



OBSERVATOIRE REGIONAL DE
L'HABITAT ET DU LOGEMENT
EN RHONE-ALPES

Atelier « Habitat Développement Durable »

Thème : des démarches de quartiers durables
dans la trame urbaine existante

Vendredi 25 septembre 2009 de 9h15 à 12h15

Compte-rendu

Ordre du Jour

Accueil/ introduction : Cécile Guichard de la DREAL

Actualités et présentation du programme de la matinée : Florence Le Nulzec Consultante - Oxalis, chargée de l'animation de l'atelier

1/ L'intégration de préoccupations environnementales dans un projet de rénovation urbaine

Présentation d'un projet en cours ayant intégré une démarche développement durable : opération de renouvellement urbain (convention ANRU) du quartier Sierroz-Franklin-Roosevelt à Aix-les-Bains ; par Corinne Casanova, adjointe au Maire en charge du logement, de l'habitat durable, de la rénovation urbaine et des quartiers et Guillaume Rey, animateur environnemental du projet de renouvellement urbain.

2/ Les démarches de quartier durable dans les petites et moyennes communes en France

Présentation des principales avancées de l'étude CERTU sur les expérimentations intégrant la notion de développement durable en milieu rural, méthodologie d'intervention, point de vigilance et pistes de préconisations, par Catherine Poirieux et Brigitte Vautrin du CERTU.

Echanges

Précisions sur le programme de fin 2009

Etaient présents :

Brigitte Vautrin	CERTU
Catherine Poirieux	CERTU
Corinne Casanova	Ville d'Aix-les-Bains - adjointe au Maire
Guillaume Rey	Ville d'Aix-les-Bains - animateur environnemental PRU
Laurent Goutheraud	ORU Bron Terraillon - agent de développement
Alice Conte-Jansen	Grand Lyon - Oullins
Brigitte Simon	Grand Lyon - UDL
Béatrice Couturier	Grand Lyon
Elise Etienne	Communauté urbaine d'Annecy - chef de projet PLU
Michel Gilet	Mairie de Communay - Adjoint au maire
Chloé Crozet	Ville de Grenoble
Fabienne Le Bris	Association groupe éco-villages - Architecte
Nathalie Domenach	URPACT Rhône-Alpes
A. Bon	CAL-PACT de Savoie
Carine Pridelles	URCIL Rhône-Alpes
Pierre Uséo	Conseil général de l'Ain - observatoire départemental de l'habitat
Laetitia Zaghouane	Région Rhône-Alpes - Direction des politiques territoriales
Patricia Vornich	Région Rhône-Alpes - Direction politique de la ville/habitat
Romain Grenier	DDEA de la Loire
Frédéric Auget	DDEA de Savoie
Clotilde Henrioux	DDE du Rhône - SHV/ANAH
Sophie Mailhot	DDE du Rhône - SHV/PFLS
Jean-Yves Rousselle	DDE du Rhône - SHV/MPV
Sylvain Michelet	DDE/SPP-URP
Frédéric Gauthier	DREAL Rhône-Alpes - AIP
Guy Marchand	DREAL Rhône-Alpes - LCV
Julie Dumont	DREAL Rhône-Alpes - LCV
Véronique Uberto	DREAL Rhône-Alpes - LCV
J. Richarmeau	DREAL Rhône-Alpes - SH
Soizic Cezilly	DREAL Rhône-Alpes -service habitat (SH)
Céline Guichard	DREAL Rhône-Alpes -service habitat (SH)
Pascal Lenormand	Oxalis (Incub'-Oxalis)
Florence Le Nulzec	Oxalis (F. Le Nulzec Consultante-Oxalis)

Accueil et actualité

Céline Guichard, directrice adjointe au service habitat de la DREAL Rhône-Alpes, et Florence Le Nulzec Consultante, animatrice de l'atelier

Céline Guichard introduit la rencontre en la resituant dans l'ensemble de l'atelier « habitat et développement durable » de l'ORHL qui s'est intéressé plus spécifiquement à la réhabilitation de l'habitat existant dans ses deux premières rencontres. Cela concernait principalement l'échelle du bâtiment et il nous a semblé important d'aborder l'échelle urbaine à travers la notion d'éco-quartier. Cette notion aborde toutes les dimensions du développement durable, de celle du projet aux différentes dimensions économique, sociale et environnementale, sans être un laboratoire de la problématique énergétique d'un point de vue purement technique.

