

Observatoire du Management Alternatif
Alternative Management Observatory

—
Essai

Les éco-quartiers
De l'utopie à la pratique, en Europe et en France

Lebreuil Thomas

Janvier 2009

Majeure Alternative Management – HEC Paris
2008-2009

Genèse du présent document

Cet essai a été réalisé sous la forme initiale d'un cours dans le cadre de la Majeure Alternative Management, spécialité de troisième année du programme Grande Ecole d'HEC Paris.

Il a été dirigé par Daniel Grande, Professeur à HEC Paris

Origins of this research

This research was originally presented as a research essay within the framework of the "Alternative Management" specialization of the third-year HEC Paris business school program.

The essay has been supervised by Daniel Grande, Professor in HEC Paris.

Charte Ethique de l'Observatoire du Management Alternatif

Les documents de l'Observatoire du Management Alternatif sont publiés sous licence Creative Commons <http://creativecommons.org/licenses/by/2.0/fr/> pour promouvoir l'égalité de partage des ressources intellectuelles et le libre accès aux connaissances.

L'exactitude, la fiabilité et la validité des renseignements ou opinions diffusés par l'Observatoire du Management Alternatif relèvent de la responsabilité exclusive de leurs auteurs.

Les éco-quartiers : de l'utopie à la pratique, en Europe et en France

Résumé : Les projets d'éco-quartiers se multiplient en France et en Europe depuis quelques années. Mais qu'est-ce qu'est réellement un éco-quartier ? Comporte-t-il uniquement une dimension environnementale ? Après cet effort de réflexion quant à l'ensemble des dimensions que doivent idéalement comporter de tels quartiers, cet essai s'interrogera sur l'état de la réflexion sur le sujet à l'échelle européenne. Nous étudierons notamment un exemple de quartier « modèle ». Puis nous nous interrogerons plus précisément sur la place que la France occupe dans ce mouvement, de nouveau à l'aide d'un exemple concret, en tentant de répondre à cette question : les projets d'éco-quartiers actuels sont-ils simplement un respect des normes sur lequel on communique fortement, et donc de l'ordre du « greenwashing », ou réellement porteurs d'avancée ?

Mots-clés : Eco-quartier, Développement durable, Urbanisme, Greenwashing

Eco-villages: from utopia to practice, in Europe and France

Abstract: Eco-village projects have been flourishing in France and Europe for the last few years. But what is exactly an eco-village? Is it only about the environmental dimension? After reflecting on the totality of characteristics of an ideal eco-village, this essay will inquire into the state of reflection on the subject on the European level. In particular, we will study an example of a “model” village. Then, we will consider more specifically the role that France occupies in this movement, again using a concrete example, and we will try to answer this question: are the current eco-village projects a kind of “greenwashing” which advertise a lot but in reality only respect norms, or are they really harbingers of innovation?

Key words: Eco-village, Sustainable Development, Urbanism, Greenwashing

Table des matières

| | |
|--|-----------|
| Table des matières | 4 |
| Introduction | 5 |
| Partie 1. Des éco-quartiers aux quartiers durables : caractéristiques et enjeux | 6 |
| 1.1. L'objectif environnemental : réduire l'empreinte écologique | 6 |
| 1.1.1. Construction | 6 |
| 1.1.2. Transport et accessibilité | 8 |
| 1.1.3. Autres éléments | 8 |
| 1.2. L'objectif social | 9 |
| 1.2.1. La mixité | 9 |
| 1.2.2. La participation au cœur du processus | 10 |
| 1.3. L'objectif économique | 10 |
| 1.3.1. Une opportunité économique | 10 |
| 1.3.2. Relocalisation de l'économie | 11 |
| 1.3.3. Un cadre idéal pour le développement d'une économie de fonctionnalité | 11 |
| Partie 2. Les éco-quartiers en Europe : de la réflexion à l'action | 13 |
| 2.1. Historique de la réflexion à l'échelle européenne | 13 |
| 2.1.1. Un contexte international favorable | 13 |
| 2.1.2. Les conférences des villes durables européennes | 13 |
| 2.2. L'Europe du Nord, un modèle à suivre | 14 |
| 2.2.1. Étude de cas : l'exemple Kronsberg | 15 |
| 2.2.2. Les facteurs clés de succès | 17 |
| Partie 3. Les éco-quartiers à l'échelle française | 19 |
| 3.1. Une prise de conscience tardive | 19 |
| 3.1.1. Les Agenda 21 | 19 |
| 3.1.2. Un intérêt croissant pour les éco-quartiers | 20 |
| 3.1.3. Aides et subventions | 21 |
| 3.2. La ZAC de Rungis | 22 |
| 3.2.1. Les grandes lignes du projet | 22 |
| 3.2.2. Un quartier durable ? | 24 |
| Conclusion | 27 |
| Bibliographie | 29 |

Introduction

Le développement durable est devenu véritablement à la mode au cours des dernières années, bien que la définition de ce terme reste floue pour bon nombre de personnes. Impossible désormais de faire l'impasse sur le thème : tout doit être « durable » et le « vert » est devenue un véritable outil de communication. Dans ces conditions, il est souvent difficile de faire le tri entre les produits ou projets réellement cohérents à long terme et les simples effets d'annonce.

Le développement durable peut fortement s'inscrire dans une logique territoriale locale : c'est seulement à une échelle relativement réduite qu'il est possible d'assurer une gestion coordonnée du développement économique, de la protection de l'environnement et de la cohésion sociale. Monsieur Borloo déclarait en 2008 que « c'est en ville que se concentrent les principales urgences non seulement sociales et économiques, mais aussi écologiques ». La ville moderne est effectivement plus que jamais dense, énergivore et polluée. Repenser la ville est devenue une nécessité « du fait d'une prise de conscience des coûts collectifs et individuels engendrés aussi bien par la surexploitation des sols que par la dilapidation des espaces naturels et ruraux par l'urbanisation extensive¹. » Il n'est donc pas étonnant que la notion d'éco-quartier se soit répandue. Les projets de ce type semblent fleurir en France comme en Europe et les articles sur le sujet se multiplient. Pour autant, aucune référence conceptuelle n'étant figée, ce sont en général les quartiers eux-mêmes qui s'auto-déclarent « durables » ou « éco ». Dès lors, le risque d'un nouvel exemple de greenwashing est important : ces éco-quartiers sont-ils réellement novateurs ou sont-ils uniquement « peints en vert » pour des raisons marketing ? Par ailleurs, quelle place la France a-t-elle dans ce mouvement ? Où en est la réflexion sur les éco-quartiers dans notre pays ? La façon de faire y est-elle particulière ?

