

Les 5 défis des processus d'élaboration des quartiers durables

The EPFL logo is a stylized 'EPFL' in a grey font, positioned on the left side of a horizontal green bar.

Colloque IGUL

Lausanne, 5 septembre 2008

Laurent Thévoz- géographe

Guillaume Dekkil - urbaniste

Structure de la présentation

1. Les données de l'étude et sa problématique
2. Les enseignements généraux
3. Les 5 principaux défis des processus de production des quartiers durables

5 cas de référence en Europe

- Des espaces urbains délaissés : périmètre en voie de relégation, non-habité, éventuellement occupés par d'autres activités, par exemple industrielles
- Des terrains bien situés dans le contexte de leurs agglomérations
- De forts potentiels de plus-value foncière de la part des acteurs tant privés que publics
- Des processus « innovants et exemplaires »

La problématique

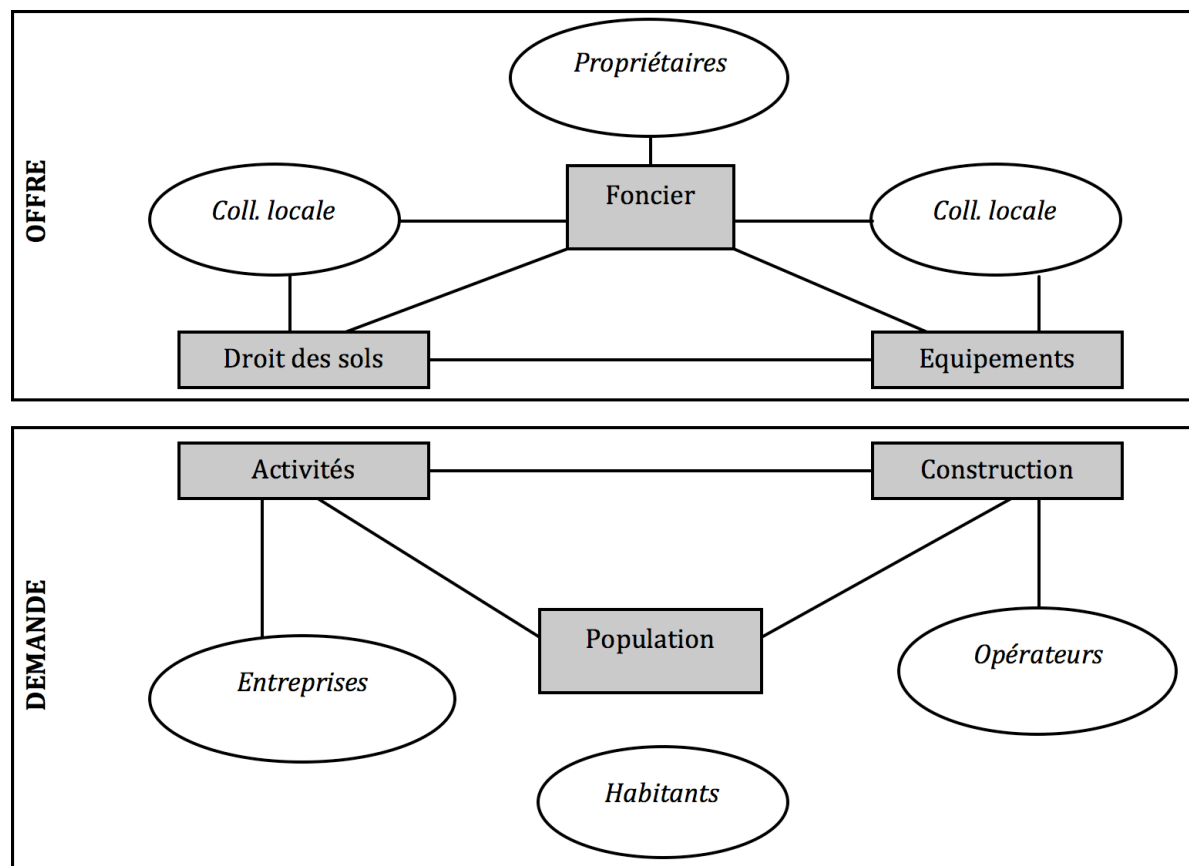
Comment produire un quartier pour qu'il remplisse des objectifs de durabilité...

?

