

## « *Les quartiers durables* » : *un enjeu majeur pour les collectivités locales*

### *12 propositions pour favoriser l'émergence de quartiers durables en France*

---

le 4 décembre 2007

Après un premier débat consacré aux enjeux de la densité urbaine, l'Observatoire de la Ville a choisi d'orienter la deuxième édition de ses travaux de réflexion sur les quartiers durables, un enjeu majeur d'aujourd'hui et de demain pour les collectivités locales.

Le quartier durable correspond à une unité de vie et de fonctionnement urbain autour des services et de l'emploi. C'est aussi l'échelle choisie pour ceux qui ont cherché en Europe et en France, à se développer sous forme d'éco-quartiers. Il convient aujourd'hui de mettre en place tant au niveau national que sur le plan des villes et des quartiers un cadre administratif et opérationnel qui incite les élus locaux à privilégier le développement des quartiers durables.

Certaines collectivités locales ont certes engagé des démarches de développement durable à travers divers outils : Agenda 21, le plus souvent, bilan carbone et empreinte écologique parfois.

Pour aller plus loin, l'Observatoire de la Ville fait 12 propositions pour favoriser l'émergence des quartiers durables en France.

Le débat qui s'est tenu le lundi 3 décembre à la Cité de l'architecture et du patrimoine a été clôturé par Nathalie Kosciusko-Morizet, secrétaire d'État auprès du ministre d'État, ministre de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables, chargée de l'Écologie.

#### ***12 PROPOSITIONS POUR UN DEVELOPPEMENT EFFICACE ET PERENNE DES QUARTIERS DURABLES***

12 propositions ont été jugées prioritaires tant à l'échelle nationale qu'à l'échelle de la ville, du quartier et de l'immeuble. Ces mesures ont pour objectif de proposer des solutions novatrices et des applications concrètes aux acteurs de la ville, qui doivent tous, dès aujourd'hui, prendre en compte le développement durable dans leur politique d'aménagement urbain.

#### ***Zoom sur quatre propositions majeures :***

- **Etablir un plan national pour la construction d'éco-quartiers**

Ces éco-quartiers pourraient être créés sur les réserves foncières des villes nouvelles, sur les friches urbaines et dans les périphéries à densifier et à restructurer. Une telle politique aurait notamment le double avantage de relancer l'attractivité des villes nouvelles et de rentabiliser leurs investissements en équipements publics et en infrastructures réalisés sur fonds publics.

Des quartiers durables devraient également être construits en ville ou dans les périphéries pour un meilleur équilibre social et fonctionnel : par exemple le quartier Batignolles à Paris, les Berges du Lac à Bordeaux ou le quartier Confluence à Lyon...

- **Recentrer les services urbains et les commerces à l'échelle des quartiers**

Un urbanisme de quartier permettrait de réduire les déplacements quotidiens non professionnels qui sont aujourd'hui les plus nombreux. Cette démarche implique de trouver les commerces, les services et les emplois de proximité au sein des zones de chalandise de quartier.

Les déplacements liés à la fréquentation des grandes surfaces de périphérie sont à eux seuls particulièrement préjudiciables pour l'environnement, et les autorisations de ces grandes surfaces devraient donc être sévèrement contrôlées, d'autant que les ratios français de grandes surfaces de vente en périphérie urbaine sont très largement supérieurs à ceux des pays européens comme l'Allemagne, pays depuis longtemps soucieux de l'environnement.

- **Transformer les communautés urbaines et d'agglomération en collectivités locales de plein exercice avant 2014**

L'Observatoire de la Ville propose que les communautés urbaines et d'agglomérations soient désormais dirigées par des personnalités élues au suffrage universel direct, capables de définir une politique de développement durable incluant notamment la réalisation de quartiers durables, la politique des transports, le logement et la politique sociale. Compte-tenu de ses spécificités, un statut particulier devra être réservé à l'Île-de-France.

- **Remplacer la SHON<sup>1</sup> par la « surface habitable »**

L'Observatoire de Ville préconise le remplacement, dans la réglementation, de la SHON (qui sert de base depuis 30 ans au calcul des densités autorisées) par la surface habitable ou surface utile.

La SHON a sans doute interdit en France, au détriment de l'isolation, le développement des doubles murs en façade, solution traditionnelle dans toute l'Europe du Nord qui assure la pérennité des façades et la suppression des ponts thermiques.

#### **A propos de l'Observatoire de la Ville**

L'Observatoire de la Ville est un lieu d'information, de réflexion prospective et d'échanges sur l'état des villes françaises, sur leurs évolutions et sur les défis auxquels devront répondre les acteurs de la ville. Il a pour objectif de créer les circonstances propices au débat sur des sujets de société, pour imaginer des solutions innovantes et proposer des applications concrètes aux acteurs de la ville de demain.