Regarder cette notion à travers des exemples qui s'inscrivent dans la trame urbaine existante, c'est également l'occasion de (re)dire que l'habitat s'intéresse aux différentes échelles urbaines, que le quartier est relié au reste de la ville. La notion d'éco-quartier est donc en plein dans le thème de notre atelier.

L'intégration de préoccupations environnementales dans un projet de rénovation urbaine d'une zone « sensible »

Intervention à deux voix de Corinne Casanova, adjointe au Maire d'Aix-les-Bains en charge du logement, de l'habitat durable, de la rénovation urbaine et des quartiers, et de Guillaume Rey, animateur environnemental du projet de renouvellement urbain d'Aix-les-Bains, suivi d'un débat. Se reporter également au diaporama remis en séance.

En introduction, un film d'animation 3D présente le projet dans sa version d'origine, celle présentée à la revue de projets de sélection des dossiers ANRU. Même si le projet a évolué depuis, le fait de travailler sur de la visualisation 3D a été riche d'enseignements.

Situés à l'entrée nord d'Aix-les-Bains (55 000 habitants sur l'agglomération, dont 27 000 sur la commune centre), les quartiers Franklin et Sierroz comptent quelques 2000 habitants. Leur principale caractéristique est l'enclavement dessiné autour d'une voie routière pénétrante et limité par le village de Lafin. Cette configuration est assez typique d'Aix-les-Bains, avec des quartiers peu communicants (pénétrantes, voie ferrée, lac) et de fortes notions d'appartenance de quartier.

Deux quartiers constitués de manière assez différente :

- Sierroz : tours de 16 niveaux, comptant 75 logements par tours, dont plusieurs seront déconstruites ;
- Franklin : ensemble de « barres » plus basses, en urbanisme de dalle, plus longiligne ;

séparés par un stade de foot.

L'ensemble du quartier compte 96 % de logement sociaux induisant une absence de mixité sociale. L'appropriation des espaces publics est difficile malgré une densité relativement modeste. Sans être retenus par la géographie prioritaire de la Politique de la Ville (pas en ZUS), les deux quartiers présentent des caractéristiques sociales qui les stigmatisent à l'échelle de l'agglomération : les personnes vivant de minima sociaux et les chômeurs sont fortement représentés, 22 % des enfants entrent en 6e avec 2 ans de retard.

Une convention ANRU est finalement signée en 2008 après un long travail de diagnostic et une longue période de préfiguration. Plusieurs contraintes assez fortes posées sur le projet de renouvellement urbain (comme dans tous les dossiers ANRU) :

- obligation de relogement des habitants, à 50% dans du neuf en respectant un taux d'effort et les choix de habitant ;
- charte de GUP : entretien des abords / accompagnement de l'ensemble de la procédure ;
- charte emploi / insertion : 5% des heures travaillées dédiées au périmètre, et si possible 10% des embauches en GUP doivent concerner les publics prioritaires.

Projet global à 80 M €, plus 10 M€ en accession à la propriété.

Les objectifs ont principalement porté sur :

- le besoin d'espaces verts et de lieux de convivialité avec partage des espaces extérieurs ;
- une réflexion sur la notion de logement, son orientation ;
- une limitation de la place de la voiture ;
- une réflexion sur la répartition entre espace public et privé ;
- un raccordement du quartier, qui pour être durable, doit s'ouvrir sur son environnement.

Sur le quartier du Sierroz : démolition de 4 tours (soit 300 logements) et reconstruction de petits collectifs en R+3 (environ 100 logements sur la zone et 165 logements sociaux sur la ZAC du bord du lac et sur le centre).

Sur le quartier Franklin : réhabilitation énergétique en classe C (isolation extérieure, remplacement des huisseries) et résidentialisation avec travail sur les domanialités deviendront essentiellement publiques (le foncier bailleur se limitant aux pieds d'immeubles).

