



i **F** **O** **R** *e*

Conférence

Vers une ville durable : l'approche française

Paris – 23/06/2008

Institut de formation de l'environnement

6 rue Général Camou – 75007 PARIS – 01 42 19 25 92

www.ifore.developpement-durable.gouv.fr

Vers une ville durable : l'approche française

Sommaire

Présentation de l'IFORE	1
Bruno GASTAL Directeur de l'IFORE	
TABLE RONDE - COMMENT ALLER VERS UNE VILLE DURABLE ?	2
Le concept de la ville durable et l'enjeu sociétal de la dédensification urbaine et de l'étalement	2
Marc SAUVEZ Urbaniste en chef de l'État	
Les suites du Grenelle de l'environnement	5
François WELLHOFF MEEDDAT, CGPC	
Les éco-quartiers : principes, description et exemples	9
Michel SABARD SCORE 2D	
Les projets Villa Urbaine Durable (VUD)	12
Franck FAUCHEUX Plan Urbanisme, Construction, Architecture (PUCA)	
L'exemple de la ville de Rennes	16
Cécile VIGNES Service de l'urbanisme de la ville de Rennes	
Débat avec la salle	20
TABLE RONDE - UNE APPROCHE FRANÇAISE	23
Montage et réalisation de quartiers durables en Europe	23
Taoufik SOUAMI Maître de conférences, Institut français d'urbanisme	
Un exemple d'éco-quartier : la ZAC de Rungis	26
Philippe BOVET Président de l'association Les amis de l'EcoZAC de la place de Rungis	

Une approche globale : la ville de Grenoble	29
Pierre KERMEN Ancien responsable de l'urbanisme de la ville de Grenoble	
Un exemple allemand d'éco-quartier : Tübingen	32
Michel AGUILAR Architecte	
Un exemple italien d'approche globale : Bologne	35
Mario CUCINELLA Architecte	
Débat avec la salle	38

Présentation de l'IFORE

Bruno GASTAL
Directeur de l'IFORE

Notre journée d'étude portera sur une approche française de la ville durable. Elle est également organisée de façon à présenter une approche comparative du sujet, avec des exemples allemand et italien. Nous avons fait appel à un grand nombre d'experts et de consultants, dont beaucoup sont issus du réseau du MEEDDAT. Nous avons demandé à Marc Sauvez de tenir le rôle d'animateur. Je lui laisserai le soin de présenter l'organisation de la journée.

Pour ceux d'entre vous qui ne le connaîtraient pas, l'IFORE, Institut de Formation de l'Environnement, a été créé en 2001 par l'ancien Ministère de l'Environnement. Depuis la mise en place de la stratégie nationale de développement durable en juin 2003, il est devenu un institut interministériel coordonnant l'action de formation en matière d'environnement. C'est à ce titre que nous organisons aujourd'hui une journée d'étude. Plusieurs ont déjà eu lieu ces derniers mois. D'autres sont prévues avant la fin de l'année. Ce type de manifestation permet de faire le point sur des thématiques particulières, en les prolongeant éventuellement par des séminaires spécialisés.

Je ne pense pas qu'il soit nécessaire que je m'exprime davantage. Je remercie Marc Sauvez et lui laisse le soin de présenter la journée et les intervenants.

Marc SAUVEZ

Bonjour. Ma première intervention tentera de dresser un panorama afin d'orienter la journée, centrée sur la ville durable, et plus particulièrement sur les quartiers durables. Les deux premières interventions dessineront les concepts généraux liés à la ville durable. Les trois exposés suivants porteront davantage sur les quartiers.

Table ronde

Comment aller vers une ville durable ?

Le concept de la ville durable et l'enjeu sociétal de la dédensification urbaine et de l'étalement

Marc SAUVEZ
Urbaniste en chef de l'État

Je suis à la fois architecte et urbaniste retraité de l'État. J'ai travaillé à tous les niveaux imaginables dans le domaine de l'urbanisme. J'ai été directeur de société d'économie mixte au niveau communal et sous-directeur de la Direction de l'Urbanisme au Ministère de l'Équipement. J'ai également travaillé dans des DDE. Ma carrière a été sous-tendue par deux orientations : la construction dans les quartiers difficiles et le problème de la ville périphérique et des franges urbaines à la limite de l'agriculture.

Nos ministères sont en période de mutation concernant les concepts et les tâches incombant à l'État. Le moment est donc propice à l'élaboration d'idées. Dans la mesure où je ne travaille plus dans un organisme public, je n'aurai pas aujourd'hui de devoir de réserve à observer.

I. Le concept du développement durable

Il est important de remonter aux origines du développement durable. Ce concept couvre trois enjeux : social, économique et environnemental.

Certains ministères ont parfois confondu le développement durable avec la question environnementale. L'objet du développement durable n'est pourtant pas d'avancer des certitudes dans certains de ces domaines mais de viser un arbitrage entre les trois volets. Le MEEDDAT n'a ainsi plus vocation à s'imposer de façon univoque en dominant une technique. Faire davantage de social réduit les marges d'un point de vue économique. L'environnemental peut également avantager certains groupes sociaux. Un mélange équilibré entre social, économique et environnemental est l'objet même du développement durable. Or il nous est parfois difficile, au sein des ministères, de penser autrement qu'en ingénieurs pétris de certitudes.

Cette conception du développement durable invite à se demander à quelle échelle il convient d'arbitrer. Le maire, l'État, les accords internationaux ou l'agglomération ont vocation à s'impliquer. On a longtemps cru, notamment au sein des ministères, qu'un chef de file devait prévaloir. L'arbitrage doit pourtant être partenarial, ce qui nécessite un changement profond de culture. Les pays de tradition fédérale tels que l'Allemagne ou la Belgique savent faire discuter les régions et le local, tandis que notre système de guichet donne tous les droits au maire. Le débat sur le fond entre les différentes échelles fait ainsi cruellement défaut au niveau français.

La définition du développement durable intègre par ailleurs deux temporalités, aujourd'hui et demain. Notre arbitrage doit donc prendre en compte les enjeux futurs, financiers, énergétiques ou urbanistiques. La ville que nous construisons aujourd'hui est peut-être plus critiquable encore que celle des années 60. La prospective est indispensable pour arbitrer les trois domaines du développement durable, bien que personne ne sache qui est responsable du long terme. Nous, techniciens des grandes échelles, devons absolument tenir compte des enjeux. Les maires ne sont pas les seuls acteurs légitimes. Les représentants des différentes échelles doivent se mettre autour d'une table afin d'arbitrer ensemble, sans perdants ni vainqueurs.

II. L'étalement urbain

J'insisterai beaucoup sur le problème de l'étalement urbain. Cet enjeu clef est en lien avec la création de quartiers durables. Il constitue une atteinte simultanée aux trois dimensions du développement durable.

1. L'environnemental

L'étalement urbain consomme de l'espace agricole et naturel. Il induit davantage de transports, notamment individuels. Les 5 % de personnes installées à la périphérie des villes consomment la moitié de l'énergie nécessaire à l'ensemble des urbains.

2. L'économique

Ce point est discutable dans la mesure où des zones d'activité se sont installées en même temps que les nouveaux arrivants. L'étalement urbain dissimule pourtant la dédensification de tous les tissus urbains et la dilution de la ville, alors que l'économie découle souvent d'une certaine concentration. En outre, la fiscalité est aujourd'hui de plus en plus locale. Les territoires riches comme Neuilly ont des taux d'imposition de 4 %, tandis que le taux de fiscalité des territoires les plus pauvres nécessitant un renouvellement avoisinent les 30 %. Personne ne remet en cause ce système fiscal.

3. Le social

La gouvernance de la ville, d'après une vision microscopique et municipale, exprime directement la ségrégation sociale. Les quartiers ont tous une spécialisation sociale. Il est évident que les maires sont élus pour réaliser de la ségrégation sociale. Si le maire de Neuilly construisait des logements sociaux, il ne serait pas réélu. Le mécanisme du logement est très puissant. Le dernier numéro d'*Etudes Foncières* montre comment certains financements alloués aveuglément par le MEEDDAT créent la non-durabilité de la ville. Les milliards consacrés à la construction de routes censées écourter les trajets servent eux aussi essentiellement à financer l'étalement urbain.

III. Les quartiers durables

Pour avancer sur ces questions, il serait nécessaire de relancer l'aménagement. Sur le nouveau portail du Ministère, les mots « foncier » et « aménagement » sont très discrets. De même que dans les années 60 et 70, les grandes échelles doivent s'impliquer à nouveau, dans une ville qui

regrouperait des quartiers durables. La ville durable présente aujourd'hui trois problèmes, qui pourraient constituer des lignes d'action pour le MEEDDAT.

- **les difficultés techniques**

Il n'est pas facile de construire des quartiers de manière organisée et concertée.

- **les difficultés financières**

La régénération urbaine coûte plus cher au départ, mais beaucoup moins cher sur le long terme.

- **les difficultés politiques**

Un maire admet difficilement une mutation sociale sur son territoire. Le contraste est donc de plus en plus important entre les communes, qui constituent en fait des quartiers de nos villes.

Nous devons également aborder les problèmes énergétiques des opérations durables.

IV. Le territoire durable

Je souhaite enfin évoquer la non-ville, comprise dans ce que l'on peut appeler « le territoire durable ». Aujourd'hui, l'agriculture a besoin de terres, mais son terroir est trop peu cher. Il coûte 50 centimes au mètre carré. Le moindre terrain urbain coûte un euro. L'agriculture va donc inexorablement reculer devant la ville. 61 000 hectares supplémentaires sont aujourd'hui consommés pour étendre les villes. Si notre agriculture devenait moins productiviste et participait à la production d'énergie, nous aurions pourtant besoin de davantage d'espaces agricoles. On pourrait imaginer de hausser les prix des terres agricoles, ou d'établir des normes sous la forme de documents d'urbanisme.

Les espaces agricoles ne pourront être protégés que s'ils sont physiquement organisés, une limite devant être fixée pour la ville. Les villes de Hambourg et de Copenhague maîtrisent très bien cette question tandis que nous ne l'avons pas encore intégrée dans notre culture. Elle peut être un sujet de réflexion pour un ministère en pleine mutation. Elle est encore un non-sujet dans bon nombre de services locaux. Edmond Hervé, l'ancien maire de Rennes, achetait chaque année des terrains qu'il revendait ensuite de façon à fixer les limites de sa ville. Nos équipes doivent intégrer cette nouvelle culture.

Les suites du Grenelle de l'environnement

François WELLHOFF
MEEDDAT, CGPC

Je crois que la ville durable n'est un concept ni précis, ni universitaire ni opérationnel pour les services. Chaque époque aura sa propre approche durable de la ville. L'essentiel est de combiner les approches et de prendre en compte le long terme. La ville durable représente l'application à la ville du développement durable, soit une remise en question perpétuelle et des arbitrages à rendre à chaque étape.

Je travaille au Conseil général des Ponts et Chaussées (CGPC) et suis chargé de mission auprès de Madame Pappalardo, Commissaire générale du développement durable, afin de coordonner les travaux des Comités opérationnels du Grenelle de l'environnement.

I. Le Grenelle de l'environnement

En juillet 2007, Jean-Louis Borloo mettait en place six groupes de travail comportant chacun cinq collèges : l'Etat, les syndicats de salariés et d'employeurs, les collectivités locales et les associations, qui se battaient jusque-là en coulisse, étant considérées comme marginales. Leur proposer de se mettre autour de la table en tant qu'interlocuteurs responsables était un trait de génie.

De juillet à fin octobre 2007, les groupes de travail se sont réunis, avant une phase de négociation de trois jours dont ont découlé 273 engagements, dont nul ne savait que faire. Trois Comités opérationnels (COMOP) destinés à traduire ces engagements en mesures ont alors été mis en place, répartis selon une logique sectorielle. Madame Pappalardo a été désignée pour veiller à la cohérence de cet ensemble.

II. Suites du Grenelle

En mars 2008, les COMOP ont été pressés de rendre leur rapport final afin de permettre le vote d'une loi à très court terme, avant le début de la Présidence française de l'Europe. Leur tentative de rediscuter le fond des engagements n'a donc pu être satisfaite, notamment dans le domaine de l'urbanisme.

La préparation législative a commencé à partir d'avril 2008, ainsi que la mise en œuvre des mesures ne nécessitant pas de loi comme la signature de conventions avec la grande distribution. La situation est plus complexe sur le plan législatif. Les représentants des COMOP et le cabinet du Ministre d'Etat se sont en effet trouvés face à 300 articles de loi à rédiger. Aujourd'hui, un projet de loi de programmation et d'orientation est passé devant le Conseil d'Etat et le Conseil économique et social. Il a récemment été approuvé en Conseil des Ministres. Nous avons bon espoir qu'il soit présenté à l'une des deux Chambres avant l'été. La loi de programmation décrète les crédits qui devront être consacrés à un domaine à une échelle pluriannuelle. La loi d'orientation est pour sa part non normative : elle ne s'impose pas aux tiers, mais délimite des intentions en vue de l'adoption d'une loi normative.

