
VERS UN RENOUVELLEMENT OU UNE TRANSFORMATION DURABLE DES QUARTIERS : DEFINITIONS, DEMARCHES, METHODES ET OUTILS

CATHERINE CHARLOT-VALDIEU, ASSOCIATION SUDEN, ET PHILIPPE OUTREQUIN, LA CALADE

Résumé :

La qualité de vie (et donc sa « durabilité » au sens du développement durable) d'un quartier ne se décrète pas, elle est l'aboutissement d'une alchimie complexe mêlant urbanisme, qualité des constructions, qualité des relations sociales et du lien social, qualité des services et de l'environnement... Le développement durable est un objectif, une démarche, et non pas un état de fait et donc nous préférons parler de projet de quartier durable plutôt que de quartier durable ou d'éco-quartier.

Mais l'ensemble de ces caractéristiques (urbanisme, qualité des constructions...) doit être intégré dans une démarche globale de développement durable et certaines dimensions du développement durable sont à promouvoir de façon plus spécifique : ainsi, si les habitants ont une vision des problèmes et une attente de solutions à court terme, les projets doivent aussi comporter une dimension à plus long terme, ces deux dimensions pouvant se recouper (par exemple, les économies d'énergie doivent permettre des économies de charges et contribuer aussi à la lutte contre l'effet de serre).

Les projets urbains concernant des quartiers existants sont des projets d'aménagement complexes. Les difficultés rencontrées dans les banlieues en France à l'automne 2005 ont souligné à quel point il est difficile de résoudre les problèmes de certains quartiers, malgré les efforts financiers fournis depuis des années, voire des décennies.

Par ailleurs de nombreuses tendances non durables au niveau européen ou international montrent qu'il est urgent de réagir à toutes les échelles de décision ainsi que dans les différentes structures. Il faut changer nos modes de pensée et d'action. Aujourd'hui, la création, comme la rénovation ou la transformation durable d'un quartier, nécessite de nouvelles méthodes permettant d'affronter les enjeux urbains (pollution, détérioration de la qualité de vie, insécurité, gaspillage des ressources et du temps, etc.) et de contribuer à résoudre les problèmes multiples de certains quartiers: architecturaux et urbains (dégradation du bâti et des espaces publics, mauvaise intégration du quartier dans la ville, espaces délaissés, absence d'équipements et/ou de commerces...), sociaux (chômage, délinquance, exclusion, précarité énergétique...), économiques (absence ou faiblesse des activités économiques) et environnementaux (qualité des paysages et des espaces verts, qualité de l'air, risque inondation, bruit, etc.).

Certes **l'urgence est souvent sociale**¹ (contrairement aux projets d'aménagement ex nihilo ou aux friches, notamment industrielles, pour lesquels l'approche est d'abord environnementale) mais transformer durablement ces quartiers est le défi de la « Politique de la ville ». Les questions à résoudre sont nombreuses et ces projets appellent des solutions spécifiques : Comment redynamiser les activités économiques existantes et en susciter de nouvelles ? Comment optimiser les programmes de réhabilitation des logements sociaux en conciliant les objectifs et impératifs des différents acteurs concernés (bailleurs sociaux, locataires et collectivité) ? Comment inciter et favoriser la réhabilitation du secteur résidentiel privé ? Comment résorber la précarité (y compris la précarité énergétique) ? Comment réduire les inégalités (y compris écologiques) ? Comment transformer le quartier et améliorer son image sans perdre son identité ?

« La rénovation urbaine c'est du développement durable ! »² Malheureusement ceci est loin d'être systématique. De plus, à notre sens, ce ne sont pas « les projets de rénovation urbaine (qui) doivent contribuer au développement durable des quartiers »³ mais les démarches de développement durable qui doivent structurer les projets de rénovation urbaine.

La transformation durable des quartiers est complexe et nécessite du temps. Cependant, comme pour les bâtiments, les outils innovants et les expérimentations financés par les pouvoirs publics portent plus souvent sur l'aménagement de nouveaux quartiers que sur des quartiers existants (y compris dans les projets soutenus par l'ANRU).

Mots-clés : quartier durable, éco-quartier, renouvellement urbain durable, démarche de développement durable, transformation durable des quartiers

¹ Notamment dans les quartiers pour lesquels une contractualisation avec l'Etat (Agence Nationale de la Rénovation Urbaine, ANRU en France) a été signée

² Philippe Van de Maele, Directeur de l'ANRU jusqu'en Mai 2008

³ Jean-Paul Alduy, Président du Conseil d'administration de l'ANRU, dans Les politiques de la ville comparées en Europe. COFUAT n°12 Novembre 2006

La problématique générale sera illustrée dans les interventions suivantes par quelques exemples concrets soulignant :

