

Selon quelle(s) modalité(s) s'opère la distinction dans les projets d'éco-quartiers ?

**Etude de cas de la ZAC de Rungis à
Paris et des Temps Durables
à Limeil-Brévannes**



2011-2012

Directeur de recherche
ADAM Matthieu

DUCATEZ Fanny
GANDAR François

**Selon quelle(s) modalité(s)
s'opère la distinction dans les
projets d'éco-quartiers ?**

**Etude de cas de la ZAC de Rungis    Paris
et des Temps Durables    Limeil-Brévannes**

2011-2012

**Directeur de recherche
ADAM Matthieu**

**DUCATEZ Fanny
GANDAR François**

AVERTISSEMENT

Cette recherche a fait appel à des lectures, enquêtes et interviews. Tout emprunt à des contenus d'interviews, des écrits autres que strictement personnel, toute reproduction et citation, font systématiquement l'objet d'un référencement.

Les auteurs de cette recherche ont signé une attestation sur l'honneur de non plagiat.

FORMATION PAR LA RECHERCHE ET PROJET DE FIN D'ETUDES

La formation au génie de l'aménagement, assurée par le département aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, associe dans le champ de l'urbanisme et de l'aménagement, l'acquisition de connaissances fondamentales, l'acquisition de techniques et de savoir faire, la formation à la pratique professionnelle et la formation par la recherche. Cette dernière ne vise pas à former les seuls futurs élèves désireux de prolonger leur formation par les études doctorales, mais tout en ouvrant à cette voie, elle vise tout d'abord à favoriser la capacité des futurs ingénieurs à :

- Accroître leurs compétences en matière de pratique professionnelle par la mobilisation de connaissances et techniques, dont les fondements et contenus ont été explorés le plus finement possible afin d'en assurer une bonne maîtrise intellectuelle et pratique,
- Accroître la capacité des ingénieurs en génie de l'aménagement à innover tant en matière de méthodes que d'outils, mobilisables pour affronter et résoudre les problèmes complexes posés par l'organisation et la gestion des espaces.

La formation par la recherche inclut un exercice individuel de recherche, le projet de fin d'études (P.F.E.), situé en dernière année de formation des élèves ingénieurs. Cet exercice correspond à un stage d'une durée minimum de trois mois, en laboratoire de recherche, principalement au sein de l'équipe Ingénierie du Projet d'Aménagement, Paysage et Environnement de l'UMR 6173 CITERES à laquelle appartiennent les enseignants-chercheurs du département aménagement.

Le travail de recherche, dont l'objectif de base est d'acquérir une compétence méthodologique en matière de recherche, doit répondre à l'un des deux grands objectifs :

- Développer tout une partie d'une méthode ou d'un outil nouveau permettant le traitement innovant d'un problème d'aménagement
- Approfondir les connaissances de base pour mieux affronter une question complexe en matière d'aménagement.

REMERCIEMENTS

Notre reconnaissance va à toutes les personnes qui nous ont encadrées, suivi et soutenu lors de la réalisation de ce projet de recherche.

Nous souhaitons également remercier ceux que nous avons rencontrés dans le cadre de ce travail, qui ont pris de leur temps pour nous accueillir et répondre à nos questions. Leur intérêt est à l'origine même des éléments de réflexions présentés dans ce mémoire.

Enfin, nous remercions tout particulièrement M. Matthieu ADAM, Doctorant en Aménagement et Urbanisme à l'Université de Tours, membre de l'équipe IPAPE du laboratoire CITERES et tuteur de ce Projet de Fin d'Etudes, qui a su nous guider dans les étapes importantes de ce projet.

SOMMAIRE

<i>Avertissement</i>	4
<i>Formation par la recherche et projet de fin d'études</i>	5
<i>Remerciements</i>	6
<i>Sommaire</i>	7
<i>Introduction</i>	8
<i>Partie 1 Contexte général de l'étude</i>	9
1. Eco-quartiers : Quels rôles ? Quelles ambitions ? Quels constats ?	10
2. Modèle(s) d'éco-quartiers ou éco-quartiers modèles ?	13
3. Bonnes pratiques dans le développement urbain durable	14
 Hypothèse et problématique	18
<i>Partie 2 Méthodologie : terrains d'étude et outil de recherche</i>	20
1. Choix des terrains d'étude	21
2. Zoom sur le ZAC de Rungis	21
3. Zoom sur « Les Temps Durables »	26
4. Entretiens et analyse qualitative	32
<i>Partie 3 Mise en avant des acteurs par l'objet « éco-quartier »</i>	35
1. Perception de l'éco-quartiers par les acteurs de l'aménagement	36
2. Eco-quartiers...vers un argument de marketing urbain ?	38
<i>Conclusion</i>	44
<i>Bibliographie</i>	45
<i>Table des figures</i>	47
<i>Table des tableaux</i>	47
<i>Table des matières</i>	48

INTRODUCTION

Avec l'apparition du développement durable, un nouveau modèle de développement urbain est apparu : l'éco-quartier. Les premiers à s'être approprié la démarche sont les pays nordiques tels que la Suède et le Danemark, dont les projets sont considérés comme des modèles. La France s'est lancée plus récemment dans les projets d'éco-quartiers en s'inspirant notamment de ces modèles. Le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et de la Mer a lancé en 2009 et 2011 des appels à projets « EcoQuartier » dans le cadre du « Plan Ville durable » du Grenelle Environnement, afin d'encourager les collectivités françaises à développer des projets d'éco-quartiers. « Il s'agit de valoriser des projets d'aménagement aux exigences accrues en matière d'énergie, de transport, d'urbanité, de préservation de la nature dans la ville, de mixité sociale et pour une « croissance verte » locale »¹. Au-delà du concours, il s'agit de constituer un référentiel permettant de montrer les projets les plus aboutis et de diffuser les bonnes pratiques. Aujourd'hui les collectivités qui se lancent dans les projets d'éco-quartiers peuvent s'inspirer de ces référentiels. Pour être reconnus en tant qu'éco-quartier, les projets doivent satisfaire certains critères fixés par le concours. Le fait de s'inspirer de ce qui se fait ailleurs d'un côté, et de se conformer à certaines obligations de l'autre, réduit la possibilité d'action des collectivités en terme d'innovation sur ces projets, et ceux-ci apparaissent comme similaires. Pourtant, à travers cet appel à projets il s'agit de « promouvoir une conception urbaine innovante »². Dans ces projets, on peut alors se demander si la conformité ne prendrait pas le pas sur le distingo.

En partant de ce questionnement nous tentons à la fois d'amener des clefs de compréhension sur la manière dont la distinction des éco-quartiers est pensée par ceux qui les réalisent, quand et comment elle est mobilisée dans la conception/réalisation et la communication de ces projets.

La première partie aura pour but de présenter le cadre théorique du sujet en définissant les notions abordées autour du thème des éco-quartiers, à savoir, les termes de modèles, d'exemples, de bonnes pratiques et de distinction ; afin de définir les enjeux de notre questionnement.

Dans une seconde partie nous présenterons nos cas d'études, la ZAC de Rungis à Paris et les Temps Durables à Limeil-Brévannes, deux éco-quartiers lancés parmi les premiers en France et ayant candidaté à l'appel à projets Eco-Quartier 2009. Par la suite, nous expliquerons la méthodologie que nous avons suivie pour tenter de répondre à notre problématique.

La troisième partie présentera l'analyse de nos résultats. Nous nous intéresserons d'abord à la vision qu'ont les acteurs de l'aménagement sur le concept d'éco-quartier dans le but de comprendre de quelle manière la distinction est pensée. Puis nous analyserons la communication faite sur ces projets afin de mesurer l'écart qu'il peut y avoir avec la réalité de leur perception.

¹ MEEDDM, « Ville durable éco-quartier 2009 », Palmarès 2009, AAM éditions, 300 p.

² Ibid.

PARTIE 1

CONTEXTE GENERAL DE L'ETUDE

La notion de « développement durable » apparaît pour la première fois en 1980 dans le rapport *La stratégie mondiale pour la conservation*¹ publié par L'Union Internationale pour la Conservation de la Nature. Une première définition est proposée par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement dans le rapport Brundtland en 1987 : « Le développement durable est un mode de développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs »². En 1992, le sommet de la Terre à Rio de Janeiro permet de préciser le concept de développement durable suivant 27 principes déclinés dans la *Déclaration de Rio sur l'environnement et le développement*. Selon Yves Bonard et Laurent Matthey : « à l'échelle de la ville, le développement durable constitue désormais la référence obligée des politiques urbaines » (Bonard, Matthey, 2010, p.1). A tel point qu'aujourd'hui associer les termes « aménagements » et « durables » relève du pléonasme. Une grande majorité d'états semblent s'accorder sur une volonté commune d'adopter et de mettre en place des politiques d'aménagement du territoire visant à réduire les inégalités économiques et sociales et leurs impacts sur l'environnement. On voit alors apparaître des nouveaux modèles de développement urbain « symbole(s) d'une évolution positive en profondeur de la société » (Mireniewicz, 2008, p.52), « de nouveaux outils urbanistiques prometteurs dans une perspective de durabilité urbaine » (Tribout, Manola, Castillo, Ardila, Charre, 2008, p.22), les éco-quartiers.

¹ Ouvrage publié par le WWF, l'UICN et le PNUD, voir Gérard Granier, Yvette Veyret, *Développement durable. Quels enjeux géographiques ?*, dossier n° 8053, Paris, La Documentation française, 3e trimestre 2006, (ISSN 0419-5361), page 2.

² Rapport Brundtland - Avant-propos. Disponible sur : http://www.gironde.fr/cg33/upload/docs/application/x-download/2010-09/rapport_brundtland.pdf (consulté le 18/01/2012)

1. Eco-quartiers :

Quels rôles ? Quelles ambitions ? Quels constats ?

Affiches d'un nouvel « urbanisme durable », les projets d'éco-quartiers se multiplient comme le montre l'appel à projets EcoQuartier 2011 lancé par le MEDDTL (Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement) pour lequel 500 projets d'éco-quartiers ont été présentés, contre 150 pour l'appel à projets EcoQuartier 2009. Les différentes expériences tirées de la création de ces quartiers constituent une « banque de données », qui explique les procédures de montage, de financement, de suivi des projets, destinée à aider les collectivités souhaitant entreprendre ce type d'opération. La diffusion de ces informations explique, entre autre, l'augmentation du nombre de candidature. Ce qui était à l'origine considéré comme une expérience innovante en aménagement, semble être devenu aujourd'hui une opération commune. Mais quelles ambitions, quels principes se cachent réellement derrière le terme d' « éco-quartier » ? « Il n'y a pas vraiment de définition, et on peut dire que c'est tant mieux car donner une définition risque de fermer des portes à certaines initiatives. Néanmoins, il y a consensus sur ce qui caractérise un projet d'écoquartiers : réduire l'impact de la ville sur l'environnement domaine par domaine : eau, déchets, énergies, transports etc. [...] Les éco-quartiers sont des expérimentations qui visent à apporter des solutions aux dysfonctionnements du modèle urbain »¹. En effet, il n'y a pas de définition universelle de cette notion, mais de nombreuses ont été données qui tendent vers la même signification, dont celle du dictionnaire de Merlin Choay décrivant l'évolution du concept depuis son apparition jusqu'à aujourd'hui, et celle de Benoit Boutaud qui définit la notion selon différents points de vue (historique, scientifique, usuel et institutionnel):

Définition de l'éco-quartier dans le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Merlin, Choay (2010) :

Les préoccupations relatives à l'environnement, et en particulier au changement climatique, ont conduit à rechercher les formes urbaines et architecturales les plus susceptibles d'y apporter une réponse. La notion de ville compacte a émergé, dans un premier temps pour économiser l'espace et revitaliser les centres des grandes villes (Londres, Amsterdam, etc.), puis pour réduire les dépenses d'énergies et les émissions de gaz à effet de serre (GES). Plus récemment est apparu le concept des éco-quartiers (ou quartiers durables).

Un éco-quartier est un quartier urbain qui s'inscrit dans une perspective de développement durable. L'objectif est de réduire son impact sur l'environnement, tout en favorisant le développement économique ainsi que la qualité de vie, la mixité et l'intégration sociales. Il doit donc répondre à la fois aux trois objectifs du développement durable, telles que définies en 1987 par le rapport Brundtland (*Our common future*) : social, économique et environnemental.

¹ Entretien avec Taoufik Souami, 2011. Disponible sur : <http://www.goodplanet.info/Contenu/Focus/Les-ecoquartiers-un-nouvel-outil-des-politiques-publiques>. (Consulté le 28/04/2012)

De façon plus précise, les éco-quartiers cherchent à adopter des solutions innovantes et efficaces en matière de :

- bilan énergétique, notamment en recourant aux énergies renouvelables et en réduisant la consommation d'énergie à travers la conception de l'urbanisme et des constructions et l'adoption de comportements vertueux ;
- construction écologique (éco-conception, éco-matériaux, bâtiments neutres en énergie, voire à énergie positive) ;
- gestion des eaux (systèmes alternatifs de gestion des eaux pluviales et recyclage des eaux usées) ;
- traitement des déchets (collecte, tri sélectif, recyclage compostage) ;
- prise en compte des risques naturels et technologiques et prévention des nuisances ;
- préservation des paysages et de la biodiversité ;
- réduction des distances, développement des transports collectifs, facilitation des « modes doux » (marche, bicyclette) ;
- offre de logements permettant une grande mixité sociale ;
- réalisation d'équipements favorisant la vie sociale et collective ;
- participation de tous les acteurs, et d'abord des habitants, aux décisions concernant la vie du quartier ;
- offre de commerces, d'emplois, d'infrastructures accessibles à tous et à proximité.

[...] La notion d'éco-quartier peut être élargie à l'échelle de la ville (Fribourg peut être considérée comme pionnière), voire d'une région urbaine : telle est l'ambition annoncée pour l'Ile-de-France en 2004 (Pierre Merlin, *L'éco-région d'Ile-de-France, une utopie réaliste*, Paris, 2007).

