

Dossier sociétal

Texte :
Sophie Trelcat

ÉCOQUARTIER penser global, agir local

Initiés pour les premiers dans les années 1990, les écoquartiers ont pour objectif de lutter contre le dérèglement climatique. Depuis les opérations se sont multipliées et sont l'étendard publicitaire des divers acteurs de la construction. Un label institué par l'état permet de clarifier ce marché du durable et il prend désormais en compte la fiabilité des projets, plusieurs années après leur livraison.

Avec ses cheminées de ventilation colorées et pivotantes, ses toitures rebondies, ses venelles piétonnes, ses clôtures et ses passerelles noyées dans la végétation, l'opération BedZED, située dans le *borough* de Sutton, à 20 min au sud de Londres, s'identifie de loin. Livré en 2002, l'ensemble dessiné par l'architecte Bill Dunster s'envisage sous bien d'autres angles que sa seule qualité plastique. Tirant son nom, à la fois du quartier dans lequel il s'insère et de son programme, le projet Beddington Zero Energy est un pionnier écologique : bâti sur un ancien site industriel, il est l'un des plus anciens écoquartiers d'Europe.

Mis au point dans les années 1990, son programme mixte était à l'époque novateur. En effet, il insérait, parmi les 82 logements, un panel élargi de fonctions telles que : Des bureaux, des commerces, un espace communautaire, une salle de sport, un centre médical, une garderie, un café, une unité de chauffage de cogénération conçue pour être alimentée par des résidus de bois locaux.

L'objectif de BedZED était de diminuer l'empreinte écologique du site de 50 % par rapport à un quartier traditionnel. Dans cet objectif, il visait la réduction des dépenses énergétiques comme celle des pollutions provenant des logements et des transports. Loin d'être réservé à une élite, le complexe porté par le *BioRegional Development Group* s'appuyait sur une diversité sociale. Aujourd'hui la moitié des logements reste réservée à des populations aux revenus modestes, notamment grâce à l'implication d'une organisation caritative partenaire, la Fondation Peabody.



La ZAC de Bonne à Grenoble: un écoquartier à la française

Quelques années plus tard, la France se hissait à son tour sur la scène de la ville durable avec l'édification de la ZAC de Bonne à Grenoble. Confié à l'urbaniste Christian Devillers, ce projet de rénovation urbaine ne couvrant pas moins de 8 hectares, sortait de terre en 2009 grâce à l'aménagement d'une ancienne caserne militaire proche du centre-ville. Un ensemble de 850 logements, 5 000 m² de bureaux, 15 000 m² de commerces y étaient édifiés, auxquels s'ajoutaient un cinéma, un centre commercial, une résidence pour personnes âgées, des écoles, une crèche, tous organisés autour d'espaces verts parfaitement dessinés.

À l'instar de son voisin anglais BedZED, la haute qualité environnementale des bâtiments était au centre de l'écoquartier, mais à la grande différence de celui-ci, il ne se distinguait nullement en matière de création architecturale. À l'époque, il fut reconnu à la pointe en matière d'énergie renouvelable en s'approvisionnant auprès d'une centrale photovoltaïque de 1 000 m² installée sur le toit du centre commercial. Une attention particulière était portée sur les consommations d'eau, la gestion des déchets, la biodiversité et la mobilité. Aujourd'hui, l'accès au centre-ville reste un point fort du site: tramway, vélo, voies piétonnes qui l'irriguent, permettent de réduire l'usage de la voiture au quotidien. D'un point de vue humain, l'ensemble bâti se veut multi-générationnel.

▼
La ZAC de Bonne à Grenoble
© Duboys Freney



« CONFIE À L'URBANISTE CHRISTIAN DEVILLERS, CE PROJET DE RÉNOVATION URBAINE NE COUVRANT PAS MOINS DE 8 HECTARES, SORTAIT DE TERRE EN 2009 GRÂCE À L'AMÉNAGEMENT D'UNE ANCIENNE CASERNE MILITAIRE PROCHE DU CENTRE-VILLE. »



▲►
La ZAC de Bonne à Grenoble
© Cieutat



L'heure des bilans

Les deux opérations, britannique et française, permettent aujourd'hui les premiers retours d'expérience en matière d'écoquartier. Toutes deux restent des modèles mais le succès n'est pas total. Les résultats sont annoncés comme bons sans tenter de passer sous silence que les objectifs prévisionnels ne sont pas atteints, faute d'une implication suffisante des usagers: les réductions envisagées reposent en grande partie sur les écogestes attendus. Or l'évolution des pratiques collectives et l'adoption de nouveaux comportements dits « éco-responsables » par les habitants ne sont pas encore systématiques.