La loi actuelle n'évoque quasiment pas la question des crédits, ayant été élaguée au niveau interministériel. La loi d'orientation est en revanche une traduction très satisfaisante des 273 engagements du Grenelle. Elle fixe des objectifs concrets d'augmentation ou de baisse de 20 % d'ici 2020, notamment pour les transports en commun ou les émissions de gaz à effet de serre, qui permettront un débat au Parlement. Tout dépend maintenant du vote du Parlement et de la possibilité politique pour le Ministre d'Etat d'aboutir à des lois d'application.

Trois types de lois d'application sont prévus :

- des lois de finances globales ;
- des lois spécifiques ;
- des lois destinées aux mesures urgentes, dont l'une devra répondre à l'exigence européenne de créer une autorité régulatrice des transports.

III. Le contenu en matière de ville durable et d'urbanisme

Le Grenelle comprenait quatre têtes de chapitres.

1. La lutte contre le changement climatique

Elle comprend l'amélioration de la consommation énergétique des bâtiments. L'idée d'aides aux particuliers a disparu de la loi d'orientation, qui affirme par ailleurs que le rail est le moyen de transport de l'avenir.

2. La préservation de la biodiversité

Ce chapitre est essentiel. Les Français doivent acquérir cette nouvelle culture. Dans le domaine urbain, il s'agit notamment de reconfigurer la nature en ville.

3. La préservation de la santé

On y parle notamment des risques technologiques émergents tels que les ondes Wi-Fi.

4. L'instauration de la démocratie écologique

On y insiste sur le rôle des écocitoyens et des associations partenaires de la discussion.

Malheureusement, la récolte est pauvre en termes urbanistiques. D'une part, très peu d'États sont aujourd'hui porteurs de la problématique de la ville. L'urbanisme est en effet décentralisé depuis vingt-cinq ans. D'autre part, le continuum entre ville et campagne joue un effet pervers. On considère qu'il n'est plus nécessaire de parler du développement durable de la ville en particulier.

IV. Les acquis du Grenelle

Deux acquis sont incontestables, même s'ils sont difficiles à mettre en œuvre.

1. La diminution du rôle de la voiture dans les espaces urbains et périurbains

La lutte contre le réchauffement climatique l'exige. Cette idée était encore iconoclaste il y a cinq ans. Dans cette optique, la compacité est nécessaire pour un bon fonctionnement des transports en commun.

2. L'échelle de cohérence

Le développement durable se jouera désormais à l'échelle de l'agglomération. Seule l'intercommunalité est susceptible de prendre en compte ses différents aspects, mettant en relation les politiques de logement, de transport et d'urbanisme. Le SCOT deviendra donc le document le plus important dans le code de l'urbanisme, au détriment du PLU, à condition que son périmètre soit défini intelligemment. Le SCOT permettra une mise en cohérence.

Il ne reste rien de ce principe dans la loi d'orientation, l'Association des maires de France s'étant franchement opposée à un durcissement du SCOT, avec le transfert du droit de l'urbanisme du niveau communal au niveau intercommunal. Ce blocage pointe les limites du système de gouvernance à cinq.

V. Conclusion

Les forces du Grenelle sont également ses faiblesses.

1. Son nom

Évoquant mai 68, il induit une idée d'urgence. Pourtant, en l'absence de pression de la rue, notre Ministre d'Etat ne parvient pas encore à obtenir des arbitrages en faveur de ses mesures. La taxe sur les poids lourds faisait par exemple l'unanimité. La hausse du prix du pétrole semble interdire sa mise en œuvre dans l'immédiat.

2. Sa composition

Le collège à cinq ayant amené à la table les associations mène à des possibilités de blocage par une seule d'entre elles. Par ailleurs, ces associations ont apporté au débat toutes leurs idées depuis dix ans. Je rappelle que le Grenelle de 1968 n'avait débouché que sur deux mesures. Le chiffre de 273 mesures est faramineux.

La mise en œuvre des lois d'application est reportée, ce qui provoque la colère des COMOP, qui ont été tenus de produire leurs conclusions dans un délai de trois mois. La volonté du Ministre d'Etat n'est nullement remise en cause. Il respectera scrupuleusement la lettre et l'esprit du Grenelle. Nous devons maintenant attendre le deuxième semestre.

Je précise que je ne suis pas aujourd'hui le porte-parole du Ministère. Les journées de formation de l'IFORE sont faites pour réfléchir ensemble. J'ajoute, pour être plus précis, que cinq mesures sur les 273 concernent l'urbanisme.

- **Mesure 48**
Elle prévoit une reconquête des centres-villes en déclin.
- **Mesure 49**
Chaque ville devra construire au moins un éco-quartier d'ici 2012.
- **Mesure 50**
Un nouveau cadre législatif est nécessaire pour parler de la ville durable. Cet article porte notamment sur le SCOT et les zones de densification environnementale.
- **Mesure 72**
Chaque PLU devra fournir des indicateurs sur la régression des surfaces agricoles.
- **Mesure 76**
Elle concerne la restauration de la place de la nature en ville.

Les éco-quartiers : principes, description et exemples

Michel SABARD
SCORE 2D

Il me semble que la pression de la rue dont vous parliez est en train de s'organiser. Si les pouvoirs publics s'engagent, la population leur demandera des comptes. Je considère par ailleurs que le développement durable s'appuie sur un quatrième pilier, à savoir l'aspect culturel, qui doit être pris en compte dans le cadre d'une bonne gouvernance. L'idée de diversité culturelle avait été introduite par Jacques Chirac à Johannesburg.

Je suis pour ma part architecte, docteur en urbanisme, enseignant universitaire et en formation continue, et créateur d'une société de conseil. Mon associé Pierre Lefèvre a récemment écrit un livre sur la ville durable. Nous avons souhaité mesurer les résultats de l'Agenda 21, en imaginant que les villes durables auraient engendré des éco-quartiers.

Un éco-quartier n'est pas une île magique ni un lotissement, une cité dont les bâtiments auraient été réhabilités, un quartier résidentiel ou un quartier rempli de végétation. Les principes d'un éco-quartier sont :

- l'équité ;
- la participation citoyenne ;
- la biodiversité ;
- la mixité sociale ;
- la sobriété énergétique ;
- la réduction et la douceur des déplacements ;
- la qualité environnementale et architecturale ;
- l'économie des ressources ;
- la gestion de la densité spatiale, temporelle et fonctionnelle.

D'un point de vue sémantique, l'adjectif « durable » fait référence au temps, soit à la vie quotidienne, au foisonnement des usages, à la réversibilité et à la déconstruction, à la flexibilité et à l'adaptation, à la mixité générationnelle.

I. Stockholm

Le quartier d'Hammarby a été construit récemment au bord de plans d'eau, sur d'anciennes friches industrielles et en continuité directe avec la ville. Le terrain et la biodiversité y ont bien été pris en compte, contrairement à la mixité sociale. La succession d'échelles utilisées me paraît tout à fait pertinente.

II. Copenhague

Des îlots durables ont été construits dans le quartier de Vesterbro, très défavorisé, dont 60 % des logements ne disposaient pas de salle de bain. L'architecture extérieure de l'un d'entre eux a par

exemple été conservée et son intérieur, collectif, consacré aux économies d'énergie. Il est constitué de la superposition d'une soixantaine de copropriétés.

La ville de Copenhague a respecté ses engagements énergétiques. Son processus de réhabilitation est maîtrisé grâce à l'implication financière de la municipalité. Malheureusement, les îlots réhabilités suscitent une spéculation foncière qui chasse les habitants défavorisés du quartier.

Toujours au Danemark, un autre îlot renferme une station de traitement des eaux noires.

III. Auxerre

Le PUCA nous avait demandé de mener une analyse sur les quartiers européens. Nous avons tenté de monter des opérations en France. La ville d'Auxerre n'a pas entouré son projet d'une publicité excessive. Il me plaît pourtant. Une cité composée de trois tours et d'une longue barre d'habitations faisait l'objet d'un projet ANRU. Le maire a lancé une concertation avec les habitants, qui ont souhaité la destruction des tours mais la conservation de la barre. Un plan d'urbanisme a donc imaginé de nouveaux quartiers et des jardins ouvriers. 150 logements ont été détruits, et 300 reconstruits, qui ont été attribués en priorité aux habitants des tours. Un urbaniste et trois architectes ont travaillé au projet. Ils ont créé une architecture plus adaptée aux souhaits des habitants. Il conviendrait de réfléchir au goût de nos concitoyens pour la maison individuelle, en introduisant une notion culturelle.

IV. Londres

En plein cœur de la ville, des habitants se sont opposés à un projet de construction dans leur quartier. Constitués en association, ils ont bénéficié du soutien de Margaret Thatcher, alors désireuse de s'opposer au maire de Londres. Cette association gère aujourd'hui ce territoire de 15 hectares sans aucun représentant de la collectivité. Pour habiter le quartier, il faut disposer de revenus faibles, faire éventuellement montre de compétences artisanales ou artistiques ou être sans emploi. Ils se sont fixé les règles suivantes :

- rendre l'espace aux piétons ;
- renforcer la signalisation ;
- créer un support d'activité ;
- concevoir un guide ;
- ouvrir une nouvelle ligne de bus ;
- créer des activités extrascolaires ;
- augmenter les services aux familles.

Il reste des espaces vides, loués provisoirement à des commerçants. Les revenus de leur parking permettent de financer des services aux enfants et aux adultes. La qualité environnementale du quartier n'est en revanche pas aussi intéressante que son aspect social.

Marc SAUVEZ

Je note l'importance que vous avez donnée à l'idée de concertation, qui doit entrer dans un arbitrage entre visions locale et globale. Il sera nécessaire de choisir entre les enjeux des différentes échelles. En France, les perspectives sont devenues trop locales, après avoir été trop globales. L'habitant n'est pas propriétaire de son territoire.

Par ailleurs, de nouvelles dimensions de l'urbanisme et de l'approche territoriale apparaissent : le culturel, que n'évoque pas l'article L 121, ou la sécurité. Ces thèmes sont intégrés aux projets allemands ou belges.

Enfin, le social devrait être présenté de façon plus claire. Le problème n'est pas de construire de jolis ensembles. Un volet devrait décrire les enjeux sociaux dans les documents d'urbanisme. Les jeunes, les vieux et les pauvres doivent pouvoir rester dans leur quartier.

François WELLHOFF

A la suite du Grenelle, la DGUHC s'apprête à lancer deux consultations, sur les éco-quartiers d'une part, afin de proposer aux communes françaises de faire remonter des exemples intelligents pour les distinguer, et sur les éco-cités d'autre part, concernant au minimum 50 000 habitants. Certaines pourraient être décrétées d'intérêt national. Des crédits plus importants pourraient être alloués.

Les projets Villa Urbaine Durable (VUD)

Franck FAUCHEUX

Plan Urbanisme, Construction, Architecture (PUCA)

Je travaille pour le PUCA, au sein de la DGUHC (Direction générale de l'Urbanisme, Habitat, Construction), qui pilote des programmes de recherche dans le domaine de la ville. Il nous semble que la démarche française doit être mise en avant dans la mesure où elle diffère des approches nordiques. Appliquer les solutions technologiques allemandes induit par exemple un retour sur investissement beaucoup plus long en raison de la différence de climat.

Le projet VUD a été lancé en 2001, au moment de la préfiguration de la loi SRU. Le PUCA a alors réfléchi, avec des villes candidates, à la densité, la mixité et la qualité urbaines, ainsi qu'à la qualité environnementale, l'association HQE étant née au niveau du PUCA. Plusieurs programmes ont été lancés, dont VUD.

A Bordeaux, une maison architecturalement très contemporaine a été construite dans le cadre du projet Voisins Voisines, dans le but de faire de la pédagogie avec les habitants et les élus. La maison de demain ne ressemblera peut-être pas à la maison d'hier. Un deuil des images doit être entrepris.

A Mulhouse, le projet European a rassemblé tout le panel des échelles sur un même terrain, afin de montrer que toutes les générations doivent pouvoir vivre ensemble. Quimper et Chalon-sur-Saône ont également proposé une redéfinition de la maison individuelle. Nous devons trouver un compromis entre désir de maison individuelle et habitat plus dense, plus mixte et plus ornemental.

Depuis 2001, VUD nous a apporté plusieurs enseignements.

- **Le foncier est la condition nécessaire.**

Aujourd'hui, en ville, le foncier est très cher et pèse sur le budget de l'enveloppe. Il est également trop complexe. Pourtant, le mode de vie en périphérie coûte plus cher encore financièrement et socialement. Il demande par exemple une grande autonomie, qui le rend incompatible avec le vieillissement de la population. Les communes doivent donc contrôler leur foncier, comme le fait la ville de Rennes.

- **Les montages administratifs et juridiques sont trop compliqués.**

La volonté de produire de la ville durable est handicapée par cette complexité. La DDASS refuse par exemple que l'on récupère les eaux de pluie pour les toilettes pour des raisons de santé publique. Nos intérêts doivent être harmonisés. L'anticipation des coûts pose elle aussi des problèmes, par exemple en matière de raccordement aux réseaux de chaleur.

- **On raisonne encore par îlots dans les ZAC.**

On construit aujourd'hui des villes monofonctionnelles dont les zones individuelles et collectives sont encore séparées. La beauté de la ville tient pourtant au fait que « tout est dans tout ».