Définition de l'éco-quartier par Benoit Boutaud dans l'article « Quartier durable ou éco-quartier ? » (2009) :

(*Histoire*) Une forme d'expérimentation urbanistique initiée dès la fin du XX^e siècle essentiellement dans les pays du nord et du centre de l'Europe qui débute avec le phénomène des éco-villages créés dans plusieurs régions du monde dans les années 1960 et 1970. L'ambition de ces ensembles était de concrétiser, par des opérations exemplaires bénéficiant de ressources financières exceptionnelles, certains principes environnementaux puis sociaux et économiques regroupés dans les années 1990-2000 dans la notion de développement durable. Laboratoires expérimentaux des principes de l'urbanisme du XXI^e siècle, ils constituent des vitrines indispensables visant à rendre concrètes les approches théoriques d'une ville qui s'insère plus harmonieusement dans son environnement naturel tout en amorçant une diffusion de ces principes à grande échelle. Le temps des pionniers passé, tout éco-quartier développé depuis les années 2000 doit présenter des caractéristiques sociales, environnementales et économiques optimales. On distingue trois générations d'*éco-quartiers* :

1. Les *proto-quartiers* : disséminés, confidentiels et à fort caractère militant.
2. Les *quartiers prototypes* : réalisés dans les années 1980 et au début des années 1990, peu nombreux, circonscrits aux pays du nord de l'Europe et aux pays germaniques, à caractère exceptionnel et devenus très célèbres (Fribourg, Malmö, Helsinki, Stockholm...).
3. Les *quartiers types* : de la fin des années 1990 à aujourd'hui, très nombreux, ne dérogeant plus aux dispositifs classiques pour leur réalisation, encore principalement localisés dans une large frange nord de l'Europe mais commençant à être présents dans les espaces plus au sud.

(*Scientifique*) Un espace bâti nouveau ou reconverti d'une ville, dans ou à proximité d'un centre urbain dense, de l'échelle d'un quartier, ayant pour vocation d'appliquer, de préserver et de développer sur le temps long l'ensemble des principes environnementaux, sociaux et économiques de développement durable qui ont gouverné

à sa conception.

(*Usuel*) Dans le langage courant, un quartier d'une ville désigné comme tel par ses initiateurs et répondant à un certain nombre de principes environnementaux, sociaux ou économiques. *Éco-quartier* est parfois utilisé comme synonyme de *quartier durable* bien que leurs sens divergent.

(*Institutionnel*) Un terme labellisé (« ÉcoQuartier ») en 2008 par le MEEDDM dans le cadre d'un concours sur la ville durable afin notamment de dynamiser le développement des pratiques d'urbanisme durable en France.

Les définitions précédentes emploient le terme d'éco-quartier, pourtant d'autres emploient celui de quartier durable. L'utilisation de ces termes, bien que désignant tous deux une façon nouvelle de traiter l'espace urbain, fait aujourd'hui débat. Selon Taoufik Souami, le quartier durable intègrerait dans son aménagement tous les piliers du développement durable (environnemental, économique, social et la gouvernance), alors que l'éco-quartier aurait une visée essentiellement environnementale, notamment en ce qui concerne les aspects énergétiques de son développement¹. Afin d'éviter toute confusion et « un débat sémantique stérile sur (leur) distinction » (Da Cunha, 2011, p.194), nous emploierons le terme d'« éco-quartier » tout au long de ce projet de recherche, en lui associant la définition du MEDDTL : « L'EcoQuartier est une opération d'aménagement durable exemplaire. Mesure phare du plan Ville durable du ministère, il contribue à améliorer notre qualité de vie, tout en l'adaptant aux enjeux de demain : préserver nos ressources et nos paysages, tout en préparant les conditions de la création d'une offre de logements adaptée aux besoins. [...] Ils doivent répondre aux attentes du plus grand nombre pour éviter l'« effet vitrine » avec seulement des constructions très avant-gardistes pouvant conduire à des rejets ultérieurs du projet. Enfin, l'EcoQuartier doit être issu de compromis entre tous les acteurs concernés, dont le cas échéant, les futurs habitants, les riverains, les acteurs économiques ». Le choix de cette définition institutionnelle a été motivé par le fait que les deux terrains d'étude choisis pour cette recherche ont participé à l'appel à projets EcoQuartier 2009 du MEDDTL. Dans cette logique nous prenons en référence cette définition.

Au vue de ces définitions, quelques questions apparaissent, auxquelles nous n'apporterons pas nécessairement de réponses par la suite, mais qui pointent certaines notions encore « floues » sur le sujet : le quartier constitue-t-il véritablement la bonne échelle d'intervention pour rendre la ville plus durable ? « Les éco-quartiers constituent-ils véritablement des laboratoires permettant d'expérimenter des solutions urbanistiques pour la ville durable de demain ou seulement des épiphénomènes particuliers et difficilement généralisables »² (Nahrath, 2011, p.192) ? Quelle est la cohérence entre ce qui est dit et ce qui est mis en pratique ? Etc.

Et si les éco-quartiers apparaissent comme des modèles de développement urbain, il est même dit au sujet de certains qu'ils sont LA référence, les modèles comme l'explique Taoufik Souami dans son article « Les quartiers durables en Europe : mythes et

¹ Souami T., 2009, « Ecoquartiers : secret de fabrication : analyse critique d'exemples européens ». Paris : Ed. les Carnets de l'info, 208 p.

² Nahrath S., « Les écoquartiers : un laboratoire pour la « ville durable » ? », *Espaces et sociétés*, 2011/1 n° 144-145, pp. 189-192.

réalités »¹ : BEDZed, Hammarby Sjöstad, Vesterbro, Vauban, Kronsberg, pour ne citer qu'eux.

2. Modèle(s) d'éco-quartiers ou éco-quartiers modèles ?

Lorsqu'on parle d'éco-quartier, la notion de « modèle » est très importante. Car sur le concept d'éco-quartier, la sémantique du mot est intéressante.

Le premier sens qui peut lui être attribué est celui-ci : la multiplication des éco-quartiers et surtout les « leçons » que l'on tire de ces projets, tendent à créer le(s) modèle(s) d'éco-quartier. Il s'agit d'un modèle façonné par les « bonnes pratiques »², que l'on peut définir comme les « préceptes » clés à l'origine du succès de « réalisations urbaines (jugées) exemplaires » et « dont il faut suivre les commandements » (Arab, 2007, p.34). Ce modèle transformerait à son tour le concept d'éco-quartier, suivant une boucle vertueuse, dans le sens où le modèle se rapproche petit à petit d'un modèle qu'on pourrait qualifier d'utopique. En quelque sorte, il « s'auto-construit ». Ce n'est pas le sens sur lequel nous nous sommes penchés plus précisément dans cette recherche, mais il est relié d'une certaine manière à l'étude de la circulation des modèles et aide à comprendre le lien entre tous les concepts.

Le deuxième sens de « modèle », celui qu'on lui attribuera par la suite dans ce projet de recherche, est donné par la définition du Dictionnaire Français Larousse : se dit de quelque chose « qui est parfait en son genre, qu'il faut imiter ». En fait, c'est le fameux « c'est un modèle, prends le en exemple ! ». Et pour les éco-quartiers, les exemples sont ceux cités précédemment : BEDZed, Hammarby Sjöstad, Vesterbro, Vauban, Kronsberg etc. Dès lors, il est légitime de se demander pourquoi justement ce sont ces quartiers-ci qui sont cités à titre d'exemple, quels éléments « distinctifs »³ ont-ils intégré depuis leur conception jusqu'à leur réalisation et au-delà qui ont fait leur succès ? En fait, comment se construisent les modèles ? Il est assez difficile de répondre précisément à ces questions car de nombreux critères sont à prendre en considération.

Une première approche repose sur la temporalité. L'apparition des éco-quartiers est relativement récente, et il est évident que les premiers à « sortir de terre », c'est encore plus vrai pour les projets de grandes ampleurs, ont bénéficié d'une couverture médiatique (presse spécialisée principalement) importante du fait de l'« effervescence » qui a entouré l'apparition de ce phénomène nouveau. Réduire le degré d'importance accordé à un éco-quartier à sa date d'apparition est cependant un peu trop simpliste, même si cela y participe grandement. Bien évidemment, il faut aussi tenir compte des solutions techniques mises en place dans les projets, de la communication qui est faite autour de ceux-ci etc.

¹ Souami T., 2007, « Les quartiers durables en Europe : mythes et réalités », *Revue Etudes foncières*, n°130, pp. 13-17.

² Voir sous partie 3 : Les bonnes pratiques dans le développement urbain durable.

³ Par rapport à d'autres éco-quartiers moins connus.

Au-delà de la presse, les visites organisées pour les professionnels (élus, techniciens etc.) sur ces sites « emblématiques » ont aussi contribué à construire la notion de modèle et d'exemple, et participent à leur transfert. Comme le détaille Nadia Arab, « différents modes d'usage de ces voyages et visites sont repérables et peuvent être regroupés en trois grandes logiques d'action : - découvrir ce qui existe ailleurs et « dénicher » des concepts originaux [...] - valider ou invalider des hypothèses de programme [...] - comprendre les modes de fonctionnement des équipements et évaluer leur faisabilité dans le contexte local » (Arab, 2007, p.41).

Plus généralement, ces quartiers sont considérés comme des modèles, car ils se sont fixés des objectifs ambitieux, sur des thématiques aussi larges que les déchets, l'eau, l'énergie etc., et intègrent des caractéristiques innovantes (du moins au moment de leur conception/réalisation). Nous reviendrons sur la notion d'« innovation » un peu plus loin.

La notion de modèle, on l'a vu, implique donc la notion d'exemple. Il ne faut cependant pas se tromper sur le terme ; Si on considère qu'un éco-quartier est un modèle et qu'il peut être pris en exemple, cela ne signifie pas pour autant qu'il est « reproductible ». Le fait d'être considéré comme un exemple n'implique évidemment pas sa reproductibilité, l'inverse n'est pas vrai non plus. La nuance se trouve ailleurs : il y a des modèles, on peut s'en inspirer. Des guides de « bonnes pratiques » en aménagement sont notamment faits pour ça.

3. Bonnes pratiques dans le développement urbain durable

Avec l'apparition du développement durable et la prise en compte des enjeux environnementaux dans les politiques urbaines, une nouvelle manière de faire la ville est apparue. Comme le souligne Laurent Devisme, Marc Dumont et Elise Roy, les collectivités locales et plus généralement les structures chargées de cette mission sont à la recherche de « méthodes, techniques et recherches » (Devisme & al., 2007, p.15) pour parvenir à la remplir le plus facilement et le plus efficacement possible. Les guides de bonnes pratiques¹ en font partie. Les bonnes pratiques travaillent comme des « guides de savoir-faire » (ibid. p.18) « qui constituent une sorte de chemin à suivre » (Navez-Bouchanine, 2007, p.102). Les bonnes pratiques sont donc « normalement » ce que l'on pourrait appeler des « outils » d'aménagement, dont l'emploi doit mener à la réalisation de projets exemplaires, ou du moins à la réalisation de « bons » projets car employant des pratiques jugées elles-mêmes « bonnes ». « Normalement » ? A l'origine, les bonnes pratiques ont effectivement la vocation d'être des outils d'aménagement, mais il y a progressivement un changement, une transformation dans l'utilisation qu'il en est fait. Il y a un glissement de l'outil « bonne pratique » à l'objectif « bonne pratique ». Les acteurs de l'aménagement (élus, architectes, urbanistes etc.) n'emploient plus uniquement ces bonnes pratiques comme des moyens pour créer, faire émerger leur projet, mais ils cherchent parfois à les atteindre. Elles peuvent devenir la finalité de ces opérations. Les propos du maire de Limeil-Brévannes illustrent bien cela : « je connais

¹ Exemple : Ecoquartier suivez le guide. Disponible sur : http://www.lesepl.fr/pdf/guide_epl_ecoquartiers.pdf. (Consulté le 29/04/2012).

un certain nombre d'opérations, pour autant je ne peux pas dire que je m'en suis inspiré. J'ai surtout repris les objectifs, pour regarder comment essayer de les atteindre. D'ailleurs quand je demandais aux promoteurs 140 watts par an, on parlait de l'objectif et on ne leur donnait pas les moyens »¹. La confusion qui subsiste quant à la nature même des bonnes pratiques, fait qu'elles agissent « comme des systèmes de *normalisation*, voire de *standardisation* » (Devisme & al., 2007, p.18). Laurent Devisme le souligne d'ailleurs, « on préfère aujourd'hui volontiers, par coquetterie de langage, les termes de « bonnes pratiques », [...], à ceux de *méthode*, *démarche*, *recommandations*, *normes*, *expérimentation*, *expériences*... » (ibid. p.17). On pourrait résumer cela de la manière suivante : « Ces guides de bonnes pratiques existent, et à vrai dire peu importe qu'elles soient des outils ou des objectifs tant qu'il est possible « *a minima* (de) s'(en) inspirer, [...] (et) *a maxima* (de les) reproduire » (Arab, 2007, p.34) ». Les reproduire, comme on appliquerait une règle ou suivrait une méthode universelle.

Ce constat soulève une autre question : la place de l'innovation dans les projets urbains. En effet, il paraît logique que si les bonnes pratiques deviennent des normes sur lesquelles il peut être intéressant de se baser pour construire ces projets, la place laissée à l'innovation semble quelque peu restreinte. Sur ce sujet, les spécialistes peinent à s'accorder ; deux points de vue s'opposent.

Il y a ceux qui pensent que les bonnes pratiques peuvent être « un frein à l'innovation » (ibid. p.35). Nadia Arab s'interroge sur cette problématique. Elle relate par exemple les propos du président du Conseil national des centres commerciaux : « il y a un modèle qui marche bien, c'est le centre commercial avec un multiplexe cinéma, de la restauration et une galerie marchande. Pour le reste, il se dit tout et n'importe quoi sur les loisirs² » (ibid. p.38), ce qui « signifie que pour les opérateurs et investisseurs privés, les meilleures pratiques sont les pratiques dominantes et que la seule attitude viable est celle de la reproduction des modèles commerciaux classiques » (ibid. p.38). Nous nous trouvons dans une situation où l'expérimentation, l'innovation, n'ont pas leur place. Et donc « la rupture avec les bonnes pratiques peut [...] être considérée comme une condition à l'innovation (puisque) [...] innover équivaut à introduire une rupture avec les modèles connus » (ibid. p.39) ; ici les bonnes pratiques.