Cet essai visera donc dans un premier temps à mettre au clair la notion d'éco-quartier. Nous considérerons ensuite le sujet au niveau européen, en étudiant notamment les exemples les plus connus, en Europe du Nord, afin de comprendre la logique et les conditions de développements de tels quartiers. Enfin, nous tenterons de dresser un bilan des pratiques en France et étudierons de façon concrète l'exemple de la ZAC de Rungis.

¹ « Renouvelle la ville » - Editions du Moniteur – Préface (Bruno Desprele et Pierre Joutard)

Partie 1. Des éco-quartiers aux quartiers durables : caractéristiques et enjeux

Dans cette première partie, nous nous attacherons à définir plus clairement la notion d'éco-quartier, dont nous avons souligné qu'elle n'avait pas de référence conceptuelle figée, en dressant la liste des thèmes à prendre à compte dans la conception d'un éco-quartier. Si la notion environnementale est bien sûr au cœur, nous verrons que des quartiers plus cohérents peuvent intégrer les deux autres piliers du développement durable, à savoir l'économique et le social.

1.1. L'objectif environnemental : réduire l'empreinte écologique

1.1.1. Construction

C'est en général l'aspect auquel on pense en premier lorsque l'on parle d'éco-quartier. Il s'agit effectivement d'un élément crucial, dans la mesure où le secteur du bâtiment est le premier consommateur d'énergie en Europe et qu'il est responsable de plus de 40% des émissions totales de CO₂.

Objectif et réglementations

L'objectif est de créer ou de rénover des bâtiments respectant au mieux l'environnement. Il s'agit de les doter des technologies adéquates mais aussi de les intégrer au maximum dans un environnement local en utilisant les ressources disponibles. De nombreux types d'éco-construction existent, de la maison de paille aux troglodytes. Néanmoins, il s'agit souvent d'expériences pilotes difficilement reproductibles, à l'inverse de la « maison passive », habitat dont la consommation énergétique est très faible, voire même entièrement compensée par les apports internes.

La norme allemande « passivhaus » est la plus ancienne en la matière. En France, le concept est développé depuis le début des années 1970. La démarche HQE (Haute Qualité

Environnementale), créée par l'association HQE, a longtemps fait référence en la matière malgré un certain nombre de critiques. L'association a défini 14 cibles pour s'assurer que la construction ou la rénovation des bâtiments, mais aussi leur utilisation, corresponde à des normes de la qualité environnementale. Mais un véritable tournant a eu lieu avec la RT 2005 (Réglementation Thermique 2005) pour la construction de bâtiments neufs résidentiels et tertiaires. Cette réglementation va beaucoup plus loin que la précédente (RT 2000), instaurant en particulier des contraintes chiffrées. Ainsi, selon les zones climatiques, la consommation d'énergie primaire maximale va de 130 à seulement 80 kWh/(m².an)

Principes

Il s'agit bien sûr de prendre en compte les matériaux utilisés pour la construction mais aussi, au-delà, de considérer la maintenance et l'usage de ces bâtiments.

L'isolation thermique est le principe de base : il s'agit d'éviter les pertes de chaleur (ou ponts thermiques), souvent importantes pour les anciens bâtiments, dans le but de réduire la consommation d'énergie de chauffage. Un soin particulier doit également être accordé à l'étanchéité à l'air, de lourdes pertes énergétiques pouvant lui être liées si elle est mal assurée. Un autre élément d'importance est le solaire. Il peut tout simplement s'agir de solaire passif : énergie captée par les parties vitrées de l'habitat, qui doivent donc être importantes et orientées de façon cohérente. Au-delà, les bâtiments peuvent bien sûr être équipés de panneaux solaires afin de créer leur propre énergie. Plus largement, l'utilisation d'énergies renouvelables est encouragée.

Exemples

De nombreux exemples de quartiers résidentiels regroupant des bâtiments HQE ont vu le jour ces dernières années. Citons par exemple la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Hauts de Feuilley à Saint Priest, dans la banlieue de Lyon, dont l'achèvement est prévu en 2009 et qui totalisera à terme 25000 m² d'habitat écologique pour 117 maisons individuelles et 6 petits collectifs. Ces maisons passives devraient garantir une consommation d'énergie de chauffage inférieure à 15 kWh/(m².an), et un besoin de moins de 50 kWh/(m².an) d'énergie.

Autre exemple, le quartier du « Parc Matisse » à Rouen dont les travaux d'aménagement viennent de démarrer, qui accueillera 760 logements¹.

¹ <http://www.actualites-news-environnement.com/19288-eco-quartier-logements-hqe-rouen.html>

Les projets se multiplient. Si cette démarche va naturellement dans le bon sens, l'auto-qualification d'éco-quartier est parfois exagérée, puisque comme nous allons le voir à présent, un « bon éco-quartier » ne se limite pas à l'éco-construction.

1.1.2. Transport et accessibilité

La prise en compte de la mobilité doit faire partie intégrante de la réflexion sur la conception d'un éco-quartier. Les transports représentent en effet environ 30% de la consommation d'énergie primaire en France et sont l'une des premières causes de pollution. Différents moyens d'action complémentaires peuvent être envisagés :

- développement des transports en commun,
- limitation du nombre de places de parking,
- favoriser les transports doux, marche à pied et vélo en développant notamment un réseau efficace de pistes cyclables,
- promotion des véhicules plus propres.

Ceci implique véritablement un changement dans la façon de penser la ville. Seule une relocalisation de l'économie et de la vie quotidienne peuvent permettre de rendre possible une mobilité propre.

1.1.3. Autres éléments

La gestion de l'eau

La gestion de l'eau doit également être pensée, et ce à trois niveaux :

- idéalement, l'approvisionnement en eau potable de qualité doit se faire le plus localement possible. Ceci implique la présence de nappes phréatiques non polluées ;
- la récupération des eaux de pluie peut être organisée, de même que l'assainissement et le recyclage des eaux usées ;
- l'utilisation doit par ailleurs évidemment être la plus rationnelle possible.

Végétation et biodiversité

L'insertion d'un maximum de végétation dans les quartiers est prépondérante. Cela a de multiples avantages :

- diminution de la pollution atmosphérique,

- maintien de la biodiversité,
- qualité de vie et bien-être pour l'ensemble des habitants.

Une économie de bouclage des flux

Le recyclage et la valorisation de la biomasse issue des déchets ménagers (compostage) peut permettre d'augmenter le cycle de vie des produits et ainsi de réduire l'empreinte écologique. Le quartier est une entité particulièrement adaptée à ce type d'actions, parfois difficiles à mettre en place de façon individuelle ou au contraire à une échelle beaucoup plus importante.

