



UNIVERSITÉ
DE TOULOUSE
LE MIRAIL



Les promoteurs du logement social et la mise en œuvre des ambitions du développement durable : un pari complexe et ambitieux

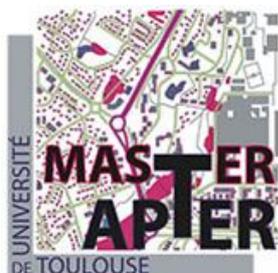
CASSARD Anne-Laure

M1 Aménagement et projets de territoires 2013-2014

Département de Géographie, Aménagement et Environnement

Directeurs de recherche : Mr DELTHIL Lucien et Mme LAUMIERE Florence

Soutenu le 3 juillet 2014



Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier Lucien Delthil pour ses conseils et sa bienveillance qui m'ont permis de mener à bien cette mission ainsi que Florence Laumière pour son aide et son soutien tout au long de ce stage et dans l'élaboration de mon mémoire.

Je voudrais ensuite témoigner ma reconnaissance envers Mylène MERLE, qui a veillé au bon déroulement de mon stage en restant disponible et à l'écoute. J'ai également une pensée particulière pour Philippe Couderc qui, toujours dans l'humour, m'a encouragé et « supporté » pendant ces trois mois.

Enfin, je remercie ma famille et mes amis pour leur soutien inconditionnel durant cette année universitaire dont ce mémoire est l'aboutissement.

Résumé

Les organismes HLM gèrent aujourd'hui 4.5 millions de logements accueillant près de 10 millions de personnes. Leur rôle et leur mode de fonctionnement imposaient déjà des pratiques en cohérence avec les ambitions du développement durable. En plus de construire et gérer des logements pour les ménages modestes, ils sont devenus des acteurs incontournables de la mise en œuvre du droit au logement, du « droit à la ville » et de la mixité qu'elle soit sociale, urbaine ou fonctionnelle.

Dans un contexte où la cohésion sociale doit être préservée, où le phénomène de précarité énergétique ne fait que croître et où les impacts environnementaux et sanitaires liés à la construction restent importants, le logement social, notamment à travers les lois Grenelle I et II, doit répondre à de nouvelles exigences. Celles-ci poussent les organismes à être toujours plus performants dans leurs activités. Cependant, ces exigences augmentent les coûts de construction et sont, dans leur mode d'élaboration, parfois détachées des contraintes techniques, financières et sociales propres aux bailleurs sociaux.

A l'heure où la France multiplie ces projets d'éco quartiers, on remarque que pour certains d'entre eux, les performances techniques et la compétitivité environnementale prennent le dessus sur la conception urbaine, architecturale ainsi que la capacité à anticiper la gestion.

C'est dans le cadre d'un stage dont la mission était de formaliser le concept de l'éco quartier adapté à La Cité Jardins, bailleur social situé à Blagnac, qu'une solution a été élaborée pour répondre aux difficultés présentées précédemment.

Mots clés : organismes HLM, développement durable, éco quartier, mixité, fonctions

Sommaire

Introduction	1
PARTIE 1 :	3
Les organismes HLM et le développement urbain durable	3
A) De l'émergence du développement urbain durable aux projets d'éco quartiers	4
B) Les organismes HLM, un rôle et des activités en phase avec le développement durable	15
C) Exigences induites par le développement durable et réalités quotidiennes des bailleurs sociaux : l'émergence d'un antagonisme	29
PARTIE 2 :	41
Un produit type, reproductible et adaptable : la méthode d'élaboration du LOG'N GREEN	41
A) La Cité Jardin et la RSE : une approche stratégique du développement durable	42
B) Un cahier des charges pour formaliser le concept de l'« éco quartier » estampillé à La Cité Jardins	50
C) Fonctions, objectifs, déclinaisons techniques : un cadre pour une méthodologie qui s'adapte à tous les terrains	52
PARTIE 3 :	63
Une démarche, un terrain : la territorialisation du LOG'N GREEN	63
A) Contexte d'application : présentation de la ZAC Andromède et de l'îlot 54	64
B) « Soutenir et valoriser l'environnement naturel » et « mixité » : deux objectifs, trois fonctions, quels conflits ?	72
C) Formalisation de la procédure	78
Conclusion	91
Bibliographie	93
Table des annexes	99
Table des matières	111

Introduction

De conférences internationales en colloques, d'ouvrages en déclarations, au rythme des annonces du changement climatique et de l'urgence environnementale, les réflexions et propositions sont nombreuses afin d'intégrer le développement durable au cœur des territoires. En effet, la ville, qui regroupe actuellement la moitié de l'humanité, doit respecter ses habitants et leur environnement en limitant le développement urbain et la pression qu'il entraîne sur les milieux naturels et en minimisant son empreinte écologique. Impulsés par un petit groupe d'acteurs engagés et appuyés par une forte volonté politique, des projets de quartiers durables apparaissent au sein des villes. Véritables expérimentations urbaines, ces quartiers tentent de répondre aux différents enjeux économiques, sociaux, environnementaux propres au développement durable.

En tant que premiers constructeurs de logements en France, le rôle et le mode de fonctionnement des bailleurs sociaux les ont placés « *au cœur des problématiques liées au développement durable car à la croisée de l'équité sociale, de la préservation de l'environnement et de l'efficacité économique, dans un souci de concertation avec les habitants* »¹ Dans les premiers acteurs à expérimenter les outils mis en œuvre pour atteindre ces finalités : innovations techniques, nouveaux modes organisationnels, nouvelles normes, les opérateurs HLM ont pu constater de nombreux effets positifs sur la qualité environnementale des constructions entre autre mais aussi des effets négatifs tels que l'augmentation des coûts de construction ou l'inadaptation des outils aux pratiques domestiques.

Dans un contexte où le manque de cohésion sociale perdure, où la précarité et la ségrégation spatiale s'accroissent et où les objectifs de production de logements sociaux devraient augmenter sous l'effet de la demande sans pour autant que les financements suivent, de quelle manière les opérateurs HLM s'approprient la question du développement durable ? Quelles sont les avancées qu'ils proposent en la matière et leurs principales difficultés ?

Dans le cadre d'un travail initié à l'occasion d'un stage effectué à La Cité Jardins, entreprise sociale pour l'habitat, à Blagnac, une expérimentation a été menée concernant la formalisation du concept de l'« éco quartier » de manière adaptée à cette structure. Plus précisément, il s'agit de savoir comment élaborer un projet d'éco quartier qui réponde,

¹ USH « le rôle des organismes » [en ligne], 20 janvier 2012. Disponible sur : <http://www.union-habitat.org/les-hlm-de-%C3%A0-z/le-r%C3%B4le-des-organismes> (page consultée en avril 2014)

simultanément, aux grands enjeux du développement durable et aux réalités et contraintes financières, techniques, sociales qui font le quotidien d'un bailleur social comme La Cité Jardins.

Tout d'abord, nous expliquerons comment le développement urbain durable s'est appliqué aux territoires et a donné naissance aux éco quartiers et nous chercherons à comprendre en quoi les organismes HLM sont liés aux problématiques du développement durable. Par la suite, nous démontrerons que les exigences induites par cette notion, dans leur traduction opérationnelle, vont créer un antagonisme face aux réalités et contraintes auxquelles sont confrontés les organismes HLM. En tenant compte de ces constats, la deuxième partie consistera à présenter la manière dont nous avons formalisé le concept d'éco quartier de manière adaptée à La Cité Jardins. Enfin, nous terminerons ce travail par la mise en situation de notre produit structuré et accompagné d'une méthodologie d'aide à la décision, véritable solution pour réduire l'antagonisme soulevé dans la première partie.

PARTIE 1 :

Les organismes HLM et le développement urbain durable

A) De l'émergence du développement urbain durable aux projets d'éco quartiers

De nombreux facteurs alarmants démontrent que notre mode de croissance économique planétaire ne paraît pas vraiment durable : des changements climatiques inquiétants, un épuisement des ressources naturelles significatif, une pauvreté et une exclusion sociale grandissante...Face à cela, les nations et l'Europe se mobilisent depuis plusieurs années pour sensibiliser au développement durable tous les acteurs qui agissent sur les territoires.

► Pour une approche territorialisée du développement durable : le rôle des villes

La première approche de la question urbaine dans le cadre du développement durable est venue suite aux problèmes de consommation énergétique des villes, des transports automobiles, et de la dispersion urbaine. Il devenait urgent de freiner les rythmes d'urbanisation et la concentration dans les grandes métropoles. Pour cela, adopter une nouvelle manière de penser la ville était indispensable. Les modèles théoriques tels que l'hygiénisme et le fonctionnalisme connaissaient leurs limites, il était temps pour les urbanistes de « réinscrire leurs pratiques dans la matérialité et l'historicité des milieux, à différentes échelles »². L'écologie urbaine des années 1960-1970 n'est pas la seule racine de la ville durable. C'est en 1986 qu'un ouvrage de Sim Van der Ryn et Peter Calthorpe, un des fondateurs du « new urbanism » nord-américain, explore ce que pourraient être des « communautés durables ». Il a fallu attendre 1988 pour voir apparaître le terme de « ville durable » dans le cadre du programme « Man and Biosphere » de l'UNESCO consacré à l'écologie urbaine. En effet, il était temps d'appréhender le développement durable d'un point de vue urbanistique et territorialisé. La ville était alors considérée comme l'échelon le plus concerné par les effets négatifs de l'urbanisation, et le plus pertinent pour permettre l'appropriation de la thématique du développement durable par la société civile entre autre.

Les premières définitions de la ville durable la présentaient comme une ville autosuffisante (David Morris 1982), une ville qui n'exporte pas ses coûts (qui atteint ses objectifs de développement sans que les coûts ne soient supportés par d'autres personnes ou d'autres régions), une ville qui diminue son empreinte écologique (William Rees et Wackernagel 1994), une ville compacte et fonctionnellement mixte (Francis Beaucire 1994)...Le premier rapport européen sur les villes durables va mettre l'accent sur l'aspect dynamique et évolutif de cette notion. Plus récemment, des travaux d'économistes urbains insistent sur « la nécessaire

² Henri Arévalo (directeur de publication). *Villes durables et éco quartiers*. Le passager clandestin, les pratiques n°9, 2010, 125p. p.16

intégration des différentes dimensions du développement durable dans le cadre urbain. »³ qui selon Roberto Camagni et Maria Cristina Gibelli (1997) se ferait « *en combinant les principes d'efficacité allocative de long terme, permettant au marché d'intégrer les coûts sociaux et les coûts à long terme, d'efficacité distributive, garantissant à chacun un bien-être minimal et des chances d'évolution, et d'équité environnementale, permettant à tout citoyen de bénéficier d'un environnement préservé.* »⁴ Avant le Sommet de la terre de Rio en 1992, deux rencontres ont été organisées à Curitiba et à Rio, à l'initiative du groupe « G4+ », regroupant les quatre grandes associations internationales de villes : L'Union internationale des collectivités locales (LULA), la fédération mondiale des cités unies (FMCU), Métropolis et le sommet des grandes villes. C'est par le biais des représentants de ces associations que plus de 300 villes ont adopté « L'engagement de Curitiba » qui va préconiser l'élaboration d'Agendas 21 locaux, ainsi que le renforcement de la coopération décentralisée entre les villes⁵.

Après plusieurs tentatives de définition, la problématique de la ville durable reste encore à formuler. L'une de ses premières composantes réside principalement dans l'articulation des échelles spatio-temporelles⁶. Les villes doivent prendre en compte de nouveaux enjeux globaux qu'elles vont appareiller avec un développement territorial. Une autre composante de la problématique stipule que la ville durable est finalement toujours relative à des contextes géographiques. La conférence d'Aalborg de 1994, qui va lancer la première « Charte des villes européennes pour la durabilité », souligne que, « *chaque ville étant différente, c'est à chacune qu'il appartient de trouver son propre chemin pour parvenir à la durabilité* ». Les enjeux, l'histoire, les conflits d'acteurs sont différents d'un territoire à l'autre ce qui entraîne « *une diversité d'acceptations, de positionnements, d'expériences et de pratiques* »⁷. L'apparition du « livre vert sur l'environnement urbain », en 1990, va ouvrir la voie à une politique européenne en faveur du développement urbain durable. Publiée par la commission, cette remise en question de la vision hygiéniste et fonctionnaliste héritée de l'urbanisme moderne formera un autre trait constitutif de la problématique de la ville durable. En effet, l'ouvrage va mettre en évidence la faible qualité de l'environnement urbain : « *L'Environnement quotidien des trois quarts des européens, est un point aveugle des politiques urbaines ; inversement, les politiques*

³ Emelianoff Cyria, « La ville durable : l'hypothèse d'un tournant urbanistique en Europe », *L'Information géographique*, 2007/3 Vol. 71, p. 48-65. [En ligne] <http://www.cairn.info/revue-l-information-geographique-2007-3-page-48.htm> (page consultée le 2 juin 2014)

⁴ Ibid. p 51

⁵ CHARLOT-VALDIEU C. OUTREQUIN P., *l'urbanisme durable : concevoir un éco quartier*, Paris, Le Moniteur, 2009-2011, 311p p.22

⁶ Emelianoff Cyria, « La ville durable : l'hypothèse d'un tournant urbanistique en Europe »...Op.Cit p.51

⁷ Henri Arévalo, Op. Cit p.16

environnementales portent sur les espaces naturels et ruraux, peu habités, l'urbain est un délaissé. »⁸. C'est d'ailleurs ce même groupe d'experts, nommé par la Commission européenne, qui va, en 1993, lancer le projet « villes durables ». Cette initiative cherchera à « *promouvoir la durabilité urbaine à travers l'Europe, notamment en stimulant l'échange de connaissances et la dissémination des bonnes pratiques locales et en cherchant à infléchir la politique au niveau communautaire, national, régional et communal.* »⁹. On ne cherche pas à créer une approche réglementaire inadaptée à la diversité des contextes. Autre point qui forge la problématique de la ville durable : c'est par l'expérimentation que les villes sont amenées à constituer de nouveaux savoirs, à inventer de nouvelles pratiques qui, grâce à la mise en réseau, vont se diffuser rapidement. C'est dans cet objectif que le programme des Nations Unies pour l'Environnement (PNUE) va inciter les villes à s'engager dans la voie du développement durable. Il sera à l'origine de la création du programme « cités durables » pour les villes du Sud, de l'association ICLEI (les gouvernements locaux pour le développement durable) qui va lancer deux campagnes internationales : « La campagne des villes pour la protection du climat », et « le programme communauté modèle pour la mise en œuvre d'Agenda 21 locaux ». Ces incitations vont s'élargir dans le monde entier grâce à de multiples moyens de communication. D'autres associations de collectivités internationales et nationales vont entraîner les villes dans des programmes d'expérimentation du développement durable.¹⁰ Au niveau européen, l'ICLEI va coordonner la campagne des villes européennes durables : Après l'adoption de la charte d'Aalborg, une deuxième conférence sur les villes européennes durables va concrétiser la réflexion en définissant un « plan d'action » qui va regrouper une méthode et des outils concrets pour un développement durable territorialisé. L'idée d'une gouvernance participative va également émerger à ce moment-là. Les conférences qui ont suivi (Aalborg en 2004 puis Séville en 2007) ont permis une augmentation du nombre de villes signataires de la charte d'Aalborg. Dans un contexte de compétitivité territoriale, les villes vont aussi trouver là un moyen de se positionner à l'échelle européenne.

Après ces différents rassemblements et suite aux accords de Rio, les villes sont devenues des acteurs politiques puissants qui revendiquent leur rôle dans la résolution des problèmes globaux. Les bonnes pratiques se sont largement diffusées depuis l'apparition de ce concept, qui ne pouvait se satisfaire d'un cadre théorique général pour mettre en œuvre des politiques locales

⁸ Henri Arévalo Op.Cit p.15

⁹Commission européenne, *projet villes durables européennes*, [en ligne], http://www.v1.agora21.org/dossiers-doc/scleaf_fr.pdf (page consultée le 2 mai 2014)

¹⁰ Emelianoff Cyria...Op.Cit p 53

solides. Il fallait un relais local pour venir porter, à plus petite échelle, la thématique du développement durable. C'est donc la succession des expérimentations des villes, leurs réussites, leurs échecs, qui vont construire les politiques et la problématique de la ville durable. Selon Cyria Emelianoff « *les questions se déplacent au fur et à à mesure des tentatives de résolution des problèmes [...] De l'enjeu climatique à l'écoconstruction, de l'éco-construction à la mobilité « durable », des coûts de l'étalement au resserrement urbain, des courtes distances aux circuits courts, de la ville dense à la ville dense mais renaturée... de la haute qualité de vie à la basse qualité environnementale, du bien-être à l'injustice environnementale... des questionnements s'ouvrent et se ramifient. Cette évolution n'est pas achevée.* »¹¹

► De multiples contextes pour de multiples approches

Après plus de dix ans d'expérimentation et une campagne européenne pour les villes durables incitative, cinq registres d'action, propres au développement durable, ont connu des avancées notables au sein des villes : les politiques climatiques, l'éco-construction, l'Agenda 21, la mobilité durable et la planification¹². On retrouve dans ces registres le poids des incitations internationales et européennes, surtout celles concernant le climat ou encore les Agendas 21. Même si ce nombre de registres d'action est peu conséquent comparé au nombre de villes, ils vont tout de même mettre en évidence la diversité des modes d'application et d'appropriation du développement durable, en fonction de l'histoire de chaque ville, du dynamisme des acteurs locaux, ou encore de l'engagement des politiques.

Concernant les politiques climatiques, les villes les plus actives dans cette démarche sont surtout celles qui ont connu des luttes anti-nucléaires. On comprend pourquoi des villes d'Allemagne, touchées par Tchernobyl, ont adopté des plans de réduction de CO² avant les Agendas 21 locaux. Les premiers plans climat concernaient 13 collectivités européennes, mais après plusieurs années de mobilisation (conférences internationales et européennes organisées par ICLEI et l'OCDE pour rallier les maires) d'autres plans seront ratifiés. Ces derniers ont permis d'intégrer, en milieu urbain, les énergies renouvelables et d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. La ville de Vaxjö en Suède va, en tant que chef de file du réseau des villes climatiques suédoises, aller encore plus loin dans sa politique climatique en ratifiant le premier programme politique local de sortie des énergies fossiles à l'horizon 2050. C'est grâce notamment à l'engagement fort de son conseil municipal qu'elle va impulser l'objectif des villes « sans

¹¹ Emelianoff Cyria...Op.Cit p.54

¹² Ibid. p 58

énergie fossiles ». Certaines de ces collectivités n'ont pas réussi à atteindre leur but, surtout à cause des émissions liées au trafic de personnes et de biens. Ce champ d'intervention, en augmentation constante, est plus risqué et délicat pour les politiques. La mobilisation en France a été plus lente. L'ADEME va contribuer à son lancement à travers les Chartes Cité-Vie, ou plus récemment les Plans Climat territoriaux (2005) « consécutivement à l'entrée en vigueur du Protocole de Kyoto et à la relance des campagnes internationales de villes contre le changement climatique par ICLEI »¹³.

L'Eco-construction est le deuxième registre d'action largement investi par les villes et dans lequel l'approche énergétique reste centrale. Mais c'est souvent d'elle que vont découler d'autres exigences propres au développement urbain durable. D'emblée, ce sont les villes déjà très investies sur les questions climatiques et dans la campagne européenne qui vont édifier leurs premiers quartiers à basse émission de CO² : Kronsberg à Hanovre, « BO01 » à Malmö ou encore « Hammarby-Sjöstad » à Stockholm. Ces quartiers vont montrer que les énergies renouvelables peuvent faire fonctionner un quartier entier ou que la décentralisation énergétique peut largement réduire les émissions de CO². Ces exigences énergétiques vont par la suite se traduire en termes urbanistiques : Compacité, mobilité douce, choix du site dans le prolongement de l'urbanisation existante... Néanmoins, il reste l'étape de l'acceptation à passer ; il faut donc trouver des compromis entre performance énergétique et bien être. La végétalisation, la multiplication des espaces privatifs constitueront des solutions pour combiner qualité de vie et performance énergétique. Ces premiers quartiers vont servir de modèle. C'est ainsi que chaque ville présentera des spécificités liées au contexte dans lequel le projet de quartier grandit : les métropoles scandinaves donneront la priorité à la performance énergétique, en partie parce qu'elles étaient dans un contexte de réhabilitation du parc social, les quartiers allemands et néerlandais intégreront davantage de mixité sociale dans leurs projets urbains durables. Les impacts de ces expérimentations seront aussi différents en fonction des villes : les villes néerlandaises ont généralisé l'intégration du développement durable dans la construction neuve ; l'éco-conditionnalité dans les marchés publics de la construction, mise en place très tôt en Suède par exemple, a constitué un réel moyen de pression pour que les entreprises s'engagent dans l'éco-construction¹⁴. Ce type de pratique s'impose progressivement en France : certaines communes soumettent la délivrance du permis de construire à des conditions spécifiques. Ainsi l'éco-conditionnalité et l'arrivée du concept environnemental de « Haute Qualité Environnementale »

¹³ Ibid p.59

¹⁴ Ibid p.60

(HQE), sont des outils qui vont contribuer à l'émergence de quelques éco quartiers français reconnus : « Confluences » à Lyon, ZAC « De Bonne » à Grenoble, « La prairie au Duc » sur l'île de Nantes...Malheureusement, l'inflation des normes diminue la portée des éco-quartiers français : « *En effet, les éco-quartiers modèles des pays d'Europe du Nord avaient clairement une dimension démonstrative qui a contribué à la mise en place d'une législation contraignante et non l'inverse* »¹⁵

Les Agendas 21, troisième registre d'action, sont une réelle démarche qui constitue une étape essentielle avant la mise en œuvre d'actions concrètes en rapport avec le développement durable. A la différence de certains pays d'Europe du Nord, la dynamique des Agendas 21 est arrivée plus tardivement en France. Elle se révélera, par la suite, assez « légère » : « *leur multiplication (des Agendas 21 français), liée au nombre très important de communes, spécificité française, empêche parfois de considérer une stratégie à plus grande échelle, définissant des objectifs précis* »¹⁶. Les villes françaises auront attendu le « feu vert » de l'Etat pour agir. D'autres Etats européens, comme la France, sont longtemps restés en retrait des programmes incitatifs européens. Plus tard, le soutien financier sera décisif pour certains. L'ampleur des aides en Suède et au Danemark va largement contribuer au succès des Agendas 21, ce qui n'a pas été le cas pour les collectivités britanniques, néerlandaises ou italiennes. Souvent, on s'aperçoit que les Agendas 21 qui perdurent, sont ceux qui ont été portés par la motivation et l'imagination d'un petit groupe d'acteurs qui ont su affronter les anciens cadres d'analyse. Enfin, l'Agenda 21 est une démarche qui va permettre de « *Coordonner l'ensemble des actions de la collectivité dans une approche globale (et non pas sectorielle), qui permet notamment de mutualiser des moyens et de faciliter la maîtrise des dépenses publiques* »¹⁷. En effet, pour être efficace, l'Agenda 21 requiert de la transversalité et la participation des tous les acteurs, qu'ils soient publics ou privés, concernés par le développement durable. Des pays comme la Suède vont associer de nombreux acteurs à la définition des politiques locales de développement durable : constructeurs automobiles, bailleurs sociaux, opérateurs de services publics (eau, énergie, déchets, transports). Dans ce même pays, « *les acteurs qui freinent la mise en place d'alternatives sont incités à*

¹⁵ LEBREUIL T. « Les éco quartiers, de l'utopie à la pratique en Europe et en France » [en ligne]. *Majeure Alternative Management-HEC*, Paris, 2008-2009 Disponible sur http://appli6.hec.fr/amo/Public/Files/Docs/81_fr.pdf p.27 (page consultée en mars 2014)

¹⁶ LEBREUIL T. *Les éco quartiers...* op. cit p.19

¹⁷ Les Agendas 21 en Languedoc Roussillon. « Qu'est ce qu'un agenda 21 ? » [En ligne], disponible sur <http://www.agenda21.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr/qu-est-ce-qu-un-agenda-21-r9.html> (page consultée le 11 juin)

devenir des leaders sur de nouveaux marchés. »¹⁸. En France, l'approche reste encore trop sectorielle.