Cela pose plusieurs questions. D'abord, au même titre qu'on distingue les « bonnes » des « mauvaises » pratiques, il y aurait aussi une distinction entre les bonnes pratiques elles-mêmes, certaines étant jugées « dominantes ». Ce rapport de hiérarchisation entre les opérations soulève des interrogations : quels critères permettent de qualifier une pratique de bonne ou mauvaise ? Et s'il est intéressant de rendre visible les bonnes pratiques, ne serait-il pas aussi important de communiquer sur les mauvaises pratiques, du moins les expériences ratées ? En effet, on dit souvent que « c'est en se trompant, en commettant des erreurs, qu'on apprend le mieux ». Ensuite, il semble évident qu'on ne peut pas évaluer une opération indépendamment du contexte dans lequel elle s'insère. Nous reviendrons sur ce point un peu plus loin.

¹ Extrait de l'entretien du maire de Limeil-Brévannes (source : Tomova R., 2008, « Dispositifs juridiques et financiers pour la création d'un quartier durable. Le cas « Les Temps Durables » de Limeil-Brévannes ». Mémoire 1^{ère} année, master « urbanisme et territoires » à l'Institut d'Urbanisme de Paris.62 p.).

² *Les Echos*, n°18926, 17 juin 2003.

Et, au contraire, il y a ceux pour qui les bonnes pratiques « rende(nt) compte de phénomènes relativement innovants » (Devisme & al., 2007, p.17).

Revenons-en aux contextes dans lesquels sont produites les bonnes pratiques. Laurent Devisme le souligne, « les bonnes pratiques ne peuvent pas être isolées de *situations d'action* desquelles elles tirent une part notable de leur légitimité, de leur opérationnalité » (ibid. p.23). Effectivement, une pratique jugée bonne sur une opération particulière, et donc dans un contexte précis, ne le serait pas obligatoirement sur une autre. L'exemple d'Hammarby Sjostäd au sud de Stockholm illustre parfaitement cette affirmation¹ : la consommation énergétique des habitations (160 kWh/m²/an) est supérieure aux objectifs visés (60 kWh/m²/an). Selon les promoteurs, les comportements des habitants ne sont pas à la hauteur des ambitions assignées au quartier. Dans ce cas, c'est la dimension « habitant », le contexte socio-culturel, qui fait que la mise en place de cette bonne pratique n'a pas fonctionné. Il se peut que les habitants n'aient pas été assez sensibilisés à l'utilisation de leur logement, ou qu'ils ne fussent pas prêts à réduire aussi significativement leur consommation. Il paraît alors indispensable que les personnes qui utilisent ces bonnes pratiques tiennent compte de tous les éléments de contexte, au dehors duquel elles perdent leur sens. En quelque sorte, il s'agit de voir si ces bonnes pratiques sont « adaptées » aux caractéristiques du projet envisagé, ou si elles sont « adaptables ».

Comme nous l'avons vu précédemment, la notion de « bonne pratique » est assez vague. Elles peuvent désigner aussi bien des objectifs à atteindre comme lors d'expériences « liées aux *démarches qualité* (haute qualité environnementale ; procédures Qualitel, normes énergétiques RT2005/2010) » (ibid. p.17) ou dans la grille de l'appel à projets EcoQuartier, que la mise en place d'un Agenda 21, des solutions techniques « vertes » etc. Et « L'idée qu'il existe de bons modèles dont on pourrait tirer expérience ou qu'il est nécessaire ou possible de reproduire, ne fait pas l'unanimité » (Arab, 2007, p.34). Pour analyser ce phénomène et passer outre les débats stériles à coups d'arguments en faveur ou contre les bonnes pratiques reprenant les différents points évoqués auparavant, Nadia Arab préfère examiner « les transferts de modèles urbains » (ibid. p.34). Elle en arrive à la conclusion que « l'enjeu n'est pas tant celui de l'homogénéisation et de la reproduction que celui de l'apprentissage et de la connaissance » (ibid. p.34). En fait, la contextualisation des bonnes pratiques permet d'éviter de réduire la complexité de la réalité et l'hétérogénéité des démarches à de simples critères normatifs.

¹ Gancille J.M., « L'éco-quartier à l'épreuve des modes de vie », 2011. Disponible sur : <http://www.eco-quartiers.fr/#!/fr/blog/2011/03/l-rsquo-eco-quartier-a-l-rsquo-epreuve-des-modes-de-vie-4/>. (Consulté le 14/04/2012).

Problématique et hypothèse

Les éco-quartiers se multiplient de plus en plus, certains sont pris en exemple ; ceux du Nord de l'Europe notamment sont des sources d'inspiration pour les autres qui essayent de tendre vers ces modèles et parfois même d'en devenir. Pour cela ils tentent de se mettre en avant, certains grâce au concours EcoQuartier du Ministère. En effet, ceux qui sont primés acquièrent une certaine notoriété et sont montrés de ce fait comme des exemples à suivre.

En outre, l'appel à projets est une bonne pratique et travaille comme un système de normalisation, voire de standardisation. Les « candidats » doivent, en premier lieu, remplir une grille de critères classés suivant les quatre piliers du développement durable ; quatre dimensions déclinées en vingt ambitions définies par le MEDDTL. Ces ambitions à atteindre, ces critères à valider et plus généralement cette grille à remplir, sont donc identiques pour chaque projet, et contribuent alors à leur uniformisation. Mais ils sont obligés de s'y conformer pour obtenir « des labels, des promotions » (Devisme & al., 2007, p.17).

Les projets d'éco-quartiers sont donc orientés par les quartiers dits exemplaires et façonnés par les bonnes pratiques (ici par l'appel à projets). De fait, ils en viennent à se ressembler et manquent parfois d'innovation en termes de solutions techniques par exemple.

Il est aisé de voir que certains grands principes de société sont omniprésents dans ces opérations : la préservation de l'environnement, la lutte contre le changement climatique etc. Antonio Da Cunha le souligne d'ailleurs, « l'impératif écologique (est le) noyau dur du concept d'éco-quartier » (Da Cunha, 2011, p.196). Ce que remarque également Cyria Emelianoff : « la performance et la compétitivité environnementales priment sur le travail de redéfinition des liens de solidarité avec l'humain et le vivant » (Emelianoff, 2007, p.49). Et les solutions techniques mises en œuvre sont assez similaires d'un quartier à l'autre (double vitrage, panneaux solaires, toitures et façades végétalisées etc.).

Certains aspects sociaux sont en revanche négligés ou oubliés dans les projets d'éco-quartiers, malgré leur mise en avant dans les documents de communication notamment. C'est le cas de la mixité sociale souvent (quasi) inexistante et pourtant revendiquée par la majorité de ces quartiers ; des « quartiers pour bobos ! » (Da Cunha, 2011, p.198). Cyria Emelianoff avance l'explication suivante « les aides européennes, orientées depuis le début des années 1990 vers la question énergétique et climatique ont appuyé les projets d'urbanisme durable mais en créant un 'forçage' vers les éco-technologies. Les innovations sociales, elles, n'ouvrent droit à aucune subvention » (Emelianoff cité par Lemonier, 2008, p.42).

On constate aussi une volonté toujours plus affichée, encore généralisable à l'ensemble des projets, de faire participer les (futurs) habitants à leur montage, de les associer aux

prises de décisions. Le MEDDTL incite les personnes en charge de la création des ces projet à adopter une gouvernance participative.¹

Tous ces points communs font qu'il est parfois difficile de différencier les projets entre eux. On a parfois la sensation qu'ils se ressemblent.

Dans notre recherche, nous nous intéressons à la distinction dans les projets d'éco-quartiers par rapport aux acteurs.

Nous avons relevé trois niveaux de distinction:

n°1- l'acteur² pense que son projet se distingue,

n°2- l'acteur se distingue par son projet : « marque d'honneur décernée à quelqu'un en reconnaissance de ses mérites » (Dictionnaire HACHETTE encyclopédique),

n°3- l'acteur cherche à ce que son projet se distingue par rapport aux autres.

Positionnement :

Dans ce travail de recherche, nous nous positionnons du point de vue des éco-quartiers qui participent au Concours EcoQuartier du MEDDTM.

De ce point de vue, pour l'acteur, le fait de participer à ce concours montre une volonté de mettre en avant son projet ou au minimum de le montrer. Et, s'il veut montrer son projet c'est qu'il pense forcément que son projet est « bon ». Donc de ce point de vue, pour l'acteur son projet pense au minimum que son projet se distingue ; même si celui-ci n'est pas primé. Selon ce positionnement, la distinction n°1 est toujours valable.

Problématique :

Notre problématique se formule de la manière suivante : **dans la logique de mise en avant des projets, suivant quelle(s) modalité(s) s'opère la distinction dans les projets d'éco-quartiers?**

Pour y répondre, il s'agira de voir à travers les discours des acteurs et à la manière dont ils appréhendent le concept :

- **n°3** : si l'acteur cherche à ce que son projet se distingue des autres,
- **n°2** : si l'acteur se distingue par son projet.

Nous faisons l'hypothèse suivante :

Nous partons du principe selon lequel l'acteur cherche à ce que son projet se distingue des autres (**n°3**). Nous pensons, qu'en participant au concours EcoQuartier, les acteurs essaient de distinguer leurs projets des autres du fait de la compétition inhérente au concours. Cette distinction dans les projets urbains est pensée à l'origine de leur conception. Leurs concepteurs n'ont peut être pas la prétention de vouloir faire le « meilleur » projet, mais le « meilleur projet possible », suivant le contexte dans lequel il s'insère et les objectifs recherchés. Selon l'envergure du projet il est possible que cette distinction ne soit pas seulement « simplement pensée » mais pensée pour que le projet soit « l'Exemple ». Certains chercheront une reconnaissance nationale, voire

¹ MEDDTL, « II. L'appel à projets EcoQuartier 2011 : le Palmarès ». Disponible sur : http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/DP_EcoQuartier_-_partie_2.pdf. [En ligne] (Consulté le 10/03/2012).

² Tout acteur ayant participé à la conception/réalisation d'un projet d'éco-quartiers.

internationale, quand d'autres essaieront simplement de « rayonner » à plus petite échelle (département, région, commune etc.). Dans tous les cas, une forme de distinction apparaît inhérente à chaque projet urbain. Et nous pensons que cette distinction est pensée dès leur conception.

PARTIE 2

METHODOLOGIE : TERRAINS D'ETUDE ET OUTIL DE RECHERCHE

Afin de vérifier ou réfuter notre hypothèse sur l'existence d'une concurrence entre les concepteurs de projet(s) d'éco-quartier(s) nous souhaitons, suite à une recherche bibliographique retranscrite en première partie de rapport, étudier des exemples concrets. L'élaboration d'un projet de quartier fait intervenir une multitude d'acteurs aussi variés que nombreux. C'est pourquoi dans cette partie, il s'agira tout d'abord d'identifier en parallèle, les terrains d'études intéressants à analyser au regard de notre questionnement ainsi que les acteurs impliqués dans leur processus de conception tels que les élus, les urbanistes, les architectes ou encore les techniciens. Pour pouvoir mesurer la teneur de leur distinction, un premier critère nous paraissait essentiel ; celui de sélectionner des quartiers ayant reçu un prix, ou du moins, ceux pour qui les acteurs désirent une reconnaissance. Enfin dans cette partie, nous détaillerons également les éco-quartiers et la méthode choisie pour notre travail de recherche.

1. Choix des terrains d'étude

a) Appel à projet EcoQuartier

Le premier critère sur lequel nous nous sommes basés pour sélectionner les terrains d'étude est celui de la participation des projets à l'appel à projets EcoQuartier 2009. Ce critère est important, en effet, l'appel à projets EcoQuartier est un concours et par ce dispositif les projets entrent en concurrence afin d'obtenir un prix et, pour les plus ambitieux, le « Grand Prix national EcoQuartier 2009 ». Cependant, dans ce dispositif, les critères de sélection étant les mêmes pour tout projet et devant répondre aux mêmes objectifs, ceux du Ministère, il en devient difficile pour les acteurs de sortir leur épingle du jeu et de faire en sorte que leur projet soit plus « méritant » qu'un autre.

b) Autres critères de choix

Pour simplifier notre démarche nous souhaitons uniquement garder deux éco-quartiers afin de pouvoir en faire une comparaison. Nous avons donc établi une grille de critères de manière stratégique, dans le but de pouvoir répondre au mieux à notre problématique et d'affiner nos choix. Les critères sont les suivants :

- une période de conception et réalisation proche,
- un contexte géographique, démographique et social similaire,
- des « bonnes pratiques » utilisées identiques.

Nous avons sélectionné la ZAC de Rungis dans le 13^{ème} arrondissement de Paris et « Les Temps Durables » à Limeil-Brévannes (Val-de-Marne) pour approfondir notre recherche.

Portés « candidat » pour l'appel à projet EcoQuartier 2009, ces deux quartiers n'ont pas été primés dans une catégorie particulière, mais classés « Soutien national ».¹

2. Zoom sur le ZAC de Rungis²

La mairie du 13^e arrondissement et la Ville de Paris décident en 2002 de créer une ZAC pilote sur l'ancienne gare de Rungis dans le respect des principes du développement durable. Pour être en pointe sur les aménagements, le cahier des prescriptions demandées aux aménageurs est assez ambitieux sur le volet environnement.

¹ MEEDDM, « Ville durable éco-éco-quartier 2009 », Palmarès 2009, AAM éditions, 300 p.

² Les informations retranscrites dans cette partie ont été tirées : du site officiel de l'EcoZac de Rungis : <http://www.parisgarederungis.fr/>, et des entretiens réalisés avec Mme. Céline Deleron, Chef de projet à la SEMAPA, M. Guillaume Champagnat, Architecte en chef de la ZAC Rungis, Agence Brunot Fortier et M. Mikael Arnaud (Responsable de pôle à CAP TERRE, ZAC Rungis).

a) Contexte

Environnement proche

En bordure des voies ferrées du chemin de fer de la petite ceinture, le site choisi pour ce quartier est délimité par la place de Rungis, les rues Brillat-Savarin, Peupliers et Longues Raies. Il est au centre du quartier Maison Blanche qui est marqué par l'urbanisation de la fin du XIX^e siècle et du milieu du XX^e siècle. Le quartier est également proche des universités et du RER B.