L'Observatoire de la Ville bénéficie du soutien de trois partenaires : Bouygues Immobilier - partenaire fondateur, AMC - Le Moniteur Architecture et La Cité de l'architecture et du patrimoine.

L'Observatoire de la Ville est présidé par Monsieur Alain Sallez, Professeur Emérite de l'ESSEC et ancien Professeur de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées. Il est piloté par un comité de sept experts, réunis pour la complémentarité de leurs expertises en matière d'économie immobilière, de développement durable, d'architecture et d'urbanisme.

[www.observatoiredelaville.com](http://www.observatoiredelaville.com)

#### **Contacts Presse**

Solange Stricker - Finincom

Geneviève de Négri

Tél : 01 40 71 07 03

[g.denegri@solange-stricker.com](mailto:g.denegri@solange-stricker.com)

---

<sup>1</sup> SHON : Surface Hors Œuvre Nette

## ANNEXE

## LES 12 PROPOSITIONS DE L'OBSERVATOIRE : « LES QUARTIERS DURABLES : NOUVEL ENJEU DE LA VILLE DE DEMAIN ? »

## A L'ECHELLE NATIONALE

**1 ] Transformer les communautés urbaines et communautés d'agglomération en collectivités locales de plein exercice avant 2014.**

L'Observatoire de la Ville propose la promulgation d'une loi dotant des agglomérations étendues de gouvernements élus au suffrage universel direct capables, entre autres, de définir une politique de développement durable incluant notamment la réalisation de quartiers durables, la politique des transports, le logement et la politique sociale. Compte-tenu de ses spécificités, un statut particulier devra être réservé à l'Île-de-France.

**2 ] Intégrer les enjeux environnementaux dans les financements du logement social.**

Cette proposition englobe aussi bien les modalités de financement des logements neufs (qui doivent permettre d'absorber les surcoûts liés à la durabilité afin de rendre possible la mixité sociale dans les opérations neuves), que ceux de l'amélioration du parc existant pour laquelle l'Observatoire de la Ville suggère un nouveau programme national PALULOS<sup>2</sup> ciblé sur l'amélioration des performances environnementales des logements sociaux.

**3 ] Relancer l'action foncière.**

Il n'est pas possible de produire une offre foncière à des prix suffisamment bas pour assurer la réalisation d'opérations d'aménagement mixtes de haute qualité environnementale sur des sites stratégiques, notamment autour des nœuds de communication et le long des axes de transports urbains en site propre. C'est une des conditions de la densification urbaine et de la lutte contre l'étalement urbain.

Pour une maîtrise du foncier, l'Observatoire de la Ville propose donc la réactivation de méthodes qui ont fait leurs preuves dans le passé comme les Zones d'Aménagement Différé (ZAD), les acquisitions foncières publiques et la remise sur le marché de sites urbains dévalués grâce à des interventions publiques d'accompagnement.

**4 ] Engager un vaste programme national de mise à niveau du parc de logements anciens pour une meilleure maîtrise de l'énergie.**

La production de logements neufs correspond aujourd'hui, selon les années, à un renouvellement de 1% à 1,5% du parc. Ce rythme, dont on voit mal comment il pourrait s'accélérer fortement et durablement, ne permet pas d'assurer la durabilité du bâti urbain de demain. L'enjeu essentiel est donc celui du parc existant, afin de ne pas réserver la notion de quartiers durables à celle des quartiers neufs.

L'Observatoire de la Ville recommande donc d'engager un vaste programme de mise à niveau du parc de logements anciens, notamment à partir d'opérations pilotes à forte visibilité et d'une généralisation des diagnostics thermiques des immeubles existants.

## A L'ECHELLE DE LA VILLE

**5 ] Etablir un plan national pour la construction d'éco-quartiers sur les réserves foncières des villes nouvelles, sur les friches urbaines et dans les périphéries à densifier et à restructurer.**

En ce qui concerne les villes nouvelles, une telle politique aurait le double avantage d'en relancer l'attractivité et de rentabiliser les investissements en équipements publics et en infrastructures réalisés sur fonds publics.

Des quartiers durables devraient également être construits en ville (comme pour le quartier Batignolles à Paris, ou dans les périphéries comme les Berges du Lac à Bordeaux ou le quartier Confluence à Lyon) à des fins de restructuration et de rééquilibrage social et fonctionnel. Ces opérations seraient à concevoir en association avec l'ANRU et le Délégué interministériel au Développement de l'Offre de logement.