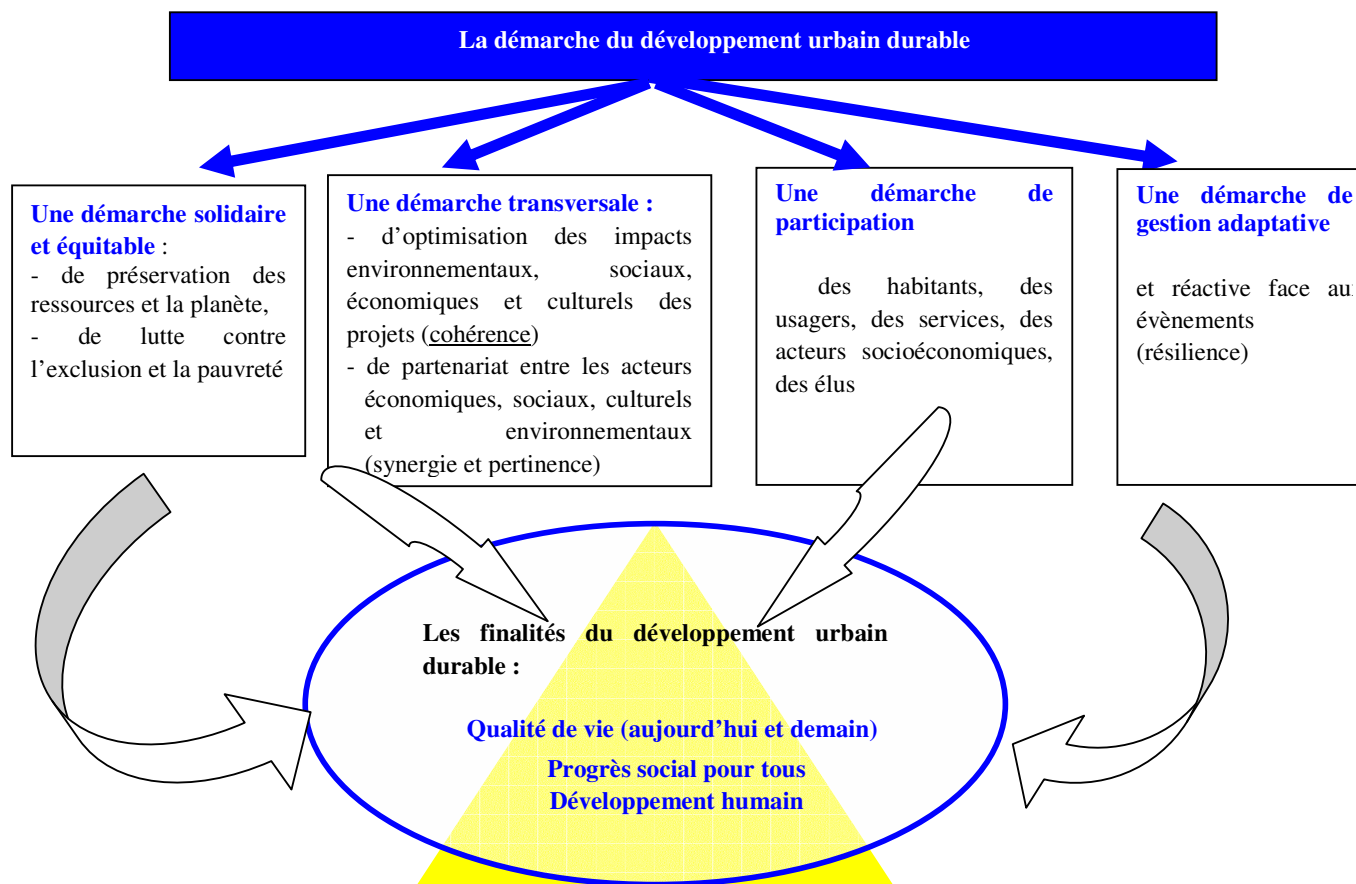
- l'importance du développement économique et de l'emploi illustrée par l'articulation entre la planification stratégique et les entreprises existantes avec l'exemple du Master plan Praille-Acacia-Vernets à Genève ;
- l'évaluation des projets urbains et les outils disponibles illustrés avec la grille construite à partir de la charte de développement durable élaborée pour l'éco-quartier Baudens de Bourges ;
- les stratégies territoriales de développement durable avec l'exemple d'une stratégie de réhabilitation énergétique durable de logements sociaux à l'échelle d'un quartier (démarche Facteur 4 et modèle SEC d'analyse en coût global élargi⁴) et notamment l'analyse des quartiers ANRU de Moulins-sur-Allier ;
- le rôle et les actions de l'aménageur au sein d'un projet de quartier durable avec l'exemple de l'AFTRP illustré avec le projet de renouvellement urbain durable du quartier La Muette à Garges-lès-Gonesses au nord de Paris..

1 RAPPEL SUR LA DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE

Les finalités ou objectifs globaux de développement durable sont relativement bien connus. Ces finalités sont autant d'objectifs généraux de développement durable qui mettent l'accent sur les différents « piliers » du développement durable. La vraie difficulté est de mettre en œuvre des démarches réelles de développement durable car celles-ci se heurtent simultanément aux forces économiques (marché, contraintes budgétaires, etc.) et aux contraintes sociologiques (vision individualiste, relations de pouvoir, force de l'habitude).

Le développement durable n'est pas la négation du marché et de la vision individualiste mais leur encadrement et leur limitation : limitation de l'économisme et de l'égoïsme par un développement maîtrisé, la solidarité et la participation.

Le développement durable n'est pas non plus la somme de démarches thématiques ni le résultat d'approches prescriptive et/ou réglementaire : il est fondé sur des approches intégrées. Ce schéma complète l'idée des trois piliers du développement durable (économique, social et environnemental) qui s'entrecroisent en un espace appelé « développement durable ».