La mobilité douce et la planification sont les derniers registres d'action où l'on constate une avancée notable. Très vite, la question des transports à été couplée avec celle de l'urbanisme. Il fallait réduire la part modale de la voiture, c'est alors que plusieurs moyens ont été mis en œuvre : réglementation du stationnement, augmentation de l'offre en transports en communs, partage de la voirie, création de cheminements doux... Cela passe aussi par de la limitation de l'étalement urbain, de même que l'adoption du concept de ville polycentrique dans le but de favoriser « la ville aux courtes distances ». Cependant, toutes ces actions n'auront pas de réels impacts si les arbitrages politiques ne se montrent pas plus volontaristes, en agissant davantage sur les besoins en logements, la spéculation foncière et la financiarisation des marchés de l'immobilier.

Avec ces éléments, on comprend que la territorialisation du développement durable se fait, d'une part, par l'expérimentation et la diffusion de pratique et, d'autre part, qu'elle se présente de manière différenciée en fonction des villes. La culture, l'histoire, les dynamiques locales, les incitations législatives, font que les priorités, tout comme les niveaux d'exigences, sont différents en fonction des pays.

A travers ces quatre registres d'action, il est possible de mettre en évidence plusieurs facteurs qui ont contribué à ce que les politiques locales de développement durable soient une réussite et aient un impact direct sur les modes de vie : une réadaptation des cadres réglementaires, politiques et fiscaux, la motivation et l'imagination d'un petit groupe d'acteurs qui ont su affronter les anciens cadres d'analyse, une forte volonté politique de la part des élus, un contexte de décentralisation avancée, un décloisonnement des politiques.

► **Eco-quartier/quartier durable français : Quelle définition pour quelle méthodologie ?**

Longtemps cachée derrière les directives européennes, c'est surtout la loi Grenelle I, en 2007, qui va amplifier la mobilisation de la France en direction de projets urbains durables tels que des éco-quartiers¹⁹. A ce moment-là, le pays va davantage s'investir pour le développement durable et prendre ses propres initiatives afin de l'intégrer dans les territoires : le plan « villes durables », présenté par Jean-Louis Borloo en 2008, dont l'objectif est « *au moins un éco quartier*

¹⁸ Emelianoff Cyria... Op.Cit p.57

¹⁹ Henri Arévalo op. cit p.17

avant 2012 dans toutes les communes qui ont des programmes de l'habitat significatif »²⁰ ; la création d'un site internet par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, de Développement Durable, et de l'Aménagement du Territoire, sorte de « boîte à outils » pour les collectivités afin de les aider à réaliser des projets durables ; le lancement de deux appels à projet « éco-quartier » en 2008 et en 2011 en réponse aux engagements à la loi Grenelle II, , qui vont faire émerger de nombreux projets urbains durables.

«Ma conviction est qu'il faut désormais concevoir les projets d'aménagement en prenant concrètement en compte au plan local les volets économiques, sociaux et environnementaux, et proposer aux français d'habiter demain dans des villes et des quartiers durables. La multiplication d'éco-quartiers est possible si toute la chaîne qui relie dans notre pays l'Etat aux élus locaux, aux professionnels et aux habitants, est mobilisée dans un nouveau projet pour les territoires, si tous les sujets et tous les modes opératoires sont décloisonnés, si tout le monde décide de passer à l'action »²¹. (Jean-Louis Borloo)

Quand Jean-Louis Borloo, alors ministre de l'Ecologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, emploie les termes de « quartier durable » et d' « éco-quartier », quelle distinction faire entre les deux ?

L'éco-quartier, pour le monde de la recherche, se préoccupe davantage des objectifs écologiques tels que la réduction de l'émission de gaz à effet de serre, ou de l'empreinte écologique ; alors que le quartier durable englobe, en plus de la dimension environnementale, les aspects économiques (développement d'une économie locale au sein du quartier) et les aspects sociaux (diminution des inégalités écologiques et la participation)²². Ne voulant faire aucune distinction entre les deux, le comité opérationnel urbanisme du Grenelle stipule que : « *l'éco quartier est un quartier durable englobant des notions environnementales, sociales et économique* »²³. Ainsi, les projets qui ne comportaient que des objectifs environnementaux pouvaient être qualifiés « d'éco quartiers », tout comme les projets qui s'efforçaient d'adopter une démarche de développement durable en croisant les trois piliers qui composent cette notion. Il apparaît difficile de définir clairement les termes du développement urbain durable. Selon

²⁰ Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature, *Eco quartier et villes durables*, Novembre 2008, [en ligne], http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/spipwwwmedad/pdf/DGALN-EcoQuartiers_et_ville_durable_cle21f782.pdf (page consultée le 11 mai 2014)

²¹ CHARLOT-VALDIEU C. OUTREQUIN P. *Eco quartier mode d'emploi*, Saint Germain, Eyrolles, 2009, p.16

²² Henri Arévalo, *Eco quartier...* Op. Cit. p.25

²³ CHARLOT-VALDIEU C. OUTREQUIN P. *Eco quartier mode d'emploi* Op. Cit. p.17

Cyria Emelianoff²⁴, la difficulté constatée concernant la définition des termes du DUD, viendrait du fait que la vision de la durabilité, au niveau d'un territoire, n'est pas « monolithique », et qu'adopter une définition ferait courir le risque de figer les concepts, et, par la même occasion leur appropriation par le plus grand nombre.

Dans le but de clarifier et de consolider davantage la démarche, Cécile DUFLOT, alors ministre du logement, a lancé « le label national éco-quartier » en décembre 2012. Après plusieurs années d'expérimentation via les appels à projet de 2008 et 2011, le label va reconnaître et certifier les ambitions et le savoir-faire de la France. La commission nationale va fixer plusieurs règles concernant cette labellisation : Tout d'abord, le label se destine à toutes les collectivités peu importe la configuration du projet ; il est « non normatif » c'est-à-dire que chaque porteur de projet va formuler sa réponse, sans obligation de conformité mais avec l'exigence que celle-ci respecte les critères de globalité, de transversalité et d'adaptabilité au contexte. Franck Fauchoux, auparavant chargé du dossier « éco-quartier » au ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement, souhaitait prendre le temps avant d'introduire des seuils qui, selon lui, bloqueraient l'accès au label. Dans le même ordre d'idée, il remarquait que « *certain aspects comme la mixité, ne peuvent se passer d'une contextualisation et ne seront donc jamais soumis à une obligation minimale* »²⁵. La labellisation se divise en trois étapes : signature de la charte, engagement dans la labellisation, et labellisation en tant que finalité. Enfin le label sera fondé uniquement sur des résultats de projets suffisamment avancés (cahiers des charges, objectifs, investissements validés et aménageur recruté)²⁶.

Ce ne sont pas les 20 engagements définis dans la charte des éco-quartiers, que nous allons décrire ici pour nous approcher au plus près des critères qui fondent la durabilité d'un projet urbain. C'est une autre méthode, élaborée par Catherine Charlot Valdieu et Philippe Outrequin, au sein d'un groupe de travail sur la haute qualité durable, créé et animé par la DRE Picardie, qui sera présenté. Même si la charte pour les éco-quartiers et la notice explicative de la grille des éco-quartiers concernés par l'appel à projet de 2011, se basent sur les mêmes grandes idées, il est intéressant de voir une autre méthode qui cherche à organiser un projet urbain

²⁴ Cyria Emelianoff, maître de conférences à l'université du Maine, mène des recherches sur les politiques de développement durable des villes européennes et les mobilisations environnementales locales. Elle a publié récemment avec Ruth Stégassy : *Les pionniers de la ville durable. Récits d'acteurs et portraits de villes en Europe*, aux éditions Autrement (2010).

²⁵ LEYSENS Eric, *Un label pour identifier les « vrais » éco quartiers*, Territoires, décembre 2012. [En ligne] <http://www.lemoniteur.fr/191-territoire/article/actualite/19748419-un-label-pour-identifier-les-vrais-ecoquartiers> (page consultée le 18 Avril 2014)

²⁶ Service de presse du ministère de l'Égalité des territoires et du Logement, *Dossier de presse éco quartier : une démarche nationale qui engage l'urbanisme et l'aménagement dans la transition écologique*, Paris, 2013 [en ligne] http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/ecoquartier_dossier_de_presse.pdf (page consultée le 10 mai 2014)

cohérent avec le développement durable. Pour ce groupe de travail, le développement durable n'est pas un concept qui regroupe des thèmes (eau, déchets, énergie...) mais plutôt une démarche qui, pour atteindre un ensemble de finalités, va adopter des principes d'action en cohérence avec le développement durable. C'est donc en tenant compte des stratégies européennes et nationales de développement durable, ainsi que les objectifs de développement durable du Meeddat, que le groupe a défini sept finalités. Ces finalités seront déclinées en cibles. Ces dernières seront détaillées car elles passeront par les phases de *définition – programme – travaux - gestion et exploitation*. C'est au porteur de projet que revient cette tâche qu'il tentera d'adapter au mieux en fonction du contexte local.

Finalité 1 : Lutter contre le changement climatique et protéger l'atmosphère

- Cible : Réduire les émissions de GES
- Economiser l'énergie et notamment les énergies renouvelables

Préserver les ressources naturelles et la biodiversité

- Améliorer la gestion locale de l'eau
- Optimiser la consommation d'espace du site à aménager
- Optimiser la consommation des matériaux
- Préserver la biodiversité

Améliorer la qualité de l'environnement local

- Renforcer les aspects liés à la santé ou à la sécurité soumis à la réglementation
- Renforcer la qualité environnementale des bâtiments
- Préserver ou améliorer le paysage et la qualité visuelle
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti, naturel et culturel
- Assurer la qualité des espaces publics
- Réduire les nuisances relatives aux chantiers
- Améliorer la gestion des déchets ménagers et d'activité
- Eviter les déplacements automobiles contraints

Favoriser l'équité sociale par l'accessibilité à l'emploi, au logement, et aux services collectifs

- Assurer un logement décent à chacun
- Assurer un accès à des services publics efficaces
- Favoriser l'accès à l'emploi
- Lutter contre l'exclusion professionnelle, sociale

Favoriser la mixité et la diversité des territoires et des populations

- Garantir la cohésion sociale du territoire
- Maintenir et renforcer l'économie locale
- Favoriser la ville multipolaire

Maintenir et renforcer le lien social et la solidarité entre les territoires et entre les populations

- Favoriser les activités renforçant le lien social et les solidarités
- Favoriser ou renforcer le lien social entre les territoires

- Favoriser les solidarités Nord/Sud

Maintenir et renforcer l'attractivité pour un développement économique durable

- Favoriser l'attractivité économique du territoire
- Favoriser le transfert des bonnes pratiques et le développement des technologies durables
- Favoriser les modes de production et de consommation durables
- Favoriser une gestion durable de la zone

8 principes qui définissent le cadre de l'action :

Universalité : la démarche de développement durable est avant tout centrée sur l'homme

Transversalité : ce qui implique de nouvelles manières de travailler qui doivent être partenariales, pluridisciplinaires et transparentes

Participation : il s'agit de faire participer les différents acteurs (habitants, usagers, acteurs socio-économiques), dans l'objectif d'un meilleur partage des connaissances et la reconnaissance des compétences

Temps : la démarche nécessite de prendre en compte les temps différents des acteurs et des projets

Responsabilité : il s'agit d'amener les décideurs politiques à redéfinir avec les citoyens « l'intérêt général »

Economie : la mise en place de nouvelles règles économiques, qui permettraient de fixer des objectifs de performance allant au-delà de la réglementation et de l'Etat de l'art.

Evaluation : évaluation et le suivi comme éléments de remise en cause et de progrès permanent.

En tant que premiers constructeurs de logements en France avec 17 milliards d'euros d'investissement en construction, acquisition, amélioration et gros entretien en 2012²⁷, les organismes HLM sont de véritables partenaires des collectivités territoriales pour faire ou refaire la ville. Ils sont aujourd'hui des acteurs incontournables de la mise en œuvre du droit au logement, mais aussi du « droit à la ville »²⁸. Au regard du rôle et de l'importante place qu'ils occupent dans l'aménagement du territoire, il serait intéressant de voir comment se positionnent

²⁷ Union Sociale pour l'Habitat, *le rôle des organismes*, janvier 2012 [en ligne] <http://www.union-habitat.org/les-hlm-de-%C3%A0-z/le-r%C3%B4le-des-organismes/le-r%C3%B4le-des-organismes> (page consultée le 2 mai 2014)

²⁸ Terme employé pour la première fois par Henri Lefebvre dans son ouvrage « *le droit à la ville* » en 1968. USH, *Les organismes HLM et l'aménagement*, janvier 2014, [en ligne] http://www.union-habitat.org/sites/default/files/Les%20organismes%20Hlm%20et%20l'am%C3%A9nagement_15.01.14_0.pdf (page consultée le 24 mars 2014)

les organismes HLM face a ces grandes finalités et principes d'action du développement urbain durable.

B) Les organismes HLM, un rôle et des activités en phase avec le développement durable

► Les opérateurs HLM qui sont-ils ?

Les deux familles d'organismes HLM les plus répandues en France sont actuellement les Offices publics de l'habitat (OPH) et les Entreprises sociales pour l'Habitat (ESH).

Fruit de l'initiative du patronat social et de la volonté des collectivités locales, les offices publics d'habitation bon marché (OP HBM), devenus offices publics d'habitation à loyer modéré en 1950 (OP HLM), sont les premiers établissements publics locaux chargés de la construction de logements pour les personnes défavorisées ou aux revenus modestes. En 1971, on voit apparaître les offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) issus de la transformation administrative de plusieurs OP HLM. Les frontières entre les deux types d'organismes étant de plus en plus resserrées, un statut qui va rassembler les OPAC et les OP HLM sera créé le 1^{er} février 2007 : Il s'agit du statut d'Office public de l'habitat (OPH). En tant qu'établissements publics locaux à caractère industriel et commercial (EPIC), les OPH sont toujours rattachés à des collectivités territoriales (communes ou départements) ou à leur groupement (EPCI).²⁹ Le conseil d'administration (CA) est composé majoritairement de représentants nommés par leur collectivité de rattachement et dont le président émane. On y trouve aussi des représentants de locataires, au moins une association d'insertion ou de logement pour personnes défavorisées, et d'autres représentants d'organismes socioprofessionnels. Le CA, conséquence du nouveau statut adopté, aura le choix entre la comptabilité publique et la comptabilité des entreprises commerciales. Ce nouveau cadre institutionnel va permettre aux offices de s'adapter au contexte nouveau créé par le renforcement de compétences des collectivités territoriales dans le domaine de l'habitat. La compétence territoriale de l'OPH est régionale et peut être étendue aux départements limitrophes après accord de la commune d'implantation de l'opération³⁰.

²⁹ CANPOLAT Cécile, « les opérateurs du logement social », dialogues, proposals, stories for global citizenship, [en ligne], août 2007. Disponible sur : <http://base.d-p-h.info/en/fiches/dph/fiche-dph-7294.html> (page consultée en mai 2014)

³⁰ Ministère de l'Égalité des territoires et du logement, « Professionnalisation de la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), Restructuration du patrimoine immobilier, GUIDE PRATIQUE », [en ligne], Paris, 30 avril 2012, p 16. Disponible sur : http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/ME_Ministere_Logement.pdf (page consultée en juin 2014)

Avec la loi Siegfried du 30 Novembre 1894, le gouvernement va fournir un cadre juridique pour encourager la création d'organismes privés de construction de logements. C'est l'apparition des premières sociétés anonymes d'habitation à bon marché (SA HBM) qui vont favoriser l'accession à la propriété par le biais d'exonérations fiscales et de systèmes de prêts. Aujourd'hui, il existe trois types d'organismes privés qualifiés d'organismes HLM : Les entreprises sociales pour l'Habitat (ESH), nouvelle dénomination créée en 2002 pour qualifier les S.A d'HLM ; les S.A coopératives d'HLM créées en 1971 ; et les fondations d'habitat a loyer modéré.

Avec leur nouveau statut, les entreprises sociales pour l'habitat revendiquent davantage leur souhait d'intervenir dans le secteur concurrentiel au même titre que les promoteurs privés. Devenues maintenant des entreprises spécialisées dans la gestion sociale économique et technique de leur patrimoine, elles n'en n'ont pas pour autant oublié leur vocation principale qui est le logement social pou les ménages aux faibles ressources. Ces entreprises ont un actionnariat diversifié, notamment depuis la « loi Borloo » de 2003, qui, afin d'assurer une meilleure participation des actionnaires, a modifié en profondeur les règles de gouvernance de ces sociétés. On peut distinguer cinq sous-groupes d'actionnaires : les collecteurs du 1% logement, les entreprises et chambres de commerce ; des organismes HLM (OPH, coopératives, sociétés de crédit immobilier) dotés de filiales ESH ; les collectivités et SEM ; les banques d'assurance ; les associations et autres personnes physiques. La lucrativité des ESH est limitée, en effet, le prix de cession des actions, le montant des dividendes distribués aux actionnaires est strictement encadré. Les bénéfices réalisés doivent être réinvestis dans l'amélioration du patrimoine existant, ou dans la construction de nouveaux logements. En principe, la compétence territoriale de ces structures est régionale et peut s'étendre aux départements limitrophes si les communes concernées l'acceptent. Après accord du ministre chargé du logement, cette compétence peut s'étendre aux régions limitrophes voir au niveau national³¹.

La forme coopérative des SA d'HLM, dont l'objet principal est l'accession à la propriété, se traduit par « *un sociétariat diversifié au cœur duquel se situent les utilisateurs. La lucrativité limitée et le statut bénévole des membres du conseil d'administration sont aussi d'autres éléments qui ancrent les coopératives d'Hlm dans l'économie sociale et solidaire* ». Les accédants deviennent associés de la coopérative d'HLM et sont invités à participer aux Assemblées générales. Il existe deux types de coopératives HLM : Les sociétés coopératives de

³¹ Ibid. p.18

production HLM (SCP HLM) et les sociétés coopératives d'intérêt collectif (SCIC HLM). La différence entre ces deux structures repose essentiellement sur une organisation des collèges des associés différente.

Si l'on ne considère pas seulement le statut mais aussi les métiers mis en œuvre, on peut considérer les Sociétés d'Economie Mixte (SEM) et les associations agréées comme des opérateurs du logement social.

Leurs origines et leurs développements respectifs ont créé des cultures professionnelles et des statuts différents. Chaque famille d'organisme possède son propre mode de fonctionnement institutionnel ce qui par conséquent, va fournir des réponses dissemblables face aux évolutions actuelles comme celle de la baisse tendancielle de la solvabilité des locataires. Les ESH ambitionnent de devenir « des généralistes » du logement. Tout en conservant leur vocation principale, elles élargissent leur champ d'intervention au secteur concurrentiel pour « *fournir un service immobilier répondant à la demande locale non satisfaite* »³². A la différence des ESH, plus neutres et marquées par une logique gestionnaire et concurrentielle, les OPH seraient toujours marqués par une logique politique. Véritables « bras droit » des collectivités pour le logement social, les offices souhaitent, en quelque sorte, maintenir ce statut protégé qui leur confère une mission de service public « *comportant par exemple une obligation de loger tous les contingents de demandeurs des préfectures et des collectivités locales* »³³.

► Un rôle évolutif pour des missions qui contribuent au développement durable

Auparavant créés pour répondre aux besoins en logement des ouvriers, salariés d'industries, les organismes HLM ont ensuite ciblé leur production pour les classes moyennes pour finalement aujourd'hui, orienter leurs activités en faveur des ménages très démunis économiquement et socialement.

Il faudra attendre les années 1950 pour que l'Etat se mobilise afin de trouver des solutions qui répondent à la crise du logement qui perdure en France. Plusieurs actions seront engagées pour augmenter les possibilités d'intervention de l'Etat mais aussi pour imaginer de nouvelles méthodes qui permettent de rationaliser et de standardiser la construction. En effet, des concours destinés à des équipes pluridisciplinaires seront organisés pour évaluer leurs capacités à imaginer

³² Sous la direction de Marion SEGAUD, Catherine BONVALET, Jacques BRUN, *logement et habitat l'état des savoirs*, la découverte et Syros, Paris 1998, 411p, p.144

³³ Ibid. p.144

de nouvelles techniques de construction. Des objectifs de production seront imposés, des chantiers de grande taille seront lancés, et la possibilité pour les collectivités d'exproprier des terrains nécessaires à la réalisation de logements sera facilitée. L'Etat va, à cette période, imposer aux entreprises de plus de 10 salariés, de réserver 1% de la masse salariale pour loger leur personnel. L'accession sociale à la propriété est de nouveau favorisée.

Jusque dans les années 1960, la priorité des organismes HLM reste la construction pour donner un toit à des millions de personnes, « *il faut répondre à l'urgence d'une demande qui concerne toutes les classes sociales* »³⁴. Après une période marquée par l'omniprésence de l'Etat dans les politiques du logement, le nombre de mal logés ne faiblit pas. Le début des années 1970 est marqué par un afflux de ménages précarisés et marginalisés, certaines cités HLM se montrent très dégradées physiquement. C'est à cette période que des actions de réhabilitation urbaine sont engagées, c'est également le point de départ de la politique de la ville. Face à ces évolutions, le rôle des organismes HLM est alors remis en question : « doivent-ils se spécialiser dans le seul logement des couches sociales les plus pauvres ou rester des « généralistes de l'habitat ? »³⁵.

Avec « Le livre blanc HLM », le mouvement qui regroupe l'ensemble des bailleurs sociaux va jeter les bases d'une réforme profonde du système. Côté gouvernement, le rapport Barre affirme que les aides à la pierre sont trop lourdes pour le budget de l'Etat. Ces dernières ne permettraient pas de répondre aux catégories les plus démunies. L'Etat choisit donc, pour mieux adapter son système à l'évolution des ressources des familles (baisse du pouvoir d'achat et de la solvabilité des ménages), de passer de l'aide à la pierre à l'aide à la personne. L'Aide Personnalisée au Logement³⁶ (APL) et le prêt locatif aidé permettraient de mieux solvabiliser la demande et de diminuer les dépenses de l'Etat. Le libéralisme domine sous Raymond Barre et, économies obligent, l'Etat doit se désengager.

Initialement créé pour n'être que provisoire, le système de l'APL va perdurer dans le temps. De plus, ces effets ne seront pas ceux escomptés : les loyers augmentent toujours, le phénomène de ségrégation dans l'habitat persiste, c'est la fuite des familles aux revenus supérieurs aux plafonds de ressources d'ouverture des droits à l'allocation. L'accession à la

³⁴ STEBE, Jean-Marc, *Le logement social en France*, Que sais-je ? Presses universitaires de France (PUF), 9 octobre 2013, 128p, p. 105

³⁵ Ibid. p.99

³⁶ L'aide personnalisée au logement (APL) permet à ses bénéficiaires de réduire leurs dépenses de logement en allégeant la charge de prêt pour les accédants à la propriété et les propriétaires qui occupent leurs logements et la charge de loyer pour les locataires. <http://www.anil.org/profil/vous-etes-locataire/se-loger/aides-financieres/aide-personnalisee-au-logement/> (31 mai 2014)

propriété va surtout toucher les ménages aisés alors qu'une forte dépendance à l'APL se crée et rend de plus en plus vulnérable une grande partie des ménages. A la fin des années 1970, la nouvelle conjoncture économique n'arrive pas sans son lot de chômeurs, d'exclus, de sans ressources et de sans logis. C'est alors qu'une politique de dispersion et de brassage va prévaloir, il s'agit de jouer sur la composition sociologique des quartiers HLM. A partir des années 1980 va se développer une tonalité sociale des politiques du logement. En effet, l'Etat va redéfinir son action en direction des ménages exclus du fait de la crise. C'est surtout la loi dite « Loi Besson » (ministre du Logement sous le gouvernement de Michel Rocard) du 31 mai 1990, qui, en posant les bases du droit au logement, va donner un rôle de premier plan aux bailleurs sociaux afin de lutter contre l'exclusion. En effet, ce texte va mettre en œuvre le Fond de Solidarité au Logement (FSL) qui va autoriser le financement de mesures d'accompagnement social (aides financières pour favoriser l'accès au logement des plus démunies, accords de prêts et de subvention en cas d'impayés, mise en place d'un accompagnement social d'aide à l'installation dans le logement...).

Intervenants pour plus de mixité sociale, leur engagement dans le renouvellement urbain traduit l'étendue du rôle des opérateurs HLM qui vont, pour ce type d'opération, participer à « *la redéfinition des espaces, des voiries, des transports, des équipements ainsi que l'implantation ou le développement d'activités économiques ou culturelles* »³⁷. Les opérateurs HLM ont également profondément modifié leurs relations avec les habitants : les services et l'accompagnement qu'ils fournissent à ces derniers, tout au long de leur parcours résidentiel, sont renforcés par la multiplication de métiers liés au développement social.