Site

Le site est une ancienne gare ferroviaire d'une emprise de 4 hectares. Son accessibilité est rendue difficile par sa topographie. En effet, celle-ci est marquée par un dénivelé de 8 mètres et accentuée par différents niveaux qui bloquent les déplacements. Cette topographie donnera donc la tonalité de l'aménagement du quartier et les traversées devront y être facilitées y compris pour les handicapés.

b) Montage du projet et jeu d'acteurs

Le projet de la ZAC de Rungis a commencé en 2002 avec l'ancien maire du 13^e arrondissement de Paris, M. Serge Blisko. Après approbation des objectifs du projet et des modalités de concertation par le Conseil de Paris ainsi que du mandat d'études avec la SEMAPA (Société d'économie mixte d'aménagement de Paris), deux réunions publiques (présidées par M. le Maire) particulièrement fructueuses s'en suivirent. Celles-ci permirent de nombreuses rencontres entre les responsables associatifs, le conseil de quartier, les associations, les habitants et les élus. Elles aboutirent au dessin des grandes lignes du projet à l'aide des propositions de l'équipe d'architectes et d'urbanistes retenue par la Ville et des études préalables réalisées par la SEMAPA. Le bilan est la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) approuvée lors de la délibération du conseil du 13^e arrondissement et du Conseil de Paris.

Le dossier de création de la ZAC est donc monté et approuvé en 2003 par le Conseil de Paris et l'architecte urbaniste Pierre Riboulet fut désigné pour faire, avec le dossier et le cahier des charges de la ville, le premier plan masse et les études préalables qui donnèrent les capacités et les faisabilités du site. En 2003 et 2004 un comité de concertation est créé.

En 2004, la Ville de Paris négocia l'achat des terrains de l'ancienne gare SNCF avec son propriétaire, Réseau Ferré de France (RFF). Puis elle confia l'aménagement de la ZAC à la SEMAPA. En décembre 2004, celle-ci organisa alors un concours d'architecte-urbaniste pour l'aménagement des espaces publics. A l'issue duquel Bruno Fortier fut désignée comme architecte-urbaniste coordonnateur de l'ensemble de la ZAC et maître d'œuvre des espaces publics.

En 2005, l'agence Fortier s'appuya sur les études préalables (approuvées en juin 2004 par le Conseil d'arrondissement et de Paris) réalisées en 2003 par Pierre Riboulet et l'Atelier Choiseul pour retravailler le projet et trouver les potentialités du site. L'agence décida en partie de l'aménagement du quartier. Mais il y eut plusieurs phases de dialogues entre les architectes du cabinet Fortier et les autres, à la suite desquels,

certaines principes esquissés avec l'ancien projet furent préservés et d'autres approfondis. Fin 2005, le programme du quartier est arrêté.

Il s'en est suivi l'émanation d'une forte impulsion des riverains pour faire de cette ZAC un éco-quartier. En effet, le terrain de la ZAC étant un petit espace résidentiel, les associations émettent l'idée d'en faire un espace paisible et pourquoi pas un éco-quartier. En janvier 2005, le Conseil de Paris approuve cette idée et souhaite que la ZAC se réalise dans le respect des principes du développement durable.

Trois ans après la création du dossier de ZAC, sous cette demande des associations, la ville a fait le vœu en 2006 que la ZAC de Rungis soit un éco-quartier. Nous soulignons cet élément car il est important de prendre en compte dans notre travail de recherche cet objectif venu bien après que le plan masse fut dessiné par les études préalables d'une part et par la définition du programme et le dessin du plan masse de l'agence Fortier d'autre part.

Le cabinet Fortier a alors amené des modifications sur le plan masse et des changements dans le programme du quartier qui avait été arrêté. Défini à la suite des études préalables et de la concertation soutenue, le programme du quartier se caractérise alors par la volonté d'associer des équipements publics à une grande mixité des fonctions envisagées sur ces terrains.

Après « un diagnostic de développement durable » réalisé en 2005 par la SEMAPA pour mettre en œuvre la volonté de la municipalité, celle-ci signe en mars 2006 une convention partenariale avec l'ARENE (Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies).

Soulignons enfin qu'à l'époque, les éco-quartiers étaient très rares en France. Par conséquent, créer un éco-quartier en cœur de ville et qui plus est dans une capitale, était nouveau. En terme d'organisation notamment il s'avérait compliqué de coordonner et faire travailler sur un même projet, toutes les directions et services de la ville de Paris.

Pour les travaux d'espaces publics, il y eut des appels d'offres avec des consultations pour les entreprises. Ensuite pour presque chaque lot un concours était effectué suivant la nature du lot (promoteur privé ou public).

c) Projet



Figure 1: Eco-quartier de la ZAC de Rungis (Source: <http://www.pablokatz-architecture.com/fr/webroot/projets/41/fond.jpg>)



Figure 2: Eco-quartier de la ZAC de Rungis (Source : http://www.tnplus.fr/blog/wp-content/par_vue-basse1.jpg)

Grâce aux réflexions menées avec l'association des amis de l'Ecozac pour que le projet réponde à de forts critères environnementaux, le parti pris d'aménagement a évolué et convaincu la mairie du 13^{ème} arrondissement d'aller plus loin dans le cahier des charges pour la prise en compte du développement durable.

Les premières études ont débuté en 2006 et la fin des travaux est prévue pour 2014.



Figure 3: MAPAD de la ZAC de Rungis (Source : François Gandar)

Organisation générale du quartier

Au départ, il fallut réfléchir à l'exploitation du terrain avec sa topographie. Le projet adopté est la réalisation d'un quartier compact sur la pente naturelle du site. L'aspect visuel fut travaillé par une volumétrie du bâti variée alternant les volumes (entre volumes hauts et bas, terrasses et balcons).

Pour permettre de désenclaver le quartier, celui-ci s'organise autour d'un jardin public d'où part un ensemble de liaisons et de parcours dans les sens nord/sud et est/ouest. Les axes principaux sont des rues traversantes piétonnes, reliant du nord au sud la ZAC aux autres quartiers, le long du boulevard Kellermann où circule la ligne du tramway des maréchaux sud – ligne T3. Ces circulations piétonnes et voies de desserte sont pour la plupart accessibles aux personnes à mobilité réduite. De plus, les espaces publics proposés participeront également aux liaisons du quartier.

Le projet d'aménagement met l'accent sur la mixité en proposant des équipements et des logements (une crèche, un bâtiment pour les personnes âgées, des logements étudiants, des logements familiaux, des bureaux, un terrain de sport, un bâtiment associatif, des petits commerces, un jardin de 5000 m² etc.) censés favoriser les échanges entre générations. « Cette mixité dans les équipements est un enjeu essentiel pour la réussite des nouveaux projets d'éco-quartiers comme celui de la l'EcoZac de Rungis. Cela permet que le quartier prenne » (M. Guillaume Champagnat).

En résumé, la ZAC de Rungis s'étendant sur 40 000 m² prévoit d'accueillir :

- 13 000 m² destinés à l'habitat qui comporte des logements pour étudiants et chercheurs, des logements collectifs ;
- environ 20 000 m² destinés aux bureaux, commerces et activités offrant des emplois dont 1000 m² environ de commerces de proximité en pieds d'immeubles ;
- 15 000 m² pour une crèche de 60 berceaux et une halte-garderie de 20 places ;
- 6 500 m² pour une MAPAD (maison d'accueil pour personnes âgées

- dépendantes) associée à une plateforme d'accueil pour personnes dépendantes ;
- 5 000 m² de jardin public au centre du terrain comprenant un terrain de jeux sportifs et des jardins partagés. De part sa forme, il est accessible sur tous ses côtés et répond ainsi à un principe d'ouverture sur le quartier formulé par les habitants.



Figure 4: organisation du quartier de la ZAC de Rungis (Source : <http://www.leblogdeco.fr/wp-content/2011/12/plan-masse-rungis-paris-13.jpg>)

Objectifs de l'EcoZac

Quand la Ville de Paris a décidé de missionner la SEMAPA comme aménageur de la ZAC, l'objectif principal était de désenclaver le quartier, de créer des connexions fluides vis-à-vis du tramway et de travailler sur la mixité sociale dans le quartier. Lorsque la SEMAPA a mené les études avec les BET (2007), trois objectifs additionnels en sont ressortis, les recours à l'énergie renouvelable et la réduction de la consommation d'énergie à 50%, la réduction de l'emprise de la voiture dans la ZAC et puis la gestion de l'eau pluviale.

Le programme du quartier, centré sur le volet environnemental répond aux objectifs suivant :

- énergétique : 4000 à 4500 m² de panneaux solaires pour la production d'eau chaude et photovoltaïques pour la production d'électricité ;
- gestion de l'eau : récupération des eaux de pluies sur les toitures pouvant servir à l'arrosage des espaces liés aux bâtiments et au nettoyage des parkings, tout le surplus allant dans le jardin dans une cuve pour son arrosage ;
- gestion des déchets : optimisation de l'élimination des déchets ;
- transports : priorité aux transports en commun et aux modes de déplacement doux.

3. Zoom sur « Les Temps Durables »¹

Le quartier durable se situe au Nord-Ouest de la commune de Limeil-Brévannes (Val-de-Marne). La ville, la SEM-ALB (Société d'Economie Mixte Avenir Limeil-Brévannes), un groupement de promoteurs, l'ARENE (Agence Régionale de l'Energie et de l'Environnement) et les habitants ont participé à l'élaboration de ce projet. Celui-ci combine une politique de développement durable pour répondre au besoin de logements et remédier à la pollution du site.

a) Contexte

Environnement proche

Proche du centre-ville, le quartier se situe également à 10 minutes à pied d'un secteur très boisé : le parc départemental de la Plage Bleue (27 hectares) de la commune de Valenton qui fait partie des projets de coulée verte de la région Île-de-France.

Précisément, le quartier doit s'insérer dans deux zones pavillonnaires aux typologies différentes : à l'est, une zone correspondant au « quartier des musiciens » principalement composée de maisons individuelles ; au sud, une copropriété privée construite dans les années soixante.

En outre, le positionnement du quartier est stratégique car il constituera la nouvelle entrée de ville à l'ouest du département. Il doit connecter la ville aux zones d'emplois et d'activités situées à l'est qui connaissent un développement urbain.

Aussi, l'intégration du quartier dans le paysage urbain existant constitue donc un véritable enjeu : d'une part, il s'agit de régénérer ce paysage urbain délaissé depuis plus de 30 ans et d'autre part, créer une couture urbaine qui raccorde efficacement les différentes activités.

Site

Historiquement, la zone dédiée à l'éco-quartier des Temps Durables, anciennement appelé la Ballastière Sud, comme son nom l'indique, était une ancienne carrière à pierre de ballaste, utilisées sur les voies de chemins de fer. Dans les années 1970, ces grandes zones de gravière ont été remblayées et aplanies avec des déblais de chantiers principalement issus de travaux de l'autoroute A 86 et ceci dans des conditions de contrôle insuffisantes. Par la suite le site a aussi servi de décharge. De ce fait, les études de sols ont révélé la présence de traces de métaux et d'hydrocarbures. Ce terrain de 9,5 hectares, était donc une sorte de grande friche, bordée par des zones pavillonnaires et des lotissements.

¹ Les informations retranscrites dans cette partie ont été tirées : du site officiel de l'éco-quartier les Temps Durables : <http://www.lestempsdurables.com/>, et des entretiens réalisés avec M. Manuel Laforest, Directeur de la maîtrise d'ouvrage et du développement chez LOGIAL, Mme. Corinne Adragna, Directrice du service urbanisme aménagement de la Ville de Limeil-Brévannes et M. Simon Lhéritier, Chargé de mission alter développement de la Ville de Limeil-Brévannes.

b) Montage du projet et jeu d'acteurs

Les choix faits sur ce quartier, les études et les réflexions ont été engagées il y a presque dix ans. A cette époque c'était les prémisses des « éco-quartiers ». Il n'a jamais été décidé de labelliser ce quartier ou de le faire rentrer dans ce type de critère. L'idée d'un éco-quartier s'est construite au fur et à mesure grâce au Maire de Limeil-Brévannes, M. Joseph Rossignol.

Depuis 1885, les terrains appartenaient principalement à l'AP-HP (Assistance Publique Hôpitaux de Paris), hôpital Emile-Roux de Limeil-Brévannes, un des grands propriétaires fonciers de la commune avec lequel les discussions ont pu s'engager de manière plus simple que s'il y avait eu une multitude de propriétaires.

Rolland Castro de l'Atelier Castro-Denissof-Casi dessina les premiers plans du quartier et fit un projet qui dès le départ s'est organisé sur un principe : favoriser très largement les cheminements piétons. L'idée était de faire un quartier dans lequel les voitures ne pénètrent pas à l'intérieur.

En 2001, M. Joseph Rossignole est élu maire et en 2003, lorsque la décision de faire une ZAC fut prise, il confia les premières études ainsi que la réalisation de l'aménagement quartier à la SEM-ALB. En 2004, trois réunions de discussion entre les associations de quartier et l'ARENE permirent de définir un cahier des charges de développement durable.

Groupement partenarial

Compte tenu des enjeux financiers, la ville de Limeil-Brévannes souhaita réaliser l'opération à travers un montage partenarial réunissant des promoteurs du secteur public et privé avec une condition essentielle : ne pas mobiliser les finances publiques de la ville. Le maire a donc fait le choix de mettre en place un dispositif qui à l'époque était une première expérience, aujourd'hui appelé PUP (Projets Urbains Partenariaux). En effet, celui-ci permet à la fois de réduire les coûts du foncier et faire en sorte que le projet urbain et l'aménagement se réalisent en fonction des besoins et de la réalité des demandes des promoteurs.

Création du groupement d'investisseurs-constructeurs

En 2006, un groupement d'investisseurs-constructeurs a été l'émanation de la CCU (Centrale de Création Urbaine), association de promoteurs montée par M. Hervé Jobet Duval. Son idée était de dire « pour faire du logement accessible et qualitatif pour tous, il faut que les promoteurs interviennent en amont de l'aménagement des projets pour sortir de la logique : un aménageur public achète des terrains très chers, conçoit des aménagements très chers, vend le foncier très cher et derrière fait porter sur la collectivité des risques extrêmement importants. Les collectivités n'acceptant plus de prendre ce risque, il fallait trouver un montage alternatif, un effet de masse important était donc essentiel pour pouvoir réaliser des projets de grande ampleur. (Guillaume Champagnat).

M. Hervé Jobet Duval en créant l'association CCU a regroupé différents partenaires investisseurs :

- secteur social : Valophis Habitat, LOGIAL, Domaxia, Domefi, RRP-SADIF(Solendi),
- secteur coopératif : Gambetta, Expansiel Promotion,
- secteur privé : Propria (Constructa), Bouygues Immobilier, SODES, Pitch Promotion.