Source : Philippe Outrequin et Catherine Charlot-Valdieu

Schéma 1 : Le développement urbain durable : les finalités de la démarche

⁴ c'est-à-dire intégrant des externalités

Comme le soulignait déjà Roland Castro en 1999¹⁹, « si on devait terminer une réflexion sur l'architecture et l'urbanisme, on pourrait juste prendre ce mot : relier. »

Un projet urbain durable doit croiser les finalités et les principes du développement durable pour l'ensemble de ses dimensions ou composantes, et notamment :

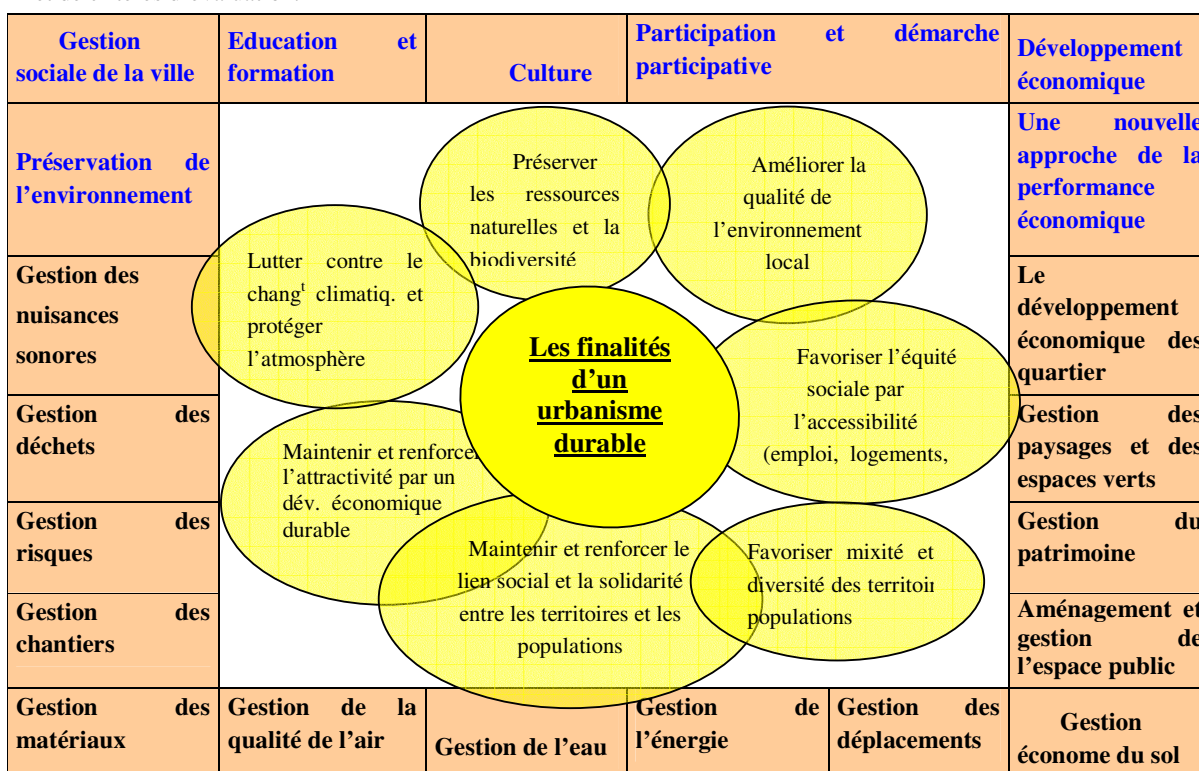
- le projet d'urbanisme ;
- le projet social ;
- le projet économique ;
- le projet environnemental (y compris paysager) ;
- la participation de tous les acteurs (habitants, acteurs socio-économiques, acteurs institutionnels...) ;
- l'approche multiscale : bâtiment (y compris les approches technique et architecturale), lotissement, quartier, zone, secteur, ville, etc..

Par ailleurs **les modalités pour la mise en œuvre du développement durable dans un projet d'urbanisme (projet de quartier durable par exemple) reposent sur deux éléments essentiels :**

- la démarche de développement durable, laquelle requiert une approche intégrée ou systémique de la ville, du territoire et de ses acteurs ;
- cette démarche de développement durable doit se faire à toutes les étapes d'un projet urbain ou d'urbanisme, et plus particulièrement dans ses phases amont et en cohérence et synergie avec la stratégie à l'échelle de l'ensemble du territoire (ville ou agglomération).

Enfin, les points incontournables d'une démarche d'urbanisme durable nous semblent être les suivants :

- en amont du projet, la définition d'objectifs généraux (ou finalités) de développement durable, des modes de participation, du périmètre d'étude et de l'horizon du projet d'urbanisme ; ces objectifs ou finalités étant ensuite dans tous les thèmes du projet urbain (cf. schéma 2).
- dans la réalisation du projet, la définition d'objectifs locaux de performance face aux défis du territoire et de la planète et de critères d'évaluation.