On s'aperçoit qu'au fil des années, les organismes gestionnaires de logements sociaux ont du adapter leur rôle aux évolutions sociales, économiques, politiques et culturelles. Ils ont rapidement pris conscience de leur impact et du rôle qu'ils avaient à jouer pour assurer, de manière globale, de meilleures conditions de vie aux individus. Cependant, l'amélioration qualitative de l'offre doit sans cesse être arbitrée avec la demande de production nouvelle toujours insuffisante notamment à cause de l'envolée des prix de l'immobilier et du foncier et du désengagement de l'Etat. Au regard de ces évolutions, quels rapport peut on faire entre les activités et les prestations de services réalisées par les organismes HLM et le développement urbain durable ?

³⁷ STEBE Op.Cit p.78

Fournir des logements pérennes tout en maîtrisant les coûts de construction et les charges locatives

Les organismes HLM sont à la fois bailleur et gestionnaire de leur patrimoine. L'emprunt constituant le mode de financement principal de leurs investissements locatifs sociaux, les loyers acquittés par leurs locataires constituent le principal moyen pour couvrir cet investissement. En conséquence l'équilibre financier pour les constructions nouvelles est souhaitable et recherché. De plus, leur rôle principal étant de loger des ménages aux revenus modestes, la maîtrise les charges locatives comprises dans le loyer de base conventionné est indispensable pour que celui-ci soit abordable.

Pour ces raisons, les opérateurs HLM ont très tôt développé « *des pratiques d'avant-garde sur le bâti* »³⁸. Construire un logement pérenne à des coûts de construction et des charges locatives maîtrisés, contraint les bailleurs sociaux à utiliser des matériaux pour la construction et à installer des équipements (chauffage, compteurs individuels) performants, peu coûteux à l'achat et à l'entretien, dont l'utilisation simple, permettrait au locataire de réduire sa facture énergétique.

Ceci a permis aux opérateurs HLM d'atteindre des performances énergétiques bien supérieures à celles du reste du secteur résidentiel. En effet, les consommations d'énergie des logements HLM sont inférieures de 20% en moyenne à celle de l'ensemble des logements français.³⁹ Le secteur de la réhabilitation, « *en augmentation sensible depuis trois ans sous l'effet de l'ANRU et du Grenelle de l'environnement* »⁴⁰, contribue également à cette performance. Cette activité va prévenir le patrimoine de la dégradation et garantir un logement confortable et de qualité aux locataires. Avec l'adoption d'un « plan stratégique patrimonial et énergétique » (PSPE) : document de synthèse qui permet de qualifier l'ensemble des résidences (état technique, attractivité, potentiel du marché), et de projeter leur évolution, à 5 ou 10 ans (réhabilitation, démolition, vente), de nombreux organismes HLM adoptent une vision stratégique et prospective à moyen et long terme pour maintenir leur patrimoine immobilier en bon état⁴¹.

³⁸ L'Union Sociale Habitat, *le rôle des organismes...* Op. Cit

³⁹ USH, *la performance environnementale du logement social*, mis à jour le 31/08/2013 [en ligne] http://www.union-habitat.org/sites/default/files/%C3%89nergie%20et%20d%C3%A9veloppement%20durable_01.03.14.pdf (page consultée en avril 2014)

⁴⁰ USH, *les chiffres clé de la maîtrise d'ouvrage hlm*, octobre 2012, [en ligne] <http://www.union-habitat.org/les-hlm-le-mag/dossiers/la-ma%C3%A9trise-d%E2%80%99ouvrage-hlm/les-chiffres-cl%C3%A9s-de-la-ma%C3%A9trise-d-ouvrage-hlm> (page consultée le 11 avril 2014)

⁴¹ Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL), « la convention d'utilité sociale », analyses juridiques [en ligne], décembre 2009. Disponible sur : <http://www.anil.org/analyses-et-commentaires/analyses-juridiques/2009/la-convention-dutilite-sociale-cus/> (page consultée en avril 2014)

On constate que le mode de fonctionnement des organismes HLM les incite à construire des logements qui répondent à des exigences de pérennité, de maîtrise des coûts et des charges locatives. Ces exigences concourent à faire des opérateurs HLM des constructeurs performants sur le plan environnemental.

Garantir la mixité et l'équité sociale⁴²

En proposant des loyers abordables et en diversifiant leurs modes et leurs types de production, l'activité des organismes HLM va garantir davantage de mixité (sociale, urbaine, fonctionnelle et intergénérationnelle) et d'équité sociale. C'est aussi via leur activité, en croissance constante, qu'ils favorisent la création d'emplois et l'insertion.

La construction de logements neufs peut se faire soit en maîtrise d'ouvrage directe (MOD), soit par acquisition en Vente en l'Etat futur d'Achèvement (VEFA) auprès de promoteurs privés. Avec ce dernier dispositif, le secteur HLM diversifie son mode de production pour s'implanter dans des zones de plus en plus variées, notamment celles où le marché immobilier est dit « tendu ». C'est bien quand la demande est supérieure à l'offre que les prix du foncier augmentent. Ce coût est parfois trop important, ce qui empêche certains bailleurs sociaux de construire en MOD sur certains territoires. Comprenant 20% des modes de production en 2011 pour les organismes⁴³, la VEFA leur permet donc de s'intégrer dans des zones parfois inaccessibles financièrement, ce qui favorise largement la mixité sociale. Les engagements de construction au titre de l'ANRU, afin de reconstituer l'offre démolie ailleurs, vont également apporter davantage de mixité sociale et éviter les phénomènes de « ghettoïsation ».

Les nombreuses évolutions sociales, et des politiques publiques ajoutées à la crise financière et à la crise des marchés de l'immobilier, ont fait du logement social « *un outil de sécurisation* »⁴⁴ pour des demandeurs ou des locataires qui parfois cumulent des difficultés financières et sociales, allant même jusqu'à des situations de précarité et d'exclusion. Proposer des logements de qualité aux loyers abordables, ainsi qu'accompagner le locataire dans son parcours de vie jusqu'à l'accession à la propriété, font partie des objectifs des organismes HLM.

⁴²L'équité sociale, c'est offrir des conditions de vie justes et équitables pour tous les hommes et femmes, afin qu'ils puissent accéder à leurs besoins fondamentaux : manger, boire, avoir un logement, se soigner, travailler, aller à l'école...Encyclopédie du développement durable, *Equité Sociale*, [en ligne], <http://www.vedura.fr/social/> (page consultée le 12 mai 2014)

⁴³ USH, département maîtrise d'ouvrage, *La maîtrise d'ouvrage HLM*, octobre 2012, [en ligne] <http://www.union-habitat.org/les-hlm-le-mag/dossiers/la-ma%C3%A9trise-d%E2%80%99ouvrage-hlm> (page consultée le 11 avril 2014)

⁴⁴ USH, *le rôle des organismes Op*. Cit.

Si les bailleurs sociaux ont la capacité de produire des loyers abordables pour des logements de qualité, c'est qu'ils vont constamment utiliser des sources de financement qui limitent le recours à l'emprunt et son coût. Ces sources de financement proviennent de la mobilisation de différentes aides : « *Subventions, aides fiscales, aides de circuit, et l'intervention souvent simultanée de l'État, des collectivités locales et du 1 % Logement, qui permettent un équilibre des opérations avec des niveaux de loyer modérés* »⁴⁵. Dans la pratique, on désigne chacun des produits de financement des logements sociaux par le nom du prêt principal qui lui est associé :

- le prêt locatif à usage social (PLUS) : c'est le dispositif le plus couramment utilisé par les bailleurs sociaux, il vise des ménages dont l'amplitude des revenus est large. Ainsi, 75% de la population française peut y accéder.⁴⁶
- le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) : « *Pour les logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent les difficultés économiques et les difficultés sociales* » Les personnes concernées par ce type de logement rencontrent des difficultés d'accès au logement par les filières classiques d'attribution.
- le prêt locatif social (PLS) qui se situe entre le PLUS et le PLI. Il s'adresse aux ménages à revenus moins contraints cherchant à se loger dans les territoires connaissant un marché de l'immobilier tendu, là où les loyers privés sont particulièrement élevés.⁴⁷
- Le prêt locatif intermédiaire (PLI), quant à lui, va aussi financer des logements situés en priorité dans les zones dont le marché de l'immobilier est particulièrement tendu. Ces logements destinés à la location proposeront des loyers se situant entre ceux des logements locatifs sociaux et ceux du marché libre. Cependant, ils ne bénéficieront pas des avantages fiscaux des autres logements locatifs sociaux.
- Le prêt social de location accession (PSLA), accessible sous conditions de ressources, finance des logements « *sous une forme innovante d'accession à la propriété dans le neuf* »⁴⁸. Il comporte deux phases : une phase de location et une phase d'accession à la

⁴⁵USH, *Le financement du logement social généralités*. Mis à jour le 15/01/2013, [En ligne] <http://www.union-habitat.org/sites/default/files/Fiche%201%20-%20Le%20financement%20du%20logement%20social%20-%20g%C3%A9n%C3%A9ralit%C3%A9s%20-%20150113.pdf> (page consultée en mai 2014)

⁴⁶AORIF, association régionale HLM Ile de France « Financements et produit du logement locatif social » [en ligne], <http://www.aorif.org/logement-social-en-idf/financement-produits-logement-locatif-social> (page consultée le 13 juin 2014)

⁴⁷Ibid.

⁴⁸Ministère de l'Égalité, des territoires, et du logement, *Les aides financières au logement*, septembre 2012, p.38 [en ligne] <http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/AFEL-SEPT2012.pdf> (page consultée le 2 avril 2014)

propriété, avec des avantages fiscaux et une garantie de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie⁴⁹.

Dans ce tableau fourni par l'Union Sociale pour l'habitat et mis à jour le 15 janvier 2013, le PLUS qui finance la production standard servira de base de référence

Figure n°1 : obligations relatives aux principaux produits du logement social et obligations correspondantes

	PLUS	PLAI	PLS	PLI
Obligations				
Plafond de ressources en pourcentage du PLUS	100	55-60	130	180 en zone A 160 en zone B 140 en zone C ⁵⁰
Plafond de loyer en pourcentage du PLUS	100 ⁵¹	89	150-195 selon la zone	150 à 275 selon la zone
Conventionnement ⁵²	Oui	Oui	Oui	non
Aides				
TVA à taux réduit	Oui	Oui	Oui	non
Subvention de l'Etat : taux maximum pour un logement neuf	5%	20%	0	0
Subvention foncière de l'Etat	Oui	Oui	Oui	non
Exonération de TFPB	25 ans	25 ans	25 ans	non
Caractéristiques du projet				
Durée du prêt principal,	40 ans	40 ans	40 ans	30ans
Durée du prêt foncier	50 ans	50 ans	50 ans	50 ans
Taux = au livret A+	+ 0.60 point	- 0.20 points	+ 1.11 points	+ 1.40 point
Soit pour un taux à 1.25	1.58 %	1.05 %	2.36%	3,15%

Source : USH, « le financement du logement social », mis à jour en mars 2014, disponible sur <http://www.union-habitat.org>

⁴⁹ Ibid. p.38

⁵⁰ La France est divisée en plusieurs zones (A bis, A, B1, B2, C) qui indiquent le plafond de ressources et de loyer à respecter. En effet, le marché de l'immobilier diffère en fonction de la situation géographique des communes.

⁵¹ Soit un loyer de 5,0 euros à 7,0 euros par m² Surface Utile et par mois selon la localisation.

⁵² Une convention dite *convention APL* peut être conclue entre le préfet et le propriétaire qui s'engage à louer son logement à certains locataires en respectant un niveau de loyer maîtrisé durant la convention. En contrepartie de son engagement, le propriétaire peut bénéficier d'une aide financière de l'État. La convention ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires. <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F1146.xhtml>

Ces dispositifs favorisent l'équité sociale, car même avec peu de ressources, le futur locataire va pouvoir accéder à un logement de qualité adapté à ses besoins, comme ceux que l'on peut trouver dans le marché privé.

Pour assurer leur activité en croissance constante, les organismes HLM emploient directement plus de 80 000 personnes. C'est aussi indirectement que ces structures génèrent de l'emploi :

- parce qu'elles travaillent avec une multitude d'entreprises (bureaux d'études, architectes, paysagistes, entreprises de gros œuvre...)
- parce qu'elles permettent à des populations en difficulté d'accéder à un logement dans des structures d'hébergement d'urgence, que certains organismes ont la capacité de construire, ou par une procédure d'attribution classique ce qui peut souvent augmenter leurs chances d'obtenir un emploi : « *La capacité des postulants à répondre positivement à une offre d'emploi est en partie conditionnée par l'accès à un logement à proximité* »⁵³.

Impulsés par l'ANRU, les organismes HLM se sont peu à peu mobilisés pour l'insertion. Dans le cadre d'un marché public, ils vont établir des clauses d'insertion destinées aux entreprises. Cette démarche va obliger les entreprises à engager des personnes éloignées de l'emploi pendant la réalisation de l'opération. Ce dispositif concerne surtout la phase « chantier ». Depuis 2012, le mouvement HLM se mobilise également pour développer, au sein de ses organismes, des emplois d'avenir. 724 embauches directes ont été réalisées en 2013, elles concernent la plupart du temps des jeunes (96% ont moins de 25 ans), qui rencontrent de grandes difficultés pour accéder à un emploi stable. Ce dispositif présente de nombreux impacts positifs pour les organismes : transferts intergénérationnels de savoir-faire, apport de nouvelles compétences et redynamisation des équipes⁵⁴

Les organismes HLM font partie des premiers acteurs impactés par le phénomène de précarité qui touche de plus en plus de ménages français. C'est pourquoi ils ont très tôt développé et adapté leurs procédures et la formation de leur personnel dans l'objectif de prévenir de l'expulsion et de la rupture sociale. En 2003, le mouvement HLM a pris un engagement fort concernant la qualité du service rendu au locataire. Les services de proximité et leurs fonctions

⁵³ USH, *le rôle des organismes* Op. Cit.

⁵⁴ L'USH « Emplois d'avenir : les Hlm acteurs de l'insertion des jeunes », communiqué de presse, [En ligne], 14 mai 2014, disponible sur <http://www.union-habitat.org/espace-presse/communiqu%C3%A9s-de-presse/emplois-d%E2%80%99avenir-les-hlm-acteurs-de-l%E2%80%99insertion-des-jeunes> (page consultée en mai 2014)

ont évolué : gardiens, responsables de site, conseillers clientèle, ont positionné l'écoute du locataire comme « *outil de gestion courante* ». On constate que deux tiers des emplois directs créé par le secteur HLM sont des emplois d'agents de proximité⁵⁵. De nombreux organismes HLM ont également réalisé des audits afin d'affiner leur pan d'action qualité. Prévenir les impayés et les expulsions est un enjeu central pour les bailleurs sociaux, car ce sont en grande partie les loyers qui permettent de rembourser leurs investissements sur le long terme. Pour tenter de minimiser ces situations, nombreuses sont les structures qui ont dû développer des « plans d'apurement » qui sont, par définition, « *une planification de remboursement des loyers impayés, faite de commun accord entre le locataire et le propriétaire.* » Ce plan intervient après avoir relancé le locataire concernant l'impayé et donc avant l'expulsion. Il permet à ce dernier de régler sa dette et d'éviter un recours en justice.

Aux yeux de la population, la production des organismes HLM reste cantonnée à celle des grands collectifs plutôt « inhumains »⁵⁶. Cependant, depuis longtemps, les bailleurs sociaux proposent des logements qui peuvent aller du collectif à la maison individuelle, en passant par le logement intermédiaire⁵⁷. Afin de répondre à la demande des locataires et dans l'objectif d'une banalisation du logement social, il paraît essentiel de proposer diverses typologies de logements, adaptées au contexte local et à la diversité des formes de ménages que l'on peut rencontrer aujourd'hui. En effet, les logements sociaux ne concernent pas seulement les grandes villes, on en trouve aussi dans des contextes plus péri urbains voire ruraux. Ils ne concernent pas non plus uniquement les familles nombreuses et immigrées. Etudiants, personnes âgées, hommes ou femmes seuls, jeunes ménages, tous peuvent être éligibles au logement social. Selon USH, 72% des logements HLM sont des maisons, ou sont situées dans de petits ou moyens immeubles (la taille moyenne est d'environ 20 logements). En plus de la diversité concernant la typologie des logements, les bailleurs sociaux vont également garantir un certain nombre de services. Ces services peuvent aller de la simple connexion internet, au nettoyage des parties communes, jusqu'à l'aide à domicile. Ils vont aussi développer des compétences concernant la construction d'équipements collectifs et d'infrastructures d'accès. Une salle des fêtes, une aire de jeu, une crèche, un EPHAD, une ludothèque, ceux-ci vont venir dynamiser la vie au sein d'un quartier,

⁵⁵ USH, *le rôle des organismes*, Op. Cit.

⁵⁶ USH, *le patrimoine hlm*, Février 2012, [en ligne] <http://www.union-habitat.org/les-hlm-de-%C3%A0-z/le-patrimoine-hlm/le-patrimoine-hlm> (page consultée le 10 avril 2014)

⁵⁷ Entre l'immeuble et la maison individuelle, l'habitat intermédiaire (ou semi collectif) renvoie à de petits ensembles de logements collectifs ne dépassant pas trois étages. Ils se caractérisent par un accès individuel et un espace privé extérieur (jardin, terrasse) sur le logement en rez-de-chaussée, si possible sans vis-à-vis gênant, pour chaque logement. Les parties communes sont réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. Définition disponible en ligne sur : <http://www.lepuzzle.angers.fr/la-maison-du-projet/documentation/lexique/index.html#L> (page consultée le 13 juin 2014)

favoriser le lien social ainsi que maintenir le lien intergénérationnel. Ces nouveaux aménagements vont aussi favoriser l'acceptation et l'intégration d'un nouveau quartier à l'existant, car ils sont aussi réalisés pour la population riveraine. Enfin les organismes HLM ont également la possibilité de construire des locaux pour des entreprises ou pour des commerces de proximité, ce qui devrait favoriser la mixité fonctionnelle.

Ces multiples compétences permettent aux organismes d'intégrer de la mixité urbaine, fonctionnelle et intergénérationnelle dans leurs opérations, ce qui favorise le dynamisme et le lien social au sein d'un quartier, et plus largement, au sein d'un territoire.

Transparence et concertation

Déjà avec la CUS (convention d'utilité sociale)⁵⁸, l'exigence d'une qualité de service devient une préoccupation dominante des organismes HLM. Cette exigence va progresser avec l'adoption « *d'un protocole d'accord sur la qualité dans le service rendu aux habitants* »⁵⁹. L'adoption du « plan qualité » en 2009 pour la période 2010-2015 va instaurer des enquêtes de satisfaction, des diagnostics pour repérer les éventuels défauts dans le patrimoine, et la concertation locative. Avec ces différentes mesures, le locataire devient un « client » qui est amené à évaluer une prestation et à s'impliquer davantage dans l'amélioration de celle-ci. Ce sont généralement des organismes externes qui réalisent les diagnostics de qualité parce que la structure n'en a pas forcément les compétences. Cette démarche traduit un réel désir de transparence et d'objectivité auprès des locataires.

Au regard des missions qu'il réalise, de leurs impacts, le mouvement HLM apparaît comme un des acteurs incontournables, aux savoirs et aux techniques qui contribuent largement à l'intégration du développement durable dans des projets d'aménagement.

► La Cité Jardins : présentation de la structure

La Cité Jardin est une SA d'HLM, récemment renommée Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH). Ce statut « mixte » amène ces structures à fonctionner comme des entreprises privées avec les mêmes impératifs d'équilibre financier. Mais, l'aspect social impose que les

⁵⁸ La loi MLLE du 25 mars 2009 (art. 1) a substitué au conventionnement global de patrimoine le conventionnement d'utilité sociale (CUS). Elle rend obligatoire la signature d'une convention d'utilité sociale avant le 31 décembre 2010. La CUS a pour objet de préciser : La politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme (plan de mise en vente des logements, constructions) ; La politique sociale de l'organisme, développée dans le cahier des charges de gestion sociale, (plan d'actions pour l'accueil des populations sortant des dispositifs d'accueil, d'hébergement et d'insertion ...) ; La politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires.

⁵⁹ USH, *le rôle des organismes* Op. Cit.

profits « *restent dans l'entreprise et qu'ils soient volontairement limités* »⁶⁰. La priorité d'une ESH consiste en la réalisation de sa mission sociale, c'est pourquoi les bénéfices réalisés par l'entreprise sont réinvestis dans la construction, pour la maintenance du patrimoine existant et pour la réhabilitation.

La Cité Jardins est membre du groupe CILEO⁶¹ qui, en tant que « caisse interprofessionnelle du logement » est, avec un établissement financier, l'actionnaire majoritaire de la société.

Pacte d'Actionnaires de La Cité Jardin

Groupe CILEO.....	49,9933 %
Caisse d'Epargne Midi Pyrénées.....	48,4154 %

Autres Actionnaires

Collectivités.....	0,0018 %
Associations.....	0,0013 %
Autres.....	1,5882 %

L'actionnariat des ESH entend représenter la diversité des acteurs socio-économiques, c'est pourquoi on y trouve aussi des collectivités locales, des associations et des personnes physiques comme des représentants de locataires.

La structure gère actuellement un patrimoine de près de 5 000 logements en Haute Garonne : « *Depuis 80 ans, La Cité Jardins, Entreprise Sociale pour l'Habitat, membre du Groupe CILEO, construit et gère des logements sur l'ensemble du département et ce quelle que soit la taille de la commune.* »⁶². Elle emploie aujourd'hui plus de 55 salariés. Concernant les organes de gestion et d'administration, on a vu que les règles de droit commun des sociétés commerciales (avec quelques aménagements) s'appliquent :

- Une Assemblée Générale des actionnaires : réunit au moins une fois par an pour approuver les comptes, décider de la distribution des dividendes et élire le Conseil d'Administration.
- Un Conseil d'Administration (ou Directoire et conseil de surveillance), élu par l'Assemblée Générale.

⁶⁰ Fédération nationale des sociétés anonymes et fondations d'HLM, les entreprises sociales pour l'habitat (ESH), *Agir pour le logement social en France* [en ligne] http://www.esh.fr/resources/fichiers/esh/ESH_presentation.pdf

⁶¹ Premier organisme Action Logement des régions Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon. Action logement est la dénomination du mouvement des CIL qui gèrent la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC). <http://www.groupecileo.com/>

⁶² La Cité Jardin. « Notre compétence territoriale ». <http://www.lacitejardins.fr/>

- (18 sièges maximum, dont 3 représentants élus des locataires). Les actionnaires tels que les collectivités et leur groupement, les représentants des locataires, les autres personnes morales, les personnes physiques, disposent d'une minorité de blocage.
- Un Président : Alain Carré
- Un directeur général : Maryse PRAT

La structure se divise en trois départements :

Le département « *patrimoine et développement* » qui est en charge du montage d'opérations, de la construction et de l'entretien du patrimoine. Ce département regroupe également les services « *accession, vente syndic* » (vente des logements en accession à la propriété, gestion des syndicats de copropriété)

Le département « *clientèle* » qui se charge de l'accompagnement du client depuis sa phase de renseignements/dépôt de la demande, jusqu'à son départ du logement. Ce département est divisé en deux parties :

- « *la gestion locative* » qui consiste à suivre juridiquement et administrativement le client
- « *le service de proximité* » qui regroupe 12 « gestionnaires de territoire » répartis sur l'ensemble du département en charge du suivi technique du logement, ainsi que de la vie au sein des différentes résidences.

Le département « *ressources – gestion des méthodes* », qui s'occupe particulièrement de la gestion et de l'optimisation des ressources de l'entreprise (ressources humaines, comptabilité...), et des systèmes de fonctionnement (informatique, marketing et qualité, accueil...).