en prenant en compte des contraintes fortes

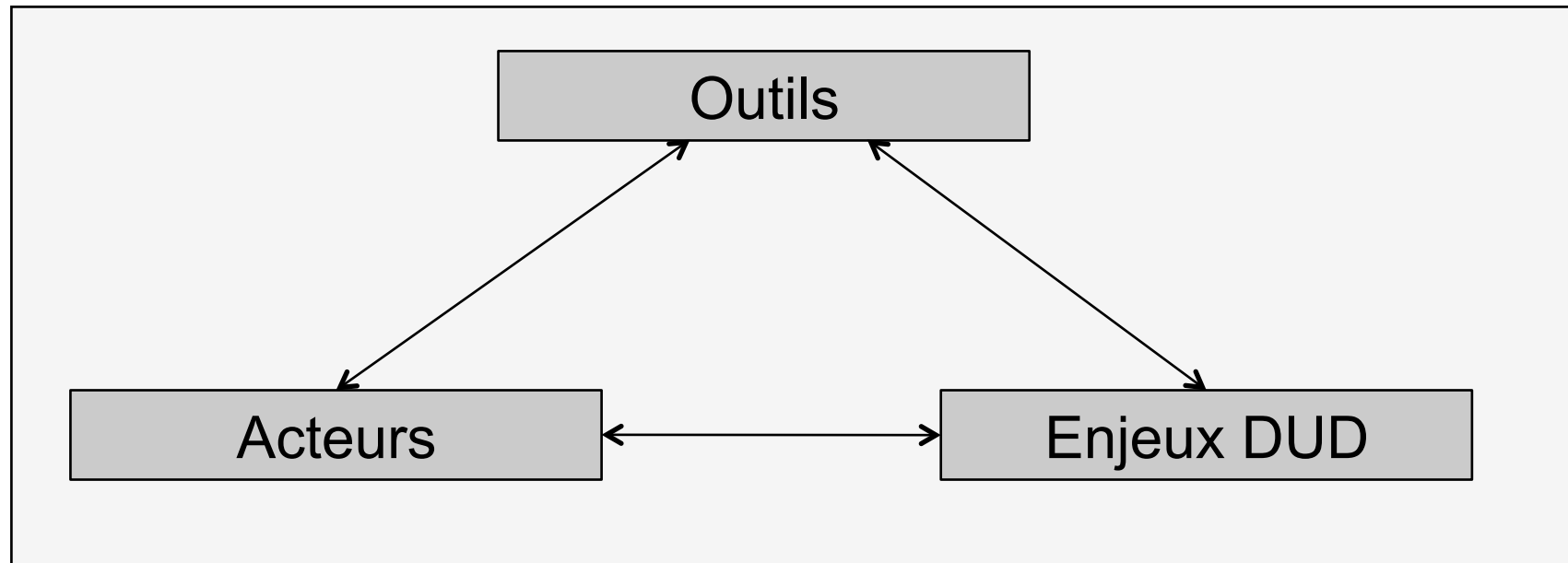
- Pas (peu) de standards en ce qui concerne le contenu d'un quartier durable
- De très nombreux acteurs sont impliqués, chacun avec des intérêts propres et des moyens très hétérogènes
- Les procédures administratives existantes et les processus traditionnels de décision montrent leurs limites

Le modèle d'analyse : approche systémique de l'aménagement urbain



Source : Th. Vilmin

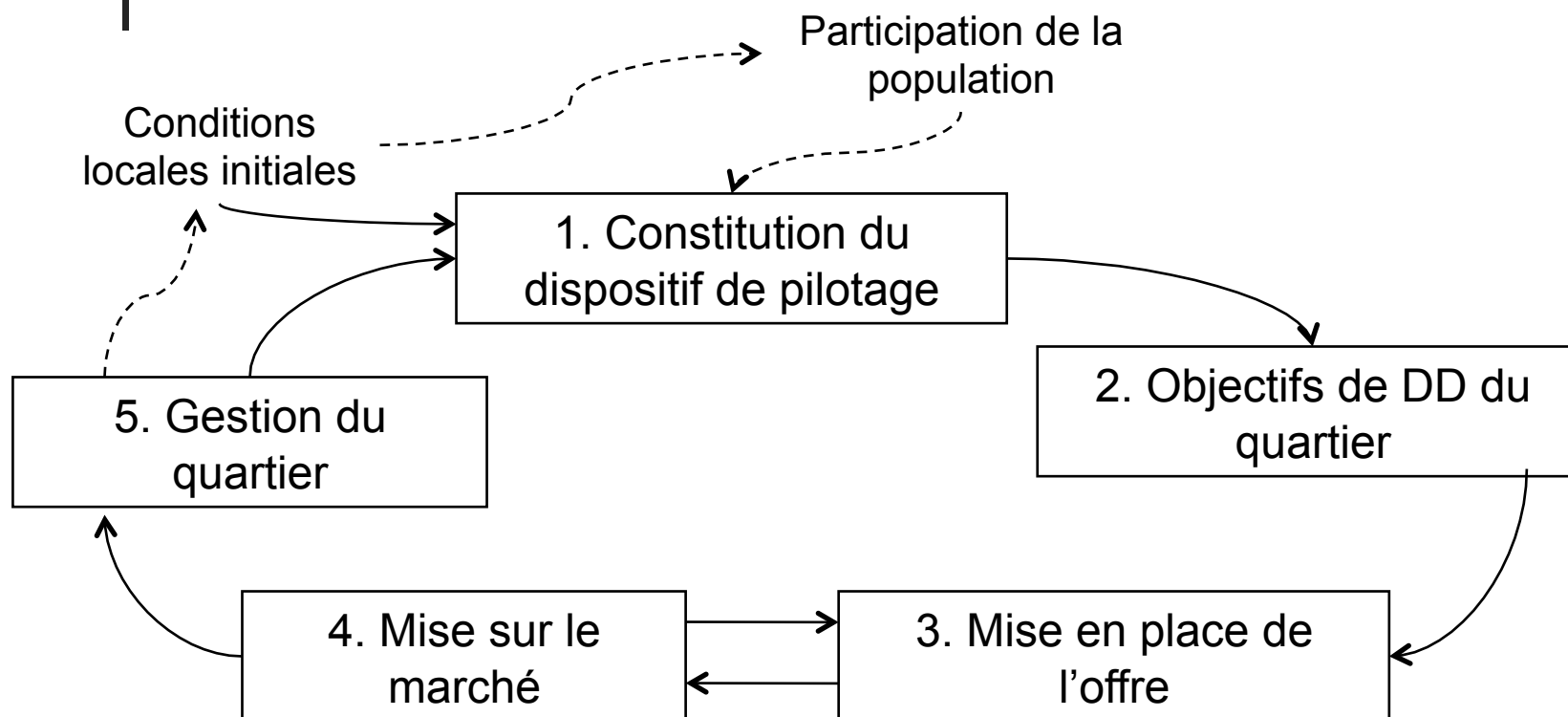
Le modèle d'analyse : outils, acteurs et enjeux de développement urbain durable interagissent



Des enseignements généraux

- La négociation est au cœur de la gestion de la mise en place d'un quartier durable.
- Les processus de mise en place ne sont ni linéaires et ni standards ; ils dépendent des conditions locales.
- Toutefois, la mise en place d'un quartier durable peut être représentée par un processus en 5 étapes, interdépendantes.