- **Des problèmes de plannings pèsent sur les diagnostics préalables.**

Le choix des matériaux et des énergies demande un temps d'étude plus long que pour un chantier classique, en particulier en raison des difficultés rencontrées pour trouver des fournisseurs. Pourtant, les plannings ne prennent pas en compte ce temps d'étude et de concertation ni la complexité de la chaîne hiérarchique.

- **La concertation et l'information sont nécessaires.**

Si l'on n'informe pas les voisins, par exemple avec des expositions, des recours sont systématiquement posés sur nos permis de construire.

Il est difficile de concilier qualité, équilibre financier et offre sociale. Il est plus simple de construire mal que bien. Il convient de prendre en compte les coûts de la qualité architecturale, de la qualité constructive et de la performance des équipements.

Marc SAUVEZ

Quels sont les prix du surcoût absolu et du surcoût réel pour l'utilisateur ?

Franck FAUCHEUX

Le surcoût atteint 20 % si la performance est optimale, avec un soin apporté aux équipements et aux matériaux. Un propriétaire faisant simplement le choix d'une bonne enveloppe paye un surcoût de 6 %. VUD a comparé ses constructions au logement social classique. Une villa durable coûte 26 000 euros de plus. Les charges seront en revanche plus faibles, mais l'aide est à peine supérieure si l'on construit un logement social. La subvention a du reste un effet pervers : on ne construit plus que si l'on est subventionné.

Concernant l'accession, une dichotomie existe entre la construction et la gestion des maisons. Il convient donc de considérer le prix de vente. Aujourd'hui, la séparation du remboursement du prêt et des charges empêche les propriétaires de rentrer dans leurs coûts. Les retours sur investissement ne sont pas pris en compte dans le montage financier des opérations. En accession, les retours d'investissement dépassent d'ailleurs les douze ans, tandis que les gens revendent leur maison au bout de huit ans pour acheter autre chose.

Les retours sur investissement sont bien meilleurs en Allemagne en raison du climat continental. Le système de double flux y est donc par exemple très avantageux. Les solutions technologiques apportées par les pays pionniers sont tournées vers le confort d'hiver. Nous avons la chance et la difficulté de jouir d'un climat clément. La voix française doit aujourd'hui s'élever pour tendre à la qualité constructive. Il s'agit de construire des bâtiments durables avec des équipements renouvelables.

Tous nos programmes VUD étaient à la fois en locatif et en accession, qui s'est très mal vendue en raison de :

- la taille excessive des logements ;
- un problème d'image de la famille française ;
- le caractère peu attractif de la mixité sociale et intergénérationnelle ;

- la culture des notaires et agents immobiliers, formés pour vendre de l'emplacement, mais pas du développement durable.

Le projet VUD 1 nous a également appris que ce n'est pas à l'architecte de défendre les objectifs durables. Les collectivités doivent s'inviter à la table et s'engager dans les politiques urbaines. Le projet VUD 2 tend lui aussi à construire un habitat plus dense, plus mixte et plus ornemental, mais il interroge d'abord les collectivités, afin de trouver un terrain d'entente sur ces trois objectifs. Les programmes ont donc pris des échelles très larges dès 2006, dans le cadre de la conception d'éco-quartiers.

La ville de Roubaix doit par exemple travailler sur de très petits morceaux de tissu urbain classés monuments historiques et présentant de nombreuses contraintes. Nous avons demandé aux architectes de proposer des formes nouvelles avant même de consulter les règlements. Ils ont notamment travaillé sur des maisons patios.

Le développement durable place les collectivités face à des choix qu'elles ne souhaitent pas faire, par exemple de réduire le nombre de places de stationnement. Les voitures seraient davantage à leur place dans la rue que garées en sous-sol. Des silos de voitures en aérien coûteraient également moins cher et se convertiraient plus facilement en logements que les parkings souterrains en cas de désuétude de ce mode de transport.

Le PUCA a rapidement fini par travailler sur des quartiers durables. Il s'intéresse aujourd'hui à l'habitat intermédiaire, qui présente des formes intéressantes dans des secteurs excentrés, voire des hameaux permettant un compromis entre villa individuelle et habitat plus dense.

Marc SAUVEZ

J'imagine que la densité de ces quartiers est tout aussi importante que dans les quartiers classiques. Je suis très sensible à vos remarques concernant les surcoûts et les parkings. Il est très difficile de louer un logement avec son parking.

Le système bancaire interroge sur le coût de votre logement, et non le coût global. Pourtant, le coût du logement additionné à celui du transport est une constante, où que l'on habite dans la ville. Dans les quartiers nécessitant moins de voitures, le coût consacré au logement devrait donc être supérieur.

Concernant le foncier, je considère qu'il est nécessaire qu'il soit cher, contrairement à l'idée répandue dans nos ministères. La régénération urbaine concerne des quartiers dégradés où le foncier est peu cher par rapport aux prix moyens de l'agglomération. Si le sujet n'était pas traité au niveau communal, l'intégration du foncier dans les opérations nouvelles ne serait plus un problème. L'agglomération peut parfaitement prendre en charge le surcoût foncier, comme pour la ville de Saint-Étienne. En région parisienne, cela coûterait beaucoup moins cher que d'étendre les réseaux de RER ou de construire de nouveaux lycées.

Lorsque je travaillais au Ministère, j'avais demandé que l'on évoque dans la loi SRU la faisabilité des opérations et des partenariats possibles entre les échelles, ce qu'interdit la philosophie de l'institution. Il serait temps de sortir de cette situation. En Allemagne ou en Belgique, la faisabilité ouvre les documents de planification. En France, seuls les problèmes juridiques sont abordés.

La prochaine loi qui traitera de solidarité et de renouvellement urbain – contrairement à la SRU – devra évoquer la question de la prise en compte des surcoûts fonciers au niveau des agglomérations.

L'exemple de la ville de Rennes

Cécile VIGNES
Service de l'urbanisme de la ville de Rennes

Bonjour. Je suis architecte urbaniste à la Direction de l'aménagement et de l'urbanisme de la ville de Rennes, où le SCOT a été approuvé en 2007 mais était présent depuis le début des années 90. Rennes est une ville archipel avec une ceinture verte et des pôles de proximité bien identifiés.

I. Les documents d'urbanisme de la ville de Rennes

Autour de la ville, des champs urbains ont été constitués afin de construire une limite entre la ville et l'espace agricole. L'agriculture périurbaine et les loisirs y sont prioritaires. Des potentiels urbanisables sont également déterminés par commune, de manière à éviter l'étalement urbain. Le SCOT, qui porte sur le Pays de Rennes dans son entier, fixe en effet une densité de 45 logements à l'hectare au centre et dans la première couronne, et de 25 pour le reste du territoire.

Un Plan de déplacement urbain, approuvé en 2006, était en germe depuis la création de la première ligne de métro. Nous lançons aujourd'hui des études afin d'en créer une seconde. Les tracés ont des conséquences sur l'évolution de la ville à long terme.

La gestion du stationnement est également un levier important pour l'utilisation des transports collectifs. On compte 0,8 place de stationnement par logement en zone centrale, 1,2 dans les secteurs proches des stations de métro et 1,4 sur le reste du territoire, afin de créer des polarités autour des transports collectifs. Le terminus de la ligne de métro arrive symboliquement sur l'ancienne dalle Kennedy. Ce changement a permis une reconquête manifeste de l'espace public dans une perspective de développement durable sur un plan économique et social.

Le PLH, approuvé en 2005, est un autre document politique très important. Il définit les objectifs de production de logements par an, commune par commune, à 50 % de logements libres, 25 % de logements sociaux et 25 % de logements aidés. La production de la ville de Rennes s'élève à 1 200 logements par an. Le PLH, comme le PDU, concerne l'agglomération, en connexion avec le Pays de Rennes.

II. Déclinaison des documents d'urbanisme sur la ville

Le Plan d'aménagement du développement durable du PLU, révisé en 2004, définit des orientations thématiques concernant notamment l'accueil et la mixité. La politique urbaine tend à rééquilibrer les zones en déficit et en excès de logements sociaux. Les opérations d'aménagement sont cadrées par le PLH, mais les outils manquaient en diffus. Nous avons donc défini une Servitude de mixité sociale recensant les parcelles de plus de 1 000 mètres carrés susceptibles de se libérer. Entre 1 000 et 3 000 mètres carrés, nous imposons 100 % de logements sociaux, et 50 % pour les surfaces supérieures.

Marc SAUVEZ

Cette contrainte ne s'applique pas au propriétaire.

Cécile VIGNES

L'agglomération compense en effet le manque à gagner éventuel, sur la foi de l'évaluation des Domaines.

Marc SAUVEZ

Ce type de simulation *a priori* des montages est extrêmement important. Il devrait faire partie des démarches de planification.

Cécile VIGNES

Dans le diffus, les propriétaires et les promoteurs sont inquiets. Les discussions sont parfois difficiles. Une opération exemplaire a été menée près du parc du Thabor, à 100 % de logements sociaux et dans une perspective mixte. Les premiers habitants sont en voie d'installation.

La référence de l'ensemble des acteurs de la ville est le Projet urbain. Il n'est pas réglementaire mais résume les démarches en faisant apparaître les secteurs de projets de manière cohérente. Le terrain de la ville de Rennes est limité par sa rocade. Nous sommes donc dans une problématique de renouvellement urbain. Le secteur de Beauregard est le seul qui permette encore de raisonner en termes d'extension urbaine. Ailleurs, nos opérations d'aménagement impliquent une maîtrise foncière très en amont. Dans le secteur diffus, nous ouvrons des constructivités de manière à encourager la mutation dans le cadre de notre lutte contre l'étalement urbain. On identifie pour cela des axes structurants en encourageant le passage du tissu de faubourg au tissu urbain, plus dense.

L'ensemble des ZAC en cours de construction est majoritairement en renouvellement urbain. Un partenariat est nécessaire entre les différents acteurs.

III. Les outils permettant d'atteindre les objectifs fixés

Nous avons tenté de porter un regard sur les opérations déjà menées, afin d'avoir une réelle approche globale. Nous avons donc mis en place un référentiel d'aménagement durable dont l'objectif est très pragmatique. Il s'agit d'évaluer après coup ce qui est mesurable. Nous nous sommes par exemple aperçus que la ZAC de Beauregard, que nous considérons comme exemplaire, ne disposait pas de stationnements destinés aux vélos. Nous avons également testé ce référentiel sur les ZAC de la Mabilais, de la Poterie et Armorique, afin de définir quelles questions se posent dans les prochains projets.

Concernant les eaux fluviales, nous avons mis en place une gestion imposant un maximum de 40 % d'espace imperméabilisé par parcelle. Nous avons également créé un cahier de prescription sur l'espace public, de manière à ce que toute personne intervenant dans le domaine ait à l'esprit qu'on

n'utilise pas d'eau potable pour laver, que la pérennité est recherchée ou au contraire que l'entretien n'est pas souhaité.

Depuis une quinzaine d'années, nous avons mis en œuvre une gestion différenciée visant à entretenir les espaces verts suivant leur fonction, soit la représentation, la récréation ou la préservation de la biodiversité, à l'aide de fiches indiquant les bonnes pratiques.

IV. Quelques exemples

1. Beauregard

La ZAC de Beauregard innovait au moment de sa création dans la mesure où son phasage était construit autour de l'utilisation du chauffage urbain se trouvant à proximité. Elle a également été l'occasion de réfléchir sur l'intégration dans un paysage avec un dispositif de haies bocagères. Enfin, nous avons incité les promoteurs et les architectes à choisir des thèmes de travail spécifiques pour leurs bâtiments, dont l'intégration, l'éclairage ou l'économie d'énergie. La phase d'incitation était timide mais nécessaire. Aujourd'hui, un dialogue s'est instauré entre la collectivité, l'urbaniste, les promoteurs et les architectes.

A Beauregard, un très grand parc crée la relation entre le centre et la campagne, par-dessus la rocade. Dans un secteur de la ZAC, l'urbaniste a souhaité aller plus loin sur la gestion des eaux fluviales en supprimant l'ensemble des tuyaux grâce à une gestion à la parcelle. On retrouve cette approche spécifique sur le secteur de La Courrouze. Le passage du concept à la réalisation nous pose des questions pragmatiques tout à fait intéressantes.

2. Les Prairies Saint-Martin

Le secteur des Prairies Saint-Martin, proche du centre ville, a été conservé grâce à un projet de pénétrante n'ayant jamais abouti. Inondable, il est protégé par le PPRI. Il permet donc de réfléchir à la place de la nature en ville. Nous tentons d'y repérer toutes les emprises possibles. Le centre d'insémination artificiel déménage. Nous en avons récupéré un morceau pour créer un nouveau quartier avec équipements et commerces. Une autre zone, autrefois industrielle, donnera le jour à la ZAC de Plaisance. Nous décaïsserons un troisième secteur afin de rendre aux crues leur champ d'expansion. Il redeviendra donc une zone humide. Les jardins familiaux existants seront par ailleurs confortés, les habitants ayant besoin d'un rapport à la terre et à la nature.