Source : Philippe Outrequin, Crdd La Calade et Catherine Charlot-Valdieu

Légende : Les exigences du développement économique intégré sont en bleu

Schéma 2. L'approche systémique ou les interactions entre les finalités de développement durable et les thèmes d'un projet urbain pour un développement urbain durable

2 ECO-QUARTIER ET QUARTIER DURABLE

2.1 L'éco-quartier

Ces termes d'éco-quartier et de quartier durable sont de plus en plus utilisés aujourd'hui bien qu'aucune définition officielle n'existe à ce jour, même après le Grenelle de l'Environnement qui a fait de la généralisation des éco-quartiers l'orientation majeure en matière d'urbanisme en France (au moins un éco-quartier par ville de plus de 100 000 habitants d'ici 2012). Cette échelle de territoire qui n'intéressait personne en France à la fin des années 90 fait aujourd'hui l'objet de toutes les attentions.

Un éco-quartier est un quartier conçu (ou renouvelé) avec une démarche environnementale, laquelle porte notamment sur le paysage ou « la végétalisation des quartiers » et la qualité environnementale des bâtiments (le plus souvent cependant uniquement des bâtiments neufs).

Cette démarche environnementale à l'échelle d'un quartier étant encore relativement nouvelle (du moins lorsqu'il s'agit d'aller au-delà de la généralisation de la construction de bâtiments HQE®), elle est considérée comme exemplaire et elle permet notamment aujourd'hui de revaloriser l'image de quartiers de logements sociaux en difficulté ou de quartiers pollués du fait d'activités industrielles antérieures. Cette image valorisante est ainsi fréquemment utilisée pour d'anciens sites industriels pollués, baptisés éco-quartiers afin de souligner la fracture avec le passé et de rassurer les futurs habitants en donnant une image positive au nouveau quartier.

C'est le cas notamment à Frontignan dans l'Hérault où le site d'une ancienne raffinerie de soufre, enclavé entre la voie ferrée et l'ancienne RN 112 qui traverse la ville, est soumis à de fortes nuisances. (Ce projet est par ailleurs lauréat du deuxième appel à projets Villa Urbaine Durable du Plan Urbanisme Construction et Architecture). C'est le cas également à Clamart où la Ville, après le rachat et la dépollution des terrains, souhaite transformer le secteur de la gare en éco-quartier, celui-ci étant décliné avec trois caractéristiques majeures : la réduction de l'impact environnemental, des efforts vers l'autonomie énergétique et la diminution de l'empreinte écologique.

Ce souci de transformation radicale de l'image d'un quartier concerne également les quartiers défavorisés comme ceux qui font l'objet de projets contractualisés avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) dont le quartier des Brichères à Auxerre: ce « projet à caractère environnemental qui va donner naissance à un éco-quartier en bordure de campagne... vise à valoriser le potentiel naturel du quartier tout en proposant une nouvelle offre de logements individuels superposés (des maisons à deux niveaux comprenant deux appartements avec jardin et garage)... La végétation, l'eau et le terrain naturel constituent les éléments structurants de cette nouvelle implantation urbaine, explique le cabinet Renaudie... Quant à l'architecte retenu pour la première tranche de constructions, Lucien Kroll, il promet des constructions à haute qualité environnementale (HQE) ». (in *Les Cahiers de profession banlieue*, Juin 2005, p. 110 et suivantes)

Cependant, bien souvent, l'approche se limite aux constructions neuves (HQE®) et à l'aménagement des espaces publics, comme pour le quartier des Brichères pour lequel rien n'est précisé sur les réhabilitations d'une part ni sur les aspects économiques et sociaux d'autre part, ces opérations ou thèmes étant traités de manière traditionnelle...

2.2 Eco-quartier et quartier durable

Aujourd'hui en France les termes d'éco-quartier et de quartier durable sont utilisés sans distinction. L'expression « quartier durable » apparue plus récemment a le même objectif et est utilisée avec le même sens que celle d'éco-quartier.

Cependant le terme d'éco-quartier repris dans le projet de loi issu du Grenelle de l'Environnement met l'accent sur l'environnement. Certes la prise en compte de l'environnement et de l'écologie (émissions de gaz à effet de serre par exemple) est importante mais les premières évaluations des projets soutenus financièrement par l'ANRU ont souligné le décalage trop fréquent entre la démarche urbaine et le devenir socio-économique des territoires concernés. Les améliorations architecturales, la modification de la voirie ou la diversification de l'offre de logements ont tendance à l'emporter sur des thématiques tout aussi cruciales que l'éducation, l'accès à l'emploi, le développement économique, etc.

Intégrer l'environnement ne suffit pas, il faut mettre en œuvre des démarches intégrées ou transversales, des démarches globales de développement durable.

2.3 Quartier durable

Le PUCA (Plan Urbanisme Construction et Architecture), et notamment Luc Bousquet, a repris la proposition de Cyria Emélianoff qui distingue 3 types de quartier durable ou d'éco-quartier:

- les proto-quartiers, « initiés par un noyau dur de militants qui se structurent pour devenir promoteurs ou pour faire eux-mêmes la construction. » comme une partie du quartier Vauban constituée des bâtiments réhabilités par des associations de propriétaires (les 3 Baugruppen » qui totalisent 68 logements).