Parmi les aménagements urbains contribuant à la diversification des formes urbaines, on peut citer l'ajout de contre-allées, de *coutures* viaires et l'installation de commerces visibles de l'extérieur du quartier, pour inviter à y pénétrer.

Le projet collectif de chaufferie bois, devant desservir environ 50% du périmètre, a quelques difficultés : problème de maîtrise du foncier, ainsi que des nuisances possibles liées aux passages de camions. Un système peu courant en France d'échangeurs à plaque sur le réseau d'eaux usées contribuera au chauffage du reste des bâtiments.

Sur le plan de la performance, tous les bâtiments neufs sont prévus à minima au niveau THPE (Très Haute Performance Énergétique, soit RT2005-20%), voire en Bâtiment Basse Consommation sur certains (soit 60 kWh/m²/an au sens de la RT2005). D'une manière générale, la réflexion sur la performance énergétique et les économies de fluides des logements est globale :

- 140 logements desservis par la chaufferie à bois ;
- réflexion générale sur les consommations électriques (installation systématique d'un interrupteur de coupure générale des prises murales Hi-Fi / Vidéo) ;
- centrales photovoltaïques lorsque c'est possible ;
- Récupération de l'eau de pluie, au moins pour les arrosages, sinon pour alimenter les toilettes ;
- 50% des toitures-terrasses seront végétalisées ;
- prescriptions sur la qualité de l'air intérieur.

Par ailleurs, la vente en VEFA de logements privés est le fruit d'un travail important avec les promoteurs, afin de retrouver des standards de construction « normé » du parc privé. L'école a fait l'objet d'une rénovation intégrant des objectifs de réduction des consommations énergétiques. Enfin, tout le périmètre sera desservi en pistes cyclables, et 1m² de local à vélo est prévu par logement.

Les habitants ont été conviés à une journée d'animation / sensibilisation au centre des congrès d'Aix-les-Bains : projection du film d'Al Gore, débat et distribution de lampe basse consommation, tout le monde étant transporté en bus de la ville. Il leur sera remis un livret des habitants pour améliorer la compréhension et l'appropriation des nouveaux usages ?

Guillaume Rey présente l'opération pilote et la rénovation de l'école du Sierroz (voir diaporama remis en séances).

Corinne Casanova apporte quelques éléments de synthèse. Les logements sociaux en France consomment en moyenne 30% de moins que le résidentiel classique (pour 16 % des habitants seulement 11 % des émissions de gaz à effet de serre), les projets y sont souvent pilote.

Un éco-quartier répond à plusieurs critères pas toujours respectés :

- doit être connecté au reste de la ville ;
- doit pouvoir accepter une « vision libre » de la ville et de l'habitat, tout en limitant le « laisser faire » ;
- doit être très adapté au contexte local, ancré sur un territoire et non parachuté (éviter le « copier/coller ») ;
- doit échapper à la norme et à la paresse des habitudes ;
- doit être en cohérence avec le reste de la ville, et non un « accessoire destiné à un estampillage marketing » ;
- il doit aussi permettre, malgré une potentielle hausse des coûts au m² et une évolution des normes, de garder de la qualité en valeur d'usage (ne pas trop réduire les surfaces sous prétexte de performance).

Il pose aussi de nombreuses questions, par exemple : quelle gouvernance du projet dans des quartiers où les gens se déplacent beaucoup ? Où ils changent ?

Question de la salle : Au moment où les projets ANRU démarrent, le quartier est déjà en rénovation urbaine, mais la question du développement durable n'est pas d'actualité. Quand on est élu, quand et comment s'orienter-t-on vers un tel projet ?

Corinne Casanova : cette dimension qui était déjà présentée comme un « + » du projet. S'agissant d'un quartier fragile mais pas parmi « les plus fragiles », il fallait donc, pour faire passer le dossier, insister et pousser la réflexion. Le projet a beaucoup été porté par le bailleur.

Du côté de la ville, le projet de chaudière bois est difficile, en particulier à cause de la mise en place encore parcellaire de la filière bois locale et de l'inertie des services techniques qui ne voient pas l'intérêt de changer.

Question de la salle : plus de précision sur ces échangeurs sur les eaux usées ?