M. Hervé Jobet Duval proposa un dispositif à plusieurs communes dont celle de Limeil-Brévannes : celui de réaliser un quartier avec 100% d'énergies renouvelables, proposer des prix en location et à la vente inférieurs au prix du marché local et enfin de garantir le financement des investissements, sans aucun risque financier pour la ville.

En parallèle, la ville avait monté son projet et avait décidé de créer une ZAC. Elle désigna la SEM-ALB comme aménageur pour faire le lien entre les différents promoteurs. En 2006, une convention partenariale fut signée entre la SEM-ALB et le groupement d'investisseurs-constructeurs pour définir les engagements et les modalités de réalisation et de financement des équipements.

Le groupement d'opérateurs signa avec la ville un accord-cadre permettant d'engager les études urbaines, économiques et environnementales, ainsi que l'acquisition des terrains, les travaux d'aménagement et les équipements publics, financés conjointement et proportionnellement par les partenaires.

Les terrains ont donc été acquis par la SEM-ALB par négociation avec l'AP-HP puis conjointement par le groupement investisseurs-constructeurs et la SEM-ALB pour un prix de 60 euros le m².

La SEM-ALB fit une division préalable du terrain pour que chaque promoteur vienne acheter son ilot.

En octobre 2009, les investisseurs signèrent une charte d'engagement avec la ville fixant les conditions de commercialisation de l'éco-quartier ainsi que sur l'information auprès des habitants.

Financement des travaux d'aménagement

Sous la coordination de la SEM-ALB et des investisseurs-constructeurs, la formule retenue fut celle du « dialogue compétitif », une des formes de l'appel d'offre.

Le principe est que les entreprises peuvent définir les besoins en relation direct avec les promoteurs. Cinq entreprises de taille nationale associées à des entreprises et bureaux d'études spécialisés, furent retenues par la SEM-ALB. Ces groupements devaient trouver les meilleures modalités au meilleur prix pour réaliser le projet et être conforme à la destination souhaitée. Le groupement d'entreprises du groupe Vinci fut retenu grâce à son marché de 20% inférieur aux autres prestataires pour un montant total de 18 millions d'euros. La baisse des coûts d'aménagement a engendré celle sur le prix de vente des logements de 2%.

Tous les travaux d'aménagement, de dépollution et de consolidation des sols ont été menés par les promoteurs associés à la SEM-ALB, dans le cadre d'un groupement de commande.

c) Projet



Figure 5: Eco-quartier des Temps Durables (Source : http://www.ecollectivites.net/uploads/tx_mgmarticles/temps_charte.png)

L'Atelier Castro-Denissof-Casi réalisa les études urbaines et les premiers éléments de conception de l'éco-quartier. En 2007, ces esquisses furent présentées à la population lors de réunions de concertation et fixèrent le cadre de référence des projets immobiliers en matière d'insertion dans l'environnement. En 2008, après enquête publique, le «master plan» fut définitivement approuvé et le dossier de création/réalisation de ZAC a pu être monté par les services de la ville.

Les travaux des îlots ont commencé en décembre 2010. Les travaux de logements sont en phase de finition (de nombreux travaux de chauffage et de raccordement subsistent) et seront attribués entre septembre et octobre 2012.

Organisation générale du quartier

Le projet s'est monté avec les principes d'organisation suivant : présence du végétal, d'espaces verts et, dans l'esprit d'éviter l'étalement urbain, une forte densité compensée par une grande diversité de hauteurs et d'espaces extérieurs pour presque tous les logements.

Le quartier vient s'organiser autour d'un jardin de 6000 m² à partir duquel partent différents cheminements piétonniers. Celui-ci comporte un bassin d'infiltration permettant de recueillir les eaux de pluie du quartier. Les voies périphériques permettent d'accéder aux bâtiments. L'intérieur est uniquement sur un système de cheminements piétons avec des fossés pour les eaux de pluies menant au jardin central. Deux grandes places commerciales viennent animer le quartier : la place ovale de 4800 m² proposant des commerces de proximité et un supermarché ; la place carrée de 2500 m² avec quelques commerces en pied d'immeubles. Le quartier des Temps Durables prévoit notamment d'accueillir : huit espaces résidentiels privatisés réunissant plusieurs bâtiments desservis par des voies privatives (traitement en parvis paysagers et jardins de ces espaces) ; 1000 logements pour 2300 habitants ; des espaces commerciaux construits à partir d'énergies renouvelables et sans émission de CO₂ et l'école Jean-Louis Marquize, à énergie positive, subventionnée par le Conseil Régional d'Ile-de-France et par l'ADEME.



Figure 6: organisation du quartier des Temps Durables. (Source : <http://www.letempsdurables.com/projet/le-montage-de-a-a-z/le-projet-urbain/>)

Stationnement :

Outre la présence de pollution, les sols étant de très mauvaise qualité (remblais très peu compacts) il fallut éviter de creuser et de faire des parkings souterrains, cela permettait également de limiter les coûts. Le parti pris fut donc de confiner la pollution sur site. Le groupement d'entreprises mutualisées est venu réaliser toutes les fondations des bâtiments, et a livré des plateformes sur lesquelles les promoteurs sont venus se poser. De ce fait, tous les ilots sont organisés avec des parkings en surface.

- Le stationnement privé : une place de stationnement couvert par logement ;
- le stationnement public : situé en périphérie du quartier avec 2 parkings visiteurs sur les places commerciales et 3 parkings visiteurs à usage privé.

Cheminements piétons :

L'organisation urbaine repose sur des voies périphériques et piétonnes séparées. Il est interdit de circuler à l'intérieur du quartier. En voiture, le principe est d'accéder au quartier par les parkings en pied d'immeubles depuis l'extérieur. Des mails et allées vertes convergent vers le jardin central.

- Les 3 mails : espaces publics structurants recouverts de pelouses priariales pour enrichir la flore locale et limiter les actions d'entretien et d'arrosage. Ces espaces permettent l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales favorisant l'implantation d'une biodiversité adaptées aux zones humides.
- Les 4 allées vertes : assurant les liaisons entre les principaux lieux du quartier, certaines sont réservées aux résidents et d'autres entièrement publiques.

Objectifs des Temps Durables

Les objectifs sont de plusieurs ordres :

- social : répartition égale des logements en accession à la propriété et en location, de même pour les logements privés et sociaux ;
- économique : un supermarché et des commerces de proximité créant des emplois et de ressources économiques ;
- énergétique : une chaudière au bois couvrant 55% des besoins annuels de chaleur, une autre à l'huile végétale pour 20% des besoins en chauffage et eau chaude sanitaire et 2290 m² de panneaux solaires thermiques pour 17,2% ; des pompes à chaleur air/eau (3,2% des besoins) branchées sur les systèmes de VMC; thermoplongeurs (5 % des besoins) ;
- électricité produite grâce à 360 m² de panneaux photovoltaïques, soit une production de 300 MWh/an ;
- gestion de l'eau : récupération des eaux pluviales grâce aux noues et aux bassins d'infiltration sur la place centrale pouvant servir entre autre à l'arrosage des plantes ;
- transports : une place de parking par logement et mise en place d'une agence de la mobilité qui sera créée par la ville pour favoriser le développement du covoiturage, de l'auto-partage, de véhicules électriques, du téléphérique, de vélos en libre service, des autos-lib et du pedibus.

Le métro câble

En 2008, M. Joseph Rossignol propose un projet de métro câble. C'est un moyen de transport urbain par câble (peu consommateur en énergie) reliant Créteil, Limeil-Brévannes et Villeneuve-Saint-Georges. Il partirait de la station terminus de la ligne 8 du métro de Paris à Villeneuve-Saint-Georges en passant par le quartier des Temps Durables et les hauts de Limeil-Brévannes.

Compte tenu de la géographie (un coteau extrêmement pentu) et des problématiques de traversée de la ville par rapport aux transports en commun (une autoroute, une zone de fret et une zone industrielle à traverser), ce projet permettrait un certain désenclavement. Depuis 2011, des études menées par le syndicat des transports d'Ile-de-France sont engagées sur ce projet.

4. Entretiens et analyse qualitative

Le recueil de données s'est déroulé en deux temps : tout d'abord la récolte d'informations de communication sur les projets puis, des entretiens avec les acteurs dont la grille vous est présentée en annexe.

a) Acteurs rencontrés

Notre but était de rencontrer un maximum d'acteurs ayant participé à l'élaboration des projets d'éco-quartiers choisis pour notre étude. Il nous a paru nécessaire de rencontrer les acteurs les plus présents et ayant tenu un rôle majeur dans l'élaboration du projet.

La plupart des personnes contactées, à l'exception des maires qui étaient très occupés, ont pu nous accorder du temps pour un entretien. Nous nous sommes donc aussi basés sur un entretien du maire de Limeil-Brévannes, Joseph Rossignol, réalisé par Rosica Tomova en 2008 et portant sur le quartier des Temps Durables. En revanche, nous n'avons pas trouvé de documents similaires concernant le maire du 13^e arrondissement de Paris, Jérôme Coumet.

Acteurs rencontrés pour le projet de la ZAC de Rungis

- **Mme. Céline Deleron**, Chef de projet à la SEMAPA :

La SEMAPA est le relais de la volonté politique (Mairie du 13^e arrondissement et la Ville de Paris). Elle pilote l'opération et fait l'intermédiaire entre les différents opérateurs participant au projet (différents maîtres d'ouvrages et promoteurs). Elle réunit tous les acteurs, a lancé l'appel à candidatures par rapport à l'architecte coordonateur, celui des appels d'offres aux promoteurs pour vendre les terrains, et suit tous les projets avec l'architecte coordonateur. Son rôle est de coordonner la réalisation des programmes de constructions et de s'assurer que les promoteurs suivent bien le cahier des charges. Dans cette opération, elle réalise les grandes infrastructures telles que la couverture partielle des voies ferrées, rues nouvelles, réseau d'assainissement (égouts) et la nouvelle topographie du site.

- **M. Guillaume Champagnat**, Architecte en chef de la ZAC Rungis, Agence Bruno Fortier :

Le cabinet Fortier, agence d'architecture-urbanisme a le rôle d'architecte coordonateur de l'ensemble de la ZAC. L'agence est également maître d'œuvre des espaces publics. Le rôle du cabinet Fortier est de donner les directives de l'aménagement de cette ZAC aux architectes. Son rôle en tant qu'architecte des espaces publics et de la ZAC est de dire quels sont les matériaux, les sols, les couleurs à utiliser etc.

- **M. Mikael Arnaud**, Responsable de pôle à CAP TERRE, ZAC Rungis :

CAP TERRE est une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage de développement durable, son rôle est la définition des performances, les notices et prescriptions ainsi que le suivi du cahier des charges. La SEMAPA les a retenus suite à un appel d'offre. Son objectif était de révéler les potentialités du quartier.

Acteurs rencontrés pour le projet de Limeil-Brévannes :

- **M. Manuel Laforest**, Directeur de la maîtrise d'ouvrage et du développement chez Logial :

Logial est un organisme de logement social en OPH (Office Public de l'Habitat). Il gère environ 6500 logements dont 700 logements en gestion sur Limeil-Brévannes. Son rôle dans le quartier est multiple : à la fois promoteur (il réalise à peu près 175 logements en locatif et une petite quarantaine de logements en accession) et à la fois aménageur du quartier. En effet, historiquement Logial s'est fortement implanté parmi les acteurs de la ville, et est actionnaire de la SEM-ALB. En difficulté depuis plusieurs années, elle a décidé de confier une mission de gestion opérationnelle et financière assez large à Logial. L'organisme assure donc quasiment l'intégralité des missions et du fonctionnement de la SEM-ALB. A ce titre, il a une double casquette mais dans le quartier des Temps Durables, il a un positionnement qui est plutôt celui d'aménageur.

- **Mme. Corinne Adragna**, Directrice du service urbanisme aménagement de la Ville:

Lorsque la ZAC s'est montée, elle était adjointe à la directrice.

- **M. Simon Lhéritier**, Chargé de mission alter développement de la Ville :

Il s'occupe du développement durable, des performances environnementales, du suivi et des préconisations notamment liés à l'alimentation en énergie.

ZAC de Rungis		Les Temps Durables	
Mme. Céline Deleron	Chef de projet à la SEMAPA	M. Manuel Laforest	Directeur de la maîtrise d'ouvrage et du développement chez Logial et actionnaire responsable de la SEM-ALB
M. Guillaume Champagnat	Architecte en chef de la ZAC Rungis, Agence Bruno Fortier	Mme. Corinne Adragna	Directrice du service urbanisme aménagement de la Ville
M. Mikael Arnaud	Responsable de pôle à CAP TERRE, ZAC Rungis	M. Simon Lhéritier	Chargé de mission alter développement de la Ville depuis un an

Tableau 1: Récapitulatif des personnes rencontrées en entretien

b) Outil : entretien

Nous avons réalisé 6 entretiens d'une durée moyenne de 1h30 dont nous allons vous détailler le déroulement.

Nous avons réalisé des entretiens semi-directifs au cours desquels nous avons abordé les thématiques suivantes : éco-quartier, modèle, bonnes pratiques, acteurs, communication, distinction. Nous n'avons pas posé directement de questions sur la distinction, mais nous avons cherché à comprendre comment elle s'exprimait à travers les autres thèmes.

Nous avons tout d'abord choisi de commencer par une question très libre, de manière à laisser les interlocuteurs s'exprimer sur : leur rôle au sein de leur structure et la manière dont ils appréhendent l'éco-quartier d'abord de manière générale puis dans le projet concerné et le positionnement de leur structure dans le projet. Cette première étape visait à mieux connaître les structures et leur rôle respectif vis-à-vis du projet, et déterminer autour de quelles thématiques et de quelle manière ils investissaient ce domaine. Il s'agissait de découvrir la manière dont tous ces acteurs interagissaient.

La seconde phase de l'entretien était davantage tournée vers l'échange, autour de thèmes cités précédemment. Nous parlions par exemple plus généralement de ce que les éco-quartiers leur évoquaient. Nous avons également essayé d'approfondir certains sujets sur lequel ils étaient restés assez vague.

Ce type d'approche, libre d'expression, nous a permis d'obtenir des informations précises.

c) Analyse qualitative des données

Les entretiens ont été retranscrits dans leur intégralité puis soumis à une analyse sommaire dans un premier temps. L'objectif était d'organiser les données en les regroupant dans chacune des catégories : bonnes pratiques, modèle, éco-quartier, communication, acteurs, distinction. Ce premier tri a fait ressortir les points de divergences/convergences entre les acteurs, leur positionnement vis-à-vis des différentes notions.