1.2. L'objectif social

Si le point de départ de la démarche de conception d'un éco-quartier est bien l'aspect environnemental et la volonté de réduire notre impact écologique, l'aspect social n'est pas à négliger. Les éco-quartiers, ou quartiers durables, sont une véritable opportunité de reconsidérer le tissu urbain à tous les niveaux. Ces quartiers peuvent ainsi se rapprocher, toutes proportions gardées, des Phalanstères imaginés par Fourier au XIX^e siècle, le but n'étant plus seulement l'efficacité écologique mais bien une certaine harmonie sociale. La chose est probablement plus difficile encore dans la mesure où les éco-quartiers ne sont pas des îlots coupés du reste du monde mais bien reliés à un tissu urbain. Pour autant, l'harmonie sociale est naturellement favorisée par le caractère « sain » des quartiers (matériaux utilisés non néfastes à la santé, espaces verts, faible pollution...). Mais d'autres leviers existent, comme nous allons à présent le voir.

1.2.1. La mixité

Dans nos villes, la ségrégation géographique est particulièrement marquée. Si elle existe entre les villes, c'est à l'échelle du quartier qu'elle est probablement la plus frappante. Une réflexion « durable » se voulant cohérente doit inévitablement prendre en compte cette question. Un éco-quartier devrait donc assurer une mixité à la fois socio-économique, générationnelle et culturelle. Si cet objectif semble louable, encore reste-t-il à le traduire dans les faits : comment assurer une telle mixité ? Une pluralité des logements est indispensable.

En effet, une offre diversifiée en termes de prix, taille des logements, typologie (individuel ou collectif) ou encore modalité d'accès (achat ou location) doit permettre *de facto* un certain brassage. La construction de logements sociaux peut aussi être une garantie. Au-delà, la possibilité de mettre en place des quotas liés aux revenus des habitants ou à leur origine est envisageable, même s'il s'agit par définition d'une action controversée.

1.2.2. La participation au cœur du processus

La conception d'un éco-quartier fait également sens au niveau social dans la mesure où il s'agit d'une démarche participative. Tous les projets menés jusqu'à présent se sont en effet basés sur la concertation entre les différentes parties prenantes : élus locaux, associations, habitants... L'objectif est tout simplement d'anticiper les problèmes, de comprendre les attentes et les éventuelles réticences, afin de proposer un projet le plus pertinent possible et le plus adapté au territoire. Par ailleurs, la participation du citoyen au projet ne peut que mieux lui faire comprendre les enjeux et entraîner une plus forte adhésion de sa part. Les habitants deviennent ainsi concepteurs, du moins en partie, de leur propre espace de vie. On retrouve ici une notion au cœur du changement de mentalités consistant à mener une réflexion durable, sur le long terme, développée par exemple quant au design par Ezio Manzini¹.

Cette participation peut se traduire de différentes façons : enquête publique, débat public, conseils de quartier, referendum local, charte de participation... Ceci peut conduire, à terme, à l'implication des habitants dans la gestion du quartier au quotidien (gestion des espaces verts ou compostage par exemple). Cette responsabilisation face au territoire est nécessaire, une approche durable ne pouvant se faire par la contrainte.

1.3. L'objectif économique

1.3.1. Une opportunité économique

La conception d'éco-quartier est une opportunité économique non négligeable. En effet, les exigences en termes de développement durable constituent un potentiel économique, dans la mesure où elles nécessitent à la fois la création de nouveaux emplois, une recherche appliquée

¹ Professeur de Design Industriel au Politecnico de Milan, où il dirige l'unité de recherche de Design et Innovation vers un développement durable

efficace afin d'utiliser les technologies les plus appropriées, et éventuellement la création de nouvelles entreprises dans le domaine. Il s'agit d'un secteur « neuf », en pleine évolution, et dont l'activité va irrémédiablement augmenter.

Outre cet aspect, le développement d'éco-quartiers comporte un certain nombre d'implications au niveau économique, à commencer par une certaine relocalisation de l'économie.

1.3.2. Relocalisation de l'économie

La problématique des transports (promotion des modes doux, transport en commun) mais aussi celle de la cohésion sociale dans l'éco-quartier ne peuvent être dissociées de l'aspect économique. En effet, s'il n'est naturellement pas pensable ou souhaitable d'imaginer des quartiers totalement auto-suffisants, où employés et habitants se confondent, une relocalisation au moins partielle de l'économie est nécessaire. Des services, commerces et équipements doivent donc être présents. Ceci doit à la fois permettre un accès facile aux biens et services pour les habitants mais aussi la création d'un certain nombre d'emplois. Sans évidemment pouvoir remettre en cause l'hégémonie des supermarchés et hypermarchés, la logique d'éco-quartier induit un certain renouveau des commerces de proximité.

1.3.3. Un cadre idéal pour le développement d'une économie de fonctionnalité

C'est dans un sens une implication de la relocalisation de l'économie : les éco-quartiers constituent un cadre idéal pour le développement d'une économie alternative. Ainsi, l'économie de fonctionnalité, visant à remplacer la vente d'un bien par celui d'un service, y trouve un terrain propice dans la mesure où elle implique une certaine mutualisation des produits. Le troc lui-aussi peut se développer sur un territoire où l'économie est locale et la cohésion sociale importante. Ces formes d'économie conduisent à une moindre consommation et participent donc à une réduction de l'empreinte écologique.

Nous avons présenté dans cette première partie l'ensemble des critères pouvant définir un éco-quartier idéal. Evidemment, des contraintes environnementales ou urbaines peuvent

empêcher la mise en place de l'ensemble de ces éléments. Le but doit simplement être d'avoir une approche la plus cohérente possible en fonction des particularités de chaque projet, en prenant en compte l'ensemble des problématiques que nous avons développé. En résumé, cela implique de rechercher une urbanisation respectueuse de l'environnement, une maîtrise de l'étalement urbain et des déplacements, une mixité sociale et une relocalisation de l'économie. C'est bien cette réflexion complète qui a été à l'origine de la conception d'éco-quartiers exemplaires en Europe, comme nous allons le voir.

Partie 2. Les éco-quartiers en Europe : de la réflexion à l'action

2.1. Historique de la réflexion à l'échelle européenne

2.1.1. Un contexte international favorable

La réflexion sur les éco-quartiers est née dans les années 1990, issue d'un intérêt croissant à la fois pour les questions urbaines et pour le développement durable. Ainsi, dès 1986, l'OCDE publiait un rapport intitulé « L'environnement urbain, quelles politiques pour les années 90 ? ». Mais le véritable tournant a été pris avec la Conférence sur l'environnement et le développement (ou sommet de la Terre) de Rio de Janeiro en 1992. Ce sommet fait la part belle au « local » puisqu'il reconnaît le rôle clé des collectivités et des ONGs en matière de développement durable. Ainsi, l'Agenda 21 (ou Action 21) est un plan d'action décrivant les secteurs où le développement durable doit être pris en charge par les collectivités territoriales. Il est question, entre autres, du logement, de la pollution de l'air ou encore la gestion des déchets. Les collectivités sont donc invitées à mettre en place des plans d'action au niveau local. Mais un certain nombre d'actions incitatives sont également nées au niveau européen.