Guillaume Rey : ces réseaux ont un débit et une température à peu près constants, ils sont donc adaptés à la mise en place d'un système de pompe à chaleur pour une alimentation à courte distance. Cela demande peu de constructions (pas de chaufferie, pas de local de grande taille, etc.), mais la modification d'environ 200 ml de réseau.

Les intérêts des parties prenantes sont variés :

- pour les habitants, qui accordent plus d'importance aux travaux à l'intérieur qu'à l'extérieur, les discussions sont parfois difficiles avec les associations de locataires ;
- pour le bailleur, l'importance est portée sur la compensation du sur-investissement par la contribution de l'ANRU et la retombée d'image après l'effort (concours qui a récompensé le bailleur) ;
- pour la ville, qui tenait au photovoltaïque, il a fallu discuter avec le bailleur pour faire évoluer son projet d'origine, ainsi qu'un fort accompagnement au relogement, et l'investissement sera compensé par le bénéfice de la première expérience réussie.

Question : un tel projet est-il possible sur un quartier où le logement social est minoritaire ?

Corinne Casanova : le problème majeur est de savoir qui a la maîtrise foncière, car c'est principalement le cahier des charges de cession des terrains qui permet d'avoir un contrôle sur ce qui se fait, en introduisant des éléments d'obligation, d'incitation, de souhait, en fonction de nos priorités. C'est en particulier le cas sur la ZAC du bord du Lac.

Cependant, la réforme de l'urbanisme fait qu'on est sur des permis de construire déclaratifs, donc difficile à vérifier. Il n'est donc pas possible d'imposer, ni de contrôler ; on ne peut guère qu'inciter.

Question : comment sont traitées la question de l'enclavement par rapport à la ville et la contribution des transports en communs ?

Corinne Casanova : les transports en communs sont déjà présents sur le quartier. Ce qui est en train de changer se fait en lien avec le changement de délégataire : changement de maillage, zone intermodale (notamment vélo), meilleur cadencement et déserte.

Question : quelle mixité sociale après la mise en oeuvre du projet ?

Corinne Casanova : elle devrait s'améliorer du fait de la structure du parc qui va passer d'un état initial avec 496 logements locatifs sociaux à un état final comprenant 104 logements locatifs sociaux, 82 en accession sociale à la propriété, 50 en location privée et 45 en accession privée.

Question : quel effet d'entraînement ? Comment ça va rayonner ?

Corinne Casanova : « dans ma délégation, j'ai un regard sur tout ce qui se construit ». Elle reçoit tous les promoteurs actifs sur les environs. Ce projet a une véritable valeur d'exemple dont la ville espère un effet d'entraînement, notamment par rapport aux objectifs du PLH. Aix-les-Bains a un important retard sur le logement social qui conserve une image de « tours+barres et peuplement particulier ».

Question : quel accompagnement sur ce projet ?

Corinne Casanova : il y avait déjà un Agenda 21 en cours, qui s'est cristallisé sur le projet en croisant les deux approches, ainsi qu'un chef de projet très motivé et porteur de réflexion transversale. Les AEU n'existaient pas encore, elles sont aujourd'hui très incitées.

Témoignages :

- Grand Lyon : mêmes difficultés pour aborder le secteur privé, mais demande d'AUE dans toutes les opérations ;
- Grenoble : charte développement durable donnant les orientations, uniquement sur base volontaire ;

- Lyon : impose des cahiers des charges de cession.

Question : quelle information des habitants ?

Guillaume Rey : stand local d'information, animation activité vélo (va se refaire avec les enfants), fiches pratiques sur consommation responsable, production de chaleur, etc.

Corinne Casanova : panneaux pédagogiques en préparation sur « bons comportements ».

Les démarches de quartier durable dans les petites et moyennes communes

Intervention de Catherine Poirieux, chargé de mission au CERTU et débat
Se reporter également au diaporama remis en séance.

L'étude devait porter à l'origine sur les quartiers durables dans les petites et moyennes communes (<20 000 hab.), pour finalement rester sur les communes de petite taille uniquement (<10 000 hab., voire 5 000 hab.). En effet, un logement neuf sur deux est construit dans les communes de moins de 2000 habitants. Il s'agissait de trouver des opérations assez humbles ayant un fort impact sur l'environnement de l'ensemble de la commune et donner des « ficelles ». La recherche a été faite avec l'aide d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour étudier les.