- les quartiers prototypes « que l'on pourrait qualifier de « techno-quartiers » tels que Bo01 à Malmö ou Hammerby à Stockholm, plus chers à mettre en œuvre et plutôt réservés à des populations aisées mais extrêmement performants sur le plan environnemental et qui servent de « vitrines ». (Hammerby a accueilli plus de 70 000 visiteurs en 2005). Le quartier du Théâtre à Narbonne semble appartenir à cette catégorie de quartier (L'objectif de la Ville de Narbonne pour ce quartier de 650 logements est d' « atteindre l'objectif « zéro CO₂ »).
- les quartiers types, plus reproductibles. Et c'est ce type de quartier que le PUCA a souhaité encourager avec les appels à projets Villa Urbaine Durable visant à contribuer au renouvellement des pratiques traditionnelles d'aménagement et de lotissement.

Nous pensons cependant qu'il ne peut y avoir de quartier durable que dans une ville durable et que ceci ne se décrète pas, c'est pourquoi nous préférons parler de projet de quartier durable ou de projet de transformation durable d'un quartier. Et c'est la mise en œuvre de cette démarche de développement durable, de ce projet de transformation durable d'un quartier que nous définirons puis illustrerons avec les exemples concrets des acteurs opérationnels.

3 VERS UNE TRANSFORMATION DURABLE DES QUARTIERS

Les projets de quartier durable sont des projets d'aménagement qui intègrent une démarche de développement durable, qui **sont structurés sur des démarches de développement durable** (tandis que les projets d'éco-quartier sont centrés sur l'approche environnementale), **c'est-à-dire sur le croisement des objectifs ou finalités de développement durable avec les principes de développement durable.**

3.1 Les finalités et principes de développement durable

Les finalités doivent être définies au niveau national, puis au niveau régional⁵, tout comme les principes de développement durable. Les finalités de développement durable définies pour la France⁶ sont :

- la lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère,
- la préservation de la biodiversité et la protection des milieux et des ressources,
- l'épanouissement de tous les êtres humains,
- la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations,
- une dynamique de développement selon des modes de production et de consommation responsables.

Pour **les principes d'actions pour transformer durablement un quartier**, nous proposons de retenir⁷ :

- la démarche intégrée et systémique,
- la démarche participative,
- l'éducation et la culture,
- la solidarité : insertion, économie sociale et solidaire, intergénération
- l'équité sociale
- le principe de précaution,
- les nouvelles règles économiques
- l'évaluation.

Un glossaire est aujourd'hui indispensable du fait de la multiplication des textes et documents disponibles et des significations diverses que chacun met derrière les mots (tels que critères ou principes de développement durable).

En effet chaque projet de transformation durable de quartier doit intégrer et croiser ces finalités et ces principes de développement durable, les compléter avec les objectifs spécifiques au quartier, fixer des valeurs objectifs pour chacune de ces finalités et chacun de ces objectifs et s'assurer qu'il se donne bien les moyens d'atteindre ces valeurs objectifs (ou benchmarks) pour chacun des objectifs et chacune des finalités. Ceci est encore loin d'être la pratique courante aujourd'hui...

⁵ Voir le Guide d'aménagement durable des territoires en Picardie édité par la DRE Picardie en 2007

⁶ Circulaire du 13 juillet 2006

⁷ Cf. Vers un urbanisme durable à paraître aux éditions du Moniteur fin 2008

3.2 La démarche HQE²R de transformation durable des quartiers

Le projet européen HQE²R (« Sustainable renovation of buildings for sustainable neighbourhoods », des réhabilitations durables pour des quartiers durables) initié dès 2001 (à une époque où personne ne parlait encore du quartier) a permis de définir le quartier et les termes utilisés pour l'échelle spécifique du quartier : objectifs de développement durable, participation (avec différents niveaux représentés dans l'échelle de participation HQE²R), etc.

Ce projet s'est appuyé sur une analyse de projets de quartiers durables en Europe⁸ et a permis l'élaboration d'une démarche de transformation durable des quartiers, la démarche HQE²R.

La démarche HQE²R est structurée autour d'un système intégré de 5 objectifs de transformation durable des quartiers, ces objectifs se déclinant ensuite en 21 cibles puis en indicateurs.⁹

Enfin elle est **composée de nombreux outils opérationnels élaborés sur les cahiers des charges des villes partenaires pour chacune des phases d'un projet**: méthode HQDIL de diagnostic partagé de développement durable, outil d'évaluation environnementale d'un quartier (modèle ENVI rebaptisé SILENE par EDF), outil d'évaluation au regard du développement durable (modèle INDI), etc.¹⁰

Les résultats du projet européen HQE²R (la démarche HQE²R et l'association SUDEN) sont une pierre posée pour faire du développement durable une démarche de développement, une nouvelle façon de poser les questions et d'y répondre. La démarche HQE²R vise principalement à hiérarchiser l'ensemble des thématiques sociales, environnementales et économiques d'un projet tout en s'interrogeant sur les dimensions participatives et partenariales à mettre en œuvre. L'ambition va évidemment bien au-delà des premiers résultats obtenus. Les changements culturels et organisationnels nécessaires à une généralisation des démarches de développement durable sont importants. Ces changements à opérer en matière de participation, de diagnostic, d'analyse des projets, de réalisation, de suivi et d'évaluation n'ont été qu'esquissés dans le projet ou la démarche HQE²R. Pourtant ils sont déjà souvent considérés comme trop compliqués et pas assez médiatiques... Précisons cependant que la démarche HQE²R aborde tous les critères de succès d'un projet de renouvellement urbain mentionnés par Georges Crepey dans un rapport du Conseil Général des Ponts et chaussées (suite à son analyse de nombreux projets de renouvellement urbain), à savoir :