Par ailleurs, d'un point de vue plus technique, à Sutton, la climatisation naturelle ne fonctionne pas de manière satisfaisante incitant à l'emploi de climatiseurs, la centrale de cogénération a fait faillite et n'est plus actionnée, faute de maintenance. Quant à la station d'épuration des eaux usées, elle fut démantelée pour raisons économiques.

Quant à l'investissement des lieux, les deux projets interrogent: BedZED est devenu un simple ensemble résidentiel écologique: les 2 500 m² de bureaux ont pratiquement tous été reconvertis en logements et la densité de population était trop faible pour supporter les commerces et les services. La garderie a fermé, faute de subvention, de même que le bar qui créait trop va-et-vient dans le complexe résidentiel. La mixité y a partiellement échoué car les habitants des logements sociaux ne regroupés dans un îlot séparé des autres résidents. Le brassage social ne s'est pas avéré plus évident dans la ZAC de Bonne: bien que 30% d'habitat social soit intégré au quartier, les prix au m² restent élevés et de fait, attirent essentiellement une population aisée, revendiquant le souci de vivre au calme, dans un environnement sain et vert.



▲ Les docks de Saint-Ouen
© Sergio Guerra

Une offre pléthorique
 Les exemples de BedZED et de la ZAC de Bonne, montrent combien les écoquartiers sont des projets complexes dont l'amélioration réside dans les techniques utilisées ainsi que dans la sensibilisation à leurs usages écologiques et collectifs.
 Ces deux modèles ont été suivis par une offre pléthorique en matière de construction durable, tant en Europe qu'à l'étranger. Sous nos latitudes, la création de ces îlots, encouragée par les pouvoirs publics depuis le Grenelle de l'environnement, s'appuie sur un modèle de gouvernance multi-acteurs lesquels prennent pour étendard publicitaire les enjeux majeurs de la ville durable : cadre de vie, intégration écologique, gestion de l'énergie et de la mobilité, sans oublier la mixité sociale, sont au cœur de nombreux projets surmédiatisés. Il n'existe plus de grande métropole qui n'ait son quartier vertueux : ainsi des écoquartiers de la ZAC des Batignolles à Paris, des docks de Saint-Ouen, de Ginko et de la bastide Niel à Bordeaux, celui de l'Union de la métropole Roubaix Tourcoing ou encore Smartseille, le futur écoquartier high tech au milieu des quartiers nord de Marseille...

« IL N'EXISTE PLUS DE GRANDE MÉTROPOLE QUI N'AIT SON QUARTIER VERTUEUX : AINSI DES ÉCOQUARTIERS DE LA ZAC DES BATIGNOLLES À PARIS, DES DOCKS DE SAINT-OUEN, DE GINKO ET DE LA BASTIDE NIEL À BORDEAUX... »



▲ Bastide Niel - Vue de la Place du Marché
© SAS Développement Bastide Niel/MVRDV
 ► L'insertion du projet urbain dans l'orthophoto de la rive droite de Bordeaux.
© PHOENIX Développement Bastide Niel/MVRDV



Une vertu locale
 Les exemples ne tarissent pas, pour le meilleur et pour le pire. Aujourd'hui, 75% des écoquartiers sont des projets de renouvellement urbain, mais 25% se créent dans le cadre de plans d'extension de la ville. Ces derniers, lorsqu'ils sont éloignés des centres souffrent d'un manque de commerces de proximité, de services et d'une absence de vie de quartier. De plus, la localisation engendre des problématiques de mobilité non négligeables et ces quartiers verts perdent de leur intérêt écologique lorsque qu'un foyer doit posséder deux voitures pour se déplacer. Lorsqu'ils sont pensés sous l'angle uniquement technique, les écoquartiers oublient les dimensions humaines. Or il s'agit aussi de vivre ensemble, d'imaginer des espaces de vie, des usages et des services partagés que les habitants s'approprient. Le problème est que ces derniers ne sont pas toujours à l'origine du projet et doivent alors s'adapter aux contraintes de quartiers déjà sortis de terre. Il reste toujours délicat de critiquer ces opérations pavées de bonnes intentions, mais les villes étant responsables de 75% des émissions de gaz à effet de serre et regroupant 50% de la population mondiale, n'est-il pas incontournable aujourd'hui de construire durable?