La publication est prévue en début d'année 2010, avec deux volets :

- 1) messages à passer aux élus avec des recommandations ;
- 2) monographies d'opérations dans leur réalité, leur cohérence, avec qualités/défauts et réussites/difficultés.

La volonté est de montrer qu'il y a des alternatives à l'étalement urbain, d'ouvrir à une réflexion globale, en soulignant les leviers. Les projets sont souvent le résultat de l'implication forte de une ou deux personnes, publique et/ou privée, qui « tirent ». Sur les petites communes, les réponses sont en général peu technologiques, mais il est possible de faire des choses qui vont dans le sens du développement durable du territoire et d'une éco-responsabilité.

Critères d'étude des projets :

- commune de moins de 5000 habitants,
- pas d'aide technique d'une agglomération,
- diversité des maîtres d'ouvrage (privé, promoteur, habitant, etc.),
- diversité des contextes,

avec deux impératifs de « qualité urbaine » et de « démarche projet ».

Projet n° 1 : La Rivière (38)

Création d'un centre bourg récupéré sur des terrains inondables en sécurisant la rivière qui le traverse. Réalisation de 15 logements HQE, dont 10 en locatif social (SDH), d'un commerce-brasserie, avec le logement du gérant à l'arrière, d'une chaufferie bois (dont bénéficie les 2 gîtes ruraux), conservation de l'ancienne grange à noix rénovée en terrasse du café. Accompagnement par le CAUE 38 et le PNR du Vercors.

Projet n° 2 : Sainte Croix-aux-Mines (68)

Utilisation des clôtures végétales, procédure classique de lotissement, mais avec une forme architecturale très moderne et une toiture arrondie qui se prolonge dans les murs (pas de gouttières), sur une ancienne friche ferroviaire et des parcelles vendues avec PC imposé pour l'extérieur, libre pour l'intérieur.

Structure sur pilotis, ouverture au sud avec une grande baie vitrée sur toute la largeur de la maison, respectant certains objectifs de sobriété énergétique, mais aussi cheminement vélo à l'arrière des parcelles, assainissement naturel sur noues, entretien des espaces verts gérées par la commune. Initiative privée soutenue par la commune.

Question posée : projet qui semble convenir pour quelques personnes très motivées, mais quels liens réels avec les habitants et la vie du village ?

Réponse CERTU : la commune a fait ce lien par travail avec l'école.

Réponse DREAL : Malgré une apparence très déconnectée, en découvrant le projet dans son histoire, il est en lien avec des modes de fonctionnements traditionnels. Ensuite il faut que le projet vive et se développe pour que les gens se réapproprient cet espace qui était probablement absolument pas fréquenté tant qu'il était en friche.

Question posée : Quel objectif de la commune finalement derrière ce projet ?

Réponse CERTU : Expérimenter, faire parler du village, développer la commune et intégrer ce terrain dans le village.

Question posée : à quelle distance d'une agglomération ?

Réponse CERTU : 300m du bourg, 20mn de Colmar. Image haut de gamme qui a attiré une population nouvelle sur la commune et qui est au cœur des objectifs du projet.

Réponse DREAL : Quand même destiné et conçu pour être accessible aux ménages à revenus intermédiaires.

Question posée : risque de l'opération n'aille pas jusqu'au bout ?

Réponse CERTU : peut-être que tout ne sera pas vendu et dans ce cas, ils pourront se reposer la question de l'utilisation de la fin de la friche.

Remarque dans la salle : Pose aussi la question de l'appropriation qui peut ne pas se faire dans la durée de l'utilisation et emmener des transformations de l'architecture extérieure et transformer complètement les objectifs originaux du projet.

Question posée : qui finance l'accompagnement à l'installation ?

Réponse : c'est la commune.