Afin de répondre aux mutations et à la diversité croissante des styles de vie, les ESH adaptent les logements et innovent sur les services. En tant que « bâtisseur du parcours résidentiel », La Cité Jardins comme beaucoup d'organismes HLM, construit et gère des logements locatifs à loyers modérés (collectifs et individuels) et s'engage dans l'Accession Sécurisée à la Propriété. Quelques compétences sont plus spécifiques à la Cité Jardins :

- Réalisation d'Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)
- Réalisation d'hébergements destinés à des publics spécifiques :
 - Le « LOG'IN » : Ce concept doit permettre, par le biais d'un logement « temporaire », de maintenir l'environnement social et favoriser un nouveau départ. Ce produit s'adresse à un

public en marge des mesures d'aides sociales et d'urgence. En effet, il s'agit souvent d'un profil salarié ou cadre, propriétaire de son logement familial, avec crédit en cours, donc un taux d'endettement ne lui permettant pas d'accéder à une location dans le privé. Le produit LOG'IN est un logement type T1 Bis ou T2 de 36 m² avec plan type, comprenant du mobilier fixe (du type logement étudiant, avec un lit 2 places).

- Le « LOG'SILVER » : récemment adopté, ce produit n'est pas totalement finalisé. Néanmoins, on sait que le LOG'SILVER sera certifié « Habitat Senior Service » et qu'il sera adapté à toute forme de handicap lié au vieillissement.
- Réalisation de logements étudiants : le LOG'N START. Ce concept de résidence permet de regrouper dans un même lieu de vie un public d'une même tranche d'âge, grâce à une mixité de produits adaptés. Ce produit à loyer modéré est destiné aux jeunes en accès à l'entreprise dans le cadre d'un premier emploi (CDD, CDI...), d'un stage conventionné et rémunéré, d'un contrat d'apprentissage ou d'un contrat d'intérimaire pour des missions de plus de six mois. Le niveau du loyer sera identique à celui défini par le CROUS. Des services, des équipements, ainsi qu'un accompagnement social seront associés à l'offre de logement.

Les ESH s'investissent aussi bien dans l'amélioration de la qualité et de la sécurité des parties communes et des abords, que dans la réalisation d'équipements collectifs et d'infrastructures d'accès. La Cité Jardins, pour participer à l'aménagement du cadre de vie des quartiers et résidences, réalise des équipements en partenariat avec les collectivités : crèches, médiathèques, locaux associatifs.

C) Exigences induites par le développement durable et réalités quotidiennes des bailleurs sociaux : l'émergence d'un antagonisme

Dans un contexte où la cohésion sociale doit être préservée, où le phénomène de précarité énergétique ne fait que croître et où les impacts environnementaux et sanitaires liés à la construction restent importants, le logement social, notamment à travers les lois Grenelle I et II, doit répondre à de nouvelles exigences. Celles-ci se traduisent, entre autres, par l'obligation de construire des logements « basse consommation » mais aussi par de nouveaux objectifs à atteindre en terme de réhabilitation d'ici 2020. Cependant, ces nouveaux défis que doivent relever les bailleurs sociaux augmentent la difficulté de leur activité déjà confrontée à une raréfaction des financements publics alors que les objectifs de production de logements restent élevés. Il s'agit là de montrer comment les organismes HLM se sont appropriés ces nouveaux défis : les avancées, les difficultés. Puis, nous nous demanderons la manière dont les éco quartiers s'inscrivent dans ce contexte.

- ▶ Les initiatives prises par les bailleurs sociaux en matière de développement urbain durable

Dans le secteur de l'habitat social, de nombreuses initiatives ont émergé face aux enjeux qui pèsent sur le monde de la construction. Ces initiatives ont surtout tenté de démocratiser le concept d'habitat durable dans différents secteurs du logement y compris celui de l'habitat social.

Parmi ces initiatives, on peut compter celles impulsées par « le plan d'urbanisme construction architecture » (PUCA), qui, dans le cadre du programme « Innovation dans l'Architecture et la Construction » et du Programme de « Recherche et d'Expérimentation sur l'Energie dans le Bâtiment » (PREBAT), a initié les programmes CQFD et REHA. Le programme CQFD (coût, qualité fiabilité, délais) a été lancé en 2005, en partenariat avec l'USH et l'ANRU. L'objectif de ce programme était de démontrer qu'il était possible de construire des logements rapidement, mieux et moins chers⁶³. Deux premières consultations ont déjà été lancées néanmoins, le dernier appel à projet de 2009 présentait des exigences techniques et environnementales supérieures par rapport aux précédents. Ces initiatives ont largement contribué à trouver, pour tous types de logement (logements familiaux, étudiants...), tous secteurs confondus (du social au privé), « *des solutions constructives innovantes et de nouvelles pratiques sur les chantiers* »⁶⁴. Une fois primés, les procédés de construction pouvaient être réalisés par un maître d'ouvrage désireux de mettre en pratique un concept labellisé CQFD. En 2010 une quinzaine d'opérations étaient terminées et de nombreuses étaient en cours. En Midi-Pyrénées par exemple, l'ESH « Colomiers habitat » s'est lancé dans une opération de 46 logements CQFD tout comme « Patrimoine languedocienne » autre ESH dont le siège social est basé à Toulouse. Dans le même ordre d'idée que CQFD, le deuxième programme, nommé « REHA » (requalification à haute performance énergétique de l'habitat collectif) a été élaboré pour recueillir des propositions concrètes dans les domaines de la revalorisation extérieure et intérieure de bâtiments, de la rénovation pour tout ou partie du bâti et de l'architecture et techniques innovantes intégrant une forte composante énergétique⁶⁵.

Fruit de leur propre initiative et en lien avec leurs nouvelles obligations, certains bailleurs ont obtenu des certifications aux exigences environnementales abouties et adopté de nouvelles stratégies patrimoniales basées sur l'énergie.

⁶³ Agence régionale pour l'environnement (ARPE), « Logement social et développement durable quelles innovations et expérimentations ? », [en ligne], colloque du 30 novembre 2010. P. 34. Disponible sur : http://www.arpe-mip.com/files/COLLOQUE_LOGEMENT_SOCIAL_2010/COMPTE_RENDU/LOGEMENT_SOCIAL_ET_DD_ACTES.pdf (page consultée en juin 2014)

⁶⁴ Ibid. p. 35

⁶⁵ Ibid. p. 36

La Société audoise et ariégeoise HIM s'est particulièrement investie dans la problématique énergétique des logements sociaux. Cela s'est traduit par l'adoption d'un plan énergétique dont le coût est trois fois supérieur à un plan stratégique de patrimoine classique⁶⁶. L'objectif global de ce plan est d'atteindre 115KW/m²/an sur l'ensemble du parc qui se composait, en 2010, de 180 logements. Pour atteindre ce résultat, six axes de travail se sont imposés à toutes les opérations de rénovation⁶⁷ en plus de plusieurs actions qui mettaient la priorité aux comportements responsables et durables des salariés et des locataires. En parallèle du plan, la S.A.HLM a largement diversifié son bouquet énergétique (trois énergies : gaz naturel, électricité, bois, équitablement réparties dans l'approvisionnement en chaleur du parc) ce qui lui a permis de maîtriser davantage les charges locatives. Enfin, consciente que pour la bonne conduite d'opérations de réhabilitation, le locataire est un partenaire essentiel, la S.A a créé un poste « d'éco animateur développement durable » ainsi qu'un service appelé « maîtrise d'ouvrage développement durable » dans lequel intervient, en alternance, un ingénieur « bâtiments durables et énergies renouvelables ».

Autre exemple d'initiatives, la société d'habitation des Alpes, S.A HLM du groupe PLURALIS, a conçu en banlieue Grenobloise « la petite chartreuse », une résidence de six logements sous le label Suisse « Minergie ». La démarche « Effinergie » n'étant pas encore opérationnelle en 2006, la commande s'est vue modifiée passant de deux petits collectifs basse consommation avec chaufferie bois à deux collectifs dits « passifs ». Obtenir la déclinaison passive du label « Minergie » pour 4 des 6 logements, nécessitait une certaine conception architecturale privilégiant la performance énergétique de l'enveloppe, « *des puissances de chauffe minimisées* » ainsi que l'utilisation d'éco matériaux comme le bois. En dépit d'un coût de construction élevé (1 950 euros/ m² sans VRD contre 1 250 euros/m² pour une opération type « Haute Performance Energétique » HPE), c'est la limitation de la consommation d'énergie grise qui a fait se décider le maître d'ouvrage pour enclencher une opération de ce type. En effet, il a fallu que le bailleur redouble d'efforts pour trouver plus de subventions, et permettre aux équipes de maîtrise d'œuvre de se former sur ce type de construction, dès le démarrage du chantier. Même si cette opération reste expérimentale, elle a contribué à la mise en place du référentiel QEB, lancé par la Région Rhône-Alpes et l'ADEME afin de perpétuer les engagements pour des constructions de bâtiments performants.

⁶⁶ Ibid. p.42

⁶⁷ L'enveloppe, la ventilation, la régulation des organes de chauffage, les parties communes, le confort d'été et enfin les énergies renouvelables.

A travers ces initiatives, on s'aperçoit que l'intégration du développement durable à l'échelle des territoires a largement contribué à faire émerger, dans le secteur du logement social entre autres, de nouvelles stratégies et de nouvelles techniques de construction innovantes et plus respectueuses de l'environnement.

- ▶ Des performances à afficher qui paraissent de plus en plus détachées des réalités et des contraintes des organismes HLM

La diffusion des exigences du développement durable à l'échelle des territoires impulse l'innovation et pousse les constructeurs de logements à être toujours plus performants cependant, cela va également provoquer certains effets indésirables.

Les organismes HLM rencontrent aujourd'hui de nombreuses difficultés financières face aux phénomènes de multiplication des normes, de baisse générale des subventions, de précarisation d'une part de plus en plus importante des ménages, et donc d'une augmentation du nombre de demandes d'attribution. Au regard de certaines exigences induites par le développement durable un antagonisme va se créer entre la manière dont se traduit celui-ci dans l'aménagement et les réalités que rencontrent les bailleurs sociaux sur le terrain.

Dans le monde de la construction, le développement durable et les évolutions sociétales ont entraîné la création de nombreuses normes, ont fait évoluer la réglementation (la réglementation thermique par exemple), et ont créé de nombreux labels (bâtiment basse consommation entre autres). C'est parce que leur mission est d'intérêt général, que l'argent qu'ils gèrent est de l'argent public (subventions de l'Etat, des collectivités), qu'une certaine quantité d'opérations sont déjà programmées et feront l'objet d'un certificat de conformité, que les organismes HLM se doivent d'anticiper et de « donner l'exemple » en étant toujours plus performants au regard des réglementations et autres normes qui entrent en vigueur.

Cependant, construire aux normes relèverait aujourd'hui du « contorsionnisme ». Il existe actuellement près de 4000 normes en France. Ce nombre conséquent n'est pas vraiment étonnant quand on voit que lorsqu'une nouvelle norme apparaît, elle ne fait que s'ajouter à la longue liste existante, sans remettre en cause les anciennes et sans s'attarder sur une quelconque articulation. Pour de nombreux architectes, c'est à force de vouloir faire un logement qui convient

à tout le monde que celui-ci va finir par ne plus convenir à personne⁶⁸. Aujourd'hui, un même logement devrait pallier à tous les handicaps, mais dans la réalité, il est impossible de satisfaire tout le monde. De plus, cette inflation normative augmente les délais de chantier et fait grimper les coûts de construction. Cela est d'autant plus préoccupant quand les plans de financement des organismes HLM sont de plus en plus durs à boucler. En plus des coûts de construction qui sont passés de 80 000€ en 2000 à 140 000€ en 2010, le prix du foncier est toujours plus élevé et peut représenter jusqu'à 25% du coût de l'opération. Tout cela pèse lourd sur les budgets d'autant que l'Etat diminue les aides à la pierre (moins 13.2% entre 2011 et 2012), et augmente toujours plus ses objectifs de production. Par conséquent, les organismes se voient dans l'obligation d'injecter davantage de fonds propres dans leurs opérations : 12% de fonds propres étaient consacrés au financement d'un projet en 2010 contre 5% en 2000⁶⁹. Certes, les subventions des collectivités sont toujours présentes, mais depuis que les départements se sont désengagés de l'aide au logement social du fait de la baisse de leurs ressources, « *certaines intercommunalités commencent même à réfléchir à se retirer de la délégation de l'aide à la pierre, jugée trop coûteuse au regard de l'apport financier de l'Etat* »⁷⁰.

Obtenir des labels et des certifications (BBC, « Habitat et Environnement ») est un investissement qui va valoriser la production des organismes HLM et favoriser l'attractivité du parc. Cependant, la rentabilité et la performance de l'application de ces labels ou de ces certifications, à terme, posent problème. Pour aller au-delà de la réglementation et donc anticiper les évolutions réglementaires, des labels sont créés. Par exemple, pour la précédente réglementation thermique, la RT 2005, plusieurs labels donnaient la possibilité aux constructeurs de compléter celle-ci et de préparer l'évolution vers le bâtiment BBC (maintenant équivalent de la RT 2012). Il s'agissait des labels Haute Performance Energétique (HPE) 2005, Très Haute Performance Energétique, (THPE) 2005, HPE énergie renouvelable (Enr) 2005, THPE Enr 2005 et BBC 2005. Néanmoins, même si ces incitations pour toujours plus de performance énergétique poussent les constructeurs à être toujours plus audacieux, les principes sur lesquels se basent ces labels et ces certifications sont parfois détachés des pratiques domestiques quotidiennes, et cachent des logiques financières et concurrentielles.

⁶⁸ Eric Martin, 24 mars 2014, « les normes plombent la construction en France » dans Nos brèves, vidéo, 12, 59 minutes. Disponible sur : http://www.ndf.fr/nos-breves/24-03-2014/les-normes-plombent-la-construction-en-france#.U5W8A_RdXNE

⁶⁹ Delphine Gerbeau, *Alerte sur le financement du logement social*, août 2012, [en ligne] <http://www.lagazettedescommunes.com/129769/alerte-sur-le-financement-du-logement-social-2/> (page consultée le 16 avril 2014)

⁷⁰ Ibid.

Certains labels ou certifications sont valorisés par les collectivités, ce qui se traduit par une augmentation des marges locales (qui se présentent sous la forme d'un pourcentage avec un seuil maximum), donnant la possibilité au bailleur d'augmenter le prix de ses loyers. D'autres labels permettent aussi d'obtenir des subventions sur une opération de manière directe (enveloppe globale). Néanmoins, « *vivre dans un HLM performant au plan énergétique, ne fait pas nécessairement baisser la quittance des locataires, et peut même la faire grimper, car ces logements verts s'avèrent chers à produire...et surtout à entretenir* »⁷¹. La logique voudrait que les réglementations, labels et autres équipements « éco performants » qu'ils préconisent d'installer, fassent diminuer la consommation énergétique du bâtiment et donc les charges pour le ménage. Seulement, la réalité nous montre que parfois, les coûts liés à l'achat, à la gestion et à l'entretien de ceux-ci, seront supérieurs aux gains réalisés sur la consommation énergétique⁷². De plus, les performances attendues de ces mêmes dispositifs techniques s'adaptent parfois très mal aux modes de vies et aux pratiques domestiques des locataires. Peu sensibles, voire dans la méconnaissance des exigences du développement durable, certains d'entre eux ne vont pas adopter les bons comportements ou ne souhaitent pas changer leurs habitudes. Cela peut avoir pour conséquence une augmentation des charges alors que celles-ci étaient censées diminuer. A titre d'exemple, une résidence neuve certifiée BBC doit atteindre un objectif de consommation maximale fixé à 50 kWh/m²/an. Dans la pratique, on constate que cette mesure peut être atteinte si le locataire adopte les bons comportements comme celui de ne pas ouvrir les fenêtres de son logement pour l'aérer. Or ne pas aérer son logement quotidiennement est peu concevable au regard des pratiques domestiques actuelles.

Certes les labels et autres certifications attestent d'une certaine qualité du produit mais leur mode d'élaboration et les effets qu'ils entraînent (course aux labels, obligation de performances...), semblent parfois s'éloigner de l'objectif défini à la base et se détacher des pratiques domestiques quotidiennes.

► Un antagonisme présent dans la conception de certains éco quartiers

Cet antagonisme se retrouve également dans certains projets d'éco-quartiers. On s'y préoccupe davantage d'enjeux techniques ou de compétitivité environnementale ce qui s'avère peu efficace au regard de la durabilité. En effet, certains concepteurs pensent qu'en intégrant,

⁷¹ AFP, *En HLM gain d'énergie ne rime pas forcément avec économie...*, Paris, août 2013 [en ligne] <http://www.sciencesetavenir.fr/nature-environnement/20130926.AFP6652/en-hlm-gain-d-energie-ne-rime-pas-forcement-avec-economies.html> (page consultée le 11 avril 2014)

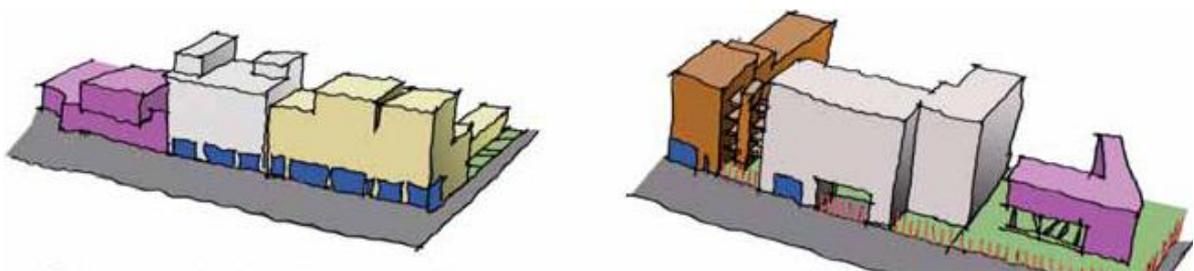
⁷² Ibid.

dans un même espace, tout ce qu'il y a de plus performant du point de vue énergétique, de plus moderne du point de vue architectural ou encore tout ce qui a fonctionné ailleurs, on obtiendra un éco-quartier. Mais ils oublient souvent que bien d'autres facteurs entrent en jeu : économiques, sociaux, topographiques. C'est en ignorant ces critères que des projets durables peuvent finalement produire tout le contraire de ce qu'ils étaient sensés apporter au départ.

Maintenant que la France multiplie les opérations d'éco quartiers et que son implication dans le développement urbain durable s'affirme, il est possible d'établir un premier constat sur les opérations réalisées. Les éco quartiers français sont, dans l'ensemble, pertinents au regard des objectifs d'économie d'énergie, de gestion de l'eau et des déchets, de mixité fonctionnelle et urbaine etc. Néanmoins, une étude réalisée par l'USH sur cinq éco quartiers français⁷³ montre que la conception urbaine, architecturale ainsi que la capacité à anticiper la gestion de l'ouvrage pose encore question. Mettre en évidence ces points faibles au regard des pratiques d'opérateurs HLM permettra par la suite d'éviter de reproduire les mêmes erreurs.

Les modes d'organisation urbaine des éco quartiers ressemblent parfois à une addition de projets qui ne s'articulent pas bien entre eux, et avec l'existant. On voit réapparaître les façades sur rue qui multiplient les retraits, les recoins, les porches et les ruptures de mitoyenneté. Ces éléments vont venir altérer la linéarité du bâti et les continuités commerciales le long des axes de circulation d'une part, et, d'autre part, ils s'avèrent compliqués à gérer et peuvent encourager toutes sortes de dépôts ou de trafics.

Figure n°2 : Linéarité du bâti le long des voies



Source : l'Union Sociale Habitat, les collections d'Actualité habitat, décembre 2012

Ces mêmes fronts urbains sont parfois en discontinuité avec l'existant (des ruptures d'échelles avec de hauts immeubles qui font face à des maisons). Pour des questions de densité,

⁷³ Caserne de Bonne à Grenoble, Monconseil à Tours, La Bottière Chênaie de Nantes, Akènes à Lormont, La Courrouze de Rennes et Saint jacques de la Lande

de nombreux éco quartiers tentent de limiter l'emprise au sol du stationnement. Se développe alors l'urbanisme sur dalles et les parkings souterrains, alors que la première de ces techniques diminue les ouvertures sur rue, ce qui contredit l'idée d'intégrer le quartier à l'existant, et que la seconde s'avère coûteuse en terme de gestion (nécessité d'implanter un système de ventilation artificielle, consommation de l'énergie avec l'éclairage, besoins de surveillance...)

Figure n°3 : Intégration du stationnement par une construction sur dalles



Figure n°4 : Rez-de-chaussée aveugle, Caserne de Bonne, Grenoble



Source : l'Union Sociale Habitat, les collections d'Actualité habitat, décembre 2012

On retrouve souvent dans les éco quartiers les problèmes de confusion entre les espaces publics et les espaces privés du fait d'un manque de clarté des limites, et d'une gestion qui ne permet pas de les différencier. C'est le cas des cœurs d'îlot fermés ou des espaces paysagers qui entourent les collectifs. Ce manque de lisibilité peut être source de conflit entre les habitants et entre les différentes équipes chargées de leur entretien.

Pour certains quartiers, la réflexion sur les espaces verts reste peu approfondie : L'image du « *tout au vert* » de l'éco quartier peut générer de nombreux vides urbains quand les espaces verts et leurs usages n'ont pas été pensés en amont de l'opération. Comblés avec un peu de pelouse et quelques arbres ne permet pas de créer un espace vert qualifié, et encore moins de préserver la biodiversité. De plus, ces vides urbains, parfois surdimensionnés, sont coûteux en gestion et ne favorisent en aucun cas les interactions sociales et l'intensité urbaine. Les 50% d'espaces verts, largement valorisés dans les éco quartiers, ne sont pas forcément toujours pertinents.

Figure n°5 : Espaces résidentiels végétalisés constituant des vides urbains



Source : l'Union Sociale Habitat, les collections d'Actualité habitat, décembre 2012

Concernant l'architecture, l'utilisation de matériaux type « industriel », de toitures plates ou encore la réduction des ouvertures des façades qui garantiraient la performance thermique sont autant de styles qui dans certains cas ne s'intègrent pas avec l'ambiance et l'identité locale. Faire la promotion de formes architecturales très géométriques, uniformes, très « radicales », entre finalement en contradiction avec le développement urbain durable qui vise à « *adoucir l'espace urbain en réduisant les voies routières, les espaces minéralisés, favorisant le développement de la nature et de la biodiversité ainsi que la présence de l'eau* »⁷⁴.

Figure n°6 : Esthétique industrielle versus esthétique « urbanisante »



Figure n°7 : Innovation architecturale versus la qualité « urbanisante »



Source : l'Union Sociale Habitat, les collections d'Actualité habitat, décembre 2012

Dans le même ordre d'idée, développer des logements traversants permettrait d'optimiser l'apport solaire et la ventilation naturelle pour un meilleur confort thermique. Or, dans un collectif, ce type de logement nécessite de créer plusieurs cages d'escalier et donc d'augmenter le nombre de parties communes à gérer. Afin de limiter ces coûts, certains constructeurs ont opté pour les coursives. Avec l'expérience, celles-ci perturberaient l'intimité des habitants

⁷⁴ L'USH, *Aménagement, partenariats, montages, préconisation pour la conception d'un éco quartier : les organismes HLM impliqués dans le développement urbain durable*, les collections d'Actualité habitat, décembre 2012, p.127

(multiplication des passages devant les fenêtres), elles favoriseraient le développement du sentiment d'insécurité du fait qu'elles sont ouvertes à tous et qu'elles ne sont pas forcément à l'abri des intempéries ce qui peut rendre le sol glissant. Elles pourraient également provoquer des angoisses pour les personnes âgées ou encore celles qui sont sujettes aux vertiges.

La gestion durable se traduit aussi par « *une importance croissante du travail manuel* »⁷⁵, c'est à dire l'absence d'utilisation de désherbant ou encore la reprise de techniques anciennes telles que le brûlage, l'eau chaude...Cependant, ces techniques demandent un investissement conséquent en temps et en moyens, et peuvent se heurter avec les pratiques habituelles des équipes chargées de la gestion des espaces verts, ou des syndicats chargés de la gestion des espaces plantés résidentiels. On pourrait également reprocher à certains éco quartiers de ne pas assez prendre en considération la manière dont les habitants vont s'approprier leur lieu de vie, quels sont leurs profils, leur degré de sensibilité par rapport au développement durable.

*« La conception des éco quartiers apparaît comme une nouvelle utopie qui repose sur une vision quelque peu idyllique des habitants qui souhaiteraient vivre en harmonie, de manière paisible, partager de nombreux espaces communs, développer des relations conviviales et sauver la planète. Cette vision quelque peu rousseauiste fait abstraction des tensions sociales et des problèmes de délinquance, de la tendance à l'isolement social et au repli sur soi »*⁷⁶.