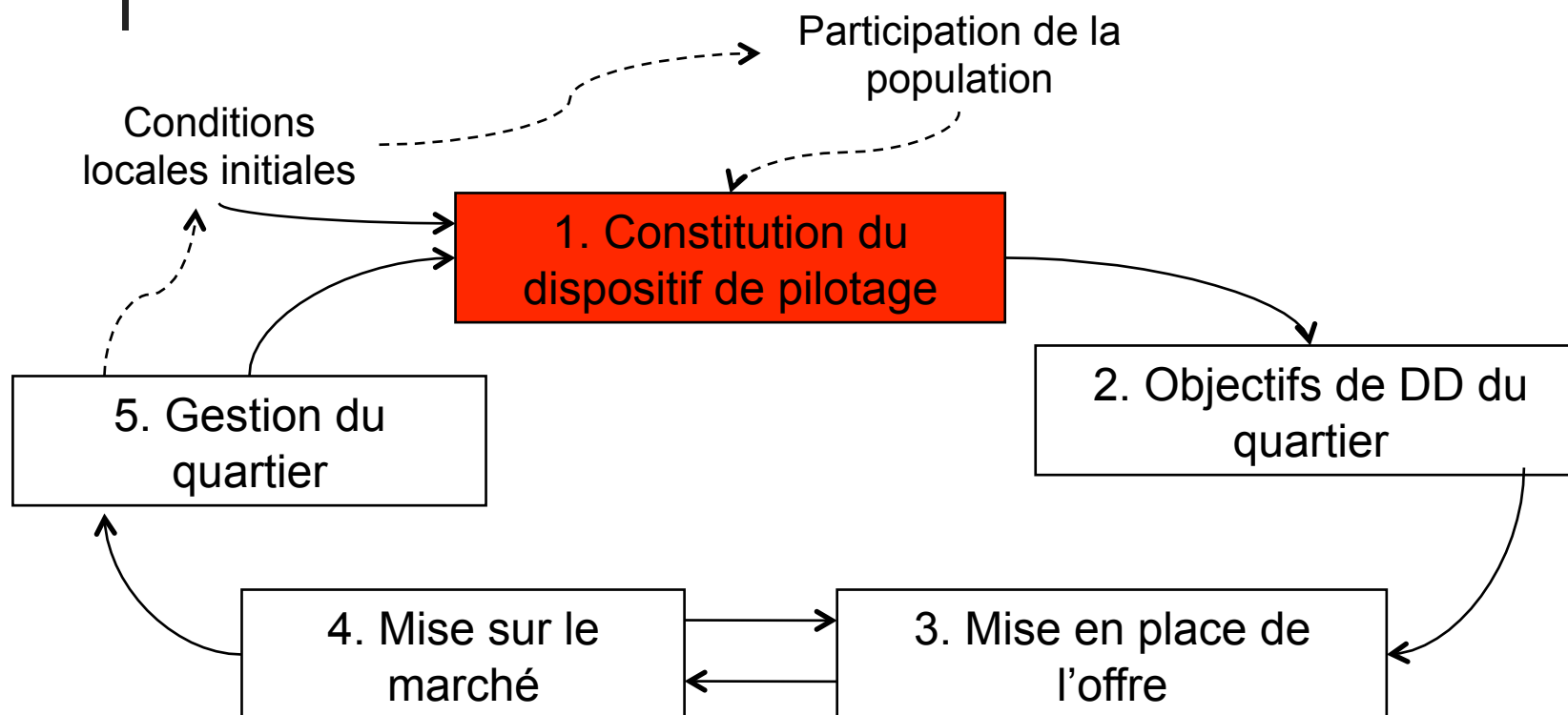
Les principales étapes des processus d'élaboration des quartiers durables



Les 5 défis des processus de production des quartiers durables

- Défi 1 : créer des dispositifs de pilotage ouverts et évolutifs
- Défi 2 : amener les futurs habitants à la table des négociations
- Défi 3 : Mettre les objectifs de développement durable au cœur des négociations, notamment en ce qui concerne la mixité sociale
- Défi 4 : Mettre la plus-value au service du développement durable
- Défi 5 : les autorités doivent garantir l'avancement et la fiabilité des processus