2.1.2. Les conférences des villes durables européennes

Afin de préparer le sommet de Rio, un groupe d'experts nommé par la Commission européenne rédige un « Livre vert sur l'environnement urbain ». Les conclusions de ce rapport sont approuvées et un groupe d'experts indépendant est chargé de poursuivre la réflexion sur ces questions d'environnement urbain. Ce groupe lance notamment en 1993 le projet « Villes durables » sur trois ans, initiative visant « à encourager une réflexion approfondie sur la durabilité dans les agglomérations urbaines européennes, à susciter un vaste échange d'expériences, à faire connaître les meilleures pratiques en matière de durabilité à l'échelon local et à formuler des recommandations destinées à orienter les politiques de

l'Union européenne¹ ».

C'est sur la base de ces travaux qu'a lieu en 1994 la conférence d'Aalborg, réunissant 67 collectivités locales. Cette réunion débouche sur la rédaction de la Charte d'Aalborg, ou « Charte des villes européennes pour la durabilité », marquant l'engagement des collectivités à mettre en place un Agenda 21 au niveau local grâce à un partage d'expériences et de connaissances. Plus de 200 collectivités signent le texte en 1994 et 1995. Le rapport « Villes européennes durables » est par ailleurs publié en 1994.

La deuxième conférence des villes durables européennes a lieu à Lisbonne en 1996. Un pas est franchi dans la mesure où l'accent est désormais mis sur l'aspect opérationnel des choses et non plus seulement sur la réflexion et le diagnostic. A partir d'expériences concrètes, la Conférence vise à définir une méthode et des outils de mise en œuvre, réunis dans le « Plan d'action de Lisbonne : de la charte à l'action ». Lors de cette conférence est également soutenue l'idée d'une gouvernance réellement participative sur ces questions. Enfin, un Prix européen des villes durables est créé.

La troisième conférence a lieu à Hanovre, en février 2000. Au cours des années précédentes, le Groupe d'experts, reconduit pour une durée indéterminée, a publié un certain nombre de documents de synthèse. Les élus présents à Hanovre réaffirment l'importance du sujet et lance « l'Appel de Hanovre », demandant ainsi le soutien des instances européennes pour leurs actions.

Les conférences suivantes, à Aalborg en 2004 puis Séville en 2007, ont vu une nouvelle augmentation du nombre de villes signataires de la charte d'Aalborg –qui sont aujourd'hui environ 350.

Ce cadre favorable a permis l'apparition de nombreuses initiatives en Europe, que nous allons désormais étudier de façon plus concrète.

2.2. L'Europe du Nord, un modèle à suivre

Sur la plupart des problématiques liées au développement durable, les pays d'Europe du Nord sont souvent en avance sur leurs voisins européens et sur la plupart des pays du monde. C'est par exemple dans ces pays que la part de la consommation d'énergies renouvelables est

¹ <http://www.ecologie.gouv.fr>

la plus élevée. En ce qui concerne les éco-quartiers, ils sont ainsi logiquement apparus comme des précurseurs et ce n'est pas un hasard si la première conférence des villes durables européennes s'est tenue à Aalborg, au Danemark.

Le choix des projets étudiés dans l'ouvrage « Quartiers durables – Guide d'expériences européennes », publié par l'Arene (Agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies) en 2005, est révélateur : sur les 6 quartiers étudiés, 2 se trouvent en Suède, 2 en Allemagne, 1 au Danemark et 1 au Royaume-Uni.

2.2.1. Etude de cas : l'exemple Kronsberg

Ce quartier, situé au sud-est de Hanovre, en Allemagne, a été bâti à l'occasion de l'Exposition Universelle de 2000 qu'accueillait la capitale du land de Basse-Saxe. Hanovre ayant été choisie en 1990, le choix du site devant servir de « village » pour cette manifestation a eu lieu en 1991. Pratiquement 10 ans ont donc été nécessaires à la conception de ce quartier sur un principe de développement durable, conformément aux objectifs de l'Agenda 21. Il accueillera à terme 15000 habitants, pour environ 8000 aujourd'hui. Il s'agit d'un objectif de long terme, sans échéance véritablement déterminée – ceci est paradoxalement plutôt bon signe : des possibilités sont envisagées et la surface constructible est disponible mais les choses ne sont pas précipitées pour « gonfler » les chiffres.

Financement et gouvernance

L'ampleur du projet, dont le caractère durable amplifiait encore le coût empêchait un financement par la ville seule. Le montant total des investissements nécessaires a été chiffré à 2,2 milliards d'euros. Ils ont été financés de façon publique, par l'Etat de Basse-Saxe et la municipalité, et privée – un emprunt massif à un taux préférentiel a permis de financer une bonne part du projet.

L'idée de quartier durable a été portée par le service Environnement de la municipalité de Hanovre, qui a réussi à fédérer les différents acteurs : Institut de recherche du bâtiment, centre technique de formation professionnelle, association des consommateurs de Basse-Saxe, entreprises de BTP et architectes locaux... Mais le projet s'est également voulu participatif : un comité consultatif a été créé, composé d'enseignants, chercheurs, représentant d'associations – notamment écologistes... afin de réfléchir à la façon la plus pertinente de concevoir le quartier.

L'aspect écologique

En termes de construction, des exigences très élevées ont été imposées aux promoteurs immobiliers. Cela permet une consommation d'énergie moindre : ainsi, le réseau européen « Energie cités » estime que la consommation d'électricité y est deux fois moins importante que dans des bâtiments classiques. De plus, un effort important a été fait pour la production d'énergie renouvelable, en particulier l'éolien et le photovoltaïque.

La gestion de l'eau a également été optimisée. Un système de drainage semi naturel a ainsi été mis en place afin de reproduire le plus fidèlement possible l'écoulement naturel des eaux. Les eaux pluviales sont en partie dirigées vers des bassins de rétention puis réutilisées. Enfin, concernant la consommation, les habitants sont fortement sensibilisés, grâce à différents moyens de communication, afin que leur utilisation soit la plus écologiquement responsable possible.

Pendant la construction du quartier, le cahier des charges a imposé une limitation maximale des déchets et un recyclage maximal. Les déchets constituent bien sûr également une préoccupation au quotidien dans le quartier : tri sélectif et recyclage sont de mise, et le compostage collectif est encouragé – et subventionné.