3. La Courrouze

Enfin, la ZAC de La Courrouze est développée par l'agglomération. Nous récupérons cet ancien secteur militaire, à l'exception de la partie centrale. Une approche assez rigoureuse du développement durable y est développée par les urbanistes. La végétation est merveilleuse sur ce secteur de friches. Nous souhaitons préserver ces milieux, avec un travail de recensement des biotopes. Par ailleurs, nous avons décidé de mettre en place un transport de bus en site propre et de faire desservir deux pôles au sein de la zone par la seconde ligne de métro.

Nous travaillons sur la dépollution des sols, sans doute par confinement avec la construction de talus acoustiques en raison de la proximité de la rocade, ainsi que sur le recyclage sur place des

matériaux afin de limiter les travaux d'évacuation. Nous souhaitons également ne pas enterrer les parkings de manière à avoir moins de sol à évacuer. Des parkings semi-enterrés, moins coûteux, permettront un éclairage et une ventilation naturels.

La Courrouze introduira enfin une mixité des formes urbaines avec :

- des « Agoras » organisées autour d'un espace central privé en partie en pleine terre et constituées d'un socle de maisons en duplex ;
- des « Maisons en hauteur » comptant neuf à dix étages ;
- des « Tesseræ » ou maisons à patio plus ou moins superposées, destinées à gérer la transition avec une zone pavillonnaire proche ;
- des « Villas urbaines », dont la morphologie légère est adaptée à un secteur plus boisé.

En termes d'énergie, nous avons préféré fixer des objectifs plutôt que d'imposer des moyens aux promoteurs, réticents aux solutions imposées. Ils ont tous opté pour une isolation par l'extérieur. Les objectifs fixés aux constructeurs étaient les suivants :

- travailler sur des programmes de taille importante pour limiter les problèmes d'économies d'échelle ;
- limiter les terrassements et sous-sols intégrés ;
- limiter la taille des locaux destinés aux déchets ;
- créer des surfaces annexes importantes ;
- concevoir des immeubles économes en énergie ;
- faire financer les stationnements par les promoteurs.

A La Courrouze, la limite entre programmes et espaces publics sera marquée par une noue plantée et une bande de stationnement financée par l'aménageur affectée ensuite à chaque programme. Dans les constructions Agoras, les architectes ont imaginé des terrasses d'accès entre une coursive et les logements, avec des systèmes de celliers et de caves. Nous les avons incités à trouver ce type de dispositif.

Débat avec la salle

Marc SAUVEZ

Je vous remercie pour cette présentation très intéressante. Vous avez parlé du passage du concept à la réalisation. La continuité d'une équipe et d'une gouvernance permet une mise en œuvre très concrète de grands projets, jusqu'aux moindres détails. L'enjeu, financier comme qualitatif, est d'articuler les espaces avec l'espace public.

Nous avons consacré cette matinée à la vision urbaine. Nous évoquerons davantage les quartiers cet après-midi. Avez-vous des questions sur les perspectives novatrices présentées ce matin ?

Olivier MICHEL

Bonjour. Je travaille à la Direction de l'environnement de la Communauté d'agglomération du centre de la Martinique, dans le domaine de la propreté. L'une des mesures phares du Grenelle de l'environnement était la réduction du nombre de voitures, avec la mise en place d'une écotaxe ayant finalement fait augmenter les ventes de véhicules, donc le nombre de places de parking nécessaires. Était-ce la bonne décision ?

François WELLHOFF

Il est trop tôt pour connaître les effets de l'écotaxe. Les acquéreurs de véhicules polluants ont anticipé sa mise en œuvre en achetant leurs 4x4 avant la fin de l'année 2007. Depuis, les ventes de véhicules propres ou bas de gamme ont en effet augmenté. Le Ministère des Finances perd donc pour l'instant de l'argent, mais il conviendrait d'attendre un an et demi pour savoir si la taxe est susceptible de s'équilibrer. Il est en revanche inexact de dire que cette mesure a développé l'achat de véhicules.

Le Ministre d'État se propose d'étendre le principe des bonus et malus à une vingtaine d'autres produits.

De la salle

Je m'interroge sur le partage de notre territoire à l'avenir. Vous avez tout à l'heure prôné une approche systémique. Investir sur une structure telle que celles que vous avez décrites engage sur un siècle. Avons-nous une vision de ce que sera la ruralité dans quinze ans, lorsque nous commencerons à jouir de nos retours sur investissement ?

Marc SAUVEZ

Zingaro se demandait récemment dans *Le Monde* comment nous ferions pour vivre demain. J'ajouterais que l'enjeu sera de prendre autant de plaisir avec moins d'énergie, sans avoir l'impression d'un retour en arrière. Je suis particulièrement intéressé par la séparation entre périurbanisation et retour à la vie rurale. Les deux sont nécessaires et ne doivent pas être confondus.

On peut trouver dans une même famille une femme néo-rurale, un homme péri-urbain et des enfants d'abord néo-ruraux puis urbains.

Les collectivités de grande échelle devraient s'investir dans l'imagination d'une ville sans transports. Grâce au service de tramways, les habitants de Budapest n'utilisent pas de voitures, ce qui permet de conserver en ville d'extraordinaires espaces de loisir. Il n'est pas nécessaire de conduire jusqu'à Fontainebleau pour passer un dimanche agréable.

Michel SABARD

Beaucoup de personnes s'éloignent de la ville parce qu'elles n'ont pas les moyens d'y rester, ce qui constitue un réel problème, notamment dans un contexte d'augmentation des prix du carburant. La question se pose en termes d'existence même. Le développement durable tel que nous l'affichons tend considérablement les différences sociales entre les individus.

Marc SAUVEZ

La réponse à la question posée passe par la fiscalité. La ville a largement la possibilité de faire accéder les gens à des espaces de renouvellement urbain si elle réfléchit au niveau des agglomérations. Le dernier recensement a montré que seuls les quartiers difficiles perdent de la population. Nous ne sommes pas capables aujourd'hui de mettre en œuvre un financement social du logement opérant. Il sert à construire des logements sociaux dans des endroits où l'on n'en a pas besoin. A la campagne, cet argent sert à n'importe quoi. En ville, on aide les municipalités à créer des ghettos urbains, avec plus de 50 % de logements sociaux. Avec le même argent, il est possible de réamorcer des quartiers. Ces questions sont entre nos mains, au Ministère. Nous devons refuser la ségrégation urbaine voulue.

François WELLHOFF

La France est le seul pays d'Europe connaissant une croissance démographique forte. Les problèmes d'étalement urbain se poseront donc encore longtemps.

Marc SAUVEZ

Le diagnostic fait partie des trois fonctions de l'État. Pour loger la même population, nous avons aujourd'hui besoin de deux fois plus de logements, notamment du fait du vieillissement de la population. Beaucoup de grands appartements sont occupés par des femmes seules. Le nombre d'habitants par logement est passé de 3,5 à 1,9. J'ai calculé que l'allongement de la vie des femmes, d'un trimestre par an, représente 125 000 logements à construire annuellement, soit la moitié de ce que l'on construit.

De la salle

Bonjour. Concernant l'étalement urbain, un bilan des conséquences perverses des cartes communales a-t-il été établi ? Certains terrains ont été ouverts à l'urbanisation sans que les

modalités de transports en commun nécessaires aient été prévues. Des maisons ayant cinq ans d'âge sont parfois revendues, les ménages n'ayant pas fait le calcul du coût des transports sur leur budget avant d'emménager.

Franck FAUCHEUX

Une étude a montré que le coût logement additionné à celui du transport était le même partout. L'argent gagné sur le loyer était investi dans le transport, mais à l'époque de l'étude, le transport coûtait beaucoup moins cher. Par ailleurs, la route ayant un mode de financement dilué entre l'État et les Régions, les individus n'ayant pas de voiture la finançaient également. Cette gestion est décentralisée, ce qui cause des dysfonctionnements importants.

Les grandes agglomérations disposent aujourd'hui d'une réelle maturité technique et politique. Les problèmes se posent au niveau des bourgs ou des hameaux. En Moselle par exemple, des hameaux de 200 habitants ont lancé la construction de lotissements de 200 maisons. Des questions apparaissent sur d'éventuels écovillages et la ruralité durable. Il convient d'atteindre une densité minimum pour créer une association de covoiturage ou de recréer des places de marché destinées à l'agriculture locale.

Les cartes communales n'ont pas engendré d'études. Une pression immobilière commence à s'exercer. On construit de mauvais lotissements sur de bons terrains agricoles. Le programme de Genève est intéressant. Ils ont conservé des espaces verts autour de la ville de façon à pouvoir les ensemercer en cas de guerre nucléaire. En France, nous parlons beaucoup de projets urbains, mais aucun projet agricole n'existe. L'agriculture est un métier d'avenir, mais il doit être pensé. Le Grenelle a placé l'agriculture face à l'urbanisme. Cette avancée est fondamentale.

Marc SAUVEZ

Le sujet ne se limite pas à la carte communale. Les lois d'urbanisme existent depuis 1967. L'article L 121-1 invoque le principe de la gestion économe de l'espace et la nécessité de disposer de suffisamment de surfaces agricoles. La surface des villes a doublé depuis la loi d'orientation foncière. Nous sommes chargés de porter à connaissance, c'est-à-dire de rappeler ce que dit la loi.

Je vous signale l'amendement établissant que toute commune rurale a le droit de construire des logements n'importe où pour garder son école ouverte. Le contentieux peut venir de l'interprétation de cet amendement. J'ai moi-même fait le tour de France des documents d'urbanisme et des SCOT. J'ai découvert une impossibilité quasiment structurelle de parler de l'étalement urbain.

Table ronde

Une approche française

Montage et réalisation de quartiers durables en Europe

Taoufik SOUAMI
Maître de conférences, Institut français d'urbanisme

Je souhaite vous présenter un aspect assez peu abordé de la question des quartiers durables, à savoir leur montage, à travers un travail financé par le PUCA et le Ministère de l'Équipement et réalisé en partenariat avec le Centre scientifique et technique du bâtiment. Nous souhaitons aller au-delà du résultat des quartiers durables, encensé par un consensus quasi général, afin d'étudier leur mode de fabrication.

Nous avons dans un premier temps travaillé sur trente quartiers, dont six ont ensuite été sélectionnés pour leur caractère représentatif. Nous les avons interrogés à travers cinq aspects.

I. Initiation des projets

Nous avons d'abord constaté un affichage important de la performance environnementale, avec la récupération de 100 % des eaux fluviales ou une économie d'énergie de 60 %, au-delà duquel se posent des problématiques économiques et sociales. L'objectif du quartier de Kreuzberg à Hanovre répond par exemple à un enjeu de développement urbain et d'attractivité. A l'époque de son initiation, le quartier connaissait une crise économique et politique, avec une grande méfiance des habitants. L'objectif était donc de renouer des liens entre habitants et politique publique.

A la lumière de notre étude, il nous est apparu qu'il n'existe pas de terreau particulièrement favorable à la mise en place de quartiers durables. Dans certaines situations, la situation financière de la collectivité n'était pas équilibrée, ni la fiscalité avantageuse. Les communes ne doivent pas nécessairement connaître un développement économique très fort pour développer des quartiers durables, qui ne s'adressent pas uniquement aux classes supérieures.

Par ailleurs, le lien n'est pas évident avec les politiques environnementales antécédentes. Les quartiers durables sont souvent mis en place parallèlement à d'autres actions, y compris en Allemagne, en Suède ou aux Pays-Bas. Nous avons établi une chronologie. Lesancements de l'Agenda 21 de Hanovre et du quartier de Kreuzberg sont concomitants. Pourtant, dans les séminaires auxquels je participe, j'entends souvent l'idée selon laquelle il est impossible de lancer un projet de quartier durable sans politique environnementale préalable. Rien ne le prouve.

Nous avons enfin trouvé intéressant que des événements exceptionnels tels qu'une candidature aux Jeux olympiques ou une exposition jouent souvent le rôle d'accélérateurs dans le processus de décision et dans l'appropriation de la problématique de durabilité.

II. La modification des conceptions et approches

En comparant leur périmètre et leur temporalité, nous avons constaté que les projets durables atteignent les mêmes délais que les chantiers classiques, à savoir environ huit ans entre la décision politique et les premières tranches réalisées. Nous nous attendions à ce que la concertation ou l'élaboration de nouveaux dispositifs techniques allongent ces délais dans le cas d'un projet durable. En réalité, les équipes et les maîtres d'ouvrage ont tenté de respecter coûte que coûte les délais classiques pour des raisons de crédibilité politique et financière. Cela signifie que le temps de mise en œuvre a été fortement contracté. Le travail de coordination a donc été plus lourd. Dans tous les quartiers que nous avons observés, des erreurs de conception ou de réalisation ont résulté de ce désir d'avancer plus vite malgré une échéance à long terme.

Une majorité des projets est par ailleurs centrée sur des espaces résidentiels. Les projets urbains et périurbains classiques proposent généralement une grande proportion de bâtiments tertiaires et de bureaux. Il a fallu attendre 2006 pour voir apparaître des projets de quartiers durables complexes comportant des bureaux et de l'activité. Les quartiers durables sont donc indexés sur le résidentiel de proximité. Dans une perspective d'exemplarité, l'ensemble des autres échelles est mis à leur service, parfois au détriment d'autres territoires de l'agglomération. Les écoles programmées ailleurs sont parfois reprogrammées dans le quartier durable. Les usagers autres que les habitants, chargés par exemple de l'entretien ou de la sécurité du quartier, ne sont pas suffisamment pris en compte.