Défi 1 : Créer des dispositifs de pilotage ouverts et évolutifs



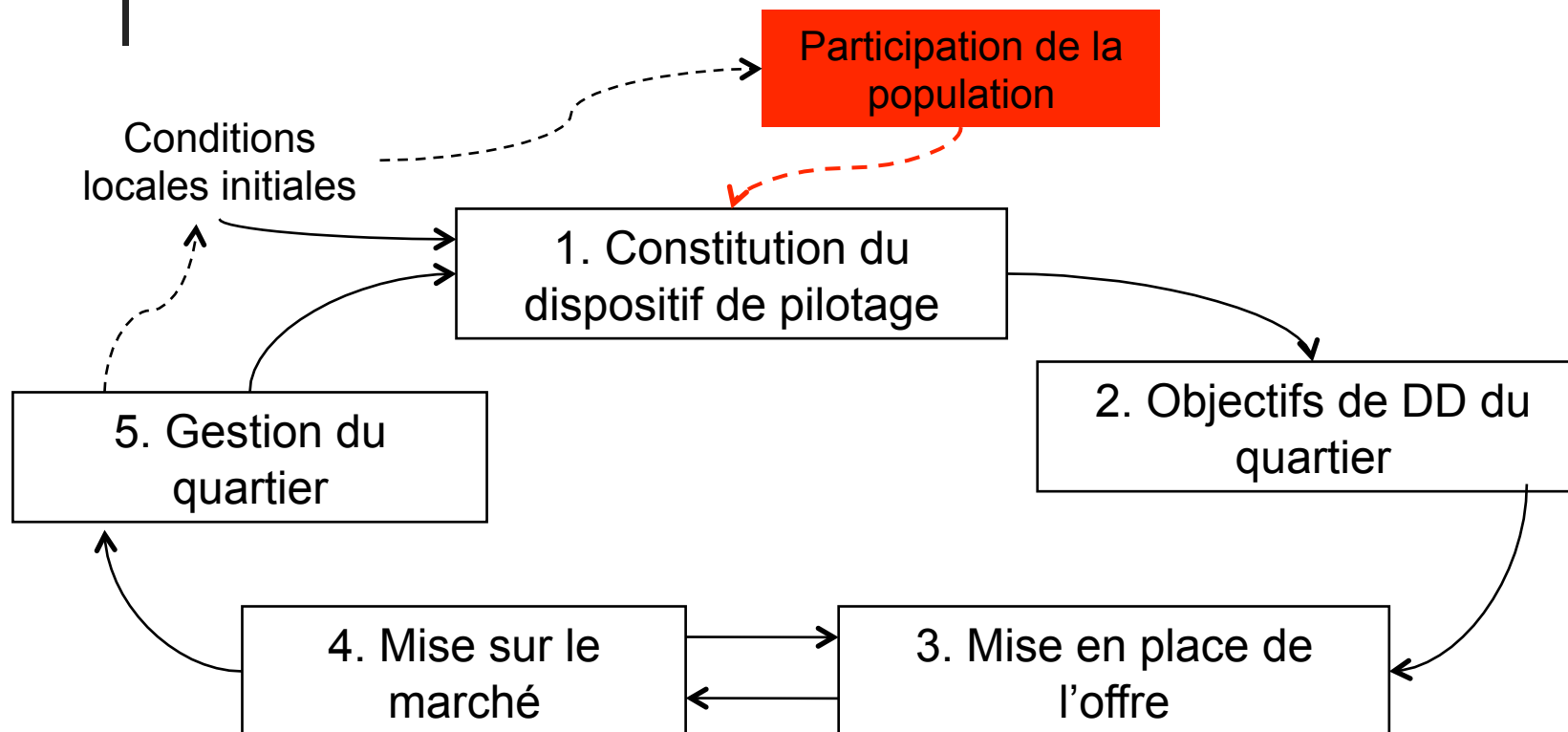
Créer des dispositifs de pilotage ouverts et évolutifs

Le point central est de définir si les partenaires impliqués reconnaissent le besoin d'un tel dispositif et se mettent d'accord sur son contenu.

Les caractéristiques du dispositif qui doivent être partagées font notamment référence :

- au périmètre à ré-aménager
- aux partenaires directement impliqués
- aux règles de la prise de décision et de l'adaptation du processus à de nouvelles contraintes et à de nouveaux partenaires
- à la répartition du financement du processus d'aménagement urbain
- à la qualité des relations entre les partenaires

Défi 2 : amener les futurs habitants à la table des négociations



Défi 2 : amener les futurs habitants à la table des négociations

- La participation est une option, pas une nécessité comme pour la négociation. Son opportunité et ses caractéristiques dépendent des acteurs locaux.
- La contribution efficace des habitants à la durabilité du quartier passe par leur participation effective aux négociations le plus en amont possible
- La réussite du dispositif de participation dépend alors de conditions variables selon les conditions locales...

Les conditions locales favorables à la participation, du point de vue des autorités locales

- Ouvrir à un partage du pouvoir de décision et à la prise en compte de variantes
- Accepter, voire favoriser, l'auto-organisation de la population (et pas la faire participer)
- Appuyer la capacité de proposition des habitants, compte tenu de la diversité de leurs intérêts et de leur capacité aléatoire de propositions.

