sein du nouveau quartier. À Mantes-la-Jolie, dans un quartier prioritaire bien connu, le Val Fourré, la reconstruction de 5 000 logements diversifiés va dans ce sens.

E.J. : Il faut d'ailleurs noter que les quartiers lauréats en politique de la Ville, tels que celui des Mureaux, ont mené une réflexion générale sur la durabilité et apportent une vraie plus-value au cadre de vie des habitants.

■ ■ **En Île-de-France où le marché est très tendu, les quartiers que vous avez observés restent-ils abordables pour les accédants ?**

E.J. : Les immeubles qui intègrent des normes environnementales s'avèrent encore aujourd'hui toujours un peu plus onéreux. Mais ces quartiers labellisés ne sont pas plus chers qu'une opération similaire ayant des impératifs écologiques.

Y.W. : Ce raisonnement vaut tout autant dans une zone de TVA à 5,5 % autour de certains sites en politique de la Ville. Le logement y sera abordable, avec peut-être un effet d'aubaine permettant de proposer pour un prix identique à celui d'une offre standard des prestations thermiques, énergétiques

ou servicielles plus importantes. Mais ce point reste à vérifier.

■ ■ **Pensez-vous que les opérations analysées offrent un horizon désirable, une alternative à l'étalement urbain ? De nouvelles formes urbaines ressortent-elles ?**

Y.W. : Ces quartiers durables se veulent des lieux de vie privilégiant la diversité des fonctions et la proximité. Près de la moitié d'entre eux sont mixtes, contre moins de 20 % des projets d'aménagements franciliens recensés en 2020. La qualité de vie y est recherchée et l'on peut parler de formes intermédiaires. La crise de la Covid le montre bien, les gens vivent mieux quand ils disposent d'espaces accessibles pour sortir de la sphère du logement. De fait, certaines opérations répondent à ces besoins. Toutefois, les aménités urbaines

L'ÉcoQuartier des Mureaux, un quartier prioritaire innovant

Il s'agit là d'une opération réalisée dans le cadre du Programme national de rénovation urbaine, qui concerne 15 000 habitants et 7 quartiers. Aujourd'hui achevée, selon l'IPR elle a permis notamment de : diversifier l'offre de logements ; raccorder des bâtiments à une chaufferie biomasse à bois construite sur site ; développer une grande qualité paysagère en faisant pénétrer la nature dans les espaces publics et en créant un nouveau maillage ; d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales et de la biodiversité. Il faut également noter qu'outre une réflexion très en amont sur la ville durable, la mairie a été en 2005 le premier bâtiment HQE livré en France. ■ V.B.

offertes par ces quartiers dépendent aussi de leur localisation et du contexte urbain dans lequel ils s'inscrivent.

E.J. : Ces grands quartiers permettent de réfléchir aux espaces verts à créer, aux voiries diverses qui relient à un équipement, à un commerce.

Ils sont vraiment pensés, conçus comme un morceau de ville en tant que tel, avec une accessibilité par la marche à pied à la plupart des aménités urbaines, en 15 mn au plus. Vous avez la pharmacie, les commerces de bouche, généralement une école, et des squares ou jardins partagés pour nombre d'entre eux. Du reste, la densité ne constitue pas forcément un problème en soi - parce qu'on se situe sur des secteurs généralement assez

denses - quand elle est compensée par un cadre de vie de qualité. Les logements collectifs présentent parfois des terrasses, des balcons ou des jardins en rez-de-chaussée. Ils vont jouxter deux-trois maisons, peut-être des maisons groupées reliées à un parc de proximité. Au Fort d'Issy-les-Moulineaux (92), le cheminement et le parc intérieur forment un ensemble et permettent une grande balade piétonne avec des vergers, des jardins partagés.

Y.W. : Le quartier, en tant que brique élémentaire de la ville, se révèle une échelle opérationnelle très appropriée pour répondre aux objectifs du ZAN (zéro artificialisation nette) et du ZEN (zéro émission nette). L'exemple du projet de Vilgénis, dans l'Essonne, en atteste. La densification ne devant pas s'opérer au détriment des espaces de pleine terre et de la biodiversité, l'optimisation des espaces et la préservation des arbres existants permettent la restitution de 10 % d'espaces perméables, soit deux hectares de nature.

Mais pour une meilleure atteinte de ces objectifs, il faudrait coordonner des acteurs sur des configurations et tissus plus diffus que ceux des projets d'aménagement actuels, notamment en périphérie où la pression foncière s'avère moindre et l'ingénierie peu armée. Un certain nombre de réflexions portent ainsi sur des formes nouvelles de projet, comme par exemple s'atteler à la régénération des lotissements. On ne peut pas en effet ignorer les aspirations habitantes pour un habitat un peu plus desserré. Ceci implique cependant d'accompagner certains tissus très parcellisés et individualisés, comme le pavillonnaire, à trouver des réponses non plus individuelles mais collectives et partagées, face aux enjeux environnementaux et sociétaux à venir.

■ ■ **Pour finir et en quelques mots, quels sont les points de vigilance qui demandent une attention particulière ?**

Y.W. : Parmi les points de vigilance, il me semble nécessaire de trouver un équilibre entre les dispositifs proposés, la demande sociale et l'environnement urbain. Plus largement, il convient de favoriser prioritairement la simplicité, la souplesse et l'agilité, et éviter de fragiliser des quartiers que le tout technologique pourrait rendre dépendants. ■

Propos recueillis par
Virginie BATHÉLLIER