- la nécessité d'un diagnostic préalable en termes d'obsolescence technique et d'usage, rapportés à une vision précise des besoins et des attentes des habitants, intégrant une analyse du marché du logement et du PLH ainsi que l'objectif de diversification de l'offre de logements sur le quartier mais également à l'échelle du bassin d'habitat ;
- la définition d'objectifs locaux à partir de la construction de stratégies intégrant des dimensions multiples : une stratégie de diversification de l'offre élargie à d'autres actions que les démolitions/reconstructions, un objectif de mixité maîtrisée (un point souvent en contradiction avec l'obligation de reloger sur place les habitants), un choix d'exigences de qualité par rapport aux besoins et aux attentes (des habitants et des acteurs socio-économiques), c'est-à-dire des objectifs locaux clairement identifiés et justifiés ;
- une évaluation *ex ante*, intégrant notamment la prise en compte de l'impact des différentes actions potentielles à l'échelle du quartier mais aussi du bassin d'habitat, une analyse comparative des scénarios de démolition et de réhabilitation avant d'opérer les choix (lesquels ne doivent pas être exclusivement dictés par la recomposition de la trame viaire) ;
- des partenariats : le partage des responsabilités et la coordination des stratégies.

Georges Crepey souligne enfin la nécessité pour les maîtres d'ouvrage d'avoir recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour la conduite de projet, AMO DD, pour laquelle il faudrait définir le contour de la profession ou mission...

3.3 Des définitions encore partielles ou en devenir pour l'échelle du quartier

Les exemples sont nombreux aujourd'hui, les analyses de quartiers durables également, l'échelle du quartier et les termes d'éco-quartier étant aujourd'hui à la mode. Nous nous limiterons à deux exemples: un dossier du Moniteur et un arrêté de l'ANRU de 2007.¹¹

⁸ Cf. *Analyse de projets de quartier durable en Europe*, édition La Calade, 2004

⁹ Ce système intégré ISDIS est le cœur du modèle INDI-RU.2005 élaboré ensuite pour le contexte français du renouvellement urbain dans le cadre du projet européen SUSI-Man (cf. www.suden.org), lequel permet d'élaborer le profil du quartier et d'évaluer les différents projets de renouvellement envisagés (dans le cadre d'un marché de définition par exemple). C'est ce modèle qui a été repris et adapté pour le projet d'éco-quartier de Bourges.

¹⁰ Cf. www.suden.org et notamment le Volume HQE²R n°2 téléchargeable gratuitement sur le site, voir également l'article paru dans la revue Urbia n° 4

¹¹ De nombreuses autres analyses de quartiers durables pourraient figurer dans ce chapitre, telle que celle de la Revue durable et celle du CEAT (2008) pour la Suisse.

Le numéro spécial du Moniteur de Novembre 2007 (« Bâtir une ville durable ») mentionnait dix critères pour définir un projet de quartier durable. On peut cependant noter qu'aucun ne concernait la participation ou l'économie du projet (Tab. 1), ce dernier objectif ou critère étant très souvent sous-dimensionné ou inexistant, voire limité à l'insertion dans les projets de renouvellement urbain.

Objectifs de développement durable d'un quartier (Démarche HQE ² R)	Critères de développement durable à l'échelle d'un quartier (Le Moniteur)
Environnement local et qualité de vie	<ul style="list-style-type: none"> - Des espaces publics et notamment des espaces verts (critère n°2) - La préservation du paysage et de la nature (critère n°4) - Le respect du cycle de l'eau et des sols perméables (critère n°7) - Une architecture durable (critère n°9)
Environnement global : lutte contre l'effet de serre, gestion durable des matériaux	<ul style="list-style-type: none"> - La voiture reléguée en périphérie (critère n°5) - Une gestion économe de l'énergie (moins consommation et énergies renouvelables) (critère n°8)
Intégration du quartier dans la ville : densité, mixité, déplacements...	<ul style="list-style-type: none"> - Des parcelles inférieures à 300 ou 350 m² et une densité de 100 à 200 habitants par hectare (critère n°1) - Une diversité de l'habitat : typologies, formes architecturales (critère n°3) - Des déplacements doux (critère n°6) - Une mixité sociale : logements sociaux de divers types et logements privés (critère n°10)
Participation, partenariats, gouvernance...	
Economie du projet : emplois, activités, insertion...	

Tableau 1. Les critères de développement durable à l'échelle d'un quartier du Moniteur face aux objectifs de la démarche HQE²R de transformation durable des quartiers

L'arrêté du 20 mars 2007 portant approbation du règlement général de l'ANRU définit des thèmes sur lesquels les projets de rénovation urbaine peuvent contribuer au développement durable. 19 thèmes sont identifiés et nous les avons regroupés selon cinq grands objectifs (cf. tableau 2 ci après).