Les conditions locales favorables à la participation, du point de vue de la population

- Capacité à s'organiser de manière productive (capital social) , pour faire des propositions faisables et innovantes et les négocier avec les autres parties
- Veiller à la légitimité des propositions innovantes (acceptation sociale)
- Capacité à négocier la promotion et l'accompagnement de projets citoyens

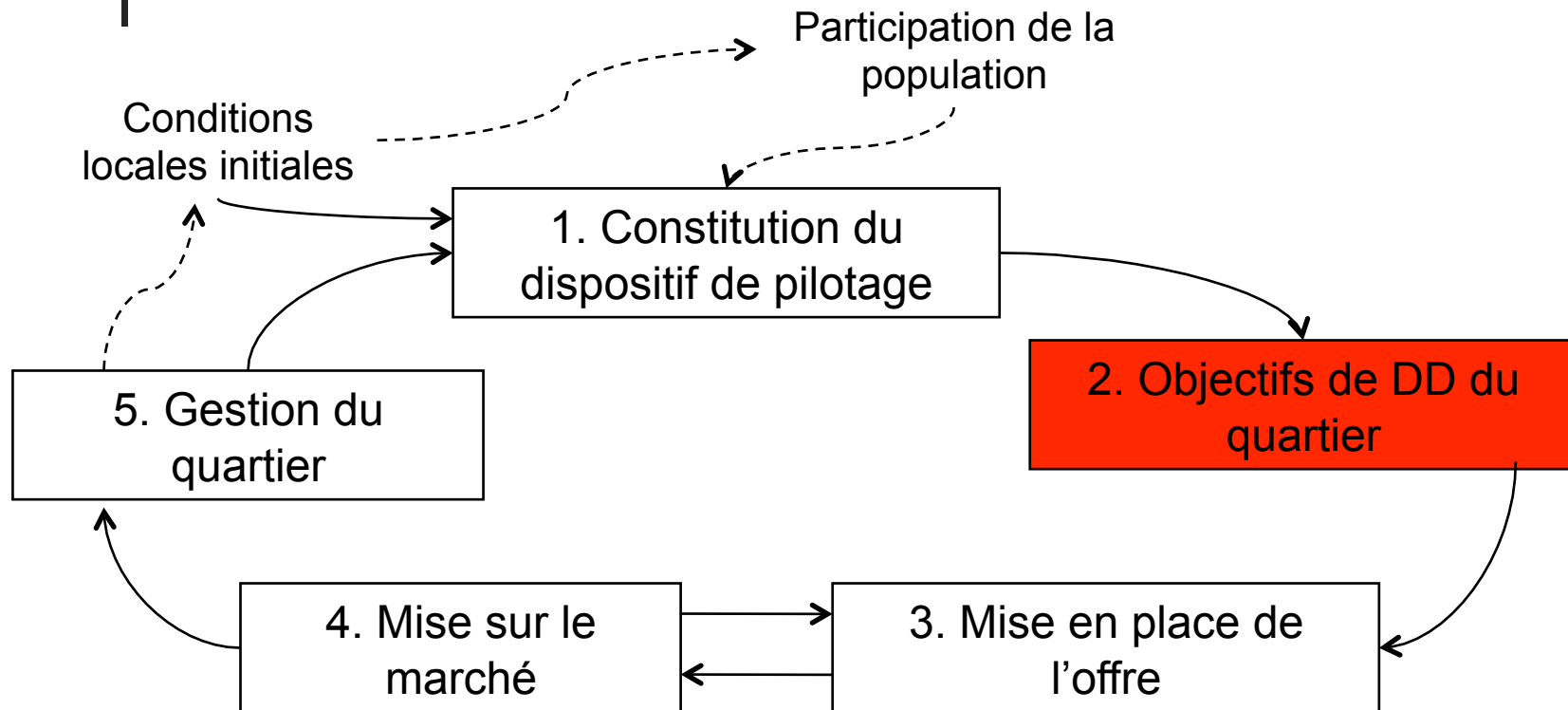
Les contributions de la participation de la population du point de vue de la durabilité des quartiers

- Introduction et mise en œuvre d'innovations répondant à la demande (p.ex mobilité)
- Mise en œuvre générale de la planification d'ensemble du quartier est facilitée en raison de son large appropriation dans le public, «marketing social»
- Adaptation progressive du cadre de vie, une fois le quartier construit (culture de la participation)
- Continuité et permanence de la responsabilité citoyenne

Les limites de la participation

- Les participants ne représentent pas ipso facto les intérêts de l'ensemble de la population (exemple de la mixité sociale à Vauban-Freiburg)
- La participation est un complément et pas une aide à la décision d'autorités publiques et d'agent privés et pas un substitut
- Comment associer les « futurs »...?

Défi 3 : mettre les objectifs de développement durable au cœur des négociations



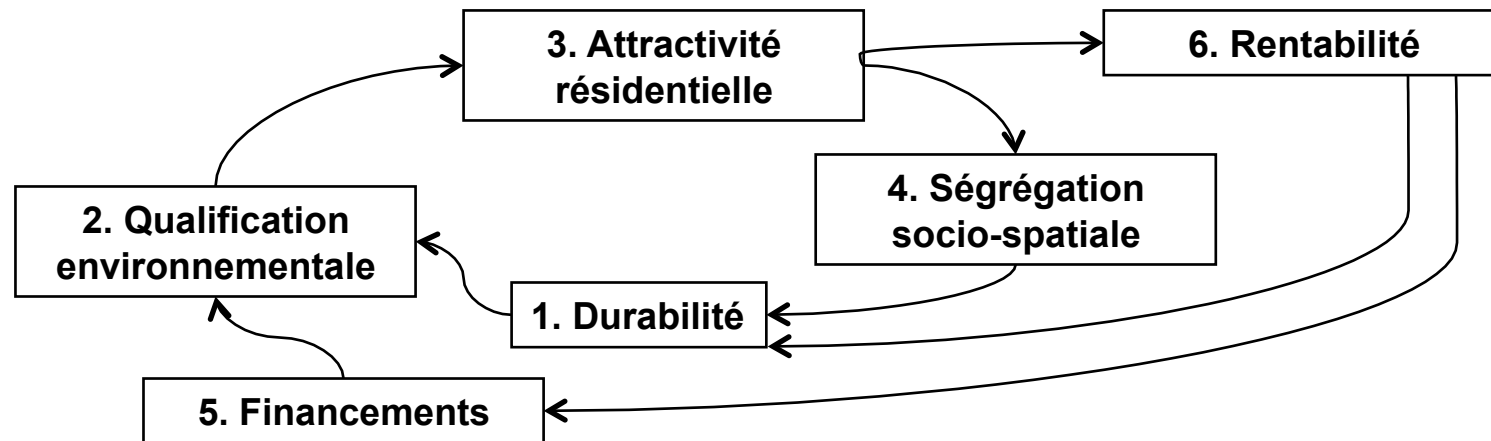
Défi 3 : mettre les objectifs de développement durable au cœur des négociations