D'un point de vue technique, les quartiers durables impliquent des solutions sur mesure afin d'optimiser les bâtiments d'un point de vue énergétique.

La concertation paraît quasi naturelle dans les pays du nord. Les projets durables intègrent et font participer les habitants. Aujourd'hui, ils en font de plus en plus les futurs exploitants et gestionnaires. Les dispositifs techniques supposent en effet une gestion de proximité et l'engagement direct des résidents. Ce point interroge sur le coût social en termes de temps et d'énergie.

III. Montage institutionnel et juridique

Sans reprendre l'histoire des projets urbains, les quartiers durables bénéficient d'un certain nombre de transformations dans les montages apparues dès les années 80. La maîtrise d'ouvrage se complexifie dans la mesure où la mise en place de dispositifs environnementaux suppose de faire participer de nouveaux acteurs à la décision en amont, dont les entreprises de services urbains, notamment les opérateurs énergétiques, ainsi que les développeurs (investisseurs, promoteurs et bailleurs sociaux).

L'innovation demandant des financements supplémentaires, il est nécessaire de trouver de nouvelles configurations de la maîtrise d'ouvrage, qui se compose d'abord d'un noyau dur regroupant la collectivité locale, les organisateurs de l'exposition et les développeurs. Les négociations au sein de ce noyau sont parfois difficiles. Les différentes phases du projet génèrent un leader spécifique chargé de formuler la décision en termes d'action opérationnelle. Dans une mise en cascade, la maîtrise d'ouvrage délègue ensuite certains pouvoirs de décision à d'autres acteurs liés à des thématiques ou à des secteurs.

Ponctuellement, des opérateurs apparaissent dans ce cercle. Ils seront associés à la prise de décision, notamment dans le domaine énergétique à l'échelle urbaine. Traditionnellement, les schémas étaient établis sans qu'EDF y soit associée en amont.

Concernant ces entreprises énergétiques chargées de prendre en charge de nouveaux dispositifs, l'avantage pour l'aménageur est de sortir de son bilan certaines dépenses. Pourtant ces entreprises sont souvent réticentes. Leurs résistances tiennent, outre aux aspects financiers, aux exigences de réorganisation technique et humaine. L'entreprise municipale de distribution de gaz de Hanovre a par exemple dû apprendre à gérer un parc d'éoliennes. Ces opérateurs sont en réalité interrogés sur leur modèle technico-économique, indexé à la quantité vendue. On cherche aujourd'hui à consommer moins. Suez et EDF doivent donc trouver de nouveaux modèles leur permettant de vendre autre chose que de la quantité, ce qui est très compliqué.

Au sujet des outils juridiques, il n'est pas possible de tout faire avec le réglementaire. Les outils conventionnels contractuels sont le plus souvent utilisés pour :

- solidariser les composantes de la maîtrise d'ouvrage composite, avec une autre conception du foncier ;
- formaliser les objectifs ;
- constituer des temps finis.

IV. Maîtrise d'œuvre et expertise

Je n'aborderai pas ce point en raison du temps limité qui m'est imparti.

V. Conduite des projets et réalisation

Concernant les dispositifs d'assurance qualité de certains quartiers, l'exemple de Kreuzberg est particulièrement intéressant. Leur dispositif regroupait sept bureaux d'études présélectionnés et cofinancés par la collectivité pour suivre les chantiers tout au long de la réalisation, afin d'optimiser le retour sur expérience. Cette initiative manque dans beaucoup d'autres projets, qui ne prévoient des évaluations qu'après la mise en œuvre.

Marc SAUVEZ

La maîtrise d'ouvrage constitue un aspect essentiel. J'aimerais que nous y revenions. Les acteurs publics doivent s'interroger sur les modes d'action mis en place. Philippe Bovet va maintenant nous présenter l'exemple de la ZAC de Rungis, à Paris.

Un exemple d'éco-quartier : la ZAC de Rungis

Philippe BOVET

Président de l'association Les Amis de l'EcoZAC de la place de Rungis

Mon intervention traitera davantage du côté humain que de technique. J'ai fondé et dirige encore l'Association des Amis de l'EcoZAC de la place de Rungis, Paris 13^{ème}. Cette place indiquant la direction du sud se situe entre la Porte d'Italie et la Cité universitaire, près d'une ancienne friche SNCF de 3,8 hectares bordant la Petite ceinture. Jacques Toubon avait désiré faire de cette friche un jardin. Serge Blisko, maire PS de l'arrondissement, a ensuite décidé de l'urbaniser. Les riverains ont alors vu arriver un projet de 30 000 mètres carrés de constructions, dont 19 000 de bureaux, avec un pôle d'équipements publics comprenant une maison médicalisée pour les personnes âgées et une crèche. Une concertation a débuté en 2003.

J'habite moi-même le quartier. Je suis journaliste dans l'environnement et les énergies renouvelables. Ce projet naissait dans une mairie réunissant le PS, le PC et les Verts mais ne présentait aucun volet environnemental.

Le site de BedZed, à Londres, avait été inauguré en 2002. Il était tout de suite devenu une référence, en particulier parce qu'il n'était pas situé en Allemagne.

Lorsque j'ai commencé à assister aux réunions de concertation, je me suis aperçu que l'information en matière d'environnement et d'énergie était inexistante. La concertation se concentrait sur de tout autres thèmes. Le prix du baril de pétrole était pourtant passé de 60 à 80 dollars. Nous savions tous que la thématique énergétique constituerait bientôt un second loyer. On savait également à l'époque que le tramway desservirait dès 2006 le boulevard des Maréchaux. Malgré cela, l'urbanisation donnant la priorité aux transports doux n'était absolument pas prise en compte. Les élus, une fois aux commandes, ne mettaient donc pas en œuvre leurs discours. La friche n'avait jamais été traversée par aucune route ni aucune voiture. En 2002, trois rues ont été ouvertes. Les riverains demandaient le désenclavement de la place de Rungis.

Ces éléments nous ont incités à créer une association en juin 2005. Nos débuts ont été très difficiles. Nous étions confrontés à une grande méfiance. Nous nous sommes rendu compte que l'information manquait cruellement. Nous avons donc organisé des réunions toutes les deux semaines dans un café du quartier, intitulées Les Jeudis de l'EcoZAC. Des invités venaient discuter avec nous. Nous avons également fait signer des pétitions, distribué des tracts sur les marchés, édité des cartes postales à envoyer au maire et fait déposer l'appellation « EcoZAC ».

Ces actions animaient le quartier et les réunions de concertation, mais elles étaient théoriques, donc insuffisantes. Nous avons décidé d'emmener les élus et les associatifs qui ne nous appréciaient pas visiter des éco-quartiers. Le premier adjoint PS de la mairie du 13^{ème}, Jérôme Coumet, aujourd'hui maire de l'arrondissement, nous soutenait en venant parfois à nos réunions. Fin décembre 2005, nous l'avons emmené dans le quartier BedZed à Londres avec une partie de son équipe. Nous leur avons fait découvrir la ville apaisée. En février 2006, nous avons visité Fribourg.

Ces voyages ont prouvé que nous connaissions notre sujet. Ils ont eu du succès. BedZed dispose d'un appartement témoin permettant de se rendre compte du fonctionnement de l'architecture bioclimatique. A Fribourg, nous avons visité les deux quartiers, la Solar Fabrik, usine de panneaux

solaires, le CNRS local, et nous passons la nuit à l'hôtel Victoria, dont l'énergie est à 100 % renouvelable.

Nous avons poursuivi notre lobbying environnemental jusqu'à ce que la situation commence à réagir. Nous avons été à la fois revendicatifs et constructifs. Nous espérons aujourd'hui que le quartier ressemblera à un éco-quartier. La consommation globale d'énergie sera de 50 kilowatts par heure et par mètre carré pour l'ensemble de la friche. Une seule voie de circulation, à sens unique, traversera la zone. Les deux autres rues seront réservées aux circulations douces. Des pôles de bureaux, de logements et d'équipements publics ainsi qu'un jardin verront le jour. Nous ne sommes pas parvenus à faire déplacer le triangle des équipements publics. Nous avons dû trouver un équilibre entre nos demandes et un esprit constructif.

Il est important de noter que notre association est toujours restée apolitique. Nous avons associé des élus de toutes tendances à nos voyages. Par ailleurs, nous avons embauché une salariée dès notre constitution. Un réel lobbying ne peut être mené sur les heures du soir et du week-end. Nous avons dû trouver des fonds pour la rémunérer. En décembre 2006, nous avons obtenu le prix Eurosolar pour notre travail sur l'arrondissement. Eurosolar est l'association européenne pour la promotion des énergies renouvelables. Elle est dirigée par le député allemand Hermann Scheer.

Marc SAUVEZ

Votre mobilisation a-t-elle eu des retombées sur le reste du 13^{ème} arrondissement ?

Philippe BOVET

Malheureusement, non. Nous aurions aimé développer le compostage dans les jardins publics, et travailler avec un opérateur social de l'arrondissement sur un projet important de rénovation. Mais une petite association comme la nôtre doit continuellement relancer les gens. Nous aurions dû reprendre à zéro un combat épuisant et décourageant. Notre projet principal est actuellement de mettre en ligne un site Internet afin de relayer des informations vers d'autres associations désireuses d'aider à la conception d'une EcoZAC. Sur le reste, nous avons momentanément baissé les bras malgré les progrès à faire en matière de transports. Nous avons fait beaucoup de propositions mais n'obtenons jamais les réponses.

Marc SAUVEZ

Vous êtes la tête de pont d'un secteur en plein changement. Peut-être pourriez-vous confronter votre expérience avec celle de secteurs comme Vitry ou Ivry.

Philippe BOVET

Nous avons été en contact avec la mairie de Gentilly. Il nous a semblé que nous ne parlions pas la même langue.

Marc SAUVEZ

Nous allons maintenant parler de la ville de Grenoble, exemple pour toute la France en termes de participation. En croissance depuis les années 70, elle représente la jeunesse et le dynamisme.

Une approche globale : la ville de Grenoble

Pierre KERMEN

Ancien responsable de l'urbanisme de la ville de Grenoble

J'ai été adjoint à l'urbanisme et à l'environnement de la ville de Grenoble et président d'une société d'économie mixte, ce qui m'a beaucoup aidé dans la mesure où je passais facilement de la stratégie urbaine à la planification. J'aimerais d'abord évoquer les principes fondateurs des objectifs politiques que j'ai conduits pendant sept ans. La question de la nature est fondamentale. Sa présence est assez faible à Grenoble comme partout. Les zones de paysage et d'agriculture auxquelles s'adosse la ville seront sans doute éminemment stratégiques dans le futur. Au sein de la ville elle-même, la question naturelle exerce une grande influence sur l'ambiance. Le problème des chaleurs urbaines deviendra par exemple central en raison du réchauffement climatique.

Le besoin de nature, de plus en plus présent, mène à certains aménagements aberrants destinés à donner l'illusion verte d'une présence naturelle. La vraie question concerne la place de la biodiversité. Aujourd'hui, les territoires urbains sont devenus un concentré des problématiques contemporaines telles que le défi climatique, l'épuisement des ressources, la pollution, l'énergie et la ségrégation sociale.

Marc SAUVEZ

Pourriez-vous nous parler de l'association Terres en Villes, qui a pris naissance à Grenoble ?

Pierre KERMEN

Un dialogue nourri existe sur la place de la nature, mais nos pratiques urbaines n'ont pas encore intégré les questions environnementales. L'éco-quartier est avant tout un prétexte pour mener des expérimentations. Il n'est pas une fin en soi. Il répond à un concentré d'attentes, de besoins et de révélations. On y retrouve le débat démocratique et urbain.

Le triple choc lié aux logiques géopolitiques de l'énergie invite à penser les limites de la ville, autant dans la ville constituée que dans le péri-urbain. Je suis gêné par l'opposition fréquente entre ville et péri-urbain. Ce dernier existe au même titre que la ville. Il convient de mener une politique urbaine embrassant les centres urbains et leurs alentours. Les démarches sont les mêmes. Nous devons forcer notre imaginaire pour penser l'économie urbaine et le vivant dans la ville. Aujourd'hui, nos concitoyens ne comprennent pas que la nature soit si absente en dehors des parcs.

J'ai réfléchi aux valeurs susceptibles de structurer la ville européenne soutenable. Je préfère le terme de « soutenable » à celui de « durable », qui ne veut rien dire et ne met rien en question. Ces valeurs sont :

- l'écologie dans la ville ;
- la ville comme système d'intégration de la matière et du vivant ;
- une force productrice sociale et culturelle.

Les espaces naturels seront à l'avenir les nouvelles infrastructures du développement urbain. Ils sauront créer des continuités en reliant le périurbain à l'urbain, par exemple sous forme de corridors écologiques ou de sentiers verts. Les questions de cycles de l'eau sont également importantes, ainsi que la végétalisation, la protection des biodiversités et le recyclage des déchets.