Les transports ont été largement privilégiés : une ligne de tramway traverse le quartier et s'arrête fréquemment. Chemins pour les piétons et pistes cyclables sont particulièrement nombreux. Par ailleurs, la circulation des voitures est interdite aux usagers non résidents dans les zones d'habitat et la vitesse est très limitée ailleurs. Tout ceci permet à la fois de garantir une mobilité bien peu polluante et une sécurité routière maximale.

Enfin, le plan de paysage est l'un des gros points forts du quartier. Les espaces de verdure sont nombreux et intégrés au paysage urbain : squares, jardins privatifs ou collectifs... Les terres originellement agricoles ont été mises en valeur à partir de leurs qualités naturelles.

L'aspect social

Un effort particulièrement important a été fait quant à la diversité des habitants. La taille des logements, et donc leur prix, sont très variables. Les modes de financement, très divers (propriété, location – certains logements étant même subventionnés), permettent un accès au plus grand nombre. Certaines habitations sont également adaptées aux personnes à mobilité réduite. Au sein d'un immeuble de 93 appartements cohabitent des familles d'origine allemande et immigrées, l'aménagement intérieur des logements tenant compte des différences culturelles. Les promoteurs avaient également pour obligation de prévoir des

salles communautaires dans les immeubles. Le centre « Krokus » accueille un centre d'arts, une bibliothèque, un centre d'informations, des salles de réunion et de réception...

Au final, toutes les premières études menées sur le quartier montrent que le projet est une réussite et que les objectifs de départ ont été atteints, voire dépassés.

Nous l'avons souligné, ce projet n'est pas un cas isolé. La prise en compte de l'ensemble des projets cités précédemment permet de tirer des conclusions plus générales et de définir un certain nombre de facteurs clés de succès.

2.2.2. Les facteurs clés de succès

Ces quartiers constituent de véritables vitrines pour les villes concernées, qui ont donc en une approche cohérente et globale. A l'exemple de Kronsberg, tous les quartiers prennent bien en compte l'ensemble des problématiques dont nous avons parlé. Ces performances exemplaires en termes environnementaux et sociaux semblent avoir été rendues possibles par deux éléments clés.

Le rôle clé des collectivités

Premier point, ces projets sont menés par des collectivités qui mènent une politique environnementale forte et prennent en compte le développement durable depuis de nombreuses années. La plupart du temps, les réflexions sur l'Agenda 21 ont été entreprises dès 1994. On le voit, même si les pays d'Europe du Nord sont globalement en avance sur le reste de l'Europe quant aux questions de développement durable, les projets d'éco-quartiers sont bien des initiatives locales, nées grâce à une volonté politique forte.

Les projets sont d'ailleurs pour la plupart réalisés sur des terrains dont les collectivités ont la maîtrise foncière, ce qui leur permet d'imposer leurs exigences aux promoteurs immobiliers.

Les collectivités vont même dans bien des cas jusqu'à gérer elles-mêmes les infrastructures, par l'intermédiaire des services municipaux. Ceci est important dans la mesure où le fait de déléguer ces tâches à des intermédiaires (ce qui est monnaie courante en France : sociétés d'économie mixte, établissements publics d'aménagement...) peut constituer un frein aux initiatives, la rentabilité à court terme étant moindre dans ce type de projets.

La participation au cœur des projets

Dans chacun des projets, les acteurs impliqués dans le projet sont multiples et la concertation est centrale. Outre les associations de défense de l'environnement, des consultants spécialisés, des bureaux d'études ou des universités, les résidents sont ainsi en permanence consultés, en général par l'intermédiaire d'associations. Cette concertation est favorisée par une communication importante : des lieux d'échange et d'information sont ainsi à chaque fois mis à la disposition des habitants. D'autres supports, à commencer par Internet, sont communément utilisés.

Cette gouvernance participative est un élément clé de succès du projet. Elle doit être réelle dès son lancement et s'inscrire dans le temps.

La mentalité des habitants des pays du Nord est très favorable au développement de ce type de quartier, qui implique des notions de partage, de solidarité, de tolérance, et de préservation des ressources. Le changement ne peut provenir uniquement des autorités et l'adhésion de tous est nécessaire.

Les pays d'Europe du Nord peuvent donc servir de modèle. D'ailleurs, toutes les villes impliquées dans des projets d'éco-quartiers ont affiché la volonté de faire de leurs réalisations des exemples et de partager leurs connaissances. Des visites des quartiers sont ainsi organisées afin de montrer concrètement à quoi peut ressembler un quartier de ce type. La France, si elle n'a pas été précurseur en la matière, a-t-elle par contre réussi à « saisir la balle au bond » et à lancer ses propres initiatives ?

Partie 3. Les éco-quartiers à l'échelle française

Il s'agira dans un premier temps dans cette partie de considérer l'attitude des pouvoirs publics français quant à la question des éco-quartiers : dans quelle mesure ont-ils su s'inscrire dans la dynamique européenne et suivre l'exemple des pays du Nord ? Puis, dans un deuxième temps, nous étudierons de façon concrète le cas de la ZAC de Rungis.

3.1. Une prise de conscience tardive

3.1.1. Les Agenda 21

Les autorités locales françaises ont été assez lentes à intégrer des plans d'action Agenda 21, malgré la création d'un Comité 21 (ou Comité français pour l'environnement et le développement durable) dès 1995 afin de faire vivre l'Agenda 21 en France.

Les choses se sont quelque peu accélérées durant les dernières années. 2 autres organismes ont ainsi été créés afin d'assurer un suivi : le Conseil National du Développement Durable (CNDD) et le Comité Interministériel pour le Développement Durable (CIDD) en 2003, dans le cadre de la Stratégie Nationale de Développement Durable.

Voici les chiffres quant aux Agendas 21 français¹ qui ont d'ores et déjà été délibérés :

- 19 plans d'action régionaux (sur 26 régions) ;
- 38 plans à l'échelle départementale (sur les 100 départements français) ;
- 97 Agendas 21 intercommunaux ;
- 150 plans communaux (sur les quelques 36000 communes françaises).

La multiplication de ces Agendas 21 pourraient entraîner la multiplication des projets types éco-quartiers au cours des prochaines années.

¹ <http://agenda21france.org>

Néanmoins, ces plans sont parfois légers et il est difficile d'en évaluer l'impact. De plus, leur multiplication (liée au nombre très important de communes, spécificité française) empêche parfois de considérer une stratégie à plus grande échelle, définissant des objectifs précis.