Habiter dans un éco quartier pour ses vertus plus « durables », est loin d'être la motivation première de la plus grande majorité des résidents. Ce qui est d'autant plus vrai pour le logement social. Certains habitants vont surtout s'attarder sur la localisation du logement, ils seront sensibles aux économies des charges, et souhaiteront avoir des espaces verts abondants. Cependant, ils seront très réticents à devoir réduire l'usage de la voiture. Selon l'architecte François Mangrin, « *l'intérêt de l'éco quartier est limité s'il est un isoloir qui oblige à garer sa voiture dans le quartier d'à côté* »⁷⁷. Concernant les locataires de logements sociaux, ils seront surtout sensibles à la qualité de l'habitat surtout s'ils vivaient auparavant dans un grand ensemble. « *Mais les aléas de l'attribution des logements sociaux conduisent parfois à ce que les habitants se voient offrir des logements en rez-de-chaussée disposant d'un jardinet, et qu'ils n'aient absolument pas l'envie, la capacité ou les moyens de l'entretenir ou d'y développer des*

⁷⁵ L'USH, *Aménagement, partenariats, montages, préconisation pour la conception d'un éco quartier : les organismes HLM impliqués dans le développement urbain durable*, les collections d'Actualité habitat, décembre 2012, p.2

⁷⁶ Ibid. p.2

⁷⁷ Lebreuil T. *Les éco quartiers* Op. Cit

plantations »⁷⁸. Nier toutes ces réalités relatives à la sensibilisation et aux comportements quotidiens des individus, peut avoir des répercussions sur la commercialisation des logements, sur l'équilibre financier d'une opération, et sur les charges des locataires dont la maîtrise est fondamentale pour les bailleurs sociaux.

Même si la territorialisation du développement durable a largement favorisé l'innovation et la performance dans le secteur du logement social, ce phénomène a également contribué à créer des exigences, traduites sous la forme de normes et de labels, parfois détachés de la réalité des bailleurs sociaux.

⁷⁸ L'USH, *Aménagement, partenariats, montages, préconisation pour la conception d'un éco quartier...* Op. Cit. p.9

PARTIE 2 :

**Un produit type, reproductible et adaptable :
la méthode d'élaboration du LOG'N GREEN**

A) La Cité Jardin et la RSE : une approche stratégique du développement durable

► Qu'est-ce que la RSE ?

Le concept de Responsabilité sociétale des entreprises naît en 1960 dans la littérature entrepreneuriale. Trois grands événements sont à l'origine de ce concept :

- Le rapport Brundtland, publié par la commission mondiale sur l'environnement et le développement durable des Nations Unies en 1987, qui va définir quelle politique adopter pour parvenir à un développement durable
- Les lignes directrices de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique (OCDE), diffusées en 1976, à l'attention des multinationales afin qu'elles adoptent une conduite raisonnable dans un contexte de mondialisation
- La déclaration tripartite de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) publiée en 1997, qui va fixer des intentions et des règles de conduite pour les entreprises en matière de politique générale, d'emploi, de formation, de relations professionnelles, de condition de travail et de vie.⁷⁹

Mais c'est vraiment à partir de 1990 qu'une série d'initiatives va donner corps à la RSE : Celle du « *global reporting initiative* » (GRI) de 1997 qui va permettre de standardiser les normes pour la rédaction de rapports environnementaux et sociaux, ou encore « *le pacte mondial* » lancé par l'ONU, en 2000, code de conduite basé en outre sur les droits de l'homme, l'environnement et la corruption⁸⁰. Afin qu'elle s'impose davantage dans le monde entrepreneurial et qu'elle dépasse l'étape du simple concept détaché de la pratique, il était important de fournir un cadre normalisé et opérationnel à la RSE. Des organisations de consommateurs, par le biais d'un comité ISO, ont donc réalisé « *une étude de faisabilité sur la normalisation de la RS des entreprises* »⁸¹. Ainsi, la norme ISO 26 000 est formalisée en 2010 et va se définir comme « *la responsabilité d'une organisation vis-à-vis des impacts de ses décisions et de ses activités sur la société et sur l'environnement, se traduisant par un comportement transparent et éthique qui : contribue au développement durable y compris à la santé et au bien-être de la société ; prend en compte les*

⁷⁹ « Connaissez-vous les origines de la RSE ? », Octobre 2008 disponible sur : <http://rse-pro.com/rse-origine-498> (page consultée en mai 2014)

⁸⁰ MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ÉNERGIE, « Qu'est ce que la responsabilité sociétale des entreprises ? », développement durable, RSE, 10 septembre 2013 (mis à jour le 26 novembre 2013) Disponible sur : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Qu-est-ce-que-la-responsabilite.html> (page consultée en mai 2014)

⁸¹ Association française de la normalisation (Afnor), « la norme ISO 26 000 en quelques mots » DD/RSE ISO 26 000, disponible sur : <http://www.afnor.org/profils/centre-d-interet/dd-rse-iso-26000/la-norme-iso-26000-en-quelques-mots#p18144> (page consultée en mai 2014)

*attentes des parties prenantes ; respecte les lois en vigueur et est compatible avec les normes internationales ; est intégré dans l'ensemble de l'organisation et mis en œuvre dans ses relations »*⁸². L'élaboration de cette norme, qui va guider la mise en œuvre de la RSE, était l'occasion pour la France, selon Didier Gauthier président de la commission AFNOR DRS, de clarifier des principes et des concepts souvent « flous », sans réalité opérationnelle afin de les rendre accessibles, efficaces et simple à mettre en pratique. C'était également une occasion de faire fonctionner conjointement « *bon management et prise en compte des trois piliers du développement durable* »⁸³ notamment par l'adoption d'un mode de fonctionnement moins hiérarchisé, moins cloisonné et donc basé sur le partenariat et la participation des parties prenantes.

Dans un contexte mondialisé, le nombre de consommateurs augmente chaque jour et se préoccupe davantage des impacts de son mode de vie sur la planète. On voit se multiplier les achats plus « étiques/durables » c'est pourquoi les entreprises doivent être transparentes dans leurs pratiques et faciliter la traçabilité des actions qu'elles mènent. Si ces dernières veulent démontrer leurs performances sur le long terme, elles doivent adopter un mode de fonctionnement qui ne peut se limiter à des considérations purement financières et économiques. La RSE s'impose donc comme un principe de gestion incontournable pour toutes les entreprises. En effet, « *à défaut de répondre à une obligation qui n'existe pas aujourd'hui* »⁸⁴ les entreprises s'engagent volontairement dans cette démarche qui va, d'une part, re-légitimer leur image auprès de la société civile, et, d'autre part, leur permettre d'aller au-delà des obligations légales et conventionnelles⁸⁵. Cependant, penser que la RSE, en s'appuyant sur la volonté de quelques chefs d'entreprise guidés par une éthique personnelle, pourrait nous permettre de sortir de la crise c'est selon Michel Capron oublier « *l'extraordinaire faculté (du capitalisme) de trouver dans ses propres contradictions et turpitudes les voies de nouvelles opportunités de valorisation du capital* »⁸⁶. C'est-à-dire que l'économie dite « verte » offre certainement de belles opportunités pour les entreprises en termes d'image et d'investissement⁸⁷.

⁸² Ibid.

⁸³ Ibid.

⁸⁴ POSTEL N., CAZAL D., CHAVY F. SOBEL R. *La Responsabilité Sociale de l'Entreprise : nouvelle régulation du capitalisme*, presses universitaires du septentrion, collection Capitalisme-Ethique-institution, Villeneuve, 2011.

⁸⁵ Ibid. p.401

⁸⁶ Ibid. p 402

⁸⁷ Ibid p. 402

Dans le cas des organismes HLM, le déploiement de la RSE va très vite devenir « *un levier de modernisation* »⁸⁸ de leurs pratiques depuis longtemps engagées dans des démarches d'amélioration continue. En effet, même si les pratiques fondamentales de RSE coïncident déjà avec des modes de faire au sein des organismes, cette démarche va davantage consolider leur approche responsable alliée à leur mission d'intérêt général.

► Les engagements de La Cité Jardins

Une forte majorité des organismes, comme La Cité Jardins, va faire le choix d'une démarche RSE « structurée » et « structurante » c'est-à-dire qu'elle va aller au-delà d'une simple image marketing en impactant réellement le fonctionnement même de l'organisation. En termes de démarches, il existe aujourd'hui d'autres outils, différents de l'ISO 26 000 pour mettre en œuvre la RSE dans le secteur HLM :

- La Notation extra-financière
- Le projet d'entreprise RSE autour de l'ISO 26 000
- « Eurho-GR® » porté par l'association Delphis
- 8 évaluations de maturité RSE AFAQ AFNOR
- Quelques référentiels « maison »⁸⁹

Cette production normative est une des caractéristiques du processus d'institutionnalisation de la RSE. En effet, l'avantage compétitif a un coût et sans règles obligatoires, certaines entreprises pourraient encore en tirer les avantages sans en subir les coûts. On pourrait alors parler d'une démarche de responsabilité envers l'environnement uniquement « marketing », « d'apparence ». La normalisation contraint et oblige à mettre chaque entreprise, qui souhaite valoriser son image responsable, sur un même pied d'égalité concernant les coûts engendrés par cette démarche. Avec ce phénomène de normalisation de la RSE, la concurrence devient alors plus « loyale », et les « *passagers clandestins* » sont bien plus vite démasqués⁹⁰.

La Cité Jardins a fait le choix de la démarche RSE autour de la norme ISO 26 000. Selon cette norme, la structure énonce les objectifs qu'elle souhaite atteindre concernant les sept thèmes suivants:

⁸⁸ USH, « La responsabilité sociale des entreprises et les HLM » [En ligne, mise à jour le 15 janvier 2014, disponible sur http://www.unionhabitat.org/sites/default/files/La%20RSE%20et%20les%20Hlm_15.01.14_0.pdf (page consultée en avril 2014)

⁸⁹ Ibid.

⁹⁰ POSTEL N., CAZAL D., CHAVY F. SOBEL R. *La Responsabilité Sociale de l'Entreprise ...* Op. Cit p.

- La gouvernance
- L'environnement
- Les questions relatives aux consommateurs
- Loyauté des pratiques
- Les relations et les conditions de travail
- Les droits de l'homme
- Communautés et développement local



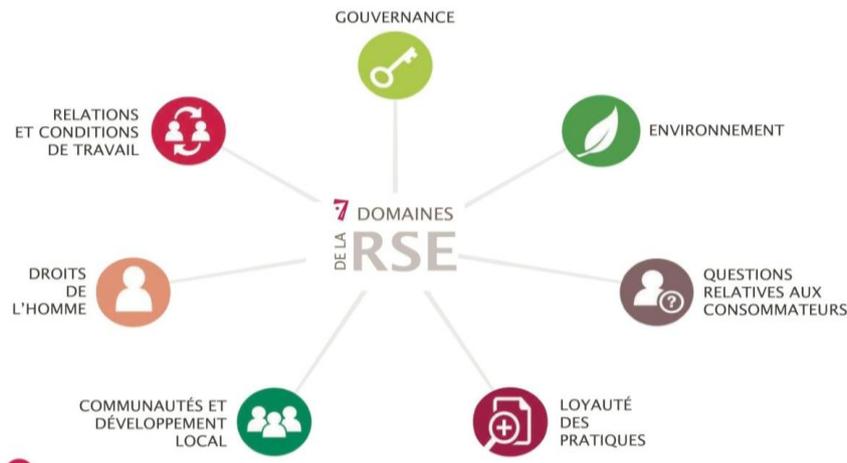
La plupart du temps, les objectifs se traduisent par des labels ou des référentiels nationaux et locaux. Ceux-ci se divisent en plusieurs catégories : Les référentiels « d'engagement », par lesquels l'entreprise s'engage à progresser sur un point de la RSE. Ils se présentent souvent sous la forme d'une charte qui définit un plan d'action (charte « chantier propre », charte « achats durables »). Les référentiels « outils » tels que le bilan carbone au niveau national sont des méthodologies que les entreprises adoptent pour évaluer l'impact des activités et des produits qu'elles utilisent sur l'environnement. Les labels quant à eux « *sont développés pour distinguer les produits ou les services respectant des normes spécifiques de production ou de délivrance ou pour distinguer leur qualité particulière* »⁹¹. Ainsi les référentiels montrent la mobilisation de la structure sur certains points de la RSE et peuvent donner lieu à des certifications lorsqu'une assurance écrite, délivrée par un organisme indépendant des parties en cause, stipule « *qu'une organisation, un processus, un service, un produit ou des compétences professionnelles sont conformes à des exigences spécifiées dans un référentiel* ». ⁹²

La Cité Jardin va donc développer des projets de certifications, de restructuration et d'organisation pour chacun des sept domaines d'action préconisés pour la mise en œuvre de la RSE. Nous développerons uniquement quatre de ces sept domaines qui concerneront directement ou indirectement la mission de stage.

⁹¹ L'institut HLM de la RSE. « RSE, référentiels, normes, labels, comment s'y retrouver ? » *Actualités habitat* N° 963, février 2013. Disponible sur : http://www.institut-hlm-rse.org/sites/default/files/articles_fichiers/130228_comment_sy_retrouver.pdf (page consultée en mai 2014)

⁹² Ibid.

Figure n°8 : Schéma représentatif des 7 domaines d'intervention de la RSE



Source : extrait d'un document élaboré par La Cité Jardins.

ENVIRONNEMENT :

Afin de maîtriser les impacts environnementaux dans la production de logements, La Cité Jardins s'est lancée dans une démarche de certification « Habitat et Environnement » (Millésime 2012). Ce référentiel, propriété de l'association QUALITEL et élaboré par CERQUAL (filiale de QUALITEL), est un véritable outil opérationnel pour les opérations de logements neufs en immeuble collectifs ou individuels groupés. Il intervient à trois niveaux :

- L'environnement extérieur (préservation des ressources naturelles et diminution des émissions de GES)
- l'environnement intérieur (confort et santé pour l'habitat)
- l'environnement et les bons comportements⁹³.



Afin d'évaluer la bonne prise en compte de ces différents niveaux, le référentiel impose deux principes organisationnels : « *Le management environnemental* » qui va impliquer de définir le profil environnemental du site pour une meilleure adaptation de l'opération à ses spécificités et aux attentes des parties concernées. Le deuxième principe organisationnel est relatif à *l'organisation du chantier* pour en maîtriser les impacts environnementaux. Enfin, après ces trois niveaux d'intervention, ces deux principes organisationnels, le référentiel a développé quatre thèmes techniques dotés de niveaux d'exigence et de performance : *Energie-réduction de l'effet de serre ; Filière constructive ; eau ; Confort Santé*. Pour La Cité Jardins, adopter ce

⁹³ Référentiel H et E de La Cité Jardin

référentiel lui permet d'être parfaitement adaptée à l'évolution des techniques de construction et d'être toujours plus performante dans la phase conception d'un projet de construction. Aujourd'hui de nombreux appels d'offre exigent que les projets soient certifiés H&E.

Cependant, aucune certification n'est gratuite. Construire en « H&E » engendre des coûts supplémentaires non seulement à cause du système de management environnemental que le référentiel requiert mais aussi à cause de l'ensemble des évaluations techniques qui en découlent. Effectué par l'organisme QUALITEL ces évaluations techniques se font « in situ » comme par exemple pour le respect de la « charte chantier propre ». C'est à la structure de payer ces déplacements qui constituent un coût supplémentaire qu'elle ne peut absorber si l'opération ne comprend pas un minimum de logements (15 pour La Cité Jardins).



Toujours dans le domaine de l'environnement, La Cité Jardins souhaite définir et construire une offre de logements locatifs distingués et de services adaptés à travers son projet « PHOENIX » que nous développerons dans la partie suivante. Enfin elle souhaite également maîtriser les impacts environnementaux dans l'entretien, la gestion du patrimoine et la réhabilitation grâce à la mise en œuvre de son « plan stratégique de patrimoine Energétique » (PSPE).

QUESTION RELATIVES AUX CONSOMMATEURS

Dans le respect des intérêts des demandeurs de logements sociaux et des locataires. La Cité Jardin à obtenu la certification QUALIBAIL II par l'Association française de normalisation (Afnor). Ce certificat est conçu de manière à « améliorer la visibilité de la démarche qualité d'un bailleur et ainsi renforcer la confiance de ses clients. »⁹⁴. Plus précisément, il s'agit de 13 engagements de service du dépôt de la demande par le locataire jusqu'à son départ.

- 1 - Nous vous accompagnons dans votre demande de logement**
- 2- Nous agissons pour votre confort et votre sécurité lors de votre emménagement**
- 3 - Nous favorisons la maîtrise des charges de votre logement dans le respect de l'environnement**
- 4 - Nous prenons en charge vos demandes d'intervention technique**
- 5 - Nous sommes joignables 7j/7 et 24h/24 pour votre sécurité**
- 6 - Nous maîtrisons la qualité et les délais des interventions techniques dans votre résidence**

⁹⁴ « Qualibail : pour permettre aux organismes bailleurs de valoriser leur démarche qualité et le travail de leurs équipes », Mars 2012, [en ligne] <http://www.afnor.org/profils/activite/services/archives-actualites/qualibail-pour-permettre-aux-organismes-bailleurs-de-valoriser-leur-demarche-qualite-et-le-travail-de-leurs-equipes>

7 - Nous respectons votre emploi du temps pour les rendez-vous relatifs aux visites conseil ou à vos demandes d'intervention techniques

8 - Nous vous informons des travaux planifiés dans votre résidence

9 - Nous assurons un nettoyage de qualité dans les espaces communs

10 - Nous traitons vos réclamations écrites et vous tenons informé des suites données

11 - Nous recherchons une solution de logement adaptée à l'évolution de vos besoins

12 - Nous organisons votre départ sans surprise

13 - Nous agissons pour améliorer la qualité de nos services et votre satisfaction

Toujours en rapport avec le consommateur, La Cité Jardins s'engage aussi à :

- Réviser le règlement de la Commission d'Attribution de Logement (CAL). Cela signifie concrètement anticiper la mise à jour de la réglementation concernant l'attribution de logements au regard de la loi ALUR.
- Respecter la confidentialité concernant le traitement de données nominatives dans les conditions de la loi de 1978 de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.
- Optimiser l'activité liée à la gestion des sollicitations sous « PIH » 2.0. (également appelé « immoware » qui est le logiciel avec lequel travaille La Cité Jardin). L'ensemble des réclamations des locataires comme un trouble du voisinage par exemple, sont saisies dans ce logiciel. L'optimisation de ce dispositif de gestion consiste à ce que chaque sollicitation soit diffusée aux bonnes personnes en fonction de leur objet, ce qui garantirait une prise en charge beaucoup plus rapide.
- Sensibiliser les habitants sur leurs droits et leurs devoirs en adoptant la « charte du bien vivre ensemble »
- Optimiser le partage et l'accès aux informations entre la Cité jardin et ses partenaires grâce au projet « MATRIX-EXTRANET ». En cours, cet objectif permettrait au locataire d'avoir, sur le site de La Cité Jardin, son espace virtuel dans lequel il pourrait consulter et recevoir l'ensemble des informations le concernant. Ce traitement dématérialisé de l'information permettrait à l'information d'être diffusée plus largement et plus rapidement tout en économisant le papier.
- Dans l'objectif de maîtriser les risques sanitaires à l'intérieure du logement, La Cité Jardin forme et communique, par le biais du livret « ECO'LOC », « les éco comportements » que le locataire devrait adopter dans ses pratiques quotidiennes.

GOUVERNANCE

Concernant le fonctionnement de ses instances (Conseils d'administration ou conseils de surveillance, et comités spécialisés), La Cité Jardin souhaite agir dans un souci de transparence et d'efficacité. Pour cela elle va mettre en place le projet « OXYGENE », qui va maîtriser et fiabiliser l'information par le biais d'une actualisation des bases de données concernant le locataire et le patrimoine⁹⁵. Le projet « MATRIX-INTRANET », en cours d'élaboration, va lui aussi permettre à la structure de gagner en efficacité par l'amélioration de l'accès et du partage d'informations en interne.

COMMUNUTE ET DEVELOPPEMENT LOCAL

Pour contribuer à l'aménagement durable du territoire et à l'amélioration du cadre de vie La Cité Jardins se lance dans la formalisation du concept « Eco quartier », futur produit qui va venir se greffer au projet « PHOENIX » et que nous développerons plus en détail dans la partie suivante. Avec le vieillissement de la population, grand enjeu actuel de notre société, La Cité Jardin compte bien développer ses compétences dans l'accessibilité physique et l'adaptation des logements aux séniors à travers la certification « Habitat Senior Service ». Le label a été élaboré en 2005 par DELPHIS⁹⁶ avec le soutien financier de la Caisse Nationale De Solidarité pour l'Autonomie (C.N.S.A.) et des ministères de la Santé et du Logement, sur la base d'une enquête de besoins approfondie réalisée auprès de 200 personnes âgées⁹⁷. L'audit de Labellisation global qui, tout comme le label « H&E » permettra à La Cité Jardin de ne plus être labellisée « à l'opération » mais à l'année, se déroulera en 2016. Grâce à un système qualité simple et transparent (évaluation externe par un organisme certificateur), ce label permet de garantir des services, des logements et des parties communes adaptées aux personnes âgées, ce qui devrait contribuer au maintien de ces dernières à domicile.

Parce que tous les locataires peuvent se retrouver un jour en difficulté, sur une période plus ou moins longue, La Cité Jardins va développer dans ce même domaine de la RSE, un

⁹⁵ C'est cette base de données qui va faire l'objet d'un contrôle par la MIILOS (mission interministérielle d'inspection du logement social).

⁹⁶ Créée en 1989, l'association DELPHIS regroupe à ce jour 27 sociétés anonymes HLM gérant près de 215.000 logements sociaux collectifs et individuels sur 17 régions françaises. Unique dans son secteur par son positionnement, DELPHIS a pour ambition première d'accompagner ses sociétés membres dans l'amélioration continue de leurs pratiques professionnelles, par le partage d'expériences et la conception d'outils innovants. *Association Delphis*, [en ligne], <http://www.delphis-asso.org/qui-sommes-nous/lassociation-delphis> (page consultée le 16 mai 2014)

⁹⁷ *Habitat Senior Service*, [en ligne] <http://www.delphis-asso.org/nos-solutions/habitat-senior-services> (page consultée le 14 mai 2013)

accompagnement spécifique pour éviter les situations de contentieux, ce qui va passer par une amélioration des pratiques en matière de recouvrement⁹⁸

B) Un cahier des charges pour formaliser le concept de l'« éco quartier » estampillé à La Cité Jardins

► Le contexte de la commande

La formalisation d'un concept éco quartier estampillé à La Cité Jardins s'inscrit tout d'abord dans la rubrique « **COMMUNAUTE ET DEVELOPEMENT LOCAL** », de la démarche RSE. En effet, ce concept permettra de montrer davantage la contribution de la structure à l'aménagement durable du territoire et à l'amélioration du cadre de vie. A terme, ce projet s'inscrira également dans la rubrique « **ENVIRONNEMENT** » et plus particulièrement dans le projet « PHOENIX » de RSE au regard de ses exigences et de ses composantes.

Les bailleurs sociaux évoluent avec leur temps en tenant compte des différentes mutations que connaissent nos sociétés actuelles : diversité des formes de ménages (familles monoparentales, recomposées...), vieillissement de la population, augmentation de la précarité et du nombre de divorces... La finalité du projet « PHOENIX » présenté par La Cité Jardins, dans sa démarche RSE, est de proposer un modèle type de logement résidence, pérenne, adapté aux locataires et futurs accédants, dans un souci constant de maîtrise des coûts et des charges locatives.