La culture du lieu dans la ville est elle aussi centrale. La ville a été surtout pensée comme un lieu de flux. Il ne s'agit pas aujourd'hui de se mettre à l'écart des flux mais de recomposer le lieu et le maillage en connexion avec le flux. Les conceptions urbaines deviendront une composante très forte de ce domaine dans les années à venir.

Le climat dans la ville est un autre point important. Nous avons lancé à Grenoble une étude sur les chaleurs urbaines, de même qu'à Rennes. Depuis la canicule de 2003, les questions climatiques sont centrales, de même que les questions de l'énergie, notamment avec la question solaire. Des outils réglementaires existent, mais ils ne sont pas toujours utilisés, malgré les Plans locaux d'urbanisme. L'article 1 du PDU de la loi sur l'air visant à réduire la circulation automobile n'est pas mis en œuvre. La volonté politique et les appuis techniques font parfois défaut.

Nous avons mis en place des bilans énergétiques à certains endroits, ainsi que des schémas énergétiques ou des plans climat qui ne sont pas encore réglementaires, mais le deviendront sans doute avec les lois issues du Grenelle. J'ai pour ma part utilisé comme cheval de Troie les cahiers des charges des ZAC. Ils correspondent à des protocoles classiques. Nous les avons poussés au maximum, par exemple en contractualisant une obligation d'utiliser l'énergie solaire ou l'isolation par l'extérieur dans les ZAC. Il est surtout nécessaire d'éduquer, afin de faire en sorte que les acteurs soient confrontés aux questions qui s'imposent.

La Revue du développement durable éditée en Suisse qualifie les éco-quartiers de « briques de la ville durable ». Je les considère comme un lieu d'expérimentation permettant la concertation et la mutualisation des expériences. Le bilan énergétique de la ville de Grenoble indique que 65 % de l'énergie est consommée dans le résidentiel et le tertiaire, la ville étant compacte. Ce secteur est donc stratégique pour économiser de l'énergie.

Nous avons tenté de concevoir une stratégie intégrée regroupant tous ces éléments en nous engageant à la fois sur le neuf et l'existant, sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre ou de la consommation énergétique ainsi que sur la production d'énergies renouvelables.

A Grenoble, les amplitudes thermiques sont très importantes entre le jour et la nuit et l'été et l'hiver. Les technologies allemandes nous conviennent donc bien. Nous avons donc développé ces processus constructifs, en ajoutant par exemple 10 hectares à la ZAC de Vigny-Musset. Nous avons mené des tests avec les architectes, les promoteurs et les paysagistes. Nous construisions 200 logements pour les évaluer, puis remonter le niveau d'obligation pour les logements suivants. J'accordais une grande confiance aux promoteurs, publics ou privés. Nos obligations étaient inscrites dans le compromis et l'acte de vente. Le contractuel nous permettait de mener nos projets au bout.

Nous avons développé des outils incitatifs tels que *Le Guide de la qualité environnementale des constructions et de l'aménagement*, présentant l'HQE grenobloise, ou la Biennale de l'Habitat durable lancée en 2006. Nous travaillons aussi à des plans de cohérence comme le Plan climat ou le Schéma énergétique. Tous ces outils nous donnent une culture commune de référence.

Dans le Plan local d'urbanisme, nous avons affiché la ville compacte et écologique. Notre politique sociale et environnementale volontaire a généré des résultats intéressants. Nous avons adopté notre PLU en 2005, avec un objectif de 250 logements par an, soit 30 % des logements sociaux, que nous ne parvenions jamais à atteindre. Grâce à sa modification en 2007, 378 logements sociaux ont été construits dans l'année, 600 sont programmés en 2008, et 700 en 2009. Le PLU peut donc devenir un outil de production. Concernant l'impact environnemental, le bilan des permis de construire délivrés entre 2005 et 2007 montre par exemple que 86 % d'entre eux intègrent l'isolation par l'extérieur, 56 % les panneaux solaires et 74 % les terrasses végétalisées.

L'éco-quartier n'a aucun intérêt en lui-même. Il a correspondu à un moment de l'élaboration du PLU. Il nous a permis de tester nos idées grandeur nature. Nous avons beaucoup voyagé entre le stratégique et l'opérationnel. Les obligations qui concernent les ZAC produisent aussi dans le diffus. L'adjoint à l'urbanisme pouvait par exemple fortement inciter les particuliers à ajouter des panneaux solaires à leur installation. La motivation est importante, ainsi que la comparaison entre les promoteurs. Ce type de pédagogie nous a permis d'avancer.

Le rôle d'un politique est de mettre en mouvement les acteurs et de porter les projets. Face à la population, ce n'est pas le technicien ou l'architecte qui doit parler, mais l' élu. Nous avons mis en place un encadrement des prix de sortie, ce qui a déclenché des discussions difficiles avec le notaire, ainsi que des clauses anti-spéculatives. Nous devons pourtant être dans un modèle économique constant.

L'innovation produit un enthousiasme intarissable et permet de faire changer les pratiques, de transformer notre vision du monde grâce à la confrontation. Pour la construction de notre seconde ZAC, nous avons cherché un mode d'évaluation. Nous avons trouvé un programme européen lancé en 2003 par l'Union européenne. Il tendait à l'autonomie énergétique de quartiers entiers et à la recherche d'une agriculture bioclimatique. Nous avons tenté l'expérience avec eux. Nous avons évalué le programme Concerto entre 105 et 120 euros le mètre carré. Bouygues a récemment fait une évaluation sur laquelle nous pourrions revenir lors du débat.

Je voudrais terminer en vous présentant un bâtiment tertiaire à énergie positive, qui fournira plus d'énergie qu'il n'en consommera. Sa toiture solaire s'étendra sur 450 mètres carrés. Que ce soit dans la ville ou sur l'ensemble du territoire, nous devons produire nos propres ressources.

Marc SAUVEZ

Je note que les deux derniers intervenants nous ont parlé de ZAC. On y mène des opérations exemplaires. On construit pourtant de moins en moins de ZAC en France. Nous faisons des quartiers de plus en plus beaux mais de moins en moins nombreux. Dans dix ans, au moment du début de la fracture énergétique, 90 % du parc actuel existera encore. Nous devons nous poser la question de la corrélation entre quartiers durables et quartiers classiques.

Un exemple allemand d'éco-quartier : Tübingen

Michel AGUILAR
Architecte

Je suis architecte libéral. Je vis en Allemagne depuis 1977. J'exerce à Tübingen. Dans le développement durable, les innovations font toujours référence à l'existant. Je vous présenterai d'abord Tübingen, puis vous soumettrai trois exemples de quartiers durables.

Tübingen est une ville universitaire de 85 000 habitants, dont 20 000 étudiants, avec très peu d'industries. Son centre historique est médiéval. Le plus grand employeur de la ville est l'ensemble des hôpitaux universitaires. La démographie est en hausse, ce qui est exceptionnel pour une ville allemande. Tübingen se situe dans le Moyen Nekkar, au sud de Stuttgart. La ville est principalement administrative. Les agglomérations y sont bien délimitées et insérées dans le paysage.

Tübingen est cernée par des paysages traditionnels. La protection de la nature est un élément très important pour la population. La mairie de la ville est actuellement entre les mains des Verts. Le Oberbürgermeister a été élu l'année dernière. Il habite depuis longtemps dans l'un de nos éco-quartiers, de même que l'adjointe chargée de l'urbanisme. Les Verts sont arrivés au pouvoir après vingt-cinq ans de Chrétiens Démocrates, puis quatre de Sociaux Démocrates. Les projets que je vous présenterai aujourd'hui ont donc été initiés par des municipalités non vertes.

La vieille ville se situe sur le Nekkar. La ville s'est étendue sur les collines alentour dans les années 70, avec la formation de ZAC et la création d'un périphérique à quatre voies sur les hauteurs. Les zones naturelles sont constituées de prairies portant des arbres fruitiers et de terrasses viticoles.

La politique urbaine s'est concentrée sur les surfaces existantes pour contrecarrer l'expansion. Les villages satellites de la ville sont autonomes. Leurs maires essaient de développer leur domaine bâti en créant de nouvelles zones d'implantation de maisons individuelles. Le nouveau maire de Tübingen contrarie ces projets par un vote négatif ayant engendré une situation de blocage. Les petits villages sont aujourd'hui contraints de réfléchir à des solutions plus durables.

Pour 2007 et 2008, la municipalité se penche également sur la réhabilitation des friches militaires, la création d'une société communale qui achète et développe les friches urbaines, la densification des terrains urbains peu structurés, la rénovation du tissu urbain du centre-ville et la création d'une bourse de terrains dits « dents creuses » répertoriant les terrains immédiatement constructibles.

I. Le projet Südstadt (1991-2012)

En 1991, les forces françaises quittent l'Allemagne, libérant ainsi 60 hectares de terrains et d'infrastructures militaires dont trois casernes, une gare ferroviaire de triage et un dépôt de chars et d'armement. Deux routes nationales traversent ces quartiers.

La ville lance immédiatement un concours d'urbanisme. Le résultat engendre l'arrivée de 6 500 nouveaux habitants et la création de 2 000 emplois. Südstadt est séparé de la vieille ville par le Nekkar, une nationale et une voie ferrée. Deux ensembles ont été réalisés sur les emprises de la caserne Loretto et des Quartiers français. D'autres sont en cours de transformation.

Les six concepts clefs du projet sont :

- l'importance des courtes distances, la densification et la réhabilitation du bâti existant ;
- la mixité des fonctions entre habitat, travail, culture, convivialité, équipements et infrastructures ;
- le découpage parcellaire adaptable ;
- la valorisation de l'espace public et du semi-privé, avec les transports en commun, le covoiturage et le *car sharing*, ainsi que des parkings décentralisés et automatisés permettant de libérer les voiries et les espaces publics ;
- la participation des citoyens, limitée à la définition et à l'utilisation des espaces publics, avec la création de groupes de travail (femmes seules avec enfants, sportifs, adolescents, handicapés, etc.) impliquant les habitants de toute la ville ;
- la Baugemeinschaft, c'est-à-dire le groupement de maîtrises d'ouvrage. La quasi totalité des parcelles de terrain a été vendue, sur décision du Conseil municipal, à des groupes de particuliers à la condition que leur consommation énergétique soit inférieure de 30 % à la législation thermique en vigueur, que la mixité des fonctions de la parcelle soit respectée avec des activités économiques ou culturelles au rez-de-chaussée et que le groupe propose une conception particulière concernant par exemple la mixité sociale ou intergénérationnelle ou les l'utilisation de matériaux environnementaux. Les futurs habitants se sont donc fortement impliqués dans le projet de quartier.

A partir de 2003, un nouveau département a été créé au sein de la municipalité : la société communale de gestion de terrain, ou WIT. Après le départ de l'armée française, les terrains ont été rendus au gouvernement fédéral. Tübingen les a ensuite rachetés. La différence entre le prix d'achat et le prix de vente a permis la construction des voiries et des infrastructures, soit des artères extérieures au bloc. Ce dernier est semi-privé. Chaque parcelle dispose de cinq à huit mètres privatifs en bordure de bâtiment. L'intérieur du bloc est géré par l'ensemble des groupements de riverains, qui ont financé l'intervention d'un paysagiste.

II. Le projet Mühleviertel (2006-2010)

Cette friche industrielle de six hectares donnera lieu à la construction d'une structure découpée de la même façon que dans le Südstadt. Seul un bâtiment existant a été conservé, soit la grande salle des machines. La réalisation des parkings souterrains a été prise en charge par l'un des groupements d'habitants. Chaque logement dispose d'une place. Des dérogations sont possibles si l'on appartient à une société de car sharing.

III. Le projet Schafbrühl (1982-1985)

Ce lotissement pionnier, auquel j'ai participé, se trouve en bordure de la ZAC des années 70. Il représente 1,3 hectare de terrain, 110 logements et 600 mètres carrés d'activité tertiaire, à proximité d'un lycée, d'une piscine et d'un centre commercial. La ville n'avait plus besoin de ces terrains,

destinés à l'origine à porter des équipements publics. Les promoteurs de Tübingen, en raison de la forte présence d'étudiants, ne construisaient alors que des studios ou des deux pièces. La ville manquait cruellement de F3, F4, F5 et F6. Les compagnies d'assurance allemandes sont contraintes d'investir une partie de leur capital dans l'immobilier. L'une d'elles avait donc obtenu le terrain avec obligation de construire des appartements de plus de trois pièces.

Cette réalisation bioclimatique est majoritairement orientée nord-sud avec une coupe dissymétrique, des matériaux sains, du monomur enduit à la chaux double face et une connexion au réseau de chaleur urbain produit en cogénération. L'eau y est également récupérée de façon ludique. Des parkings ont été créés dans le lycée et sur certaines bandes des voiries des années 70.

Marc SAUVEZ

Les exemples du quartier de la place de Rungis, de Grenoble et de Tübingen nous montrent que la réalisation des quartiers durables est liée à l'intégration d'un jeu de contraintes et dépend de l'existence d'une maîtrise publique foncière. Nous avons aujourd'hui des objectifs quantitatifs à atteindre, en plus des objectifs durables. L'approche de la ville de Bologne est sans doute plus globale. Vous nous préciserez peut-être quels niveaux de gouvernance elle implique.

