



conférence annuelle

ARRÊTÉ DES COMPTES IFRS

Le rendez-vous IFRS annuel de référence

21/10/10 | 07:00 | Francois Vidal **Les éco-quartiers à la recherche d'un modèle économique**
Des quartiers à vocation écologique sont en gestation partout dans l'Hexagone. Mais leur naissance est nettement ralentie par les conditions économiques : pour habiter, travailler ou consommer vert, personne n'est prêt à payer plus cher...

Totalement absente de la liste des éco-quartiers iconiques, la France a pris des mesures pour rattraper son retard sur ces morceaux de ville écologique apparus en Europe du Nord au début des années 1990. L'engouement est là : quelque 160 villes ont répondu à l'appel d'offres « Eco-quartier 2009 », organisé par le ministère de l'Ecologie dans le cadre du programme « Ville durable ».

Dans son point 49, le Grenelle de l'environnement exige « *au moins une réalisation avant 2012 dans toutes les communes dotées de programmes de développement de l'habitat significatifs* ». De la classique zone d'aménagement concertée (ZAC) au quartier en renouvellement urbain (ANRU), tous les projets peuvent être concernés par le modèle de l'éco-quartier. Mais sans subventions particulières, il doit trouver sa place dans un marché difficile : foncier cher, production de logements neufs insuffisante et prix élevés.

Dans ce contexte, à l'aménagement classique s'ajoute le traitement de cibles prioritaires : l'amélioration de la gestion des eaux, de l'énergie et des déchets, coordonnée avec la création de transports, offrant un accès facile à des quartiers d'où l'automobile est quasi bannie. Les objectifs sociaux et économiques, les deux piliers avec l'écologie du développement durable tels que définis dans le rapport Brundtland de 1987, sont encore les parents pauvres de la démarche. En France, la loi SRU imposant 20 % de logements sociaux dans les constructions neuves empêche tout de même ces nouveaux quartiers de devenir des « îlots à bobos ».

Un idéal de mixité sociale

Les aménageurs tentent d'imposer une mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle, qui ne résiste pas toujours au marché. Pour l'instant, seul un programme classique adapté en cours de route, la ZAC de Bonne, à Grenoble (lauréate du palmarès de 2009), pourrait faire figure d'exemple d'éco-quartier « à la française ». Sur les 8,5 hectares que compte une ancienne caserne, le plan d'aménagement, dessiné par l'architecte-urbaniste Christian Devillers, prévoit des habitations (850 logements dont 450 neufs et 35 % sociaux), des commerces, des bureaux... Un idéal de mixité sociale et fonctionnelle entre des murs « BBC » dont la reproductibilité hors de l'hyper-centre d'une ville dynamique n'est pas acquise.

L'attitude volontariste des pouvoirs publics se heurte en effet aux obstacles -économiques pour la plupart -qui se dressent devant la construction des éco-quartiers. L'urbanisme vert reste soumis à la loi du marché, car le public séduit par l'« habiter durable » n'entend pas payer ce confort plus cher.

Pour trouver des acquéreurs, le prix du mètre carré BBC ou HQE doit s'aligner sur les prix de l'immobilier du secteur, alors que l'intégration des dispositifs environnementaux alourdit le coût de la construction. A Bonne, il était de 1.600 euros le mètre carré, soit 300 euros de plus que le prix moyen. Ces 18 % supplémentaires sont imputables en partie aux exigences écologiques, en partie aux difficultés liées à la nature des sols.

A Cormeilles-en-Parisis, dans le Val d'Oise. Marc Gedoux, président de la société de promotion Pierre Etoile, témoigne des difficultés à réaliser un quartier de maisons BBC : « La réglementation française pénalise les systèmes innovants, explique-t-il. Des produits courants chez nos voisins, comme la ventilation double flux, ne sont pas pris en compte par la Réglementation thermique 2005. Il faut les doubler de systèmes moins performants mais agréés » et parfois plus coûteux. Il chiffre le surcoût à 15 %, qu'il estime pouvoir réduire à 5 %, avec l'expérience. L'opération n'a trouvé son équilibre économique que grâce à la cession du foncier par la ville pour la moitié du prix du marché.

Toutes les villes auront-elles les réserves foncières et les finances suffisantes pour s'offrir leur éco-quartier ? Michel Bourgain, le maire de L'Île-Saint-Denis, en Seine-Saint-Denis, où se conçoit un éco-quartier de plus de 1.000 logements, propose de raisonner en coût global. L'arlésienne de l'économie de la construction deviendrait-elle une réalité ? Aux banques revient le soin d'inventer des formules de crédit intégrant, dans le calcul des mensualités de remboursement, les économies de charges réalisées chaque mois par les occupants. Le Crédit Foncier aurait déjà commencé à tester ce genre de montage.

Une implication des habitants par le biais de coopératives pourrait être plus immédiatement efficace. Le quartier Vauban de Fribourg, un exemple précoce d'écoquartier allemand, est né de l'initiative de familles militantes rassemblées au sein de Baugruppen. Ces associations traitaient en direct avec un architecte en évitant les promoteurs pour une facture finale de 15 % inférieure. Invention de nouveaux modes de financements, mais également de modes de concertation ou d'évaluation des opérations, la liste des innovations à mettre en place est longue. Le chantier ne fait donc que commencer...

OLIVIER NAMIAS, Les Echos

Tous droits réservés - Les Echos 2010