Proposer un logement adapté c'est agir sur son agencement, sur les dispositifs qui contribuent à son fonctionnement et aussi sur les services qui vont être proposés afin qu'ils répondent aux besoins (mobilité, sécurité, confort) de celui-ci. C'est dans cette optique que La Cité Jardins va proposer des « modèles types » de logements et de services, adaptés à des ménages spécifiques (étudiant, personne âgée, homme seul...). Trois concepts, développés dans la présentation de La Cité Jardins, ont déjà pris forme au sein de la structure :

⁹⁸ Le recouvrement est la démarche que réalise un créancier afin d'obtenir de son débiteur qu'il s'acquitte de la dette d'argent qu'il a contractée envers lui. Il peut être obtenu, soit amiablement, soit après mise en demeure, soit encore à la suite d'une instance en paiement et, éventuellement, la mise en œuvre d'une procédure d'exécution. Dans ce cas là, le recouvrement est dit contentieux. Serge BRAUDO, *Dictionnaire de droit privé : le recouvrement*, [en ligne] <http://www.dictionnaire-juridique.com/definition/recouvrement.php> (page consultée le 14 mai 2014)

- Le «LOG’N START »
- Le « LOG’IN »
- Le « LOG’SILVER »

Proposer ces « modèles type » de logements va permettre à La Cité Jardins de répondre aux besoins des locataires, de maîtriser ses coûts et d’accélérer la prise de décision concernant un programme. En effet, ces logements sont en quelque sorte « standardisés » (agencement, mobilier, surfaces...), des services viennent les compléter en fonction des besoins du locataire (ces services prennent parfois la forme d’une certification comme dans le cadre de la certification Habitat Senior Service), et des seuils de rentabilité sont définis. A titre d’exemple, si La Cité Jardins est amenée à réaliser des logements étudiants «LOG’N START » dans une opération, elle sera capable de dire au commanditaire que ce n’est qu’au-delà de quinze logements que le projet sera rentable pour elle. Même chose si elle réalise des logements « LOG’SILVER » certifiés « Habitat Senior Service », un seuil de rentabilité devra être défini car ce sont des logements dont le coût de construction est supérieur à celui d’un logement classique. Avec ces seuils de rentabilité, La Cité Jardins sait rapidement si elle a la capacité de répondre favorablement aux besoins et aux souhaits du commanditaire (collectivité par exemple).

Si par la suite, la formalisation du concept de l’éco quartier, estampillé à La Cité Jardins, s’intègre au projet « PHOENIX », c’est parce qu’il prendra lui aussi la forme d’un « produit type » qui devra regrouper des éléments standardisés et d’autres plus adaptables. Dans le même ordre d’idée, il devra répondre à des exigences de mixité (sociale, fonctionnelle, urbaine) ainsi que de maîtrise des coûts et des charges locatives. Celles-ci sont propres au projet PHOENIX mais également au développement urbain durable. Ainsi, il est probable que le « produit type » créé regroupe plusieurs typologies de logement (maisons individuelles, intermédiaires, petits collectifs) mais aussi les produits de La Cité Jardins tels que le « LOG’IN » ou le « LOG SILVER » et les services qui les accompagnent.

- ▶ La réponse aux besoins : une structure reproductible et adaptable ainsi qu’un outil d’aide à la décision

Concevoir un produit type « éco quartier », à son échelle, permettrait à La Cité jardins de prouver davantage son implication dans le développement urbain durable et de se distinguer des autres bailleurs aux effectifs et aux capacités de production parfois bien supérieurs aux siens. Ma mission consistait alors en l’élaboration d’un cahier des charges dédié à la formalisation du concept d’éco quartier, de manière adaptée à La Cité Jardins. Celui-ci devait donc regrouper les

exigences de ce futur « produit type », exprimées juste avant : reproductibilité, adaptabilité, maîtrise des coûts et rapidité dans la prise de décision. Ce qui se traduira par :

- **Une structure stable et adaptable** tenant compte des priorités, des capacités et des exigences du bailleur social ainsi que de certaines grandes idées exprimées dans le label « Eco-quartier ». Celle-ci sera toujours présente dans la conception de tous les produits quelque soit leur lieu d'implantation. Nous répondrons ainsi à la notion de reproductibilité. A l'intérieur de cette structure, seront intégrés des éléments changeants au regard des caractéristiques des territoires sur lesquels le produit type éco quartier de La Cité Jardins prendra forme ce qui répondra à la notion d'adaptabilité.
- **Une méthodologie qui constituera un outil d'aide à la décision.** Afin de maintenir le cadre du produit et d'en maîtriser les coûts, notre cahier des charges présentera une méthodologie, simple d'utilisation et parlante pour le décideur, qui mettra en évidence les conséquences des choix techniques effectués. Plus simplement, cette méthode aidera le décideur à faire des choix qui altéreront, le moins possible, la structure du produit définie au préalable et la maîtrise des coûts et des charges locatives.
- **Une procédure** qui sera spécifiquement élaborée pour la mise en œuvre du produit type éco quartier. Celle-ci détaillera les étapes du projet, les temporalités, les acteurs concernés tout en mettant en évidence les éléments qui diffèrent d'une démarche de projet classique.
- **Un nom :** le LOG'N GREEN, dans la continuité de la gamme de produits que présente La Cité Jardins.

C) Fonctions, objectifs, déclinaisons techniques : un cadre pour une méthodologie qui s'adapte à tous les terrains

Une fonction est par définition « *le rôle joué par un élément dans un ensemble, la destination de quelque chose* »⁹⁹. Plus simplement, une fonction est un des quelques grands types de service que tout projet doit toujours fournir à ces habitants. On peut les trouver dans les termes utilisés pour désigner un éco quartier, ou dans les arguments de vente des professionnels de l'immobilier : « tranquillité », « convivialité », « naturel », « accessibilité », « économique », « respectueux », « paisible », « sécurisé ». Dans notre démarche, elles constitueront la structure intangible du LOG'N GREEN. La notion de fonction diffère de celle d'objectif, qui correspond au but, à la cible que quelque chose doit atteindre. Développés en détail dans la deuxième sous

⁹⁹ Dictionnaire de français LAROUSSE, « fonction », définition. Disponible sur : <http://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/fonction/34452> (page consultée en juin 2014)

partie, ils seront essentiels pour adapter la structure, composée de fonctions, aux territoires sur lesquels le LOG'N GREEN s'implantera.

- ▶ Définir des fonctions qui vont structurer le LOG'N GREEN et répondre à la notion de reproductibilité

Il s'agissait, dans un premier temps, de définir le cadre « stable » du LOG'N GREEN. Celui-ci devait regrouper les grands enjeux du concept d'éco quartier exprimés dans les rapports officiels et prendre en considération les réalités, les priorités et les contraintes du bailleur social. C'est donc en utilisant les fonctions que sera défini le rôle que devra jouer le LOG'N GREEN envers ses futurs habitants. Reste maintenant à définir quelles seront ces fonctions.

Après plusieurs semaines passées à observer le quotidien des employés d'une ESH, à continuer mes recherches sur les éco-quartiers et à effectuer quelques visites dans différents éco quartiers de l'agglomération Toulousaine (éco-quartiers de Borderouge, Ramonville, Balma Vidailhan, Andromède) une première sélection de fonctions a été retenue. Le choix a été fait de ne sélectionner que cinq fonctions. Avec un nombre de logement restreint et des moyens financiers qui ne permettent pas d'absorber un nombre conséquent de surcoûts, le produit ne pouvait pas remplir une multitude de fonctions. Nous verrons plus tard que plus les fonctions sont nombreuses, plus il est difficile de les intégrer toutes dans un même espace et d'éviter les surcoûts. Pour chacune de ces fonctions, un tableau descriptif des moyens techniques employés pour les décrire se trouve en annexe, ces derniers précisent davantage la présentation ci-dessous¹⁰⁰.

Le premier enjeu évoqué dans de nombreux rapports officiels et par de nombreux projets d'éco quartiers, est l'intégration du nouveau quartier dans un espace qui a déjà ses propres caractéristiques. L'éco quartier ne peut être pensé comme un objet posé sur un territoire, sans lien et sans articulation avec celui-ci, autonome et autosuffisant. Pour éviter cet enfermement, plusieurs éléments doivent s'emboîter entre le nouveau quartier et l'existant : la population, les espaces naturels, la voirie, le paysage... La première fonction qui va structurer le LOG'N GREEN sera l'**intégration avec l'environnement urbain et naturel**. L'intégration urbaine, tout d'abord, signifie qu'il doit exister une continuité des liaisons viaires entre le tissu urbain existant et le nouveau quartier. Cela signifie aussi que les habitants du produit éco quartier auront de bonnes raisons de fréquenter le tissu existant, c'est-à-dire des quartiers ou un centre-ville qui propose déjà

¹⁰⁰ Cf. Annexe 1 : Tableaux des déclinaisons techniques propres à chaque fonction

des équipements, des services et autres commerces répondant à leurs besoins. De la même manière que les riverains du nouveau quartier verront en ce nouvel aménagement la possibilité de bénéficier de nouveaux services et d'y développer d'autres pratiques. Le produit éco quartier ne doit, en aucun cas, mettre à mal l'économie locale existante, il doit au contraire la renforcer et la redynamiser. Il doit aussi favoriser les courtes distances afin de promouvoir l'utilisation des transports en commun et des modes doux de déplacements. C'est pourquoi le choix du site est primordial : proximité avec le centre-ville ou le centre-bourg, surtout pour les projets réalisés dans le périurbain. Son système de desserte doit être organisé de manière à limiter l'effet des ruptures urbaines qui peuvent exister entre un nouveau quartier et l'existant : ruptures liées à la topographie du site (un fleuve par exemple), aux infrastructures de circulation (routes, autoroutes, voies ferrées), aux grands équipements ou les zones d'activités, aux trop grandes différences d'échelle entre de nouvelles formes urbaines et celles existantes ou encore un quartier stigmatisé et dégradé plutôt enclavé.

« *La place nouvelle donnée à la nature dans les éco quartiers est présentée comme l'une des évolutions majeures dans leurs mode de conception* »¹⁰¹. Le but d'un éco quartier n'est pas de créer des espaces verts à outrance sans réelle utilité. Ce type d'aménagement doit vraiment prendre en compte le patrimoine végétal existant et respecter les milieux déjà constitués comme des mares, les espaces boisés, et tout ce qui constitue la trame verte et bleue. Il s'agit vraiment de composer et de s'appuyer sur cette nature déjà présente pour d'une part faciliter la gestion du quartier mais aussi agrémenter le paysage : « *L'espace naturel ne doit pas apparaître comme la résultante des projets d'urbanisme mais comme la trame structurante de leur conception* »¹⁰². Des milieux naturels déjà constitués et respectés n'ont besoin de presque aucun entretien, c'est le cas aussi des plantes indigènes adaptées au milieu. Faciles à gérer, elles restituent en partie l'ambiance d'un lieu. Prendre en considération les éléments naturels tels que le vent, la chaleur dans la conception des bâtiments et des espaces publics, peut s'avérer judicieux pour un meilleur confort de vie et une gestion optimisée. La présence de l'eau dans un quartier, à travers des aménagements de rétention ou pour améliorer le fonctionnement des réseaux, peuvent donner une qualité esthétique supplémentaire à un paysage quand ils sont propres et bien entretenus.

¹⁰¹ L'USH, *Aménagement, partenariats, montages, préconisation pour la conception d'un éco quartier...* Op. Cit. p.72

¹⁰² DGALN. *Aménager durablement les petites communes – Eco quartiers en milieu rural ?* Lyon, CEREMA, dossiers, août 2011, p.26

Lutter contre l'étalement urbain est l'un des principaux objectifs du développement urbain durable. C'est pourquoi la deuxième fonction à laquelle devra répondre notre produit sera celle de la **Densité**. De nombreux aménagements se font encore dans des zones lointaines au détriment d'opérations de renouvellement urbain, de la revalorisation de friches urbaines, ou encore de l'aménagement « *de poches non urbanisées entre les axes routiers* »¹⁰³, bien plus favorables à la densification. La densité est une chose mais ce qui pose surtout problème actuellement c'est son acceptation. Afin de faire accepter cette notion, agir sur la perception des individus peut être une bonne solution. A densité égale mais aux choix de conception urbaine éloignés, deux espaces peuvent être perçus différemment. Des moyens architecturaux tels que la construction de plus petits collectifs, l'habitat intermédiaire ou encore les maisons individuelles accolées ou en bandes peuvent proposer un bon compromis pour une meilleure acceptation de la densité. Mais le bâti n'est pas le seul levier, la présence de végétaux va venir « casser » la sensation de proximité, optimiser la dimension des espaces publics permet d'aérer l'espace bâti, concevoir des espaces privatifs extérieurs, à l'abri des nuisances et des vis-à-vis ou encore proposer des services, des équipements ou des commerces de proximité tout près des logements.

La troisième fonction consistera à **proposer un cadre de vie agréable**. Cette fonction pourrait se traduire par l'ensemble des éléments qui contribuent au bien être d'une personne dans son logement, dans son quartier. La sécurité fait partie de ces éléments qui contribuent à ce qu'une personne reste dans son quartier, dans son logement et s'y sente bien. En effet, « *les formes urbaines ne sont effectivement pas neutres, il ne s'agit pas seulement d'un pur décor, elles contribuent indéniablement à générer certains modes de fonctionnement social et certaines pratiques* ». La conception urbaine d'un quartier peut largement agir sur l'amplification ou l'atténuation des sentiments tels que l'insécurité (recoins, vides urbains, cheminements étroits et sombres...). L'accessibilité fait également partie des éléments essentiels au bien-être dans un quartier. Faciliter l'accès de l'extérieur vers l'intérieur du quartier peut se faire en proposant plusieurs entrées de quartier, une place de parking pour chaque habitant proche des logements. Cela passe aussi par une accessibilité garantie au sein même du quartier et qui pourrait se traduire par des dispositifs adaptés aux PMR à l'intérieur des bâtiments et dans les espaces publics, ou encore des ascenseurs ou des locaux à poussettes et à vélo pour réduire la pénibilité de l'accès aux étages d'un collectif. Tous les éléments qui contribuent au confort de vie sont également

¹⁰³ USH, aménagement, partenariats, montages...Op Cit p.24

présents dans cette fonction : confort thermique, olfactif, acoustique, ainsi que tout ce qui a attiré à la santé de l'individu.

Etant l'une des cinq finalités du développement urbain durable défini par le Meeddat et repris par Catherine Charlot Valdieu et Philippe Outrequin, au sein du groupe de travail présentée en première partie, **favoriser le lien social** constituera la quatrième fonction du LOG'N GREEN. L'Eco-quartier doit pouvoir proposer des espaces et des activités qui vont venir créer, renforcer ou encore encourager le lien social entre habitants d'un même quartier et des quartiers voisins. L'accueil d'activités associatives dans un quartier peut contribuer à son dynamisme. Certains équipements comme une école, une crèche, une bibliothèque, des animations culturelles, favorisent les rencontres entre habitants et riverains. Maintenir les personnes âgées à domicile grâce à des logements adaptables et adaptés va contribuer à maintenir le lien intergénérationnel et à renforcer les solidarités. C'est également en impliquant davantage des habitants dans le fonctionnement de leur quartier qu'ils pourront davantage se l'approprier et tout faire pour qu'y règne le calme et la bonne entente. L'eco quartier dans ce qu'il propose doit constituer le support du lien social dans une société qui tend à être toujours plus individualiste.

Enfin, **Optimiser la gestion pour minimiser les charges** sera notre cinquième et dernière fonction constitutive du cadre stable du LOG'N GREEN. Répondre à celle-ci est primordiale pour le bailleur social. Actuellement, on constate une augmentation de la précarité des ménages. En réponse à ce phénomène, les bailleurs sociaux proposent des logements aux loyers abordables grâce à des financements spécifiques (PLAI, PLUS, PLS...). Cependant, des charges locatives vont venir se rajouter au loyer de base conventionné. C'est pourquoi il importe que celles-ci soient maîtrisées afin que le locataire ne soit pas mis en difficulté pour leur règlement. Les charges locatives concernent généralement la maintenance d'un ascenseur, l'eau froide, l'eau chaude et le chauffage collectif, les installations individuelles¹⁰⁴, la gestion des parties communes et des espaces extérieurs au bâtiment ainsi que les taxes et autres redevances récupérables. Afin d'optimiser la gestion de son patrimoine, le bailleur social doit trouver des dispositifs et des moyens et des techniques de construction performants, peu coûteux à l'achat et qui demandent peu d'entretien. Les équipements qu'il met en place doivent être adaptés aux pratiques

¹⁰⁴ Concernant les installations individuelles, les dépenses restant à la charge du locataire concernent notamment : le chauffage et la production d'eau chaude, ainsi que la distribution d'eau dans les parties privatives (contrôle des raccordements, réglage de débit et températures, dépannage, remplacement des joints cloches des chasses d'eau). <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F947.xhtml>

domestiques des locataires et leur permettre de faire des économies sur leur consommation d'énergie.

Une fois chaque fonction explicitée et complétée par un tableau de déclinaisons techniques, il était possible de simplifier encore davantage notre cadre en regroupant certaines fonctions.

En effet, on pouvait remarquer que les déclinaisons techniques énoncées pour la fonction densité contribuaient également à proposer un cadre de vie agréable et minimiser les charges : un urbanisme compact et continu permet de faire des économies d'énergie et de diminuer la surface d'espace public à entretenir. Faire dense est aussi une des conditions pour se rapprocher des services, des équipements existants qui favorisent une certaine qualité de vie. On pourrait également regrouper la fonction lien social avec celle qui consiste à proposer un cadre de vie agréable : le fait de concevoir des espaces publics accessibles et de qualité pour favoriser le lien social n'offrirait pas également un certain confort de vie ? Est-ce que l'implantation d'un EPHAD ou d'une crèche dans un quartier, avant même de participer au lien social, ne permettrait pas d'offrir des équipements structurants pour le quotidien des habitants ce qui contribuerait également à proposer un cadre de vie agréable ? Au regard de ces différents croisements, et ils ne sont pas les seuls, le choix a été fait de supprimer les fonctions « densité » et « lien social ». En effet, les éléments qui les composent peuvent s'appareiller aux autres fonctions restantes.

Nous obtenons donc une nouvelle structure, composée de trois fonctions : *l'intégration avec l'environnement urbain et naturel, proposer un cadre de vie agréable et optimiser la gestion pour minimiser les charges*. Pour clarifier les choses, à la fonction *intégration avec l'environnement urbain et naturel* sera retiré le mot « naturel ». Avec le tableau des déclinaisons techniques, on s'aperçoit que le fait de s'intégrer à l'environnement naturel est finalement le garant d'un cadre de vie agréable ainsi que d'une maîtrise des charges. Autre modification, l'intitulé de la fonction « *proposer un cadre de vie agréable* » sera remplacé par celui de « *Qualité résidentielle* ». Ce dernier terme apparaissait plus technique, faisant moins appel à des notions « floues » telles que « cadre de vie » ou encore « agréable ». Le nouvel intitulé de la fonction fait davantage comprendre que la conception urbaine est essentielle pour celle-ci. Les trois fonctions retenues sont donc :

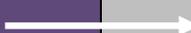
- *L'Intégration avec l'environnement urbain*
- *Qualité résidentielle,*
- *Minimiser les charges*

- ▶ Définir des objectifs pour un LOG'N GREEN adaptable en fonction des territoires

Avec ces trois fonctions, le cadre LOG'N GREEN prend forme. Peu importe où le quartier sera implanté, il devra dans tous les cas répondre à ces fonctions. L'intérêt maintenant est d'intégrer dans cette structure stable, la notion d'adaptabilité. En effet, le produit devra être modulable au regard des caractéristiques des terrains choisis.

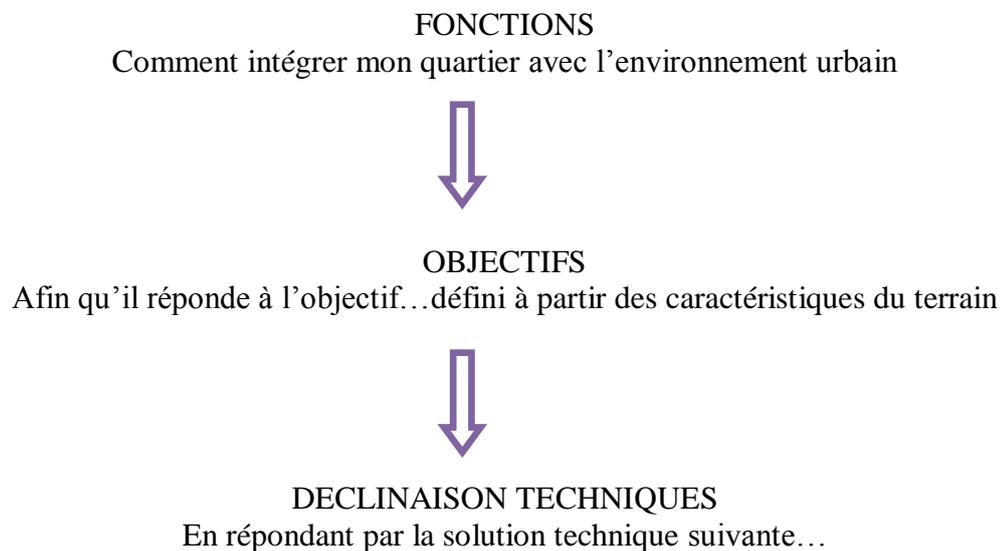
Ce sont donc les moyens techniques, comme ceux présentés en partie dans la description des fonctions et par les tableaux annexes, qui constitueront les éléments changeants de notre structure. Mais comment choisir, parmi de multiples déclinaisons techniques, celles qui seront les mieux adaptées au territoire ? C'est par la définition d'OBJECTIFS, en fonction des atouts et autres contraintes du lieu, que nous pourrons déterminer quelles seront les déclinaisons techniques les plus adaptées au territoire.

Figure n°9 : présentation de notre structure sous forme de tableau

OBJECTIF	DECLINAISON TECHNIQUE
FONCTION 1 : Intégration avec l'environnement urbain	
FONCTION 2 : Qualité résidentielle	
FONCTION 3 : Minimiser les charges	

	Structure stable
	Éléments modulables en fonction du terrain

Figure n° 10 : explication du raisonnement en prenant la fonction « intégration avec l'environnement urbain comme exemple



Cette structure met bien en évidence de grandes finalités, traduites sous la forme de fonctions, qui définissent un cadre stable. Cadre qui va, par la suite, intégrer la notion d'adaptabilité par le biais d'objectifs définis par rapport aux caractéristiques propres au territoire. C'est l'objectif qui pourra orienter la forme technique que prendra la fonction.

- ▶ La méthode du tableau croisé : un outil d'aide à la décision essentiel pour préserver la structure du LOG'N GREEN

Le cadre stable est défini et adaptable au territoire. Mais comment garantir que les choix techniques effectués n'altéreront pas la présence simultanée de nos trois fonctions dans le LOG'N GREEN ? Dans la réalité, les trois fonctions ne pourront converger sur tout. Nous l'avons vu en première partie concernant certains éco quartiers français, assurer une fonction, c'est prendre le risque d'en contredire une autre. A titre d'exemple, certains éco quartiers ont tout misé sur les fonctions accessibilité et sécurité. On y a de grands trottoirs, des pistes cyclables protégées, des voiries à double sens avec une voie spéciale pour les transports en commun. Cependant, on s'aperçoit que la solution technique adoptée pour répondre à ces deux fonctions va directement contredire celle de densité. En effet, l'espace public apparaît surdimensionné laissant peu de place à la construction.

Figure n° 11 : des voies secondaires surdimensionnées



Source : l'Union Sociale Habitat, les collections d'Actualité habitat, décembre 2012

Cette solution technique peut également contredire la fonction « gestion de l'eau » : une minéralisation trop importante empêche l'eau de s'infiltrer dans les sols et provoque davantage de rejets dans les réseaux d'assainissement qui peuvent rapidement saturer. Avec ces exemples, on comprend que si l'on souhaite conserver la structure du LOG'N GREEN, c'est-à-dire, faire en sorte que nos trois fonctions puissent cohabiter dans un même espace, il va falloir mettre en lumière les possibles conflits/contradictions qu'une solution technique en réponse à une fonction peut entraîner sur le maintien des autres fonctions. Pour cela, nous avons choisi de créer un tableau dont la configuration va permettre que les déclinaisons techniques, que propose chacune des fonctions pour répondre à l'objectif, se confrontent aux autres fonctions et laissent apparaître les possibles conflits mais aussi les convergences.

Figure n°12 : Présentation de la méthodologie du tableau croisé

Pour répondre à l'objectif...

OBJECTIF	Déclinaisons techniques	Fonction 1 : Intégration avec l'environnement urbain	Fonction 2 : Qualité résidentielle	Fonction 3 : Minimiser les charges
Fonction 1 : Intégration avec l'environnement urbain	Proposera la déclinaison technique suivante...	Qui va se confronter aux deux autres fonctions	Pour laisser entrevoir les possibles conflits ou ententes	
Fonction 2 : Qualité résidentielle				
Fonction 3 : Minimiser les charges				

Une fois que chaque déclinaison technique a été confrontée aux autres fonctions et que les conflits et les convergences sont mis en évidence, le décideur peut faire un premier constat sur les conséquences que les solutions techniques adoptées auront sur la structure du LOG'N GREEN. Il aura donc la liberté de choisir de conserver ou non certaines déclinaisons techniques. C'est également, entouré de sa maîtrise d'œuvre, que le décideur pourra tenter de trouver d'autres solutions qui pourraient réduire davantage les risques de mésentente et de conflit.