**6 ] Calculer le bilan carbone et l'empreinte écologique pour tout projet d'aménagement urbain.**

Cette proposition, destinée à la mesure de l'impact de tout projet sur sa durabilité, pourrait être facilitée par le rapprochement des deux mesures (intégration de la consommation énergétique en surface de biocarburant ou énergie renouvelable équivalente). Cet indicateur aurait vocation à s'appliquer à la fiscalité et à la modulation des aides publiques.

<sup>2</sup> La PALULOS est une subvention de l'Etat destinée à l'amélioration des logements locatifs sociaux et des logements-foyers.

## A L'ECHELLE DU QUARTIER

### 7 ] Recentrer les services urbains à la population et les commerces au niveau des quartiers.

Les déplacements quotidiens non professionnels sont aujourd'hui les plus nombreux. Un urbanisme de quartier à la bonne échelle permettrait une mobilité douce (marche à pied, vélo) et la réduction des déplacements. La condition de ce recentrage est évidemment de trouver les commerces, les services et les emplois de proximité au sein des zones de chalandise de quartier.

Les déplacements automobiles liés à la fréquentation des grandes surfaces de périphérie sont en effet particulièrement préjudiciables pour l'environnement, et les autorisations de ces grandes surfaces devraient donc être sévèrement contrôlées. En comparaison, les ratios français de grandes surfaces de vente en périphérie urbaine sont très largement supérieurs à ceux des pays européens comme l'Allemagne, pays depuis longtemps soucieux de l'environnement.

### 8 ] Créer des opérations pilotes d'aménagement durable.

Ces opérations pilotes seraient destinées à expérimenter des technologies nouvelles et à faire baisser les coûts de revient par leur généralisation. Il conviendrait par la suite d'identifier, d'observer et de partager les bonnes pratiques. Si pour les opérations nouvelles, de nombreuses innovations existent déjà (double peau, toitures captantes (photovoltaïque), captage de nappes, redistribution des fluides, gestion du vent, limitation des pollutions électromagnétiques, etc.), trouver des solutions et des techniques spécifiques s'avère urgent et nécessaire pour les quartiers anciens.

Dans la même idée, des mesures pourraient être prises afin d'encourager les filières constructives assurant les meilleures performances thermiques.

## A L'ECHELLE DE L'IMMEUBLE

### 9 ] Allonger la durée des prêts et bonifier les taux des emprunts pour la construction d'immeubles HQE voire « passifs » ou à énergie positive.

La durée de prêt pour une acquisition immobilière est limitée. Si la durée était allongée et le taux réduit pour compenser le surcoût d'un immeuble HQE ou à énergie zéro, la production de l'immobilier durable pourrait être plus facilement généralisée. L'idée est ici de tenir compte des économies futures en énergie et fluides (chauffage, air conditionné, eau...) d'un immeuble ou d'un appartement de façon à ce que ce calcul des économies réalisables autorise de nouvelles conditions de crédit pour l'acquéreur. Celles-ci seraient de la responsabilité du banquier.

La défiscalisation des intérêts d'emprunts constitue également une aide aux investissements immobiliers permettant les économies d'énergie.

### 10 ] Remplacer dans la réglementation la SHON<sup>3</sup> par la surface habitable.

L'Observatoire de Ville préconise le remplacement, dans la réglementation, de la SHON (qui sert de base depuis 30 ans au calcul des densités autorisées) par la surface habitable ou surface utile. Cette substitution permettrait de ne plus conduire les constructeurs à minimiser l'épaisseur des murs en vue de maximiser les surfaces habitables.

A cet égard, l'Observatoire de Ville rappelle que la SHON a sans doute interdit en France le développement des doubles murs en façade, solution traditionnelle dans toute l'Europe du Nord qui assure la pérennité des façades et la suppression des ponts thermiques.

### 11 ] Promouvoir une ingénierie de proximité afin de tendre vers une consommation de 50 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Le partage de la connaissance et l'ingénierie font particulièrement défaut. D'où l'intérêt pour le gouvernement de promouvoir une ingénierie de proximité auprès des PME du bâtiment. Cette ingénierie serait destinée notamment aux propriétaires de bâti inférieur à 1000 m<sup>2</sup>, en vue d'éliminer en particulier les ponts thermiques. Dans cet esprit, l'Observatoire de Ville suggère de développer l'information sur ces thèmes afin de favoriser la capitalisation des retours d'expérience.

### 12 ] Favoriser financièrement les transformations en éco-logements au moment des transactions.

Au moment de l'achat d'un logement ancien ou d'une maison, l'Observatoire de la Ville propose d'envisager que l'emprunt bancaire comporte un supplément bonifié afin de financer la mise en place d'équipements faiblement consommateurs d'énergie tels que les panneaux photovoltaïques.

---

<sup>3</sup> SHON : Surface Hors Œuvre Nette