- Disposer dès le départ d'une définition minimale des performances de durabilité à remplir : ce qui n'est pas défini au départ aura de la peine à l'être à la fin, car sinon la négociation des intérêts directs des partenaires prévaut et marginalise les critères de durabilité
- Asseoir les choix globaux de développement durable sur des engagements partagés
- Quel processus de définition des standards du DD à respecter (le « pourquoi? » du quartier), en conciliant les conditions de leur rentabilité économique (avec quels investisseurs?) et de leur acceptabilité sociale (avec quels habitants?) et de leur efficacité environnementale ?
- Quelle flexibilité pour l'adaptation du programme du quartier et de ses performances au cours du processus ?
- Disposer d'une expertise générale (non sectorielle) en matière de développement durable tout au long du processus pour définir et mettre en œuvre des grandes orientations du DD...

C.E.A.T./ G. Dekkil - L. Thévoz Colloque « Projet de quartiers durables: de l'intention à la réalisation »
Lausanne 4-5 septembre 2008

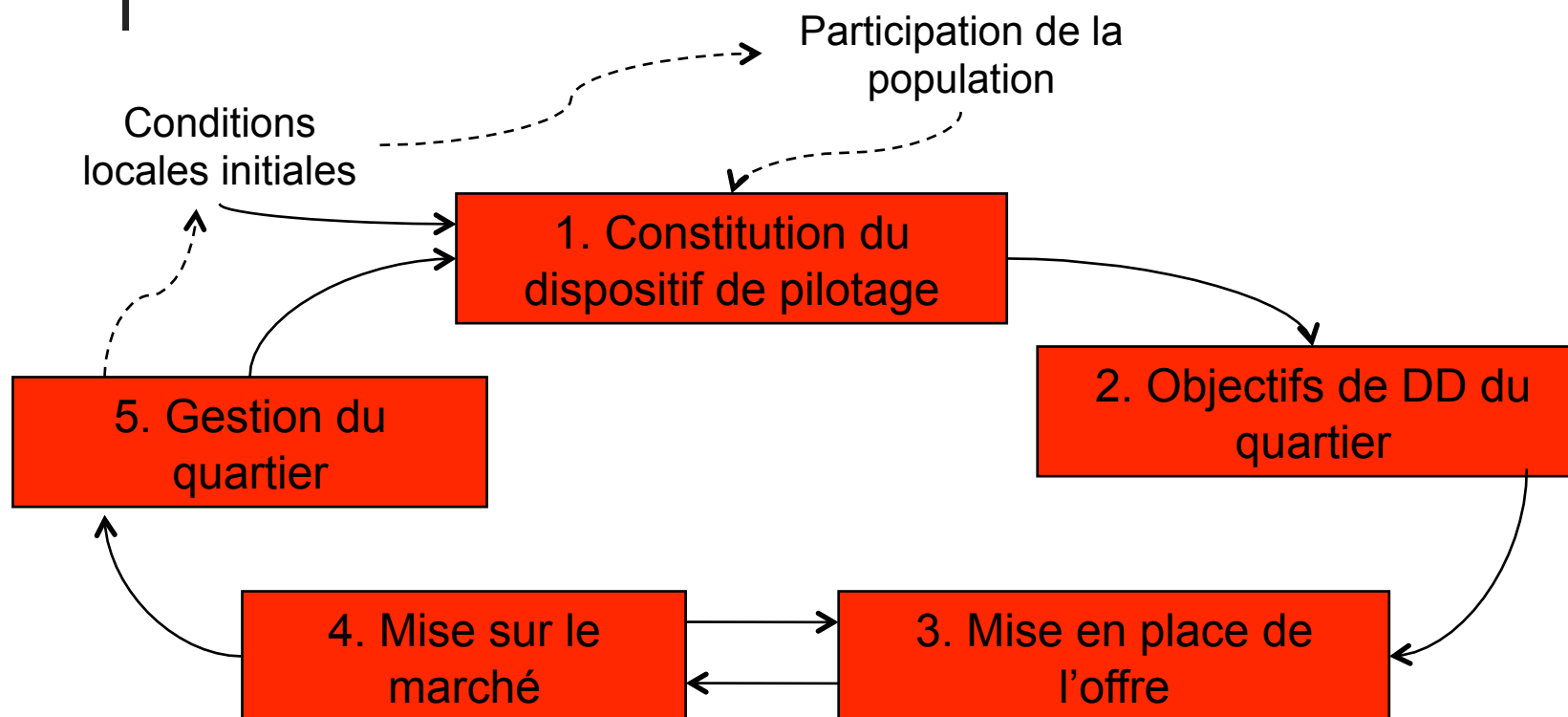
Défi 3 : mettre les objectifs de développement durable au cœur des négociations, zoom sur la mixité sociale

- Quelle stratégie en matière de mixité sociale sachant que c'est encore le parent pauvre et que la dynamique « naturelle » du marché immobilier pousse à la ségrégation ?