Principaux objectifs (ou axes)	Thèmes à traiter
Désenclavement et intégration du quartier dans la ville	L'amélioration de la structure urbaine
	L'amélioration de la desserte
Qualité de vie dans le quartier	La qualité des espaces publics
	La diversification de l'habitat et des fonctions urbaines
	Le remodelage des quartiers et la gestion urbaine de proximité
	L'amélioration de la sûreté des personnes et des biens
Qualité d'usage des bâtiments et des équipements	Les parkings
	L'adaptation des logements et des équipements au vieillissement
	L'intégration des personnes en situation de fragilité ou d'exclusion
	L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
	La qualité des bâtiments et équipements
Gestion économe des ressources et réduction des nuisances	La maîtrise de l'énergie
	La réduction des émissions de gaz à effet de serre
	L'amélioration de la gestion des équipements (aidés)
	Les chantiers propres
	La gestion de l'eau
	La gestion des déchets
Emploi	La contribution du projet à l'emploi des habitants
Gouvernance	Les conditions de gouvernance du projet

Tableau 2. Les axes et les thèmes à aborder dans un projet de transformation durable de quartier selon l'ANRU

3.4 Les éléments essentiels d'un projet de transformation durable de quartier

Les projets de quartier durable se distinguent selon nous par la prise en compte des « éléments déterminants » suivants :

- l'environnement local et la qualité de vie,
- l'environnement global : la lutte contre l'effet de serre, la gestion durable des matériaux
- l'intégration du quartier dans la ville avec la densité, les mixités, les déplacements...
- la participation,
- l'économie du projet avec les emplois, les activités, l'insertion, etc.

Enfin, en sus des finalités et des principes de développement durable définis au niveau national (circulaire du 13 juillet 2006 et thèmes de développement durable définis en 2007 par l'ANRU pour la France), il convient d'insister tout particulièrement sur les dix points suivants :

1. La définition claire et partagée d'un projet urbain au sein d'une politique et stratégie de développement de l'ensemble du territoire (ville ou agglomération) (en lien avec le PLH et la Politique de la Ville, cf. point 3)
2. Un projet de quartier structuré sur des objectifs de développement (durable) issus d'un diagnostic partagé de développement durable du quartier
3. La transversalité (des services et des actions) et des partenariats (notamment la cohérence et la synergie du projet avec les plans stratégiques de patrimoine des bailleurs et avec les documents structurants des collectivités locales (et plus particulièrement du Plan Local de l'Habitat (PLH), du Projet de ville pour 2015 ou 2020...).
4. Un processus d'évaluation défini dès l'amont du projet et structuré sur la charte d'objectifs (du projet), celle-ci intégrant les objectifs nationaux et locaux, c'est-à-dire pour la France les objectifs du PNRU dans le cas d'une contractualisation avec l'État et sur les finalités de développement durable définis par le MEDD ainsi que sur les objectifs de la Ville (point 1) et enfin sur ceux qui sont issus du diagnostic partagé de développement durable du quartier (point 2).
5. La mise en perspective (cohérence et synergie) de chaque opération du projet avec l'ensemble des opérations de même type sur le quartier d'une part et au niveau de l'ensemble du quartier et du projet de quartier d'autre part (celui-ci étant intégré dans un projet de ville) (en prolongement, cohérence et synergie avec le point 1 conformément au point 3)
6. La formation des acteurs, laquelle permet de clarifier la distinction entre concept et démarche de développement durable, de maîtriser les concepts (et le vocabulaire), de mesurer l'importance donnée à la culture, à l'éducation et à la formation (les 3 piliers des démarches de développement durable) et enfin de connaître les outils existants et nécessaires.
7. Le choix d'une équipe de maîtrise d'œuvre de qualité ainsi qu'une compétence méthodologique (et une bonne connaissance des outils existants) ou un appui méthodologique (assistance à maîtrise d'ouvrage développement durable, AMO DD, à distinguer de l'AMO HQE® pour la qualité environnementale des bâtiments).
8. La définition des règles de participation des différents acteurs et une participation importante des habitants et des acteurs socio-économiques (coproduction des projets), notamment pour les opérations de résidentialisation.
9. La prise en compte du développement économique local.
10. Le principe de résilience et la possibilité de changer les règles et les modes de fonctionnement, voire les décisions et les projets si la situation évolue.

4. LA MISE EN ŒUVRE DE VÉRITABLES DÉMARCHES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'urgence est aujourd'hui de mettre en œuvre de véritables démarches de développement durable à l'échelle des villes et de leurs quartiers, de ne plus se limiter à des bonnes pratiques et de passer aux bonnes politiques.

Certes les bonnes pratiques sont utiles, elles permettent d'initier la démarche à des échelles plus simples à gérer et qui semblent plus opérationnelles. Elles font partie de l'incontournable politique de marketing des villes pour améliorer leur attractivité.

Cependant il faudrait maintenant franchir ce cap expérimental, et ce n'est qu'à ce prix que la Politique de la Ville cessera de « tourner en rond » et réussira la transformation durable des quartiers.

5. LES METHODES ET OUTILS DE LA TRANSFORMATION DURABLE DES QUARTIERS

Différentes démarches, différentes **stratégies** doivent être élaborées à l'échelle du quartier et, pour ce faire, nous avons besoin de méthodes et d'outils.