Un exemple italien d'approche globale : Bologne

Mario CUCINELLA
Architecte

Je vous remercie de votre invitation. L'expérience italienne est difficile à expliquer dans la mesure où le pays vit une période très paradoxale. A l'heure où la France parle du Grenelle de l'environnement, nous sommes encore submergés de poubelles dans certaines régions. Le gouvernement actuel a opéré un changement radical concernant la politique énergétique en orientant l'Italie vers le nucléaire, tandis que le parti des Verts a disparu du Parlement.

Je vous ai apporté quelques images de référence pour illustrer pourquoi les architectes s'investissent dans le développement durable. En Italie, une discussion académique est en cours sur le sujet, qui n'est pas encore entré dans le système politique. Je viens de participer à la Biennale de l'habitat durable de Grenoble. J'ai été très impressionnée par le discours du maire et son engagement politique. Je croyais rêver en voyant un homme politique parler avec un langage si technique. En Italie, une grande distance existe encore entre les mots et la réalité. Notre délégué au développement des transports durables se contente aujourd'hui de choisir des bicyclettes.

Nous parlions ce matin de sensibilisation à ce type de thèmes. Vous, Français, êtes très critiques à votre égard. Vous évoquez les problèmes liés au Grenelle de l'environnement. Pourtant la détermination politique engagée ici m'apparaît tout à fait extraordinaire. Ne soyez donc pas trop critiques.

J'ai récemment trouvé dans le journal une publicité de la société pétrolière Exxon Mobil promettant qu'elle réduirait ses émissions de CO₂. Cela m'a interpellé. Qui doit prendre en charge le discours sur le développement durable ?

Avec la crise pétrolière, un changement très important intervient dans notre approche du paysage, qui peut devenir une source d'énergie sans pour autant prendre la place de l'alimentation. Si l'on sort d'une maison américaine tous les objets fabriqués avec du pétrole, le résultat est impressionnant. Cette source d'énergie nous a permis d'accéder à un niveau de vie tout à fait différent.

Le paradoxe italien repose sur un mélange entre des rues inondées de poubelles et une grande richesse scientifique. Avec la Suisse et les États-Unis, nous sommes le seul pays capable de produire du plastique dérivé du maïs. Nous menons actuellement une politique de création de nouveaux matériaux issus de l'agriculture. Nous sommes dans un moment charnière. La Suède annonce qu'en 2020, elle sera le premier pays indépendant de l'industrie du pétrole. Il s'agit d'un choix politique très fort. 273 mesures ne sont pas nécessaires dans l'immédiat pour faire évoluer la situation. Il suffirait d'une mesure comme celle prise par la Suède pour faire un très grand pas.

Je travaille sur l'architecture dans un contexte climatique et culturel. J'ai toujours pensé que l'architecture était très liée au lieu sur lequel elle est construite. Elle tire depuis toujours sa richesse de cette relation. Depuis quelques années, les Anglais parlent de *sustainability and economy*. Le développement durable est en rapport avec l'économie. Si l'argent entre en jeu, le domaine gagne un immense intérêt.

Le rapport de Manchester expliquait que les pommes étaient produites par des arbres, grâce à un petit insecte qui fait tous les jours son métier sans que personne ne le lui demande. La conclusion est très simple. Si le système bioclimatique n'est pas protégé, il faudra faire le travail de l'abeille à sa place, ce qui coûterait 200 milliards de dollars par an. Il est donc financièrement intéressant de préserver notre environnement.

En Italie, ces sujets nous intéressent beaucoup, mais nous répondons que nous sommes trop occupés aujourd'hui, que nous le serons encore trop demain, mais qu'après-demain, nous agirons peut-être. Il sera alors un peu tard. Demain est très proche et nous devrions commencer à y réfléchir. Les politiques sur le changement climatique exigent des visions à long terme. Malheureusement, notre mortalité politique est très élevée. Il est donc difficile de trouver des personnes susceptibles de mener des politiques prospectives. Aujourd'hui, les Communistes ne siègent plus au Parlement, ce qui a généré un grand calme. Trois partis ont remplacé les vingt-neuf d'alors. Cette situation permettra peut-être de réfléchir à plus long terme.

50 % de la consommation d'énergie est liée au secteur du bâtiment. Des restrictions législatives très importantes existent dans les domaines du transport et de l'industrie sur le plan de la consommation d'énergie. Ce n'est pas le cas dans le bâtiment. On parle aujourd'hui d'une loi européenne sur la certification des bâtiments. Nous ne parvenons pas à comprendre ce modèle de certification énergétique. Le thème du développement durable est plus important encore dans le domaine des bâtiments existants que dans celui des nouveaux quartiers. Une politique très énergique de rénovation doit donc être menée.

L'énergie a un potentiel énorme d'un point de vue technique. Personne ne pourra jamais invoquer des questions esthétiques pour rénover un quartier. L'investissement économique en vue de réduire l'énergie est en revanche un argument très convaincant. Nous estimons qu'en 2012, l'Italie devra payer trois milliards d'euros d'amende à la Communauté européenne parce que ses objectifs énergétiques ne seront pas atteints. Mieux vaudrait investir ces milliards.

La consommation d'énergie doit être réduite pour une raison très simple, bien résumée dans un schéma présentant une journée en abscisse et la consommation d'énergie du pays en ordonnée. Dans les années 60, la courbe était assez horizontale. Dans les années 70, un pic apparaissait entre 7 heures et 8 heures du matin. Aujourd'hui, la courbe est sur le point de dépasser la capacité de production du pays. Pourtant, le modèle économique italien repose sur la consommation. Aucun autre modèle n'existe. Je ne sais pas comment nous réussirons à régler cette contradiction.

La canicule de 2003 a montré pour la première fois aux Italiens que la production d'énergie avait ses limites. Une nuit, le système électrique s'est arrêté, ce qui a coûté énormément d'argent au pays. Nous avons pris conscience que notre puissance ne pouvait excéder 52 giga watts. On estime qu'il faudra sept à huit ans pour construire des centrales nucléaires. Nous ne savons pas ce qu'il adviendra d'ici là, dans la mesure où la consommation continuera d'augmenter.

Des avancées intéressantes voient tout de même le jour. Une loi très importante a établi que l'État paierait le quadruple du prix du marché l'énergie produite par des particuliers à l'aide de panneaux photovoltaïques. Aux États-Unis, le gouverneur californien Schwarzenegger a financé à 50 % des champs de panneaux photovoltaïques destinés à la réfrigération du vin. Les 50 % restants sont remboursés par la vente d'une partie de l'énergie produite. Un marché très important a de ce fait été créé.

Toujours aux États-Unis, des prospectus sont distribués dans les boîtes aux lettres pour proposer l'achat de petites centrales photovoltaïques tandis qu'en Italie, nous ne trouvons dans nos boîtes que des publicités pour les tortellini. Ces prospectus indiquent le coût de l'installation et le temps de retour sur investissement. Il s'agit là d'un moyen très simple de dialoguer avec la technologie. Des livres d'enfants sont également distribués dans les crèches afin d'accoutumer les utilisateurs de demain aux nouvelles énergies.

Le thème du développement durable nécessite une architecture nouvelle très créative. Voyez l'image de ce chameau dans le désert. Il porte une antenne satellite sur la tête, un panneau photovoltaïque sur la bosse et une batterie permettant de réfrigérer des médicaments. L'architecture ne doit pas devenir excessivement technologique. Elle doit être fortement liée au climat du pays et n'ajouter que la technologie nécessaire pour vivre mieux.

Nous parlons beaucoup des problèmes de la maison et du logement. Afin d'y apporter des réponses, nous avons lancé cette année la Maison à 100 000 euros avec la Fondazione Symbola e Lega Ambiente, l'association environnementale la plus importante d'Italie. Une littérature énorme existe sur l'architecture bon marché. Ici, il s'agissait d'un bas coût à la mesure du désir. Cette maison a en effet un impact environnemental nul.

Le marché du logement se situe entre une spéculation qui produit et des individus qui habitent la production spéculative. Le système ne fonctionne pourtant que dans un sens. Un sociologue italien a mené une recherche sur l'intérieur des maisons italiennes, puis françaises et allemandes. Les individus n'habitent pas une maison d'après une typologie mais d'après un style de vie. C'est la raison pour laquelle Ikea a un tel succès. La seule manière de s'approcher de son style de vie est d'aménager son intérieur en fonction. En Italie, six styles de vie ont été recensés. Certains se construisent un bunker fermé, d'autres ont besoin d'espaces très ouverts, d'autres encore vivent dans la cuisine. Nous avons donc essayé de proposer un nouveau système de construction.

Il ne s'agit pourtant pas seulement de sociologie. Dans le domaine environnemental, le problème est la filière. Nous construisons à Bologne, Turin et Milan. Notre proposition a créé un choc sur le marché. Les mairies ont immédiatement voulu construire des maisons à 100 000 euros. En Italie, 80 % des habitants sont propriétaires. 20 % des familles sont en difficulté dans la mesure où elles n'ont pas accès à une maison. Il sera nécessaire de leur accorder des prêts pour qu'elles puissent acquérir ou louer nos maisons. La banque Unicredito a mis en place un crédit spécifique, un système d'assurance et un dispositif permettant d'éviter la spéculation.

La croissance du prix du pétrole sera à l'origine de problèmes dans la gestion financière de la maison. Le choc n'interviendra que lorsque le baril aura atteint les 250 dollars, mais les coûts sont en forte croissance. Une maison équipée de panneaux photovoltaïques coûtera pourtant de moins en moins cher.

Notre maison se présente sous la forme d'un loft. Tous les systèmes de connexion sont à l'extérieur. Elle dispose de 30 mètres carrés de panneaux photovoltaïques. L'énergie produite se revendant au quadruple du prix du marché, le crédit mensuel d'élève à 200 euros. Ces maisons sont donc à énergie et à crédit positifs. Ces changements sont majeurs.

Débat avec la salle

Marc SAUVEZ

Votre exposé était très intéressant, mais il contredit l'idée selon laquelle le développement durable nécessitait le retour d'un acteur puissant ayant vocation à organiser la ville. Les Italiens nous expliquent qu'il est possible de faire autrement grâce à la mobilisation de plus petites échelles.

Le Droit au logement opposable prouve qu'il est indispensable de construire plus, afin de répondre à des besoins. Dans le même temps, la conjoncture évolue. Aujourd'hui, le marché ne suit plus. Comment peut-il y avoir trop de logements quand tant d'études ont chiffré les besoins en centaines de milliers d'unité manquantes ? Un marché ne fonctionne pas pour satisfaire des besoins mais pour répondre à une demande solvable.

Madame Boutin nous a expliqué, à juste titre, que dans un contexte de fracture énergétique, seuls les individus les plus riches pourront s'équiper de panneaux solaires ou de chaudières à condensation. Les plus pauvres vivront dans des appartements ayant besoin d'être chauffés. Ils paieront donc de plus en plus cher.

Cette problématique générale pose de nombreuses questions. Je pense d'une part que nous avons réellement besoin de nouveaux logements. Pour les produire avec qualité, densité et reproductivité, des opérations publiques lourdes doivent être menées sur de grands terrains en ville. Ces terrains coûtent cher. Ils supposent la mise en place d'une armada juridique et financière.

D'autre part, nous pouvons tout à fait apprendre à vivre autrement. Je me rappelle avoir travaillé, lors de mes études d'architecture, sur des catalogues de meubles européens. Je me suis alors aperçu qu'on ne vivait pas de la même façon dans les différents pays. En Martinique, j'ai par exemple construit des maisons sans murs.

Pensez-vous qu'il faille mettre en place une relance publique bâtie sur les besoins de l'éco-quartier ou que chacun s'adapte à un nouveau mode de vie ? Nous devons rapidement nous prononcer sur cette question.

Taoufik SOUAMI

J'aimerais interroger les intervenants sur le rapport entre les réalisations constructives et les stratégies plus globales. A Bologne, quel est l'écho reçu par le lancement de vos projets de maison dans le cadre d'une politique globale ? De même dans le cas de la ZAC de Rungis, le travail de l'association a sans doute infléchi les approches d'un certain nombre d'aménageurs. Les deux mouvements sont peut-être à mener en parallèle, de front et de manière volontariste. On ne sait pas nécessairement sur quoi résulteront des choix faits à l'échelle de la ville. Monsieur Kermen, vous avez imposé aux promoteurs l'isolation par l'extérieur, ce qui relève du choix politique, tout en menant des actions concernant des points techniques. Les avancées que vous avez générées concernent la seule ville de Grenoble et non l'échelle métropolitaine.

Pierre KERMEN

Il me semble que nous n'avons pas forcément besoin d'une relance forte de la construction du logement. Le territoire est le mieux placé pour évaluer le rythme et les besoins dans ce domaine. Je ne crois donc pas à un grand plan de relance national. L'État n'aurait d'ailleurs pas les moyens financiers d'accompagner cette entreprise.

En revanche, nous avons besoin d'outils de politique publique. L'État et la représentation nationale pourraient intervenir dans ce domaine. Il est par exemple peu probable que les copropriétés installent d'elles-mêmes leur nouveau système énergétique. Les grands opérateurs sont sur le point de s'emparer de ce marché. Ils cherchent notamment à louer les toits des grandes institutions. Nous avons besoin d'un opérateur local public d'intervention énergétique dans l'économie, les productions ou les distributions d'énergie.