C'est donc indirectement que l'on voit que le tableau croisé va devenir un outil d'aide à la décision pour le maître d'ouvrage en l'occurrence, La Cité Jardins. Afin d'alimenter davantage cet outil, et de prendre en considération l'exigence de maîtrise des coûts et des charges locatives, nous allons intégrer au tableau une colonne « chiffrage ». Cette dernière présentera une estimation du coût de la déclinaison technique sélectionnée. Ce dernier pourra s'exprimer de différentes manières : en €, en €/m², en m², en surface habitable, en m³, en ml (mètre linéaire)... Ce chiffrage va fournir un critère supplémentaire au décideur pour orienter ces choix.

Figure n°13 : Présentation de la méthodologie du tableau croisé avec le chiffrage

Pour répondre à l'objectif...

OBJECTIF	Déclinaisons techniques	Chiffrage	Fonction 1 : Intégration avec l'environnement urbain	Fonction 2 : Qualité résidentielle	Fonction 3 : Minimiser les charges
Fonction 1 : Intégration avec l'environnement urbain	Proposera la déclinaison technique suivante...	€/m ² SH...	Qui va se confronter aux deux autres fonctions	Pour laisser entrevoir les possibles conflits ou ententes	
Fonction 2 : Qualité résidentielle					
Fonction 3 : Minimiser les charges					

La structure et la méthodologie présentée vont, dans un premier temps, structurer les ambitions et les finalités du LOG'N GREEN de La Cité Jardins. Par la suite, cette même structure intégrera des éléments modulables, afin que le produit remplisse les exigences de reproductibilité et d'adaptabilité au territoire. Enfin, dans l'objectif de maintenir nos trois fonctions et de permettre au décideur d'anticiper les conséquences de ses choix, la méthode du tableau croisé constituera un véritable outil d'aide à la décision. En suivant cette méthode, la Cité Jardins pourra mettre en œuvre le premier quartier durable, adaptable et reproductible en intégrant la question de la maîtrise des coûts.

PARTIE 3 :

Une démarche, un terrain : la territorialisation du LOG'N GREEN

A) Contexte d'application : présentation de la ZAC Andromède et de l'ilot 54

Une fois notre démarche confectionnée, il paraissait important de tester son efficacité en situation réelle.

- ▶ Du projet industriel au projet global : retour sur l'histoire du programme « Constellation »

La ville allemande et la ville française abritaient les deux sites de production majeurs d'Airbus. Pendant plusieurs années, les deux villes se sont battues « *pour grignoter des parts de fabrication de nouveaux appareils, ou pour acquérir des technologies clefs, comme la production de matériaux composites* »¹⁰⁵. Afin d'assembler le dernier produit confectionné par Airbus, l'A380, la société a conçu un complexe d'assemblage final entièrement nouveau. Restait à savoir où implanter celui-ci : une concurrence acharnée a démarré entre Hambourg et Toulouse pour obtenir la chaîne d'assemblage de l'A 380 et les deux mille emplois qui allaient avec. Après plusieurs mois de discussion, français et allemands sont parvenus à s'entendre : « *l'appareil devrait être assemblé pour l'essentiel à Toulouse et achevé à Hambourg* ».¹⁰⁶ En effet, la ville rose possède les meilleurs atouts dans l'aéronautique « pure » grâce à la richesse de son tissu d'entreprises et son niveau de recherche et de formation élevé.

Avant l'annonce du choix d'Airbus en 2000, un projet de ZAC industrielle a été amorcé, à Blagnac, en 1995, sous le nom d' « Aéroconstellation ». Ce programme allait prouver que l'agglomération toulousaine a les moyens d'accompagner la mise en œuvre de ce vaste projet industriel. Celui-ci sera vraiment lancé à partir de 1999 par la signature d'un protocole d'accord entre l'Etat et les collectivités locales. Le calendrier était « serré » afin d'acquérir une zone d'au moins 250 ha pour construire l'usine. En plus de cette ZAC, le programme Aéroconstellation nécessitait : une offre de logements conséquente pour anticiper les impacts du projet, le déplacement d'équipements sportifs, un programme routier de grande envergure qui permettrait l'acheminement des éléments de l'avion assemblé à Toulouse. C'est un programme global appelé « Constellation » qui a été présenté et qui comprenait : la ZAC « Aéroconstellation » (220 ha / activité aéronautique) ; la ZAC « Andromède » (210 ha / 4000 logements, commerces,

¹⁰⁵ BARBERI Jean-Luc, « Toulouse contre Hambourg - Les cités rivales d'Airbus : Face au siège français du groupe aéronautique, la ville allemande joue désormais à armes égales », [en ligne], l'express l'expansion, 22/12/2008. Disponible sur : http://lexpansion.lexpress.fr/entreprises/toulouse-contre-hambourg-les-cites-rivales-d-airbus_1335713.html (page consultée en juin 2014)

¹⁰⁶ SCHWARTZBROD Alexandra, « Airbus rectifie ses frontières. L'A3XX sera assemblé à Toulouse et achevé à Hambourg. » [En ligne], LIBERATION-économie, 17 mars 2000. Disponible sur : http://www.liberation.fr/economie/2000/03/17/airbus-rectifie-ses-frontieres-l-a3xx-sera-assemble-a-toulouse-et-acheve-a-hambourg_320951 (page consultée en juin 2014)

équipements publics, 180 000 m² de bureaux) ; la ZAC « Monge Croix du Sud » (57 ha / 900 logements, commerces, équipements publics) ; un programme de reconstruction d'équipements sportif ; un programme routier et un réseau de transports en commun en site propre.

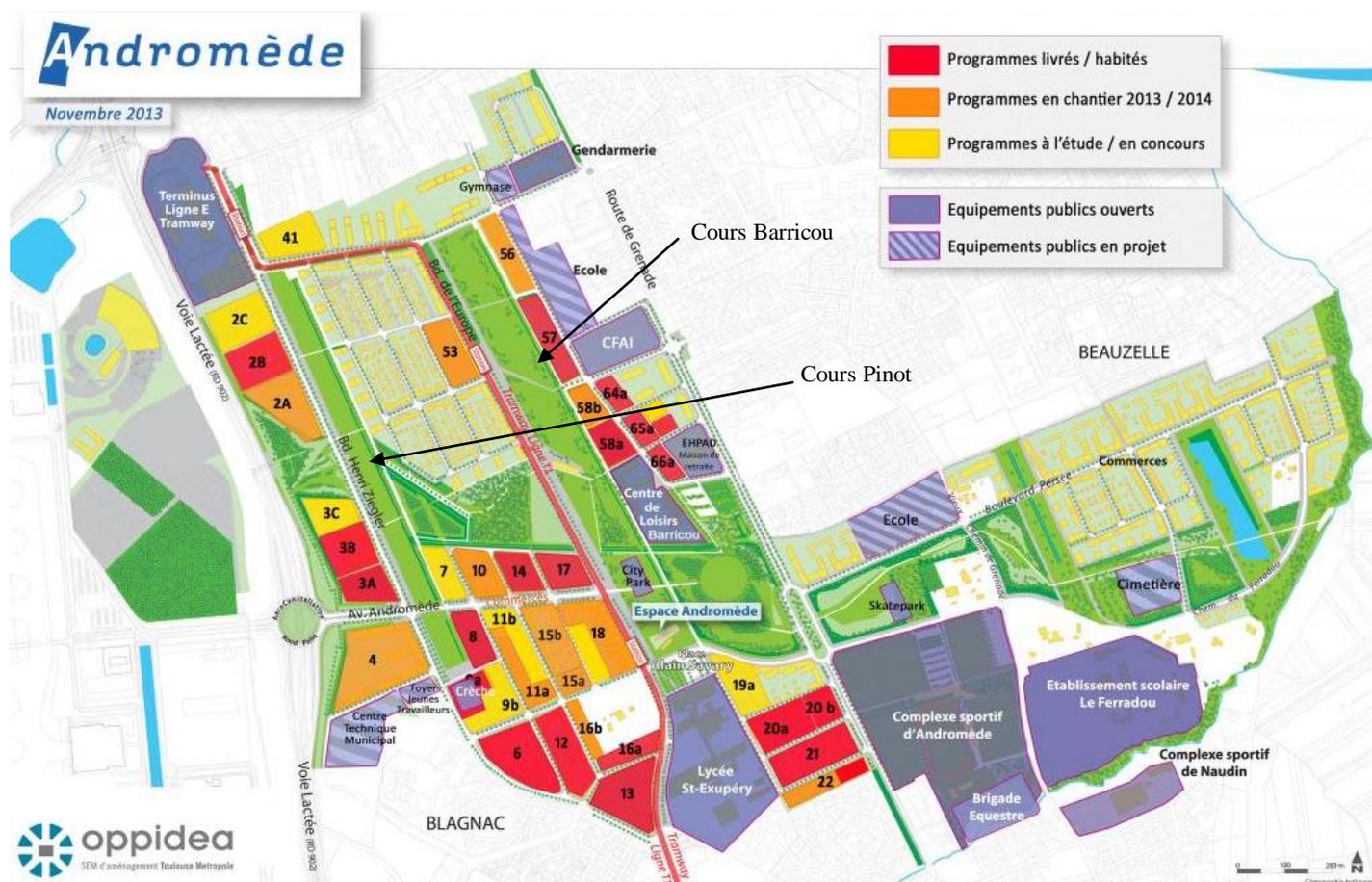
La mobilisation de l'Etat et des collectivités locales a constitué un élément clé du choix d'Airbus. Inaugurée en 2004, c'est en vingt-quatre mois que la SETOMIP, avec le Grand Toulouse, a mis sur pied cette zone industrielle. Ce projet a largement contribué à impulser l'intercommunalité qui n'était pas une évidence au départ aux vues des différents politiques entre les maires de l'agglomération : *« L'ampleur de ce programme, les enjeux territoriaux et temporels et les grandes retombées attendues convoquent une multiplicité de maîtres d'ouvrage et créent une scène de concertation politique soudaine et circonstancielle jamais connue dans l'agglomération toulousaine »*¹⁰⁷

► Présentation de la ZAC Andromède

Véritable projet urbain global autour d'un projet industriel la zone d'aménagement concerté Andromède comprend environ 4 000 logements dont 20% de sociaux ; 70 ha d'espaces verts et d'équipements sportifs ; 200 000 m² SHON de bureaux et autres activités ; 11 000 m² SHON de commerces et de services de proximité. Seront également implantés de nombreux équipements publics tels qu'un lycée, une crèche, une gendarmerie, une école, un centre de loisirs, un centre de formation des apprentis de l'industrie (CFAI). Actuellement, la plupart des équipements publics est ouvert. Les programmes situés au Sud-ouest de la ZAC sont, en grande majorité, mis en chantier ou livrés. Même chose pour les programmes situés au Nord-ouest de la ZAC le long des Cours Barricou et Pinot. Seuls les programmes du Sud-est (commerces) et du Nord-ouest (logements) de la ZAC n'ont fait l'objet d'aucuns concours ou études.

¹⁰⁷ GARRES Alain, « Le programme AéroConstellation, un projet d'agglomération à Toulouse : mise en place d'une ZAC industrielle » [en ligne], Cités, territoires et gouvernance (Citego), décembre 2009. Disponible sur : http://base.citego.info/fr/corpus_dph/fiche-dph-8116.html (page consultée en juin 2014)

Figure n°14 : plan de masse du quartier Andromède



Source : <http://www.oppidea.fr> dans « Opération » – « aménagement » – « ZAC Andromède »

Au Nord-ouest de la ZAC, de nombreux îlots de logement restent à construire. La Cité Jardins en occupe déjà deux (l'îlot 21 en maîtrise d'ouvrage directe et l'îlot 18 en VEFA). Aujourd'hui, la structure souhaite poursuivre ces efforts pour remporter de nouveaux concours, c'est pourquoi la direction a souhaité que la démarche propre au LOG'N GREEN soit testée sur l'îlot 54, accolé à l'îlot 53 et à proximité de la Coulée verte d'Andromède. Cet îlot de logement fera sûrement l'objet d'un concours auquel La Cité Jardins aimerait participer.

Comme évoqué précédemment, les trois fonctions, qui constituent la structure de notre produit, sont intangibles et doivent se retrouver dans la conception de chaque LOG'N GREEN, peu importe le lieu où il s'implantera. Nous avons donc notre structure stable qui correspond aux fonctions : *intégration avec l'environnement urbain, qualité résidentielle et minimiser les charges*. Afin de rendre cette structure adaptable, nous devons définir des objectifs. Ces derniers vont permettre aux fonctions d'être modulées techniquement afin de s'adapter aux caractéristiques du site. Les objectifs présentés par la suite sont le fruit d'une synthèse des

grandes ambitions de la ZAC, exprimées par la Société d'Economie Mixte « Oppidéa », ainsi que des prescriptions que nous avons trouvées sur l'îlot 54. Cette synthèse s'est enrichie grâce à plusieurs visites sur site, effectuées dans l'objectif de s'imprégner davantage des atouts et contraintes du terrain.

- ▶ Définir les objectifs propres à l'îlot 54 de la ZAC Andromède grâce...

Aux grandes valeurs du projet déterminées par le Maître d'ouvrage

Ce nouveau quartier renouvelle l'approche des extensions urbaines, mettant l'accent sur une certaine densité¹⁰⁸. Afin d'accueillir une population diversifiée, et de favoriser le lien social, le projet d'Andromède met en avant une mixité fonctionnelle, intergénérationnelle et sociale. De même que pour assurer une qualité du cadre de vie, le quartier compte mettre à disposition de ses habitants des espaces publics et des équipements de qualité, complétés par de nombreux services (commerces, ligne de tramway T1). Au cœur de la ZAC, l'aménageur souhaite promouvoir la diversité architecturale ce qui faciliterait « *l'appropriation et la liberté d'expression architecturale* »¹⁰⁹. Enfin, le projet doit répondre aux exigences de l'Eco quartier c'est pourquoi il laissera davantage de place aux modes de déplacements doux et à l'utilisation des transports en commun. Du point de vue environnemental, le projet de ZAC souhaite mettre l'accent sur la gestion des eaux pluviales : maîtrise de l'imperméabilisation des sols par la rétention et la gestion de l'eau à la parcelle, gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et limitation du débit de fuite. La qualité paysagère constitue une autre priorité du projet environnemental. Pour cela, préserver et promouvoir la qualité naturelle des sites paraît essentiel. Ceci se traduit notamment par la présence d'espaces verts généreux (Cours, Coulée verte...). Enfin la qualité et la performance environnementale des aménagements et des constructions seront une exigence, qui se traduira par l'obligation de certification H&E, BBC entre autres.

Globalement, l'environnement est un point fort du projet de ZAC, cela se traduit, en partie, par un aménagement qui s'articule avec la nature déjà présente sur le site : un espace boisé classé, une coulée verte, un sol humide... En tant qu'extension urbaine, l'éco quartier a été conçu dans un souci de jointure avec l'environnement urbain existant grâce à l'articulation des trames viaires

¹⁰⁸ NODIN Yannick, « Zac Andromède : un archipel d'îlots pour une extension urbaine », [en ligne], le MONITEUR – architecture et urbanisme – aménagement du territoire. 23 novembre 2009. Disponible sur : <http://www.lemoniteur.fr/191-quartier/article/etudes-de-cas/691884-zac-andromede-un-archipel-d-ilots-pour-une-extension-urbaine> (page consultée en juin 2014)

¹⁰⁹ « ZAC Andromède- Blagnac / Beauzelle, Le premier écoquartier du Toulouse Métropole ! », [en ligne], Oppidéa SEM d'aménagement de Toulouse Métropole – Aménagement. Octobre 2013. Disponible sur : http://www.oppidea.fr/sites/default/files/operations/FICHE%20andromede2013octobre_Vweb.pdf (page consultée en mai 2014)

Tel qu'il est prévu, le tracé des voiries détermine un îlot rectangulaire d'environ 1 ha, découpé en plusieurs parcelles elles aussi rectangulaires, qui pourront être divisées en cas de densification.

Figure n°16 : Tracé des îlots situés au Nord-ouest de la ZAC Andromède



Source : image issue du power point de La Cité Jardins élaboré pour la consultation opérateur – concepteur pour la réalisation de l'îlot 56.

L'entrée du quartier se situe à l'opposé du boulevard Claude Nougaro. La desserte interne de l'îlot se fait par une venelle. Celle-ci desservira l'arrière des parcelles. Selon les documents de consultation, l'îlot 54 est de « type 2 », c'est-à-dire que sa densité est de 48 logements par ha et que son coefficient d'occupation des sols est de 0.6.

Figure n°17 : Tracé des parcelles des îlots situés au Nord-ouest de la ZAC Andromède



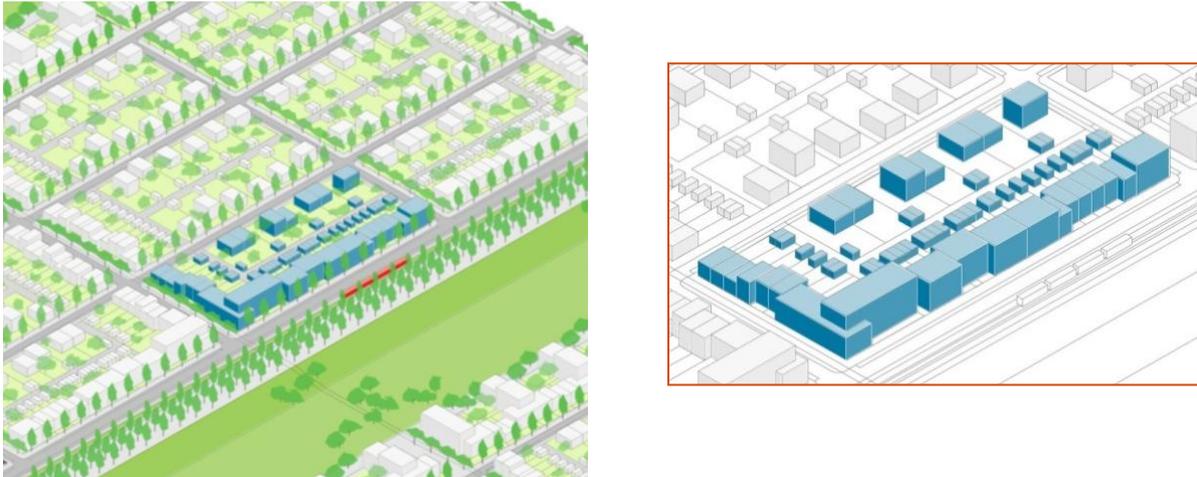
Source : image issue du power point de La Cité Jardins élaboré pour la consultation opérateur – concepteur pour la réalisation de l'îlot 56.

Selon le plan local d'urbanisme, « *Le secteur AUa correspond à un quartier mixte, affecté à l'habitat, aux petits commerces, aux équipements, aux activités peu nuisantes et au tertiaire [...]* A la morphologie régulière du quartier correspond ainsi une typologie variée, de l'immeuble

collectif à la villa individuelle, en passant par les plots, les maisons jumelées ou les maisons en bande »¹¹⁰

En effet, les parcelles de notre îlot peuvent accueillir aussi bien, des maisons individuelles isolées ou groupées que du logement intermédiaire et du collectif. Cependant, l’habitat situé le long des voies principales de circulation se distingue par sa forte densité et la hauteur des constructions qui est bien supérieure à celle de l’intérieure d’îlot.

Figure n°18 : Présentation des volumétries des îlots « type 2 »



Source : image issue du power point de La Cité Jardins élaboré pour la consultation opérateur – concepteur pour la réalisation de l’îlot 56.

Sur les illustrations, on peut s’apercevoir que les bâtiments qui longent les voies principales de circulation sont mitoyens en limites séparatives ce qui n’est pas le cas quand on s’éloigne du boulevard. Le document issu d’une consultation avec l’opérateur dans le cadre du précédent concours d’Andromède présente les prescriptions suivantes valables pour l’ensemble des îlots « type 2 » comme l’îlot 54.

Figure n°19 : Tableau des volumétries en fonction de la localisation du bâti

Typologie	localisation	Hauteur
maisons individuelles simples ou jumelées	sur les voies résidentielles	R à R+2
maisons individuelles en bandes	sur les voies principales	R+1 à R+3
logements intermédiaires (duplex superposés)	sur le Cours	R+2 à R+5
logements collectifs	sur le Cours	R+2 à R+5

¹¹⁰ Cf cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Source : éléments issus du power point de La Cité Jardins élaboré pour la consultation opérateur – concepteur pour la réalisation de l’îlot 56.

Les logements situés le long des voies principales, dont l’alignement est continu, on un retrait qui peut aller jusqu’à 4 mètres maximum. Les constructions doivent également être mitoyennes en limites séparatives. La superficie d’espace libre du terrain doit atteindre 50% de sa surface totale. Pour les logements situés en cœur de quartier, la mitoyenneté en limite séparative n’est pas une exigence par contre, le retrait maximum autorisé est de 6 mètres. Les garages seront implantés en fond de parcelle et accessibles depuis la venelle. La superficie d’espace libre sur le terrain reste à 50%.

Après la mixité des formes urbaines, la mixité sociale est aussi une des exigences du projet Andromède et donc de notre îlot. Il sera nécessaire de faire cohabiter du logement privé avec du logement social tous deux de nature différente : accession/ location libre ou sociale.

Enfin, l’îlot pourra également accueillir des commerces, professions libérales, des équipements si nécessaire, d’autant qu’il est situé sur un axe principal de circulation. Cela permettra de répondre à l’objectif de mixité fonctionnelle de la ZAC.

Avec ces différentes prescriptions et autres documents graphiques¹¹¹, on peut constater que l’îlot 54 est entouré d’un patrimoine naturel riche : un espace boisé classé (composante de la Coulée verte) qui doit être valorisé, de vastes espaces verts aménagés (le Cours Barricou de l’autre côté du boulevard Claude Nougaro et le Cours Pinot le long de l’avenue Henri Ziegler). L’eau, en tant qu’élément naturel, est très présente sur le site du fait de la nature des sols. On comprend donc que cet élément naturel doit faire l’objet d’une réflexion approfondie concernant sa gestion et par la même occasion, sur sa contribution à la qualité paysagère qui est une des exigences de la ZAC et donc de l’îlot. On peut également remarquer que l’accès au bois et aux espaces verts (Cours), en partant du cœur de l’îlot 54, est souvent contraint soit par la voirie, soit par un autre îlot, comme par exemple celui situé entre l’espace boisé classé et l’îlot 54.

A cet environnement naturel intéressant s’oppose un espace très urbanisé du fait de la proximité directe de l’îlot 54 avec un axe majeur de transport en commun : la ligne du Tramway « T1 ». Les bâtiments situés le long de cet axe sont relativement hauts, denses, mitoyens en limites séparatives et peuvent comprendre des commerces en rez-de-chaussée. Le cœur de notre

¹¹¹ Règlement de consultation diffusé par la SEM Oppidéa, en janvier 2011, pour l’îlot 56 de la ZAC Andromède, cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de l’îlot 56, 7 mars 2011, Plan local d’urbanisme – orientation d’aménagement de la ZAC Andromède, février 2005

ilot est quant à lui plus aéré, plus « résidentiel » et moins minéralisé. Deux ambiances différentes se côtoient dans une assez grande proximité.

La conception urbaine de l'îlot est déjà très encadrée par l'aménageur, c'est une des principales difficultés avec laquelle nous devons composer dans la définition des objectifs.

B) « Soutenir et valoriser l'environnement naturel » et « mixité » : deux objectifs, trois fonctions, quels conflits ?