3.1.2. Un intérêt croissant pour les éco-quartiers

Contrairement aux pays du nord de l'Europe, la France ne compte aucun véritable quartier type pouvant faire office de modèle. Pour autant, de nombreux projets ont vu le jour ces dernières années. Mais il s'agit en général de quartiers où l'efficacité énergétique des bâtiments est très bonne. Une approche plus globale, prenant également en compte l'accessibilité, le transport ou encore une dimension sociale, est très marginale. Citons néanmoins à titre d'exemple l'aménagement de la ZAC de Bonne à Grenoble, lancé en 2004, ou encore celui du quartier de Lyon Confluence, porté par la communauté urbaine du Grand Lyon. Ce dernier comportera ainsi 23% de logements sociaux, les bâtiments et les espaces publics respecteront les prescriptions de Haute Qualité Environnementale, le développement des modes de transport doux sera privilégié et la nécessaire réhabilitation des sols pollués a été prise en compte très en amont¹. Le projet intègre également une vraie démarche participative. Les habitants sont en effet consultés, un site Internet ayant été créé à cet effet : <http://www.laconfluenceonendiscute.fr>.

Une vraie réflexion sur le thème des éco-quartiers a par ailleurs été menée dans le cadre du Grenelle de l'environnement, qui s'est tenu en 2007. Le projet de loi Grenelle 1 prévoit en effet que « l'Etat encouragera la réalisation par des agglomérations volontaires de programmes globaux d'innovation énergétique, architecturale et sociale en continuité avec le bâti existant ». 2007 peut ainsi marquer un véritable tournant dans l'approche française, alors que notre pays s'était jusque là contenté de suivre les directives européennes, souvent avec un certain retard par rapport à d'autres pays européens. Le plan « villes durables » présenté par Jean-Louis Borloo à l'occasion du Conseil des ministres du 22 octobre 2008 et officiellement lancé le 3 novembre de la même année, y a fait suite. L'objectif « d'au moins un éco-quartier avant 2012 dans toutes les communes qui ont des programmes de développement de l'habitat significatif » a été lancé. Le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du Territoire a mis en place un site Internet

¹ <http://www.grandlyon.com/Lyon-Confluence.36.0.html>

(<http://www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr>) à destination des collectivités, avec pour vocation de leur donner une « boîte à outils » pouvant leur permettre de réaliser de tels projets – il recense notamment un certain nombre d’initiatives lancées en Europe et ailleurs. Il a par ailleurs lancé un concours sur les éco-quartiers à destination des collectivités. Les lauréates seront nommées en juin 2009 et auront la possibilité ¹:

- de bénéficier de l’accompagnement, dans la conduite de leurs projets, et de l’expertise des services de l’État ;
- de bénéficier des soutiens de l’Ademe (aides financières aux études ou à des opérations de démonstration dans les domaines Énergie/Climat, prévention et gestion des déchets, maîtrise de l’énergie et énergies renouvelables, mise à disposition d’informations et de guides pratiques...) ;
- de participer activement à un réseau d’échange (séminaires de travail, présentations de projets, visites...) qui se réunira périodiquement et qui sera animé par la direction générale de l’Aménagement, du Logement, et de la Nature du ministère du Développement durable;
- de voir leur projet bénéficier d’une large valorisation.

3.1.3. Aides et subventions

Il existe un certain nombre d’aides et de subventions pouvant inciter les collectivités à s’engager dans des projets d’éco-quartiers :

- aides financières de l’Agence de l’Environnement et de la Maîtrise de l’Energie (Ademe) concernant les certificats énergétiques des bâtiments ;
- aides de l’Agence Nationale de l’Habitat (ANAH) en ce qui concerne les éléments de chauffage et de ventilation dès lors qu’ils répondent à des critères de qualité et vont dans le sens d’une politique de développement durable² ;
- différents crédits d’impôt.

On le voit, la France essaye à l’heure actuelle de rattraper son retard en matière d’éco-quartier et de prendre exemple sur les pays d’Europe du Nord. Néanmoins, nous l’avons dit, aucun éco-quartier de référence n’existe. Cela pourrait pourtant permettre une plus large diffusion de telles pratiques et inciter les collectivités à agir plus dans une logique de

¹ Brochure « Ecoquartier et ville durable » de la Direction générale de l’Aménagement, du Logement et de la Nature – novembre 2008

² <http://www.anah.fr>

développement durable. La ZAC de Rungis peut-elle jouer ce rôle en France, à l'instar de BedZED (pour Beddington Zero Energy Development) en Angleterre ? Il nous faudra pour répondre à cette question comparer ce projet à nos « modèles » d'Europe du Nord décrits précédemment à travers l'exemple du quartier de Kronsberg . L'étude de ce cas particulier doit également nous permettre de comprendre réellement comment peut se créer un éco-quartier en France.

3.2. La ZAC de Rungis

3.2.1. Les grandes lignes du projet

Caractéristiques du site et naissance du projet

Le site est situé au sud du 13^e arrondissement de Paris et s'étend sur environ 3 hectares. Il s'agit d'une ancienne gare de marchandises, propriété de Réseau Ferré de France. Il offre un paysage de hangars, de bennes, de palettes...

La Ville de Paris a souhaité aménager ce site « pour relier et rapprocher les quartiers Kellermann et Rungis, désenclaver le site par la création de nouvelles voies circulées et piétonnes permettant l'accès à la future station du tramway "Poterne des peupliers" sur le boulevard Kellermann¹ ». Le Conseil de Paris a donc lancé une concertation en septembre 2002 et un certain nombre d'études ont été réalisées afin de définir les besoins et le programme. Celle-ci a abouti un an plus tard, à la suite d'une première phase de concertation, par la création de la Zone d'Aménagement Concerté dite de la Gare de Rungis.

Sont prévus :

- un jardin public de 5000m², dont la forme répond à un principe d'ouverture sur le quartier formulé par les habitants ;
- une crèche de 60 berceaux et une halte-garderie (1500 m²) ;
- un EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) ;
- 13 000 m² environ destinés à l'habitat, dont des logements pour chercheurs et étudiants, des logements familiaux. Ces logements sont tournés vers la mixité sociale, la location et l'accession à la propriété. Les bâtiments et leurs jardins seront tous accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

¹ http://www.parisgarederungis.fr/semapa/gare_de_rungis/menu_haut/le_projet/un_quartier_durable

- 19000 m² environ dédiés à l'emploi (bureaux, commerces, activités...) dont 1000 m² environ de commerces de proximité ;
- 12000 m² dédiés aux services publics visant à favoriser la mixité sociale et l'intergénérationnel. Ainsi, par exemple, crèche, halte de garderie et établissement pour personnes âgées se côtoieront dans le même espace.