- Quelle est la place faite aux opérateurs spécialisés lors des négociations et sont quels moyens publics supra-locaux de soutien financier, compte tenu des conditions du marché immobilier ?

Défi 4 : mettre la plus-value au service du développement durable



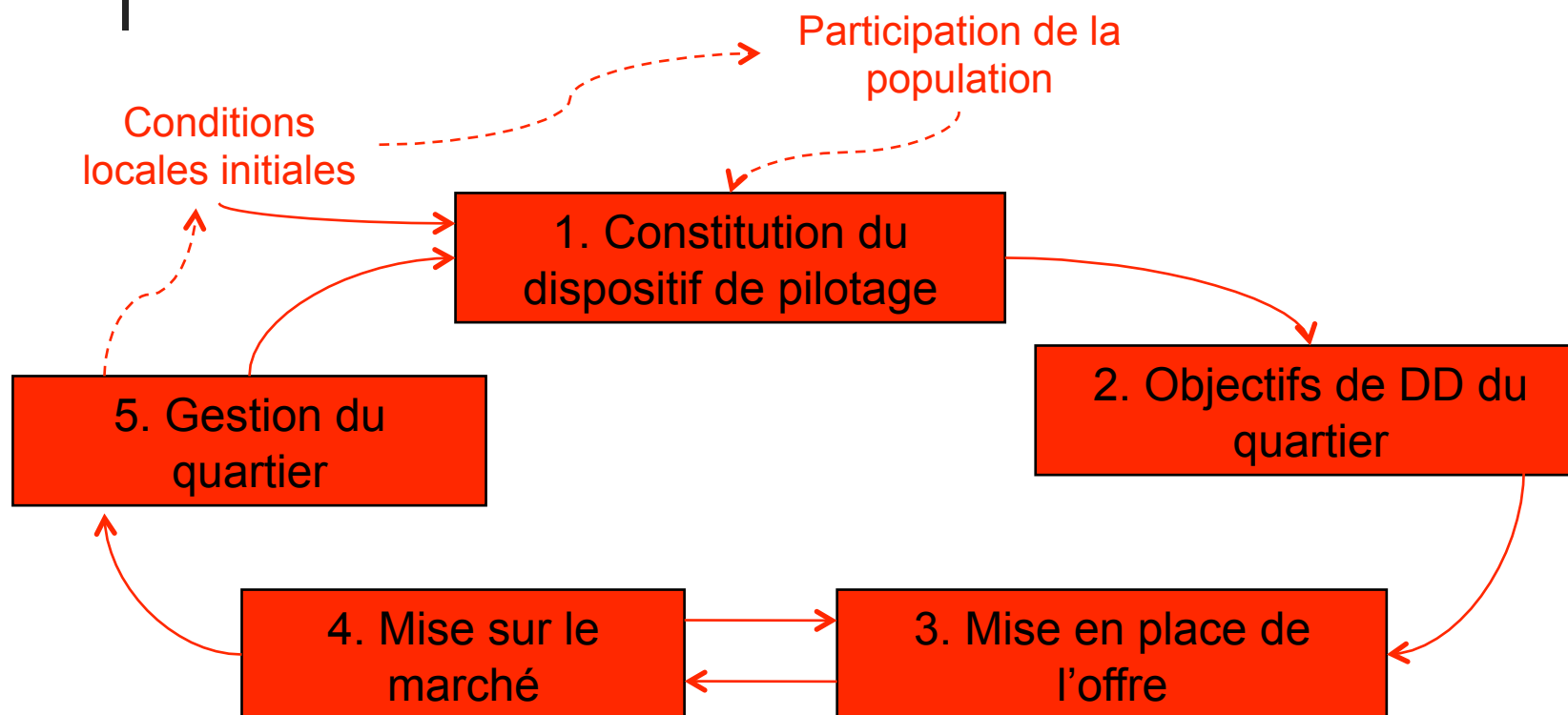
Défi 4 : mettre la plus-value au service du développement durable

- Les investissements liés à l'aménagement et la construction d'équipements coûtent et rapportent : ils créent de la valeur urbaine (au sens économique, sociale, paysager, architectural...)
- La propriété foncière constitue un rente valorisée par les décisions publiques et les investissements collectifs
- Sans forcément remettre en cause la propriété privée (enjeux de l'attractivité des investisseurs privés), les bénéfices engendrés par des investissements collectifs doivent permettre d'améliorer la « durabilité » des quartiers à travers toutes ses composantes
- Des innovations sur les mécanismes de financement de l'aménagement sont nécessaires et doivent être intégrées au processus (PPP, engagement qualitatif...)

Défi 4 : mettre la plus value au service du développement durable tout au long du processus

- Dès la définition de la stratégie de développement d'agglomération
- Lors des premières études d'aménagement pour identifier les fonctions urbaines « attractives »
- Lors de l'élaboration du masterplan pour la spatialisation des objectifs et la définition des équilibres fonctionnels et sociaux
- Dans l'élaboration des plans de détail, et des règlements associés
- Lors de l'étape complexe d'intervention sur le parcellaire en lien avec l'attribution des lots
- En négociant avec les propriétaires et investisseurs tout au long du processus
- Et enfin lors des phases de construction, notamment pour garantir les équilibres sociaux et fonctionnels y compris à l'échelle du bâtiment.
- Puis en veillant à la santé et au développement économique du quartier.