La deuxième analyse nous a permis d'arriver aux résultats présentés dans la partie qui suit.

PARTIE 3

MISE EN AVANT DES ACTEURS

PAR L'OBJET « ECO- QUARTIER »

Pour comprendre à quel niveau se fait la distinction dans les projets d'éco-quartiers et voir comment elle se matérialise, il nous paraît essentiel de saisir la perception qu'en ont les acteurs et la manière dont ils les appréhendent dans leur travail. Nous avons soumis l'hypothèse que la compétition entre éco-quartiers pousse les acteurs de ces projets à penser leur distinction dans leur conception.

L'analyse qui suit s'organisera en deux sous-parties, elle est fondée sur les entretiens que nous avons menés et reflète les résultats que nous avons souhaités développer et mettre en relief dans ce travail : la perception des acteurs, la notion de visibilité.

Tous les propos et citations retranscrits dans cette partie sont tirés de nos entretiens et ne feront donc pas l'objet d'un référencement systématique, comme c'est le cas des informations complémentaires.

1. Perception de l'éco-quartiers par les acteurs de l'aménagement

Nos recherches et entretiens ont révélé deux perceptions des éco-quartiers : certains les considèrent comme ordinaires et d'autres comme exemplaires.

a) Eco-quartiers : des projets ordinaires

La participation de l'agence Fortier au projet de la ZAC de Rungis n'est pas venue du fait que celui-ci soit un éco-quartier car cet objectif était postérieur à leur implication. Guillaume Champagnat (Architecte en chef de la ZAC Rungis, Agence Bruno Fortier) nous explique que petit à petit et tout naturellement leur agence s'est dirigée vers ce type de projet. Pour lui, « de toute manière, il est devenu assez incontournable aujourd'hui de travailler sur le développement durable ». De la même façon pour Céline Deleron (Chef de projet à la SEMAPA), les façons de faire ont beaucoup évolué depuis 2006, « aujourd'hui c'est la norme alors qu'il y a six ans c'était très compliqué ». Ce premier constat montre l'importance de la temporalité dans la perception de ces projets : en effet, depuis leur engagement dans la réalisation des projets, beaucoup de lois et règlements sont apparus en matière de développement durable (lois Grenelles, plan climat etc.) qui font aujourd'hui des éco-quartiers « un standard ».

Guillaume Champagnat précise que leur agence ne travaille pas de manière « exclusive » sur des projets d'éco-quartiers, mais que « cela se présente comme ça. Ça fait partie du boulot, tout simplement ». Par ailleurs, il dit se méfier d'« un espèce de label qui conduit à faire des choses ». Dans ses propos on retrouve l'idée selon laquelle des objectifs, fixés dans l'appel à projets EcoQuartier, doivent être atteints pour l'obtention d'un prix. Cependant Guillaume Champagnat nous explique que dans certains cas, vouloir atteindre des objectifs qui sont parfois trop ambitieux peut conduire à l'échec du projet : « il y a des expériences réussies, des expériences ratées ». Qui plus est, « il y a des ZAC qui ne veulent pas avoir le label éco-quartier, ce qui ne veut pas dire qu'il n'y a pas eu d'efforts sur l'environnement ». Finalement, il semble que pour Guillaume Champagnat, les éco-quartiers ne se différencient pas significativement d'autres projets qui n'auraient pas l'appellation, puisque toute opération doit aujourd'hui être durable ; et que, pour autant qu'elles soient primées ces opérations n'ont pas forcément valeur d'exemple. Il n'apporte pas plus de considération aux quartiers dits « écos » qu'aux autres opérations de développement durable. Une des caractéristiques essentielles d'un projet d'éco-quartier comme c'est le cas dans le projet de la ZAC de Rungis) est par exemple la possibilité de prendre les transports en commun (facilement et rapidement). Cependant Guillaume Champagnat nous a fait remarquer que, « la question du transport et l'utilisation forte des transports en commun peut avoir un impact important sans que ce soit dans le label ou lié aux éco-quartiers ».

Un autre point de vue est celui de Manuel Laforest (Directeur de la maîtrise d'ouvrage et du développement chez Logial et actionnaire responsable de la SEM-ALB). En tant que bailleur social il « cherche à faire rentrer les affaires sur des sites qui lui paraissent accessibles et où (ils) pourr(ont) louer ou vendre » en répondant essentiellement aux demandes des collectivités. A Limeil-Brévannes, le maire souhaite développer son patrimoine et des logements sociaux. Selon Manuel Laforest, le fait que le projet des

Temps Durables soit un éco-quartier n'a pas pour autant attiré les opérateurs. Leur approche est plutôt de « s'assurer de construire dans des endroits où ça ne sera pas trop cher, où (ils sauront) produire du logement de qualité et où (ils sauront) le louer. » C'est à peu près le même raisonnement pour la vente. En fait, ce qui a plutôt attiré les opérateurs sur ce quartier c'est qu' (ils) arrive(nt) à mettre en place un projet certes un peu innovant et attractif, mais surtout à des prix très bas : « c'est une grande force de cet éco-quartier si on peut appeler ça comme ça ».

Céline Deleron souligne que pour les projets d'éco-quartiers il faut « plus de bureaux d'études, forcément plus d'argent parce qu'il faut faire plus d'études et que ça nécessite plus de temps, plus de rigueur et d'expérience. Il faut aussi connaître un petit peu comment se positionner par rapport à des études, à des décisions à prendre et à des aspects environnementaux. Il y a un problème de timing et de délais entre les acteurs ». Au-delà des critères « temps » et « argent » il semblerait donc qu'il n'y ait pas vraiment de distinction entre éco-quartier et quartier sur le plan technique ou de l'innovation.

Leurs propos traduisent une évolution et une complexification dans les façons de faire entre les acteurs, peut être un peu plus marquées dans les opérations d'éco-quartiers.

b) Eco-quartiers : des projets exemplaires

L'approche du concept d'éco-quartier semble différente pour les acteurs qui sont à l'origine du lancement de ces opérations ou qui y ont participé. C'est notamment le cas du maire de Limeil-Brévannes, Joseph Rossignol, et de Corinne Adragna (Directrice du service urbanisme à Limeil-Brévannes) et Simon Lhéritier (Chargé de mission Alter-Développement à la ville de Limeil-Brévannes).

Le maire de Limeil-Brévannes veut que son éco-quartier soit un exemple et pas juste un « argument politique ». On a l'impression d'après son discours qu'il considère les éco-quartiers comme un bon modèle de développement urbain. Son souhait était de sortir une opération « par le haut »¹, c'est-à-dire de « sortir une opération d'une manière exemplaire ». D'ailleurs, avant la mise en route du projet des Temps Durables, le maire avait refusé une opération d'aménagement du quartier, basée uniquement sur la construction de bâtiments HQE, car il ne la considérait pas réellement comme une opération de développement durable. Et s'il choisit de faire ce type d'opération, c'est parce qu'il se dit « préoccupé par ce que doit être notre monde d'aujourd'hui, mais de demain aussi. « Penser global, agir local » : j'essaie d'agir localement ». Cette conviction, le maire essaie de la faire partager grâce à une sensibilisation des enfants et des parents par l'école à énergie positive réalisée sur la commune notamment. Et s'il se demande parfois « à quoi ça sert de faire toutes ces choses, alors que les habitants vont s'en rendre compte dans vingt ans ? », il semble cependant conforté dans sa position avec la diminution des factures de consommation d'eau dans la commune depuis la mise en œuvre des projets. Et la réalisation de ces projets n'est pas « intéressée » dans la mesure où il ne pense pas qu'ils soient un « argument électoral », du moins « pas encore ». Au-delà du « discours du maire », il apparaît assez clairement qu'il ne conçoit pas l'éco-quartier comme un modèle de développement urbain « ordinaire » mais qu'il y

¹ Toutes les citations de ce paragraphe font référence à un entretien du maire de Limeil-Brévannes (source : Tomova R., 2008, « Dispositifs juridiques et financiers pour la création d'un quartier durable. Le cas « Les Temps Durables » de Limeil-Brévannes ». Mémoire 1^{ère} année, master « urbanisme et territoires » à l'Institut d'Urbanisme de Paris.62 p.).

adhère pleinement. La ville a notamment lancé des études pour la réalisation d'un nouvel éco-quartier, intégrant les enjeux du développement durable, sur un autre secteur.

Corinne Adragna, confirme les propos du maire. Quand le projet des Temps Durables a été lancé, il s'agissait de l'une des toutes premières expériences en la matière, et l'idée était vraiment d'être novateur à cette époque-là. Elle souligne également que les exigences du maire sont très élevées en ce qui concerne la prise en compte du développement durable dans les projets d'aménagement, mais que mettre « la barre très haute [...] est ce qui (les) fait avancer ». Cela laisse supposer, que selon le maire de Limeil-Brévannes, la condition pour arriver à un projet exemplaire est de se fixer des objectifs ambitieux, ceux propres aux éco-quartiers.

En ce qui concerne l'EcoZac de Rungis, ce sont les habitants qui sont à l'origine du projet d'éco-quartier en tant que tel. En effet, selon Stéphanie Le Dantec, présidente de l'association les Amis de l'EcoZac, « lors de son lancement, le projet ressemblait à une opération d'aménagement tout ce qu'il y a de plus classique. Il a fallu convaincre les élus que d'autres pratiques étaient possibles »¹. C'est suite à cette mobilisation des associations, que l'opération est passée d'un projet de quartier à un projet d'éco-quartier. Les élus, dont Jérôme Coumet, maire du 13^e, ont désormais intégré cette nouvelle approche dans les opérations urbaines en général, afin de créer des espaces « dans le respect de l'individu et de l'environnement »², et pour l'EcoZac de Rungis en particulier : « c'est un enjeu essentiel pour le 13^e arrondissement de réussir ce quartier durable, dans Paris ». La Ville de Paris compte d'ailleurs faire du quartier un site pilote en termes d'environnement et de développement durable³.

On voit, à travers cette analyse, que l'éco-quartier semble bénéficier d'un certain crédit auprès des acteurs qui sont à la base de leur création. Il s'agit alors de voir si cette adhésion au concept est réelle ou bien si elle est orientée par des bénéfices que cela pourrait engendrer (« discours fabriqué »).

2. Eco-quartiers...

vers un argument de marketing urbain ?

Nous l'avons vu précédemment, le développement durable s'est imposé dans les projets urbains ces dernières années. Pour autant, la définition de ce terme reste encore floue pour de nombreuses personnes. Parfois même, utilisé comme un concept « fourre-tout », il est le prétexte au lancement de projets qui n'ont des caractéristiques d'un éco-quartier que le nom, auto-proclamé dans ces cas-là.

Impossible cependant de faire l'impasse sur le thème : tout doit être « durable » et le « vert » est devenu un véritable outil de communication. Ainsi, il est souvent difficile de

¹ L'Express, 2011, Gare de Rungis, Fin de la friche, La touche verte, n°3105, p.10.

² Lettre aux habitants (PARIS Gare de Rungis 13^e), Juillet/août 2007, La ville de Paris aménage pour vous un quartier durable, n°1.

³ Lettre aux habitants (PARIS Gare de Rungis 13^e), Juillet/août 2008, Un projet pour renforcer la mixité sociale, n°2.

faire le tri entre les projets d'éco-quartiers et les simples effets d'annonce, et de percevoir comment les acteurs eux-mêmes conçoivent la notion.

Et sur ce point, il semblerait que la représentation du concept par les acteurs est assez éloignée de celle qu'on veut nous faire croire à travers sa vision idyllique présentée dans les documents de communication notamment. Effectivement, pour la plupart des acteurs interrogés, l'éco-quartier n'apparaît pas comme une expérience ou une réalisation différente des autres opérations urbaines. Il y a en quelque sorte une contradiction entre le discours tenu par les acteurs et la communication qu'ils en font.

a) Distinction affichée plutôt que vécue

La comparaison entre la communication réalisée à propos des deux cas d'étude et les entretiens avec les acteurs de ces deux projets, met en valeur un point clé de la distinction : il y a une « distinction politique » qui correspond à l'affichage de l'opération et une « distinction quotidienne » plus légère dans les façons de faire. Autrement dit : une distinction affichée plutôt que pensée ou vécue.

D'abord la communication sur l'EcoZac de Rungis met en avant la concertation dans le montage du projet : « la concertation avec la population fut particulièrement fructueuse et marquée par un esprit général de responsabilité. Les deux réunions publiques, les nombreuses rencontres, les réunions de travail avec les associations et les deux Conseils de quartiers ont permis de dessiner les grandes lignes du projet à l'aide des propositions des architectes et des paysagistes retenus par la Ville et des études préalables réalisées par la SEMAPA »¹. Se targuant même « sans doute »² de participer à la création de « la première ZAC parisienne dessinée ainsi en grande partie, par et avec les habitants du quartier »³. La participation des habitants à toutes les étapes du projet est, en effet, un point essentiel lorsqu'on parle d'un éco-quartier. C'est ce que souligne l'encadré « La développement durable » dans la *lettre aux habitants*⁴ n°1 : « la participation des citoyens, autre point fondamental pour le projet Gare de Rungis, fait partie intégrante du développement durable puisque chacun doit s'impliquer et se responsabiliser dans l'optique d'un monde plus juste ». On trouve un peu plus loin dans l'article, un autre encadré au titre évocateur, « Un projet que nous avons élaboré ensemble »⁵ qui reprend les mêmes idées que celles citées auparavant : « définition en commun (du) projet », « (concertation) très en amont » etc. Cette communication semble indiquer la mise en place d'une gouvernance participative pour ce projet. Les habitants ont leurs mots à dire, et cela dès sa conception et durant sa réalisation.

Pourtant, Céline Deleron nous disait que c'était la ville qui avait décidé des éléments du programme même si il y a eu des concertations. Les habitants n'ont pas les

¹ Ancienne gare de Rungis, Novembre 2003, Un nouveau quartier pour demain. Publication mairie du 13^e, [En ligne]. Disponible sur : http://file.blog-24.com/utli/30000/31000/30804/file/Quartier_Rungis1.pdf. (Consulté le 18/04/2012).

² Ibid.

³ Ibid.