Le rôle de la SEMAPA

Le Conseil de Paris, dans ses séances des 7 et 8 juin 2004 a délibéré pour engager de manière concrète cette opération d'aménagement confiée à la Semapa (Société d'économie mixte d'aménagement de Paris, constituée en 1985) et une Convention Publique d'Aménagement est signée le 26 août.

La Semapa lance d'abord une consultation afin de nommer un architecte coordinateur. Plusieurs projets répondant aux demandes de la Ville de Paris sont étudiés. C'est finalement une équipe de concepteurs constituée autour de l'architecte Bruno Fortier qui est désignée début 2005 pour élaborer le « Schéma directeur d'aménagement ». Cette équipe est chargée de la mission de suivi, de coordination et de conseil architectural sur les bâtiments.

La Semapa a dès lors le rôle de désigner des maîtres d'ouvrages pour chaque lot, en général par l'intermédiaire de concours.

Enfin, elle doit coordonner la réalisation d'ensemble. Il s'agit de s'assurer que le secteur soit bien connecté à l'ensemble des quartiers adjacents, mais aussi de gérer le calendrier.

Etat des lieux en janvier 2009

La grande majorité des maîtres d'ouvrage ont été désignés et pour certains lots, nous sommes dans une phase d'avant-projet assez avancée. La réalisation des logements étudiants a par exemple été confiée à la société Espacil, alors que celle des bureaux sera assurée par le promoteur ICADE. La DEVE (Direction des Espaces Verts et de l'Environnement) est quant à elle en charge de l'aménagement des jardins. Une dernière consultation est en cours en ce qui concerne les logements familiaux.

La couverture des voies ferrées a par ailleurs été finalisée. Ceci afin de préserver l'éventualité d'une réouverture des lignes de la petite couronne.

Enfin, le terrassement a été réalisé. Il s'agissait de niveler le terrain en le surélevant en pente douce, car il existait 8 mètres de dénivelé entre deux points du site.

Selon le calendrier prévisionnel, la Convention d'Aménagement doit finir en 2014.

3.2.2. Un quartier durable ?

Une ambition née a posteriori

Au départ, le projet ne comportait aucune ambition particulière en termes de développement durable. L'étude d'impact réalisée en septembre 2003 n'y fait ainsi quasiment pas référence. La volonté de la part de la Ville de Paris de créer « la première opération d'aménagement parisienne réalisée selon les principes du développement durable » n'est apparue qu'à partir de 2004. Le parti d'aménagement du dossier de création définissait alors un certain nombre d'objectifs comportant cette dimension. Il prévoyait notamment que « la crèche, mais aussi d'autres bâtiments feront l'objet d'une démarche HQE ». Par ailleurs, il souhaitait « conduire les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre à faire les choix les plus conformes possibles au développement durable à toutes les phases de la construction et de la vie des bâtiments ». La concertation a joué un rôle important dans ce changement, comme nous le verrons, permettant d'affiner et de renforcer ces objectifs, que décrivent les « Prescriptions architecturales générales » de juillet 2007.

Caractéristiques durables

Il a été décidé que les actions en matière de développement durable se déclinaient en trois pôles principaux : la gestion des eaux pluviales, la consommation d'énergie et la mobilité.

Voici l'essentiel des objectifs :

- en matière de transport, la zone sera desservie par le tramway. Mais d'autres engagements ont été pris par la Mairie, bien que la question fasse débat entre les diverses sensibilités représentées : mutualisation des parkings souterrains, absence de stationnements en surface (sauf pour la maison de retraite médicalisée), parc de voitures partagées (de 7 à 12, soit le plus gros pôle à Paris), zone 30 à sens unique pour les voitures et à double sens pour les cyclistes et les piétons. ;
- des objectifs en matière de consommation d'énergie primaire sont fixés pour chaque lot, avec une grande liberté laissée aux maîtres d'ouvrage quant à la façon de respecter ces objectifs. Par ailleurs, un bilan d'ensemble sera précisément évalué, avec comme objectif « RT 2005 moins 50% » (soit en moyenne une consommation de 50 kWh/m²/an) ;
- des efforts doivent également être faits en ce qui concerne la production d'énergie : les

bâtiments intégreront du solaire thermique et photovoltaïque avec comme objectif de couvrir la moitié des besoins en eau chaude sanitaire des logements avec du solaire thermique et 5% des besoins électriques pour l'éclairage des bureaux ;

- des systèmes de récupération de l'eau de pluie sont prévus avec pour objectif d'alimenter les jardins et éventuellement les chasses d'eau des logements et bureaux ;
- une attention particulière doit être accordée au confort et à la luminosité, malgré les importantes zones d'ombre du site (épaisseur des bâtiments, exposition, dessin des façades...);
- par ailleurs, comme nous l'avons souligné précédemment, un effort certain a été fait quant à la mixité sociale.

Selon l'architecte en charge du projet pour la Semapa, le bilan en la matière est très positif. Elle souligne tout d'abord son caractère précurseur : au moment où la Ville de Paris décide de donner au secteur une véritable dimension durable, en 2004, aucun autre projet de ce type n'existe. Mais alors que d'autres projets de ce type sont désormais en cours, l'approche de la ZAC de Rungis lui paraît particulièrement cohérente : il ne s'agit pas simplement de réduire la consommation d'énergie des bâtiments mais bien de considérer le quartier dans son ensemble. Ce projet a d'ailleurs clairement une valeur démonstrative pour la Ville de Paris et la Semapa y accorde un budget communication relativement important.

Mais selon un membre de l'association des Amis de l'Ecozac, dont nous allons parler par la suite, le cahier des charges finalement retenu est assez léger, malgré un certain nombre d'avancées. Vu le travail réalisé, le projet aurait pu être poussé beaucoup plus loin. Selon cette personne, les décideurs ont manqué une opportunité et n'ont pas pris conscience de toutes les potentialités.

La concertation

Dès la naissance du projet en 2002, les habitants du quartier ont été consultés. Par la suite un échange a véritablement eu lieu en permanence, ce qui a eu un réel impact sur le projet, notamment en ce qui concerne son aspect durable. Nous illustrerons ceci en considérant l'association des Amis de l'Ecozac, membre du Comité de suivi.

Cette association est née en mai 2005 à partir d'une initiative d'une personne, « à partir du constat d'un urbanisme obsolète et énergivore fondé sur le "tout voiture" ». C'est une

association de lobbying écologique, dont l'objectif est d'aider à mettre en œuvre de véritables quartiers durables. Selon l'association, il s'agit en effet d'un secteur dans lequel l'action et l'expertise citoyenne locale sont prépondérantes, « en raison du manque de connaissances et de l'inertie des collectivités territoriales et des professionnels du secteur ». L'association a donc été créée afin de mener une action ciblée sur le réaménagement d'une friche bien identifiée, celle de la Gare de Rungis.