A Grenoble, la société mixte Gaz et Électricité de Grenoble produit et distribue l'énergie. Nous devons aujourd'hui aller plus loin. Des possibilités similaires doivent être offertes aux particuliers. De tels outils de politique publique accompagnés d'une contribution de l'État, des collectivités locales et des ménages engendreraient une transformation beaucoup plus rapide que celle que nous connaissons aujourd'hui.

Marc SAUVEZ

Vous plaidez pour une intervention publique dans le domaine opérationnel et économique.

Pierre KERMEN

Oui, en collaboration avec les collectivités territoriales, dans un cadre défini et avec un appui national.

Monsieur FONTAINE

Le principe de décentralisation est inscrit dans la Constitution. Il devrait être appliqué. Par ailleurs, la parenthèse de la reconstruction et des grands programmes a été prolongée. Dans les années 30, le couple Edouard Herriot et Tony Garnier, à Lyon, prenait des initiatives décentralisées. Le modèle actuel n'est pas extérieur à l'histoire de notre démocratie.

Marc SAUVEZ

La question centrale est celle de l'échelle. J'aimerais vous en donner deux exemples.

Ce que se passe aujourd'hui en Île-de-France est très intéressant. Le Conseil régional refuse dorénavant de payer des extensions de RER desservant des urbanisations de plus en plus lointaines sous la responsabilité de 1 500 petits maires. L'adjoint à l'urbanisme explique qu'il préfère financer avec le même argent la surcharge foncière en ville. Dans notre système très hiérarchisé, ceux qui prennent les décisions ne sont pas ceux qui en supportent les conséquences.

Avec François Wellhoff, nous avons par ailleurs lancé les missions de préfiguration de l'agglomération de Saint-Étienne. Certains territoires très proches de Paris ou de Lyon sont en déshérence parce que la dynamique manque. Dans le cas de Saint-Étienne, l'État s'associe avec la région, le département, l'agglomération et la ville. Il met sur la table 170 millions d'euros pour amorcer un processus d'urbanisation censé apporter un retour sur investissement grâce aux impôts locaux ou à la taxe professionnelle. Ce type de dispositif avait déjà été mis en place dans le secteur de Gerland. La donnée temporelle est importante. Les mécanismes sont lents en urbanisme. Pour obtenir un retour, le signal que l'on peut revenir sur un territoire doit être donné par un organisme public.

Philippe BOVET

Sur les thématiques environnementales ou énergétiques, la structure française extrêmement centralisée est en retard de quinze à vingt ans. La centralisation a également mené les communes à se dessaisir après-guerre des thématiques énergétiques, notamment au profit d'EDF. Des pays décentralisés ou fédéraux comme l'Allemagne permettent la naissance concomitante d'exemples et de contre-exemples, en raison d'une verticalité politique moins rigide. Pour rattraper notre retard, des vitrines telles que les éco-quartiers sont indispensables. Leur existence représente un exemple fort, de même dans le domaine de la rénovation de bâtiments collectifs ou de pavillons.

Marc SAUVEZ

J'ai été appelé par Bouygues Immobilier l'année dernière. Ils m'ont proposé de faire partie d'un groupe d'une dizaine d'experts publics destiné à travailler sur les éco-quartiers. Le Ministère avait alors des difficultés à formuler les questions liées au développement durable. Je me suis demandé pourquoi Bouygues se précipitait subitement sur le sujet. Au bout de quelques séances, ils nous ont d'une part expliqué qu'ils avaient l'intention d'être les premiers dans dix ans, au prix de quelques investissements aujourd'hui. Ceci indique que le privé est tout à fait prêt à entrer dans des systèmes conventionnés. D'autre part, Bouygues pense que l'éco-quartier est une façon de relancer les ZAC. Ils comptent agir à la place de l'État en menant des opérations exemplaires.

Aujourd'hui, les maires ne souhaitent pas construire afin de ne pas accueillir de populations indésirables. Un maire constructeur est du reste un maire battu. Il sera au contraire bien vu de construire parce que vous êtes un maire écologiste.

Dans les années 60 et 70, on a fait croire qu'il était nécessaire de construire pour sortir de l'insalubrité. J'ai aujourd'hui l'impression que le développement durable peut devenir un argument tactique permettant de mener des opérations exemplaires.

De la salle

Monsieur Kerven a tout à l'heure ébauché une comparaison entre les surcoûts de la ZAC de Bonne et de Bouygues.

Pierre KERVEN

De mémoire, nous avons lancé cette opération sur la base de la RT 2000. Bouygues confirme que nous avons atteint 120 euros de plus au mètre carré. Je me permettrai de préciser que je ne souhaite pas qu'on emploie le terme de « surcoût ». Il n'y a de surcoûts que si l'on est mauvais ou ignorant. Je préfère parler de « surinvestissement », qui s'inscrit dans une économie globale. L'État devrait accompagner de façon plus énergique le système bancaire afin qu'il prenne en charge l'ingénierie de cette économie, entre les coûts d'investissement et les futurs coûts de fonctionnement.

J'ajoute que les surinvestissements sont encore aujourd'hui engendrés par les installations d'énergies renouvelables.

Marc SAUVEZ

Vous évoquez souvent le couple commune-État. Les péréquations foncières peuvent se jouer au niveau intercommunal.

Pierre KERMEN

Vous avez tout à fait raison. Dans le cas de la ville de Grenoble, l'agglomération suit, après le développement d'une politique communale. Les politiques que nous menons ne peuvent qu'être au minimum intercommunales. L'échelle la plus cohérente est celle de la région urbaine, qui représente un bassin de vie nécessitant un équilibre entre richesse et pauvreté.

Nous sommes aujourd'hui dans une redéfinition des relations entre les acteurs, qui relève davantage de la coopération. La question actuelle est la suivante : les politiques ont-ils une stratégie commune à l'égard la ville ? Je ne connais pas la réponse. Le débat de la ville est particulièrement absent des dernières campagnes. Le thème urbain ne fait pas partie du référentiel politique français, ce qui est grave.

Marc SAUVEZ

Ne nous découragez pas !

Pierre KERMEN

Il serait nécessaire et essentiel de former les élus.

Taoufik SOUAMI

Deux points pratiques et techniques bloquent les opérations urbaines durables. D'une part, nous manquons de produits financiers adaptés. Les financeurs calculent avec des modèles d'amortissement sur vingt ou trente ans. Les solutions durables sont plutôt économiquement durables sur quarante ans. D'autre part, le découpage du secteur de l'aménagement du BTP sépare

les constructeurs, les promoteurs et les exploitants. Des montages permettant de modifier la filière seraient nécessaires afin de répartir davantage le gain lié à la qualité environnementale.

Concernant la question des échelles, le périmètre réel d'un quartier durable d'un point de vue politique et socio-économique est celui du partenariat de tous les financeurs. Le poids d'un quartier durable d'une certaine taille est trop important pour une commune seule. Il convient donc de s'interroger sur le périmètre de péréquation.

Marc SAUVEZ

J'ajouterais au périmètre physique la notion de temps. L'association Études foncières a fêté ses trente ans cette semaine. Un débat s'est engagé sur le financement par l'État du foncier du logement social. Hors des murs du Ministère, les participants ont estimé qu'il s'agissait d'une folie. L'État ne peut apporter que des sommes minimales. La réintégration des coûts dans l'économie locale provoque des effets leviers financiers cinq à six fois plus importants. Les internalisations de coûts sont à revoir.

La centralisation de l'État obligeait à séparer la gestion des routes, des logements et des espaces verts. Aujourd'hui, le système global de Rennes ou de Roubaix engendre des effets de levier qu'il conviendrait d'étudier.

De la salle

Nous avons pu constater en vous écoutant combien la conviction est importante. Elle est liée à la connaissance. La loi de 1977 a créé des Conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) qui pourraient constituer un appui pour développer la sensibilité des élus ou de la population en matière d'environnement et d'énergie.

Philippe BOVET

Nous leur avons fait visiter la ZAC au début de notre action. Ils ne nous ont jamais rappelés.

Pierre KERMEN

Nous avons lancé la Biennale de l'habitat durable parce que nous avons besoin de la présence des habitants, donc d'outils d'animation du débat public. Dès 2001, je suis allé visiter le Centre d'interprétation urbaine de Rennes. Nous avons ouvert trois salles de culture urbaine à Grenoble, avec des expositions et des débats. Lorsqu'on l'invite, le citoyen vient. En France, nous manquons de structures pour le débat public. Nous ne reconnaissons pas l'honneur de mener un débat public. Cette responsabilité est collective.

Marc SAUVEZ

Nous manquons aussi de structures intermédiaires d'ingénierie à cet effet. Les CAUE ont été créés sur une base architecturale. Ils tentent actuellement de se former à l'analyse économique de

l'étalement urbain. Il est très important que certaines personnes soient capables de médiatiser les enjeux aux habitants.

Philippe BOVET

Une concertation a eu lieu dans le 13^{ème} arrondissement. Elle était mal organisée et ne portait pas sur les grands problèmes du moment. Elle se résumait à des confrontations d'associations, dont certaines sont des lobbies politiques. Les habitants ne se sont pas appropriés les thèmes énergétiques et environnementaux. La mairie n'avait pas fait son travail.

Taoufik SOUAMI

L'apprentissage se met en place à l'occasion de projets. La sensibilisation de la population ne s'appuyant pas sur un projet concret coûte cher et fonctionne relativement mal, y compris dans les pays du nord. En France, une ZAC n'est pas considérée comme un espace d'apprentissage dans lequel on se réserve des espaces d'ajustement. Les contre-expertises y provoquent des drames. Il va sans dire qu'il est par ailleurs nécessaire d'organiser l'apprentissage.

De la salle

Pensez-vous que la ZAC des Batignolles bénéficiera de l'expérience de celle de Rungis ?

Philippe BOVET

Nous avons aidé à créer l'association des Amis de l'EcoZAC des Batignolles. Ils commencent avec une grande avance sur nous. Notre travail a sans doute également permis à certains employés minoritaires de la ville de Paris s'occupant de développement durable de prendre une place plus importante.

Marc SAUVEZ

L'expérience des groupements de propriétaires pourrait être diffusée par l'IFORE.

Mario CUCINELLA

En Italie, il est interdit d'utiliser sa voiture le jeudi, afin de limiter la pollution urbaine. Cette mesure représente une punition. Il serait plus efficace de créer des outils financiers à long terme. La création d'un marché de qualité engendrera une productivité et une créativité à long terme. Milan a récemment gagné l'exposition de 2015 sur le thème de l'alimentation et de l'environnement. Le jour même, mes clients ont commencé à me poser des questions sur les bâtiments intégrant de nouvelles énergies. Le langage de l'urbanisme étant tout à fait incompréhensible en Italie, nous avons ouvert un Centre de l'urbanisme à Bologne. 250 000 personnes l'ont visité en six mois, alors que la ville ne compte que 400 000 habitants.

Marc SAUVEZ

Il est nécessaire que la population adhère à nos projets. L'outil financier de long terme nous fait aujourd'hui défaut

40 % de notre consommation énergétique entrent dans le système mis en place depuis Kyoto des permis à polluer. Les 60 % restants concernent la consommation de la population, incontrôlable. Des essais sont menés actuellement, mais nos ministères sont déconnectés de la réalité. Dans une réunion récente où le Ministère de l'équipement était représenté par un documentaliste, nous avons évoqué la possibilité pour un agriculteur récupérant son lisier de faire financer son installation par un échange entre son économie et la pollution d'une industrie brésilienne ou indienne. Nous pressentons ce type d'avenir. Nous devons faire évoluer nos habitudes de la subvention vers le bénéfice. Ce mécanisme est à notre porte. Ce qui s'applique aux cimentiers s'appliquera bientôt aux copropriétés.

Mario CUCINELLA

Ce système pourra également s'appliquer aux villes.

Marc SAUVEZ

Nous avons tenté de faire entrer le tramway de Saint-Étienne dans ce mécanisme. La Caisse des Dépôts est devenue le banquier des droits à polluer. Au Moyen Age, le pouvoir était la force. Dans les années 70, c'était la subvention. Demain, le pouvoir reviendra à celui qui sera capable d'économiser de l'énergie.

Michel SABARD

En Allemagne, EDF finance un centre de recherche qui comptera bientôt 150 chercheurs, avec l'argent gagné dans le rachat de parts d'une société d'énergie allemande. Les autorités politiques lui ont demandé de le réinvestir dans le pays.

Par ailleurs, je ne suis pas sûr que nous devons former nos hommes politiques. La meilleure formation serait de leur demander des comptes à la fin de leur mandat. Ils auraient en revanche peut-être besoin d'information.

De la salle

La société civile est en train de s'organiser en vue du changement. J'ai été contactée par un groupe de personnes cherchant à créer une nouvelle forme d'habitat.

Pierre KERMEN

Je considère que nous avons tous besoin d'être formés. Je vous invite à continuer cette discussion sur les sites www.grenoble.fr et www.debonne-grenoble.fr.