⁴ Lettre aux habitants (PARIS Gare de Rungis 13^e), Juillet/août 2007, La ville de Paris aménage pour vous un quartier durable, n°1.

⁵ Ibid.

« capacités », ils ne sont pas « des experts pour savoir ce qu'il est bon d'implanter ». Ce sont les études lancées par la ville qui ont permis de déterminer les besoins.

Il semble y avoir une contradiction majeure sur ce point : d'un côté, le rôle des habitants est affiché comme étant essentiel dans la conception du projet de l'EcoZac de Rungis pour lequel ils auraient participé aux choix des objectifs à atteindre, des orientations à prendre etc., de l'autre, Céline semble nuancer assez fortement ces propos.

Aussi, selon le maire du 13^e arrondissement de Paris, Jérôme Coumet, « pour Gare de Rungis, nous avons voulu montrer aux habitants qu'il est possible de mieux faire en s'inscrivant dans une démarche de quartier durable »¹. Or ce sont les habitants, par l'intermédiaire de l'association Les Amis de l'EcoZac notamment, qui sont à l'origine du projet tel qu'il existe aujourd'hui puisque ce sont eux qui ont milité pour faire passer le projet de quartier à un projet d'éco-quartier. On constate ici un décalage entre ce qui est dit et affiché, et la manière dont ce sont réellement déroulées les choses : pour ce projet, à son début, la prise de conscience des enjeux liés au développement durable semblait davantage venir des habitants que des élus.

De plus, pour Jérôme Coumet, avec l'EcoZAC de Rungis « nous n'avons pas la prétention de réinventer l'eau tiède ni d'avoir des idées révolutionnaires. Nous nous inspirons simplement de ce qui fonctionne ailleurs »². Pour les élus du 13^e, il est essentiel de continuer à étudier toutes les solutions adoptées par d'autres villes pour construire des quartiers durables³, notamment à Friburg im Breigsgau. Il y a une mise en valeur de la volonté de s'inspirer d'expériences réussies pour parvenir à faire un quartier exemplaire.

Cependant, ce souhait affiché par Jérôme Coumet de s'inspirer de ce qui se fait ailleurs, ne se retrouve pas dans le discours de Céline Deleron pour qui le fait d'organiser des voyages pour s'inspirer d'autres expériences semble être finalement assez ordinaire : « tout le monde fait ça, à partir du moment où vous allez créer des choses vous vous renseignez sur ce qui se fait ailleurs. [...] Quand vous devez créer, vous n'allez pas calquer exactement ce qui s'est fait ailleurs, mais vous allez forcément vous servir d'un acquis, adapter. De toutes les façons, il faut voyager, il faut voir le monde pour s'inspirer et créer, sinon on apprend rien ». A nouveau, on constate un décalage entre les discours, une distinction affichée et une distinction vécue.

Le jardin de l'EcoZac de Rungis comprendra également une placette sur laquelle trois petites éoliennes seront installées pour produire de l'électricité. Mais selon Guillaume Champagnat, ces éoliennes seront uniquement là pour l'image, la symbolique.

Au sujet du quartier des Temps Durables, il est dit que, la place de la voiture étant supprimée, d'autres types de transports vont être développés sur l'ensemble de la ville tels que le covoiturage, l'auto-partage, la construction d'un téléphérique reliant le Nord de Limeil-Brévannes à la ligne de métro 8 etc.⁴ Manuel Laforest, nous a bien parlé de ce projet de « métro-câble » mais en disant que ce projet n'en était encore qu'aux « balbutiements ». Ce qu'ont confirmé également Corinne Adragna et Simon Lhéritier

¹ Lettre aux habitants (PARIS Gare de Rungis 13^e), Juillet/août 2007, La ville de Paris aménage pour vous un quartier durable, n°1.

² Ibid.

³ Ibid.

⁴ Site internet de la ville de Limeil-Brévannes: http://www.limeil-brevannes.fr/?page_id=417.

en disant que ce n'était pour l'instant qu'une idée et que très peu d'études avaient été engagées sur le sujet. Cela montre une nouvelle fois le décalage entre ce qui est présenté dans la communication et qui met en valeur le projet, et la réalité de la situation.

La ville a aussi communiqué sur la prise en considération des habitants lors de la conception du projet. Elle annonce qu'au moment de réfléchir sur son projet d'éco-quartier, une concertation de plusieurs mois avec les habitants de la commune a été menée afin de « travailler ensemble sur le type de quartier que chacun souhaitait »¹. De la même manière que pour l'EcoZac de Rungis, la place des habitants dans l'élaboration du projet semble être essentielle. Toutefois, Corinne Adragna nous a appris que les habitants n'ont pas été mobilisés au montage du projet, mais après que le concept général du projet soit fixé dans les grandes lignes. Aussi, les propos du maire peuvent laisser supposer que cette concertation a été difficile, du moins au début : « les riverains pensaient qu'on voulait leur vendre quelque chose. Ils n'avaient pas compris que je voulais faire ce projet avec eux »². Une fois de plus, un écart apparaît entre ce qui est « affiché » et ce qui est « vécu ».

Il apparaît visiblement que la communication faite sur ces projets d'éco-quartiers ne traduit pas toujours la perception réelle qu'en ont les acteurs qui ont participé à leur conception/réalisation. Plus que cela, les particularités mises en avant dans ces projets, semblent parfois ne se retrouver que dans les documents de communication, d'où la nuance entre distinction « affichée » et distinction « vécue ». L'éco-quartier apparaît alors, notamment avec la communication qu'il génère, comme un moyen de se mettre en valeur.

b) Eco-quartier : facteur de visibilité

Il semble aujourd'hui que les éco-quartiers soient perçus comme facteur de visibilité et contribuent à donner une bonne image : d'une part pour la ville et d'autre part pour les acteurs qui participent à leur conception/réalisation.

A l'époque où les acteurs se sont lancés dans des projets d'éco-quartiers, les Temps Durables et la ZAC de Rungis, ceux-ci n'étaient pas encore montrés comme des opérations exemplaires. Les acteurs n'avaient donc pas l'idée de « s'en servir » pour faire valoir une bonne image de la commune et se mettre en avant. Manuel Laforest dit reconnaître aujourd'hui que « c'est certain, [...] il y a une question d'image qui est très valorisée et que tous les promoteurs essaient maintenant de mettre en avant une image un peu marketing, avec les performances environnementales etc. C'est sûr que de pouvoir faire référence à des quartiers comme ceux là, c'est une grande visibilité et c'est très valorisant, c'est de la publicité un peu gratuite ». Pour certains, les éco-quartiers semblent être en partie des moyens de valorisation. Selon Manuel Laforest, le fait d'avoir participé à un projet d'éco-quartier est valorisant pour son organisme ; si le projet avait été primé, cela aurait été « un plus ».

¹ Site internet de la ville de Limeil-Brévannes: http://www.limeil-brevannes.fr/?page_id=417.

² Entretien du maire de Limeil-Brévannes (source : Tomova R., 2008, « Dispositifs juridiques et financiers pour la création d'un quartier durable. Le cas « Les Temps Durables » de Limeil-Brévannes ». Mémoire 1^{ère} année, master « urbanisme et territoires » à l'Institut d'Urbanisme de Paris.62 p.).

Joseph Rossignol valide ce constat : « (les promoteurs) souhaitent équilibrer l'opération avec des coûts de vente qui ne vont pas leur permettre de faire de bénéfices. Ils ne le font pas pour ça, mais ça leur sert comme vitrine ».

Les trois petites éoliennes qui seront implantées dans les jardins de l'EcoZac de Rungis marquent également une volonté de prendre en compte les enjeux liés au développement durable dans le projet. L'intégration de cet élément symbolique, a pour but de sensibiliser les habitants à l'environnement, mais il semble que ce soit aussi l'affichage d'une distinction recherchée.

Aussi, le fait de vouloir travailler avec des architectes reconnus tels que Christian de Portzamparc, Pierre Granger, Christian Devillers, Yves Lion, Bruno Fortier, pour ce type de projet, semble montrer une nouvelle fois la volonté d'arriver à un projet reconnu comme exemplaire.

Manuel Laforest nous explique qu'à un moment donné le maire a été dans une perspective de valoriser son projet car un certain nombre de choses permettaient de postuler au « titre » d'éco-quartier : « les choses se sont construites progressivement. Au départ il n'était pas dans une logique d'aller certifier quoi que ce soit ou de répondre à des obligations. C'est une fois les choses construites qu'il s'est dit : voilà, nous ce qu'on fait c'est un éco-quartier donc on va en profiter pour le valoriser, mettre en avant la notion ». Le maire de Limeil-Brévannes « espère que (son projet) sera le premier en France reprenant toutes les dispositions environnementales »¹, dans l'espoir qu'il devienne en quelque sorte une référence dans le domaine environnemental : « il ne faut pas qu'il reste une vitrine. Mais il faut qu'il soit un exemple. Un exemple y compris pour nous, en terme d'aménagement ».² Sans affirmer qu'il s'agisse là d'une compétition par rapport à d'autres quartiers, il y a en tout cas la volonté d'être perçu et reconnu en tant que tel, éco-quartier.

De plus, le maire précise qu'il n'a jamais mis en place l'Agenda 21 mais qu'il a toujours cherché à travailler sur des éléments concrets³, comme l'éco-quartier des Temps Durables. Cette approche concrète lui permet de se distinguer d'autant plus que les habitants peuvent percevoir plus facilement, car affiché physiquement, la prise en compte du développement durable dans ces projets. Simon Lhéritier le signale d'ailleurs, en montrant que la ville a essayé d'afficher cette prise en compte, avec l'école Marquèze dont l'« architecture rend visible la performance énergétique ». Cela leur permet notamment de communiquer auprès des habitants et donc de se mettre en valeur. La commune de Limeil-Brévannes a lancé une grande campagne de communication sur le quartier des Temps Durables. D'après Corinne Adragna « Monsieur le Maire et ses élus (ont) tapé fort au niveau de la presse pour faire cette publicité », une péniche a même été louée sur Paris.

D'abord, de ces constats, il ressort que pour certains acteurs (promoteurs, architectes, bureaux d'études), le fait de participer à la conception/réalisation d'un éco-quartier est un moyen pour eux de se distinguer *a posteriori*, cela d'autant plus si celui-ci est primé.

¹ Entretien du maire de Limeil-Brévannes (source : Tomova R., 2008, « Dispositifs juridiques et financiers pour la création d'un quartier durable. Le cas « Les Temps Durables » de Limeil-Brévannes ». Mémoire 1^{ère} année, master « urbanisme et territoires » à l'Institut d'Urbanisme de Paris. 62 p.).

² Ibid.

³ Ibid

Et il semble que pour le maire, il y a un double enjeu à participer à la conception/réalisation d'un projet d'éco-quartier. D'une part, il s'agirait de valoriser sa commune par la réalisation de ce projet, et d'autre part, ce projet lui permettrait également de se mettre en avant lui-même.

CONCLUSION

Nous nous sommes positionnés du point de vue des éco-quartiers candidats à l'appel à projets. Ce positionnement implique une volonté des acteurs de la mise en avant de leur éco-quartier, cela montre qu'ils croient que leur projet se distingue qu'il soit finalement primé ou pas.

Il y a deux autres « niveaux » de distinction. Le cas où l'acteur se distingue par son projet (n°2) et le cas où l'acteur cherche à distinguer son projet par rapport aux autres (n°3). Nous avons fait l'hypothèse que les acteurs cherchaient à distinguer leur projet par rapport aux autres (n°3) du fait de la compétition inhérente au concours. Et même que cette distinction était pensée à la base de la conception/réalisation des projets d'éco-quartiers.

Nos résultats montrent :

D'abord une perception « ordinaire » de l'éco-quartier apparaît, notamment celle de Guillaume Champagnat, Céline Deleron, Manuel Laforest et Mikael Arnaud, pour qui le développement durable s'est généralisé dans leur travail et pour qui les éco-quartiers ne semblent donc pas être des opérations si différentes que d'autres. Il semble qu'il y ait eu une évolution dans la perception des éco-quartiers par les acteurs. C'est-à-dire qu'au début du phénomène les professionnels de l'aménagement se sont lancés dans ces projets pour faire réellement du développement urbain durable. Mais il semble maintenant que ce ne soit plus la seule raison. Le fait qu'ils banalisent aujourd'hui ces opérations d'éco-quartiers, invalide directement l'hypothèse (n°3) selon laquelle les acteurs chercheraient à faire en sorte que leur projet se distingue des autres. Nous nous positionnons donc, pour ces acteurs, sur l'autre hypothèse (n°2) selon laquelle les acteurs se distinguent par leur projet. Et le fait qu'il affirme que travailler sur ce type d'opération leur amène une certaine visibilité semble appuyer cette hypothèse. Sans se distinguer forcément d'autres opérations, les éco-quartiers par le simple fait qu'ils aient cette appellation, apparaissent comme un objet de distinction par les acteurs. Ils leur servent en quelque sorte pour gagner en notoriété.

A l'inverse Jérôme Coumet, Joseph Rossignol, Corinne Adragna et Simon Lhéritier perçoivent plutôt l'éco-quartier comme une opération urbaine exemplaire. A ce stade, il n'est pas encore possible de tirer de conclusion sur la véracité de l'hypothèse (n°3) puisqu'il est difficile de saisir la nuance entre ce qu'ils pensent et un discours préfabriqué. Pour ces acteurs nous avons donc analysé la communication faites sur les deux projets, celui de la ZAC de Rungis et celui des Temps Durables, dans le but de vérifier ou réfuter le fait que les acteurs cherchent à distinguer leur projet des autres. L'analyse des documents de communication montre un réel décalage entre ce qui est « affiché » et ceux qui est « vécu ». En effet certains propos sont en contradiction avec les faits présentés dans les documents de communication. L'éco-quartier apparaît, avec la communication qu'il génère, comme un moyen de se mettre en valeur (n°2). Rien ne nous permet réellement de réfuter complètement l'hypothèse de départ (n°3). En revanche il est possible de se positionner aussi sur l'autre hypothèse (n°2).

BIBLIOGRAPHIE

Arab N., 2007, « A quoi sert l'expérience des autres ? « Bonnes pratiques » et innovation dans l'aménagement urbain », *Espaces et sociétés*, vol. 4, n°131, pp. 33-47.