C'est en partie grâce au lobbying mené par l'association, qui lui a valu de recevoir le prix Eurosolar 2006 dans la catégorie association locale ou régionale de promotion des énergies renouvelables, que le cahier des charges finalisé en mars 2007, après plusieurs reports successifs, était relativement ambitieux en matière de développement durable. Ce lobbying s'est exprimé par l'intermédiaire de rencontres régulières avec les décideurs ou encore de lettres ouvertes adressées au Maire du 13^o arrondissement. La concertation n'a pas toujours aisée, les Amis de l'Ecozac étant parfois considérés comme les « empêcheurs de tourner en rond » au sein du Comité de suivi.

C'est notamment grâce à la réceptivité des élus de la Mairie du XIII^o arrondissement que des progrès ont pu voir le jour.

Malgré ces changements effectivement pris en compte, il est possible d'apporter une nuance quant à la qualité de la concertation. En effet, la Semapa a peu communiqué auprès du Comité de suivi au moment de publier le cahier des charges final et Les Amis de l'Ecozac ont par exemple été mis au courant par une tierce personne.

Conclusion

La ville est un enjeu considérable et sa mutation doit occuper une place centrale dans une politique de développement durable. Les pays du nord de l'Europe l'ont compris les premiers et un certain nombre de quartiers exemplaires en sont la preuve. La France a pris le pas, certes avec un certain retard, mais les projets se multiplient désormais et la ZAC de Rungis se veut être le premier éco-quartier de Paris. Le projet est effectivement intéressant et les efforts en matière d'environnement sont conséquents. Pour autant, en ce qui concerne la construction notamment, il s'agit essentiellement de se conformer aux normes. Celles-ci sont de plus en plus contraignantes, montrant que notre pays a pris conscience de l'enjeu sous-jacent. Cela diminue néanmoins la portée de nos éco-quartiers « à la française ». En effet, les éco-quartiers modèles des pays d'Europe du nord avaient clairement une dimension démonstrative qui a contribué à la mise en place d'une législation contraignante, et non l'inverse.

Dès lors, ces éco-quartiers sont-ils de simples produits de communication, maquillant de vert un simple respect des normes ? Ceci est probablement partiellement vrai, et la communication de la Semapa à propos de Rungis peut en constituer un exemple. Pourtant, s'arrêter à cette constatation est bien trop simplificateur. Ainsi, en matière d'environnement, s'ils n'inventent rien de véritablement nouveau, ces quartiers ont le mérite de regrouper différentes choses et de proposer une approche globale constructive qui n'est pas anodine. Mais leur principal intérêt n'est peut-être pas là. La volonté de mixité sociale est ainsi à mon sens une notion particulièrement importante, dans la mesure où elle remet en cause l'organisation cloisonnée de nos villes modernes et peut faire office de réponse à la dangereuse dérive des « gated communities ». Le projet de la ZAC de Rungis est un pas intéressant, bien qu'évidemment imparfait – un représentant du Parti Radical de Gauche avait d'ailleurs exprimé la volonté d'aller beaucoup plus loin en ce sens lors de délibérations à propos du projet en 2004. Par ailleurs, les projets d'éco-quartiers sont porteurs de leçons en termes de gouvernance. Ils montrent tout d'abord l'importance de l'action locale. Les auteurs de l'ouvrage « Renouveler la ville » estiment d'ailleurs que « les élus locaux doivent jouer un rôle d'importance dans le pilotage des projets de renouvellement urbain complexe ». Mais plus encore, de tels projets mettent en avant la concertation et font participer les futurs habitants. A ce niveau, l'exemple de Rungis est significatif, dans la mesure où le projet a été bonifié grâce à la concertation, malgré certaines limites que nous avons soulevées. Les éco-

quartiers peuvent ainsi devenir un champ d'action particulièrement important de la citoyenneté et annoncer le développement de démarches participatives à différents niveaux, à même d'atténuer le désamour latent envers la politique.

Certains écueils doivent néanmoins être évités. Ainsi, l'architecte français David Mangin estime que « l'intérêt de l'éco-quartier est limité s'ils est un isoloir qui oblige à garer sa voiture dans le quartier d'à côté¹ ». A ce titre la ZAC de Rungis fait figure de bon élève dans la mesure où a été affichée dès le départ la volonté de relier le secteur aux quartiers adjacents de la façon la plus cohérente possible.

Les éco-quartiers peuvent donc avoir un véritable intérêt en France. Le Grenelle de l'environnement va ainsi dans le bon sens en cherchant à les promouvoir, même s'il faut naturellement attendre de voir des résultats concrets – d'autant que certains observateurs craignent que « le soufflet ne retombe » assez rapidement. Mais ils ne peuvent avoir un intérêt qu'à condition de ne pas être les arbres cachant la forêt mais bien les précurseurs d'une politique urbaine cohérente et durable.

¹ lemonde.fr du 15/12/08

Bibliographie

ARENE Ile-de-France (Avril 2005). Quartiers durables – Guide d’expériences européennes.

Karin Ruming, coordinatrice du projet. Guide du quartier de Hanovre-Kronsberg – un modèle à vivre, un modèle à suivre. (2003)

Laurence Lambert, Etopia, avec la collaboration de Christina Dewart (décembre 2006). Quartier durable – Pistes pour l’action locale.

D.Bertrand, D.Vanoni, B.Depresle, P.Joutard (2008). Renouveler la ville, Editions du Moniteur.

Direction générale de l’Aménagement, du Logement et de la Nature (novembre 2008) Brochure Ecoquartier et ville durable.

Semapa, ZAC de la Gare de Rungis – Prescriptions architecturales générales (2007).

Semapa, Lettre aux habitants – Paris Gare de Rungis (juin/juillet 2008).

Sites Internet :

www.ecolopop.info/tag/eco-quartier

<http://fr.wikipedia.org>

<http://www.ecologie.gouv.fr>

<http://agenda21france.org>

<http://www.grandlyon.com/Lyon-Confluence.36.0.html>

<http://www.hannover.de>

http://www.parisgarederungis.fr/semapa/gare_de_rungis/menu_haut/le_projet/un_quartier_durable

<http://www.anah.fr>

<http://www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr/>

<http://www.actualites-news-environnement.com/19288-eco-quartier-logements-hqe-rouen.html>

Entretiens réalisés :

Stephanie Le Dantec, coordinatrice Les Amis de l’Ecozac de la place de Rungis.

Céline Deleron, architecte en charge du projet de la ZAC de la gare de Rungis pour la Semapa.