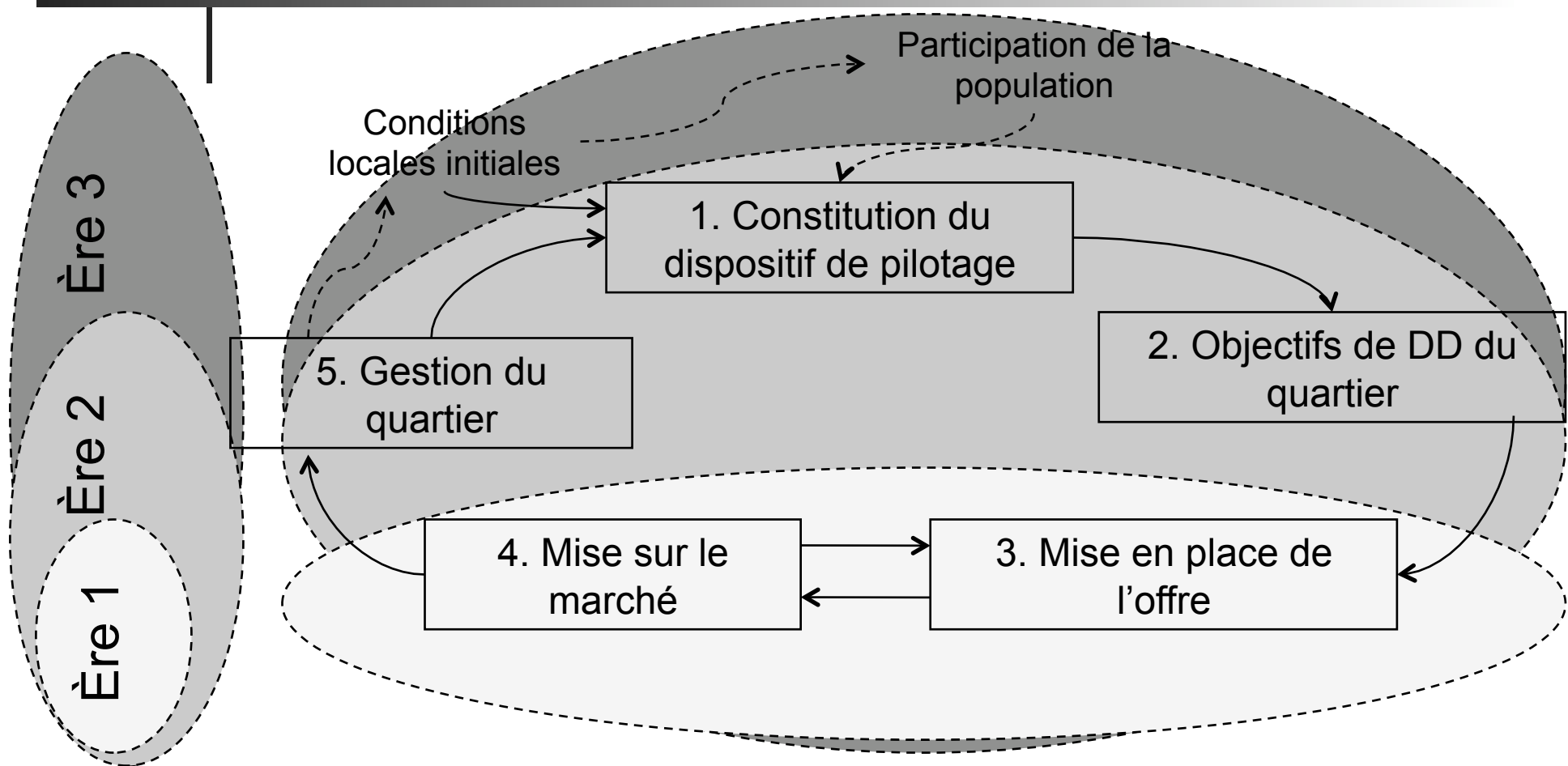
Défi 5 : les autorités locales doivent garantir la fiabilité du processus



Défi 5 : les autorités locales doivent garantir la fiabilité du processus

- Le rôle incontournable des autorités LOCALES amenées à trancher /décider tout au long du processus de la répartition de la valeur en jeu (cf. défi IV) en raison de leurs attributions relatives a minima au droit du sol
- La capacité technique (aide à la décision) et politique (négociation) des autorités locales à mener une telle opération ? Quels moyens et quelle organisation ?
- La conduite (le dispositif de pilotage, l'architecture du processus) et l'animation du processus (le climat entre partenaires et les apports sur les sujets critiques pour construire des solutions

Conclusion : et si la « durabilité » des opérations d'aménagement reposait sur celle des processus...



Conclusion : et si la « durabilité » des opérations d'aménagement reposait sur celle des processus...

- La revalorisation du local comme espace d'expérimentation durable économique, social et environnemental
- La diversité des réponses locales aux multiples défis, donc pas une recette mais plutôt un cheminement borné par des défis à affronter
- Conserver le droit à l'erreur et apprendre de ses expériences et de celles des autres
- Un défi majeur : qui bénéficie des innovations qui permettent de produire des quartiers de haute qualité « durable » ? Les aspects sociaux ne doivent pas être les parents pauvres des « écoquartiers »