◀▶
Éco-village des Noés, à Val-de-Reuil (27),
atelier Philippe Madec
© atelier Philippe Madec



Bienvenue au Club

Il est difficile de s'y retrouver dans ce grand marché du durable pétri de normes. Pour faire face à ces défis, des initiatives institutionnelles ont-elles fleuri depuis quelques années : ainsi des réseaux Vivapolis, du Référentiel des villes et territoires durables engagé au niveau européen, l'association des éco-maires en place dès 1989, tandis qu'en 2012 le Label EcoQuartier, encadré par le ministère de la Cohésion des Territoires, se mettait en place. Pour être estampillé EcoQuartier officiel, tout projet doit tenir les 20 engagements de la Charte portant, comme on peut s'y attendre, sur la sobriété énergétique, la valorisation et le recyclage des déchets, le développement des mobilités douces et collectives... sans oublier les aspects du développement économique, de la solidarité ou encore de la participation des citoyens. Actuellement 51 opérations sont recensées et le nombre devrait s'élargir à 500 d'ici 2018, avec de nouvelles modalités d'attribution accompagnant les quartiers depuis la conception jusqu'au bon fonctionnement plusieurs années après leur livraison. De nombreux projets français ne pourront qu'y gagner en crédibilité.

**« POUR ÊTRE ESTAMPILLÉ
ECOQUARTIER OFFICIEL,
TOUT PROJET DOIT TENIR
LES 20 ENGAGEMENTS
DE LA CHARTE PORTANT,
COMME ON PEUT S'Y
ATTENDRE, SUR LA
SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE,
LA VALORISATION ET LE
RECYCLAGE DES DÉCHETS,
LE DÉVELOPPEMENT DES
MOBILITÉS DOUCES ET
COLLECTIVES... »**

Technique et esthétique

Lorsqu'ils regroupent le bon casting les écoquartiers sont de grandes réussites architecturales. Ainsi de l'éco-village des Noés, à Val-de-Reuil (27) par l'atelier Philippe Madec, probant pionnier en France du développement durable et pour lequel : « Projeter à partir de la quotidienneté est le fondement de toute œuvre éco-responsable ». En cours de réalisation, le village des Noés qui sera terminé en 2018 est organisé autour de trois hameaux. Regroupant 97 logements individuels, intermédiaires et collectifs « passifs », une crèche municipale, une halle de vente de produits de maraîchage issus principalement du site, une maison des jardiniers, trois zones maraîchères, un verger et 18 jardins familiaux, il parvient à prendre en compte autant l'urbanité domestique des quartiers avoisinants que le paysage naturel à grande échelle de la vallée verte et bleue. Labélisé EcoQuartier en 2016, il est un témoin probant que construire durable ne relève pas de la recette.

Un constat qu'illustre également l'écoquartier de la Ferté-Bernard (72) dessiné par les architectes de l'agence nantaise Block. D'échelle un peu plus modeste avec ses 67 logements, l'opération délicate prend place dans un quartier de tours et de barres et dans un site soumis au contrôle des ABF car à proximité d'une remarquable halle du XVI^e siècle. « Nous devons dessiner les parcelles, les distributions, les parkings », explique l'un des architectes Benoit Fillon qui poursuit : « nous nous sommes donc associés avec Jacques Boucheron, architecte et urbaniste. Nous avons travaillé sur des plans de logements traversant nord-sud, ce qui a orienté le plan masse. La volumétrie des constructions, réparties dans 5 grosses maisons de bois et en écailles d'ardoise, reprend celle de la halle. Cette démarche n'a rien de nostalgique, ce qui nous intéresse c'est de trouver un emblème pour que les gens s'approprient le projet » précise encore Benoit Fillon. Le projet est développé dans les moindres détails : « Les clôtures de bois, depuis les jardins et les rues, sont étirées jusqu'aux stationnements en bordure d'îlot afin que la voiture soit la moins présente possible, les plateaux de stationnement sont en terre-pierre. Les clôtures sont importantes, elles sont comme un élément de façade et participent d'un tout », conclut Benoit Fillon.



◀▲
Écoquartier - 67 logements sociaux, collectifs et individuels à la Ferté-Bernard (72), BLOCK Architectes
© Philippe Biron

Point zéro pour le zéro carbone ?

Pour être durable la ville ne peut se réduire aux seules normes et prothèses techniques dont le risque d'obsolescence est déjà évoqué par les professionnels. Elle se doit d'intégrer le volet social et laisser toute sa part à la créativité des architectes et urbanistes. Les orientations politiques leur permettront-elles d'aller dans ce sens ? Paul Ekins, Directeur adjoint du *UK Energy Research Centre* explique : « La maison zéro carbone a été instaurée en 2006 avec pour objectif 2016. En 10 ans, les constructeurs étaient sensés décarboner les bâtiments. Un an avant son entrée en vigueur, le gouvernement a simplement annulé cette loi. Cela signifie que les développements comme BedZED vont rester rares et à petite échelle. Ils ne se généraliseront pas. »

En France, l'avenir d'opérations écologiques s'annonce précaire : avec la baisse des Aides pour le Logements annoncées par le gouvernement Macron, répercutées par une baisse des loyers imposée aux bailleurs, ces derniers annoncent déjà l'impossibilité de construire de nouveaux logements et d'autant plus, celle d'assumer le surcoût de construction qu'engendrent les écoquartiers.