Les méthodes et outils de la transformation durable des quartiers sont ceux de l'aménagement durable. Ces méthodes et outils doivent permettre de rendre opérationnelle cette « quadruple » démarche, solidaire et équitable, participative, transversale et adaptative (cf. schéma 1):

- l'analyse du territoire pose les questions du périmètre pertinent et de la prospective (celle-ci devant s'appuyer sur la définition de finalités ou objectifs généraux de développement durable) permettant de prendre en compte tous les champs de la complexité du territoire (analyse systémique) (cf. système ISDIS de la démarche HQE²R et schéma 2);

- le diagnostic partagé de développement durable du territoire permet de prendre en compte l'ensemble des questions posées par les acteurs du territoire (cf. par exemple la méthode HQDIL et le modèle INDI de la démarche HQE²R) et de définir la stratégie la mieux adaptée au quartier et les priorités (hiérarchisation des finalités);

- les échelles de participation doivent permettre de définir les règles du jeu de la démocratie participative dans sa relation avec la démocratie représentative; une charte de participation (cf. projet Métamorphose de la Ville de Lausanne) peut également permettre de définir les règles de partenariat à établir entre les acteurs : partenaires privés et publics, institutions de l'État et des collectivités territoriales, grandes entreprises et entreprises locales ou artisanales, activités salariées ou bénévoles, etc. ;

- le suivi et l'évaluation des projets et des actions; nous illustrerons ce type d'outil avec l'éco-quartier Baudens de Bourges d'une part et avec l'analyse en coût global menée sur les quartiers de Moulins-sur-Allier et d'Yzeure d'autre part, ces exemples soulignant l'importance d'effectuer des choix et d'élaborer des outils **très en amont des projets**.

Différents référentiels tels que le Guide pour un aménagement durable des territoires en Picardie (DRE Picardie) ou le Référentiel pour l'aménagement durable des ZAC élaboré par La Calade pour la Ville de Rennes, le guide pour la qualité de la Ville de Grenoble, etc.

Enfin des méthodes et outils sont disponibles tant à l'**échelle du projet**, comme la démarche Facteur 4 et le modèle SEC d'analyse en coût global élargi qui permet d'élaborer des stratégies territoriales de réhabilitation énergétique (cf. www.suden.org/Factor4), qu'à l'**échelle des opérations** (construction, réhabilitation, démolition ou aménagement d'espace public), comme le référentiel Mefisto pour l'aménagement durable des espaces publics, ceux-ci étant très importants dans tout projet de quartier.¹²

La qualité des espaces publics est une nécessité pour tous les projets d'aménagement, a fortiori en cas de densité importante. Le référentiel MEFISTO a pour objectif de s'assurer de la qualité ou de garantir la qualité des espaces publics dans un projet d'aménagement. Il repose sur une grille d'analyse des espaces publics.

L'aménagement concret des espaces publics concerne un certain nombre de domaines regroupés en sept thèmes (dont les mots clés forment le nom proposé pour ce référentiel : MEFISTO) :

M	Gestion de la M obilité
E	Interface entre les E spaces privés et publics
F	Gestion des F lux
I	I ntégration du projet dans la ville
S	S uivi des chantiers
T	T raitement des espaces publics
O	O ccupation de l'espace

Ces thèmes sont ensuite éclatés en un certain nombre de cibles et d'objectifs de développement durable. Ces objectifs concrets doivent être discutés avec l'aménageur et l'équipe d'aménagement (architecte, BET) afin d'en retenir un certain nombre et de les préciser de façon concrète (lors d'une première réunion technique) avec des objectifs quantitatifs ou qualitatifs ou des actions à mener.

Le référentiel vise en effet à une certaine exhaustivité des problématiques de développement durable dans l'aménagement des espaces publics. De ce fait, il donne un spectre plus large que celui qui peut être retenu pour un projet particulier qui a déjà son histoire.

Ensuite, il sera nécessaire de présenter les orientations au maître d'ouvrage (maire de la commune) afin de préciser les choix et de présenter les impacts financiers, sociaux et environnementaux attendus (réunion stratégique 2).

¹² Cf. *Vers un urbanisme durable* à paraître fin 2008 aux Editions du Moniteur

Enfin, les options retenues feront l'objet de fiches actions qui seront utilisées par l'aménageur lors de l'élaboration des DCE pour les entreprises.

6. BIBLIOGRAPHIE

Charlot-Valdieu C. et Outrequin Ph. (2008), *Vers un urbanisme durable*, Le Moniteur, Paris

Charlot-Valdieu C. et Outrequin Ph. (2006), *Développement durable et renouvellement urbain : des outils opérationnels pour améliorer la qualité de vie dans nos quartiers*, L'Harmattan, Paris

Charlot-Valdieu C. et Outrequin Ph. (2004), *Intégration du développement durable dans les projets d'aménagement et de renouvellement urbain*, La Calade, Valbonne-Sophia-Antipolis .

Charlot-Valdieu C. et Outrequin Ph. (2004), *Analyse de projets de quartier durable en Europe*, La Calade, Valbonne-Sophia-Antipolis .

Charlot-Valdieu C. et Outrequin Ph. (2004), *Les outils de la démarche HQE²R de transformation durable des quartiers*, www.suden.org .

Crepey G. (2007), *Points de repère et questionnement sur la qualité urbaine, Eléments inspirés par l'examen de projets de rénovation urbaine déposés auprès de l'ANRU*, Ministère de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement, Ministère des Transports, de l'Équipement du Territoire et de la Mer, et ANRU

Charlot-Valdieu C. et Outrequin Ph. (2007), « La démarche HQE²R : des outils d'analyse pour des projets de quartiers durables », in *Urbia, Les Cahiers du développement urbain durable*, numéro 4, Eco-quartiers et urbanisme durable, pp. 193-209.