Bonard Y. Matthey L., 2010, « Les éco-quartiers : laboratoires de la ville durable. Changement de paradigme ou éternel retour du même ? ». *Cybergeo : European Journal of Geography* [En ligne]. Disponible sur : <http://cybergeo.revues.org/23202> (consulté le 14 décembre 2012).

Bourdieu P., 1979, « La Distinction : Critique sociale du jugement », Alençon : Editions de Minuit, 670 p.

Boutaud B., 2009, « Quartier durable ou éco-quartier ? ». *Cybergeo : European Journal of Geography*. Disponible sur : <http://cybergeo.revues.org/index22583.html>. (Consulté le 3 novembre 2011).

Choay F., 1996, « La règle et le modèle : sur la théorie de l'architecture et de l'urbanisme », Nouvelle édition revue et corrigée, Paris : Seuil, 378 p.

Da Cunha A., 2011, « Les écoquartiers, un laboratoire pour la ville durable : entre modernisations écologiques et justice urbaine », *Espaces et sociétés*, vol. 1, n°144-145, pp.193-200.

Devisme & al., 2007, « Le jeu des « bonnes pratiques » dans les opérations urbaines, entre normes et fabrique locales », *Espaces et sociétés*, vol. 4, n°131, pp. 15-31.

Driss., 2005, « Formes urbaines, sens et représentations : l'interférence des modèles », *Espaces et sociétés*, vol. 4, n°122, pp. 87-98.

Emelianoff C., 2007a, « La ville durable : l'hypothèse d'un tournant urbanistique », *L'information géographique*, vol. 71, n°3, pp. 48-65.

Lemonier M., 2008, « Eco-quartiers. Les pionniers font école », *Diagonal*. n°178, pp. 41-42.

Lefèvre P., 2008, « Voyage dans l'Europe des villes durables », Paris : PUCA, 395 p.

Lévy J., 2010, « Le développement urbain durable entre consensus et controverse », *L'information géographique*, vol. 74, n°3, pp. 39-50.

MEEDDM, « Ville durable éco-quartier 2009 », Palmarès 2009, AAM éditions, 300 p.

Mirenowicz J., 2008, « L'écoquartier, pivot d'une politique durable de la ville », *La Revue Durable*, n°28, pp. 52-55.

Navez-Bouchanine F., 2007, « Le développement urbain durable : « best practice » ou leurre méthodologique », *Espaces et sociétés*, vol. 4, n°131, pp. 101-116.

Souami T., 2007, « Les quartiers durables en Europe : mythes et réalités », *Revue Etudes foncières*, n°130, pp. 13-17.

Souami T., 2009, « Ecoquartiers : secret de fabrication : analyse critique d'exemples européens », Paris : Ed. les Carnets de l'info, 208 p.

Tribout S., Manola T., Castillo Y., Ardila A., Charre S., 2008, « Quartiers durables en Europe : entre génie de l'environnement et développement urbain durable », *Colloque Les défis du développement durable : une réflexion croisée entre Brésil et France*, Sao Paulo, SENAC – IUP. 24 p.

ARTICLES ET DOCUMENTS :

Tomova R., 2008, « Dispositifs juridiques et financiers pour la création d'un quartier durable. Le cas « Les Temps Durables » de Limeil-Brévannes », Mémoire 1^{ère} année, master « urbanisme et territoires » à l'Institut d'Urbanisme de Paris. 62 p.

Fédération des Epl., « Ecoquartier suivez le guide », [En ligne] Disponible sur : http://www.lesepl.fr/pdf/guide_epl_ecoquartiers.pdf. (Consulté le 29/04/2012).

L'Express, 2011, Gare de Rungis, Fin de la friche, La touche verte, n°3105, p.10.

Lettre aux habitants (PARIS Gare de Rungis 13^e), Juillet/août 2007, La ville de Paris aménage pour vous un quartier durable, n°1.

Lettre aux habitants (PARIS Gare de Rungis 13^e), Juillet/août 2008, Un projet pour renforcer la mixité sociale, n°2.

Ancienne gare de Rungis, Novembre 2003, Un nouveau quartier pour demain, Publication mairie du 13^e, [En ligne]. Disponible sur : http://file.blog-24.com/utl/30000/31000/30804/file/Quartier_Rungis1.pdf. (Consulté le 18/04/2012).

Merlin, Choay, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement.

Dictionnaire HACHETTE encyclopédique.

SITES WEB

Entretien avec Taoufik Souami, 2011. [En ligne] Disponible sur : <http://www.goodplanet.info/Contenu/Focus/Les-ecoquartiers-un-nouvel-outil-des-politiques-publiques>. (Consulté le 28/04/2012).

Gancille J.M., « L'éco-quartier à l'épreuve des modes de vie », 2011. [En ligne] Disponible sur : <http://www.eco-quartiers.fr/#!/fr/blog/2011/03/l-rsquo-eco-quartier-a-l-rsquo-epreuve-des-modes-de-vie-4/>. (Consulté le 14/04/2012).

Site internet de l'éco-quartier de la ZAC de Rungis : <http://www.parisgarederungis.fr/>

Site internet de la ville de Limeil-Brévannes: http://www.limeil-brevannes.fr/?page_id=417.

Site internet de l'éco-quartier des Temps Durables : <http://www.lestempsdurables.com/>

TABLE DES FIGURES

Figure 2: Eco-quartier de la Zac de Rungis (Source : http://www.tnplus.fr/blog/wp-content/par_vue-basse1.jpg).....	23
Figure 1: Eco-quartier de la Zac de Rungis (Source: http://www.pablokatz-architecture.com/fr/webroot/projets/41/fond.jpg).....	23
Figure 3: MAPAD de la ZAC de Rungis (Source : François Gandar)	24
Figure 4: organisation du quartier de la ZAC de Rungis (Source : http://www.leblogdeco.fr/wp-content/2011/12/plan-masse-rungis-paris-13.jpg)	25
Figure 5: Eco-quartier des Temps Durables (Source : http://www.ecollectivites.net/uploads/tx_mgmarticles/temps_charte.png).....	29
Figure 6: organisation du quartier des Temps Durables. (Source : http://www.letempsdurables.com/projet/le-montage-de-a-a-z/le-projet-urbain/).....	30

TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1: Récapitulatif des personnes rencontrées en entretien.....	33
---	-----------

TABLE DES MATIERES

<i>Avertissement.....</i>	<i>4</i>
<i>Formation par la recherche et projet de fin d'études</i>	<i>5</i>
<i>Remerciements</i>	<i>6</i>
<i>Sommaire.....</i>	<i>7</i>
 <i>Introduction.....</i>	 <i>8</i>
 <i>Partie 1 Contexte général de l'étude</i>	 <i>9</i>
 1. Eco-quartiers : Quels rôles ? Quelles ambitions ? Quels constats ?.....	 10
2. Modèle(s) d'éco-quartiers ou éco-quartiers modèles ?.....	13
3. Bonnes pratiques dans le développement urbain durable.....	14
Positionnement	18
Problématique	18
Hypothèse.....	18
 <i>Partie 2 Méthodologie : terrains d'étude et outil de recherche.....</i>	 <i>20</i>
 1. Choix des terrains d'étude.....	 21
a) Appel à projet EcoQuartier.....	21
b) Autres critères de choix.....	21
2. Zoom sur le ZAC de Rungis.....	21
a) Contexte.....	22
Environnement proche	22
Site.....	22
b) Montage du projet et jeu d'acteurs	22
c) Projet	23
Organisation générale du quartier	24
Objectifs de l'EcoZac	25
3. Zoom sur « Les Temps Durables ».....	26
a) Contexte.....	26
Environnement proche	26
Site.....	26
b) Montage du projet et jeu d'acteurs	27
Groupement partenarial.....	27
Financement des travaux d'aménagement	28
c) Projet	29
	48

Organisation générale du quartier	29
Objectifs des Temps Durables.....	31
4. Entretiens et analyse qualitative	32
a) Acteurs rencontrés	32
Acteurs rencontrés pour le projet de la ZAC de Rungis.....	32
Acteurs rencontrés pour le projet de Limeil-Brévannes :	33
b) Outil : entretien.....	33
c) Analyse qualitative des données.....	34
 Partie 3 Mise en avant des acteurs par l'objet « éco-quartier ».....	35
1. Perception de l'éco-quartiers par les acteurs de l'aménagement.....	36
a) Eco-quartiers : des projets ordinaires	36
b) Eco-quartiers : des projets exemplaires	37
2. Eco-quartiers...vers un argument de marketing urbain ?	38
a) Distinction affichée plutôt que vécue	39
b) Eco-quartier : facteur de visibilité	41
 Conclusion	44
 Bibliographie	45
Table des figures.....	47
Table des tableaux.....	47
Table des matières	48

ANNEXE

Grille d'entretien

Eco quartier :

Qu'est-ce que pour vous un éco-quartier ?
Quelles sont selon vous les qualités d'un éco-quartiers ?

Pourriez-vous nous faire un petit historique de la création du site ?
Pourquoi avoir décidé de créer un tel projet ? Quels objectifs ? Quels enjeux ?
Quelles aides avez-vous reçu ? (Financières, techniques...)
Comment fonctionne le site ? (gestion du site, qui gère les espaces verts, les bâtiments...)
A qui est-il destiné ? (Quel public est visé ?)
Quelles sont les conséquences de la création du site ? (Attractivité, habitants...)
Le projet est-il une réussite ? (En quoi est-ce une réussite ?) quels seraient d'après vous les points à améliorer ?
Quels sont les éléments qui ont permis cette réussite ?
Comment cet éco-quartier est perçu de l'extérieur ? (Quel rayonnement ?)
Avez-vous effectué des voyages, des visites ou des formations ? Qu'est-ce que cela vous a apporté ?
Qu'est-ce qui fait que cette expérience a pu avoir lieu ? Quel a été le facteur déclencheur ? Comment est né le projet ?
Comment la ville réagit elle face à la nouveauté et comment s'adapte t'elle au changement ?

Communication :

Quel type de communication a été mis en place pour le projet ? Pour quel(s) public(s) ?
Dans quel(s) objectif(s) ?
Cette communication a-t-elle été efficace ? (Couverture par la presse, site internet, brochure etc.)
D'après vous quels supports a t-ils été plus efficace ?
Pensez-vous que cela a été nécessaire ?
Êtes-vous satisfait cette communication ?

Modèles :

Pensez-vous que cet éco-quartier soit un modèle de construction pour la ville ? (et plus généralement ?)
Dans quelles mesures cette expérience pourrait-elle être reproduite ? Etait-ce son but ?
Connaissez-vous d'autres éco-quartiers dans la région ?
Pour vous lesquels se rapprochent le plus de votre définition d'un éco-quartier ?
Quelle est la particularité de cet éco-quartier ? En quoi est-il différent des autres ?
En quoi votre démarche est-elle innovante ?
Quels sont selon vous les modèles européens d'éco-quartiers ?
Connaissez-vous des projets d'éco-quartiers qui ont échoué ? Et, quelles en sont les raisons ?

Que signifie pour vous le terme bonne pratique ?
Peuvent-elles être un frein à l'innovation ?
Considérez-vous l'appel à projets comme une bonne pratique ?
Pourquoi avoir répondu à l'appel à projets ? Quel était l'objectif ? (Vous aider dans vos démarches futur (Club éco-quartier, avoir un prix, être reconnu...))
Quel a été votre sentiment suite à la présentation du palmarès ? Par quoi cela s'est-il justifié ?
Avez-vous essayé d'améliorer certains points par rapport à cela ?
Allez-vous retenir l'expérience, comme l'a fait l'éco-quartier Monconseil à Tours ?
Que retirez-vous de cette expérience ?
Est-ce que la participation à l'appel à projets a permis au projet de s'enrichir ?
Cette méthode de sélection a-t-elle changé ou modifié certains éléments du projet ? Ou encore, restreint les solutions ?

Acteurs :

D'après vous les acteurs ayant participé au projet étaient-ils coordonnés ?
Y a-t-il eut une communication constante entre les acteurs du projet ?
Est-ce la première fois qu'ils ont travaillé sur ce type de projet ?
Etais-ce une volonté de travailler avec des acteurs qui ont l'habitude de cette démarche ?
Inversement, est-ce une volonté de travailler avec des acteurs qui n'ont jamais travaillé sur ce type projet pour avoir un regard neuf ?
Y a-t-il eut beaucoup de contraintes de travail à respecter ?
(Ont-ils une renommée particulière ?) Etais-ce une volonté de travailler avec des acteurs connus ?
Pensez-vous que cela ait aidé à la communication et la réussite du projet ?
Pour quelles raisons les avoir sélectionnés ?

CITERES
UMR 6173
*Cités, Territoires,
Environnement et Sociétés*

Equipe IPA-PE
Ingénierie du Projet
d'Aménagement, Paysage,
Environnement



Département Aménagement
35 allée Ferdinand de Lesseps
BP 30553
37205 TOURS cedex 3

Directeur de recherche :
Adam Matthieu

Ducatez Fanny
Gandar François
Projet de Fin d'Etudes
DA5
2011-2012

Selon quelle(s) modalité(s) s'opère la distinction dans les projets d'éco-quartiers ?

Résumé :

Depuis 1990, la France s'est lancée dans les projets d'éco-quartiers en s'inspirant notamment des modèles nordiques. Le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et de la Mer a lancé en 2009 et 2011 des appels à projets « EcoQuartier ». Au-delà du concours, il s'agit de constituer un référentiel permettant de montrer les projets les plus aboutis et de diffuser les bonnes pratiques. Aujourd'hui les collectivités qui se lancent dans les projets d'éco-quartiers peuvent s'inspirer de ces référentiels. Pour être reconnus en tant qu'éco-quartier, les projets doivent satisfaire certains critères fixés par le concours. Le fait de s'inspirer de ce qui se fait ailleurs d'un côté, et de se conformer à certaines obligations de l'autre, réduit la possibilité d'action des collectivités en terme d'innovation sur ces projets, et ceux-ci apparaissent comme similaires. Pourtant, à travers cet appel à projets il s'agit de « promouvoir une conception urbaine innovante ». Dans ces projets, on peut alors se demander si la conformité ne prendrait pas le pas sur le distingo. En partant de ce questionnement nous tentons à la fois d'amener des clefs de compréhension sur la manière dont s'exprime la distinction dans les projets d'éco-quartiers par rapport aux acteurs qui participent à leur conception/réalisation.

Mots clés :

Eco-quartiers, modèles, bonnes pratiques, distinction, appel à projets EcoQuartier.