Projet n° 3 : Wesserling (68)

Friche industrielle (24 ha de terrains et bâtiments) rachetée par la communauté de commune immédiatement après la fermeture de l'usine en 2003 pour 600 000 €. Espace avec différents types de bâtiments, maison de maître, entrepôts, usine, bureaux, etc. Au départ, très mal accepté par les anciens ouvriers et par la Préfecture (endettement estimé excessif).

Objectif : éviter le « pillage », la perte de valeur du patrimoine, faire le minimum, mais tout de suite et très vite, pour créer des emplois et faire vivre le lieu (conserver le patrimoine et les réseaux, générer des loyers permettant d'investir sur le reste du projet). Les travaux sont minimaux, réalisés à moindre coût et basés sur la qualité du bâti existant. Anciens ateliers transformés en bureaux et en logements (70 locatifs sociaux + opération privés en locatif un peu cher)

En 1 an, environ 100 emplois sont créés sur la zone, dont en particulier des ateliers d'artistes qui travaillent autour du textile, une ferme pédagogique qui travaille avec le réseau scolaire. Ancien parc repris par une association et devient site touristique en lien avec l'écomusée, ateliers d'artistes qui travaillent autour du textile.

Attente du raccordement au tram-train de Mulhouse qui devrait arriver à deux ans. La communauté de commune a repris le théâtre qui a aujourd'hui une vraie programmation, au milieu d'un site de bureaux et de logements. L'entretien des bâtiments et des réseaux sur la zone est réalisé par une trentaine d'anciens ouvriers réembauchés sur maintenance, entretien des espaces extérieurs, reprise de la cantine en gestion privée : ils connaissaient déjà parfaitement le site.

Le traitement des pollutions des sols est réalisé de manière différenciée, suivant les problèmes relevés et les usages envisagés. Par exemple, espace des teintures a coûté cher en dépollution, mais un autre espace où la pollution était stable et relative, traitement minimum adapté au projet d'utilisation, intervention d'étudiant sur un projet de dépollution lente d'un autre espace avec système phytosanitaire.

La question, 6 ans après la fermeture de l'usine est : que serait devenu cet endroit s'il n'avait pas été repris par la communauté de Communes ?

Complément DREAL : Opération de renouvellement urbain qui intègre développement durable par la gestion économique de l'espace, la gestion social diversifiée des lieux, la dimension économique avérée, ainsi que la gestion du projet avec un phasage dans le temps, notamment pour la dépollution, même si, pour l'instant, il manque la dimension sobriété énergétique.

Remarque dans la salle : Aussi réintégrer le projet dans une perspective géographique plus large. On est dans une vallée de reconversion industrielle, avec plusieurs communes qui peuvent avoir la même problématique et cette opération peut avoir un effet levier, essaimage, transférabilité.

Remarque dans la salle : Interroge aussi sur la notion de portage public, qui doit trouver un écho dans le partenariat local pour pouvoir fonctionner, particulièrement dans la durée. Qui sont les partenaires, alors qu'il y a cinq ans le projet était refusé par le Préfet ?

Réponse : Il a su aussi utiliser les opportunités locales, à l'échelle de la vallée, pas uniquement de l'intercommunalité et en faire un projet qui entraîne l'ensemble du territoire

Conclusion

Le CERTU nous a présenté ce travail en cours de réalisation, ce dont nous les remercions. Cela a permis aussi d'éclairer l'analyse avec toutes vos questions et d'enrichir le travail de finalisation du futur document. Nous remercions également les intervenants d'Aix-les-Bains qui nous ont permis d'entendre le point de vue de l' élu et du technicien.

L'appel à projet du ministère a permis la présentation de 15 projets en région Rhône-Alpes, dont le résultat sera connu fin octobre. Nous essayerons de présenter ces résultats avec des représentants des porteurs des projets d'éco-quartiers en neuf, lauréat ou pas, et si possible avec la présence d'un maître d'œuvre pour apporter aussi ce point de vue dans les débats.

L'appel à projet de la Région rendra son résultat début novembre. Les lauréats et les autres candidats auront l'occasion de travailler dans des groupes d'échanges de pratiques, avec le soutien de la Région.

Nous pensons faire de la prochaine séance un temps de présentation autour de ces appels à projet et d'une démarche de sélection d'éco-quartiers que mène la Caisse des Dépôts en parallèle.