► Les deux objectifs sélectionnés pour le LOG'N GREEN

Suite à notre analyse et aux quelques visites effectuées sur le site, les objectifs auxquels devront répondre nos trois fonctions, de manière technique, seront les suivants :

« **Soutenir et valoriser l'environnement naturel** » : l'éco quartier renvoie la plupart du temps à l'image d'un quartier où les espaces verts sont abondants, où les matériaux naturels prédominent, où l'on respire la nature et où les bâtiments et autres aménagements proposent des formes et des design innovants qui se fondent dans le paysage, qui s'adaptent à lui. Afin de ne pas trop s'éloigner de cette idée, l'objectif serait de créer un quartier où l'ambiance, l'apparence, le mode de fonctionnement seraient conçus dans le souci de « faire avec » la nature présente, de s'appuyer sur elle pour construire le quartier. Le génie naturel du lieu doit être pris en compte dans toutes les composantes de notre quartier : dans les bâtiments, le long des voiries, dans les cheminements, concernant l'orientation des bâtiments...

« **Mixité** » : Notre îlot est dit « mixte » c'est-à-dire qu'il aura la possibilité de regrouper du logement, des équipements, des commerces. En effet, le principe d'un éco quartier est qu'il n'est pas « monofonctionnel ». La mixité peut être aussi sociale ce qui permettrait d'avoir au sein d'un même espace, une diversité de population. Elle peut être aussi intergénérationnelle en accueillant aussi bien des étudiants que des familles ou des séniors. On peut également faire de la mixité dans les formes urbaines ce qui permet à un quartier de s'adapter aux besoins et aux projets de vie des populations qu'il va accueillir tout en évitant une certaine forme de stigmatisation (les logements sociaux dans les collectifs et les autres dans des constructions individuelles). Enfin la mixité peut aussi se traduire par la mixité des usages : un quartier doit pouvoir proposer des lieux où se détendre, manger, s'asseoir, jouer, marcher, discuter...

Avec ces deux objectifs nous allons pouvoir déterminer quelles seront les traductions techniques des trois fonctions les plus adaptées au territoire.

► Les déclinaisons techniques et leur chiffrage

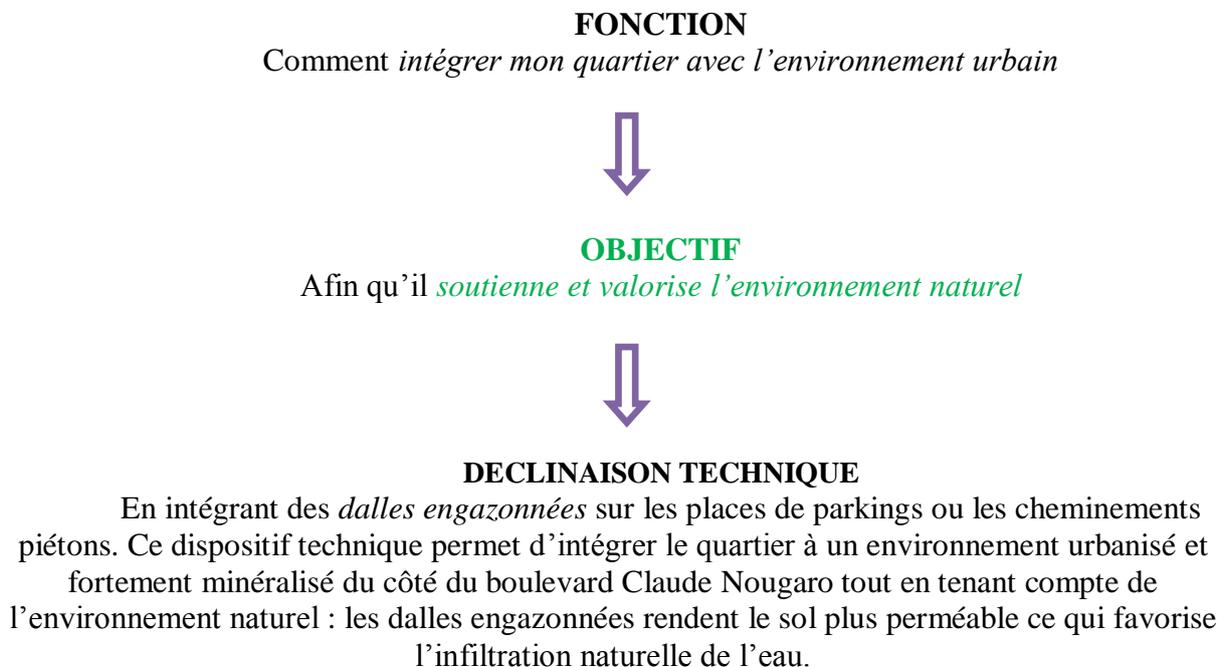
Au moins 2 déclinaisons techniques sont présentées pour chaque fonction. A ce stade de la démarche, nous pouvons représenter tous les éléments sous la forme suivante :

Figure n°20 : Représentation de la structure stable de notre produit et la manière dont elle s'adapte à l'ilot 54 d'Andromède grâce à la définition des objectifs

SOUTENIR ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT NATUREL	Déclinaisons techniques	Chiffrage
Fonction 1: Intégration avec l'environnement urbain	Galerie couverte	Allée couverte sur environ 50m de long et 2m de large : 18 660€ HT pour 112m ²
	Dalles engazonnées	Dalles béton-gazon 100€/m ²
Fonction 2: qualité résidentielle	Une servitude de passage entre l'ilot et le petit bois	Coût revient a l'aménageur (ici Oppidéa)
	Un abri vélo	abri vélo extérieur bois 5 places 1937€ HT local vélo pour 20 à 40 logements perte de surface habitable entre 10 et 14 m ²
	Des loggias fermables avec des brises soleil	brises soleil coulissants pour loggia en aluminium
	Toitures végétalisées	Bac pré cultivé à réserve d'eau 120 à 200€ /m ² Complexe végétalisation extensive et étanchéité 45 à 100 €/m ²
	Haies végétales pour délimiter les jardins privés	prix clôture souple : 23 à 30 € /ml; clôture rigide : environ 43€/ml ; arbustes de 80/100 cm : 9€ l'unité ; arbuste de 60/80 cm : 10€ l'unité
Fonction 3: Minimiser les charges	Des logements traversants	Perte de surface habitable liée à la multiplication des cages d'escalier ou à l'implantation de coursives
	Tout privatiser	multiplication des entrées privées, perte de surface habitable
	Installer un récupérateur d'eau de pluie pour les collectifs et les individuels. Il servira à l'arrosage des espaces verts ou au nettoyage (voiture...)	700 à 6000 € qui prend en compte la capacité de la cuve, le matériau utilisé et l'installation du récupérateur

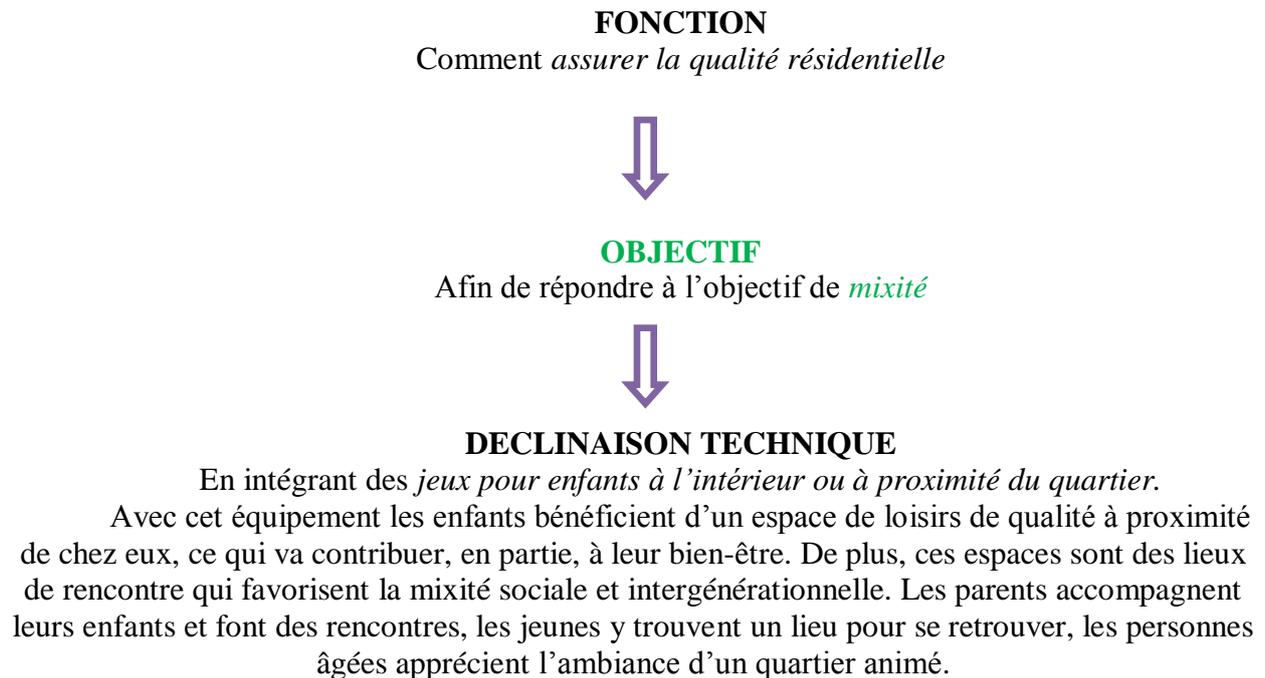
Pour trouver l'ensemble de ces déclinaisons techniques, les premiers tableaux réalisés, qui mettaient en évidence cinq fonctions avec leurs déclinaisons techniques¹¹², ont contribué à la recherche de solutions. Ces premiers tableaux, même s'ils ne regroupaient pas toutes les déclinaisons techniques possibles pour chaque fonction, celles citées sont adaptées à ce que La Cité Jardins est capable de réaliser. Peu nombreuses et simples, il fallait avant tout que les déclinaisons techniques trouvées puissent être réalisables par la structure et chiffrables. Pour chacun des deux objectifs une démarche sera développée pour mieux comprendre en quoi les déclinaisons techniques des fonctions qui structurent le LOG'N GREEN répondent à l'objectif :

Figure n°21 : Explication détaillée du chemin de pensée pour trouver la déclinaison technique de la fonction 1 répondant à l'objectif « soutenir et valoriser l'environnement naturel »



¹¹² Cf annexe n° Tableaux des déclinaisons techniques propres à chaque fonction

Figure n°22 : Explication détaillée du chemin de pensée pour trouver la déclinaison technique de la fonction 2 répondant à l'objectif « mixité »



Afin de chiffrer les déclinaisons techniques, nous nous sommes appuyés sur des sites internet spécialisés¹¹³ mais aussi sur d'anciens devis réalisés par La Cité jardins. A titre d'exemple, précisons que c'est grâce aux devis des opérations réalisées à Fourquevaux et à Corronsac que *les haies végétales qui délimitent les jardins privatifs* (déclinaison technique de la fonction « *qualité résidentielle* » en réponse à l'objectif « *soutenir et valoriser l'environnement naturel* ») ont pu être estimées. Ces haies se composent de plusieurs arbustes et d'une clôture qui peut être souple ou rigide en fonction des besoins.

Autre exemple, le chiffrage de *l'isolation acoustique*, qui se présente comme la déclinaison technique de la fonction « *qualité résidentielle* » afin que celle-ci réponde à l'objectif de « *Mixité* », repose sur le coût de la sollicitation d'un bureau d'étude acoustique. Celui-ci est estimé à 0.20% du coût total des travaux hors taxe.

*« Pour les permis de construire et les déclarations de travaux de surélévations ou d'additions aux bâtiments existants déposés entre le 1er janvier 1996 et le 31 décembre 1999, la réglementation acoustique précédente a évolué pour devenir la **Nouvelle Réglementation***

¹¹³ <http://entreprise-collectivite.fr> ; www.dmcdirect.fr ; www.direct-collectivites.com ; www.pierreetsol.com ; www.franceabris.com ; isolation.comprendrechoisir.com ; <http://www.lemoniteur.fr/produits-materiels>

Acoustique (NRA) (arrêté du 28 octobre 1994, modifiant les dispositions fixées par l'arrêté du 14 juin 1969, modifié par l'arrêté du 22 décembre 1975). »

La NRA est dorénavant une exigence pour la construction neuve cependant, il arrive encore que certaines entreprises ne respectent pas cette norme ou que soient constatés des défauts dans la réalisation de l'isolation. En effet, un simple trou non rebouché dans le mur intérieur du logement peut complètement détériorer la qualité de l'isolation. On comprend pourquoi il apparait nécessaire, pour assurer une bonne isolation acoustique, d'engager un BE spécialisé afin de vérifier, en faisant des tests, si les travaux réalisés par la maîtrise d'œuvre sont corrects.

► Les conflits et ententes dévoilés par la méthode du tableau croisé

Il s'agit maintenant d'intégrer nos deux objectifs, les trois fonctions et leurs déclinaisons techniques dans le tableau croisé. C'est alors que chaque fonction, par le biais de sa déclinaison technique, va être confrontée aux autres. Plusieurs conflits/ententes vont émerger.¹¹⁴ Nous ne développerons ici qu'une partie des deux tableaux croisés afin d'explicitier davantage la méthode du croisement de fonctions et ses résultats.

Figure n°23 : Extrait du tableau croisé propre à l'objectif de « mixité »

MIXITE	Déclinaisons techniques	Chiffrage	Fonction 1: Intégration avec l'environnement urbain	Fonction 2: Qualité résidentielle	Fonction 3: Minimiser les charges
Fonction 1: Intégration avec l'environnement urbain	Local à poussettes	Extérieur : 250X130 cm, à partir de 2 245€ HT Si il est intégré au bâti cela entraine une perte de surface habitable		S'il est intégré au bâti, le local doit être accessible (pas de marches, de dénivelé, peu de portes à franchir) donc proche d'une entrée principale	Augmentation des charges liée à l'entretien (éclairage, système d'accès sécurisé, nettoyage...), il peut être sujet aux dégradations et à toutes formes de dépôts.

Afin de garantir l'« *intégration avec l'environnement urbain* » dans un objectif de « *Mixité* », la solution technique serait d'intégrer un local à poussettes en rez-de-chaussée des bâtiments. Cependant, on s'aperçoit que cette déclinaison technique va très vite entrer en conflit avec la fonction « *Minimiser les charges* ». Un local à poussettes doit être entretenu, équipé, éclairé ce qui va, par conséquent, augmenter les charges des locataires.

¹¹⁴ Cf annexe 2 et 3 : tableaux croisés pour chacun des objectifs : « intégration avec l'environnement urbain » et « mixité ».

La solution technique sélectionnée afin de « *minimiser les charges* » dans un objectif de « *Mixité* » est de ne pas construire de parkings souterrains. Technique souvent coûteuse au niveau des travaux mais aussi de la gestion : éclairage, ventilation, humidité... Néanmoins, cette solution va entrer en conflit avec la qualité résidentielle car elle stipule que les places de parkings se situent alors en extérieur. Cette alternative va augmenter la surface d'espace consommé et donc contraindre le maître d'ouvrage à augmenter la densité des logements. Trop de proximité, une altération de la qualité des vues, le bruit, sont des éléments qui peuvent nuire à la qualité résidentielle. En effet, avoir un balcon qui donne sur un parking provoque différents types de nuisances (sonores, olfactives...).

Au contraire, intégrer des compteurs individuels pour minimiser les charges et répondre à l'objectif de « *mixité* » est une solution qui ne contredit aucune autre fonction. En effet, elle s'entend parfaitement avec la fonction « *qualité résidentielle* » car, elle permet d'informer le locataire sur sa propre consommation. Ainsi, en cas de facture erronée, ce dernier peut prouver l'erreur à l'aide du compteur.

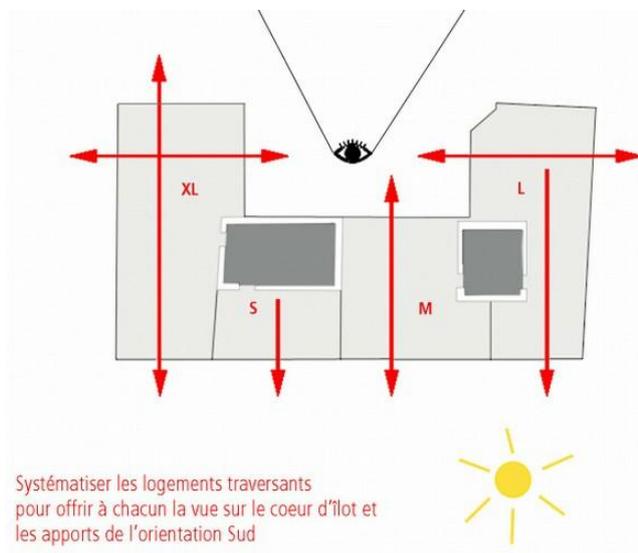
Figure n°24 : Extrait du tableau croisé propre à l'objectif « soutenir et valoriser l'environnement naturel »

SOUTENIR ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT NATUREL	Déclinaison technique	Chiffrage	Fonction 1: Intégration avec l'environnement urbain	Fonction 2 : Qualité résidentielle	Fonction 3: Minimiser les charges
Fonction 3: Minimiser les charges	Des logements traversants	Perte de surface habitable liée à la multiplication des cages d'escalier ou à l'implantation de coursives		Les coursives peuvent perturber l'intimité des habitants car elles multiplient les passages devant les logements. Elles peuvent devenir dangereuses et bruyantes quand elles deviennent un terrain de jeu pour les enfants ou quand elles ne sont pas assez protégées des intempéries (sol qui peut devenir glissant). Elles ne conviennent pas forcément aux personnes qui ont le vertige comme les personnes âgées par exemple.	

Afin de « *Minimiser les charges* » et d'atteindre l'objectif de « *soutien et de valorisation de l'environnement naturel* », la solution d'intégrer des logements traversants a été sélectionnée. Un logement est dit « traversant » au sens du confort d'été, si pour chaque orientation (verticale nord, verticale est, verticale sud, verticale ouest, horizontale) la surface des

baies est inférieure à 75% de la surface totale des baies du logement. Ce type de logement va permettre d'ouvrir les portes intérieures entre deux façades d'orientations différentes ce qui va améliorer le confort d'été grâce à la surventilation nocturne par ouverture des fenêtres.¹¹⁵

Figure n°25 : Schéma explicatif concernant le logement traversant



Source : Conseil national de l'Ordre des Architectes (CNOA), « les portfolios des architectes - Belus & Henocq Architectes », [<http://www.architectes.org/portfolios/belus-henocq-architectes/21-logements-a-paris>]

Très répandue dans le monde de la construction, cette solution peut pourtant entrer en conflit avec la fonction « *qualité résidentielle* ». En effet, pour réaliser ce type de logement dans un collectif, de nombreux architectes optent pour les coursives. Ce mode de construction peut altérer la qualité résidentielle : manque d'intimité avec la multiplication des passages des voisins, bruits, dangerosité si elles ne sont pas suffisamment protégées des intempéries (courants d'air, glissement avec la pluie...), parfois même les enfants utilisent ces espaces comme un terrain de jeu.

C) Formalisation de la procédure

Afin d'ancrer la méthodologie élaborée au sein du cahier des charges du stage, dans le fonctionnement quotidien de La Cité Jardins, il paraissait important d'élaborer une procédure. Celle-ci devra être suivie lorsqu'une opération intégrera le produit LOG'N GREEN. Il ne s'agissait pas d'élaborer une toute nouvelle procédure, complexe, trop détachée des habitudes et

¹¹⁵ « Les économies d'énergie dans le bâtiment : l'ensemble des dispositifs pour améliorer la performance énergétique des bâtiments », [en ligne], généralités - foire aux questions. Disponible sur : <http://www.rt-batiment.fr/index.php?id=144&faqid=22> (page consultée en juin 2014)

de la réalité de la structure. L'idée était donc de se baser sur une procédure classique, construite par La Cité Jardins et de l'adapter au produit en y ajoutant les exigences propres à un projet urbain durable.

► Une analyse de site complétée

Dans le cadre de l'expérimentation de l'application de notre outil à l'ilot 54 d'Andromède, nous n'avons défini les objectifs du LOG'N GREEN qu'avec les documents auxquels nous avons accès sur internet et à La Cité Jardins. Cependant, lorsque La Cité Jardins mettra en œuvre le LOG'N GREEN, des « études préalables » seront enclenchées. Celles-ci donneront lieu à une analyse de site qui constituera l'outil principalement utilisé pour définir les objectifs du produit. De manière détaillée, cette analyse comprend :

I – CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

1/ Localisation et caractéristiques des abords : localisation, caractéristiques des abords, desserte

2/ Approche réglementaire : plan de prévention des risques

II CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

1/ Caractéristiques physiques naturelles : localisation, caractéristiques des abords, desserte, exigences légales et réglementaires, monuments historiques et sites classés, fouilles archéologiques, logements locatifs sociaux, espaces naturels protégés, radioactivité, sismicité, classement acoustique des façades, superficie : forme et orientation, Altimétrie, Géologie, caractéristiques du sol et du sous-sol, biodiversité :

2/ Caractéristiques liées aux activités humaines existantes sur le terrain d'assiette : Constructions existantes sur le site (année de construction, typologie, surfaces, installations techniques), les réseaux enterrés existants et aériens, historique des activités

3/ Spécificité des activités riveraines

III ENVIRONNEMENT

1/ Climatologie : données climatiques générales, températures, régime des vents, pluviométrie, évènements climatiques exceptionnels, exposition et ensoleillement, principes d'exposition aux phénomènes climatiques

2/ Pollutions : qualité de l'eau, qualité de l'air, pollution du sol et du sous-sol

3/ Nuisances : champs électromagnétiques, nuisances sonores, nuisances olfactives, nuisances visuelles

IV RESSOURCES LOCALES

1/ Matériaux

2/ Gestion, collecte et traitement des déchets : déchets d'activité, flux des collectes, énergies, déchets de chantier du BTP, nature et volume des contenants

ANNEXES

Carte de localisation de l'opération, plan cadastral, photos du site, carte des réseaux de transport, carte du zonage PLU – POS, radioactivité, sismicité, moyenne des températures, rose des vents, durée ensoleillement, pollutions air, pollutions eau, pollutions sols, pollutions sonore (Plan d'exposition au bruit)

En tant que principal outil qui contribuant à la définition des objectifs du LOG'N GREEN, l'analyse de site élaborée par La Cité Jardins ne mettait pas en évidence le rapport qu'entretient la collectivité, dans laquelle l'opération sera réalisée, avec le développement durable. Il paraissait donc pertinent d'intégrer, dans les documents annexes de l'analyse de site, des indications afin d'appréhender le « profil durable » d'un territoire. Cette démarche, complémentaire à l'analyse de site va permettre au LOG'N GREEN de s'adapter davantage au site, et plus globalement aux objectifs de la collectivité en matière de développement durable. Les projets menés par les acteurs locaux, en lien avec les exigences du développement urbain durable, peuvent constituer une réelle plus-value dans la conception et la réalisation du LOG'N GREEN. Afin de faire converger les projets menés au sein de la collectivité avec la structure de notre produit, l'analyse de site doit :

1- S'appuyer sur les diagnostics déjà produits par la collectivité :

Les documents d'urbanisme

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) et le plan local d'urbanisme (PLU), présents dans de nombreuses collectivités, comportent toujours un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce document est riche d'informations pour comprendre quels sont les grands enjeux d'un territoire en matière de développement durable. En effet, le champ couvert par le PADD est transversal. C'est-à-dire qu'il aborde l'aménagement dans toutes ses composantes : logement, espaces publics, qualité architecturale, transports, environnement, agriculture, économie...A côté de cela, le Programme Local de l'Habitat (PLH), ou encore le Plan de Déplacements urbains (PDU), déclinaisons de politiques plus sectorielles, dressent des diagnostics qui vont mettre en avant les points forts et les dysfonctionnements d'un territoire au niveau du logement et de la mobilité. Les informations déjà présentes dans ces différents documents d'urbanisme peuvent aider à comprendre ou en est le territoire par rapport aux grands enjeux du développement durable et quels sont ses objectifs et les actions qu'il a déjà entrepris dans ce domaine.

Autres bases de données

La DDT, la DREAL, l'INSEE, les CCI, le Conseil général et le Conseil régional peuvent fournir des éléments d'analyse pertinents pour compléter le diagnostic d'un territoire au regard des trois piliers du développement durable.

2- Réutiliser les outils d'analyse et d'évaluation de la collectivité :

Afin d'élaborer ses diagnostics et évaluer ses projets, une collectivité peut avoir eu recours à différents outils : il s'agit souvent de grilles d'analyse territoriales, ou de méthodes de diagnostic qui se sont largement développées ces dernières années. Pour les diagnostics, on peut citer « *la grille pour le diagnostic d'une ville renouvelée* » de la communauté urbaine de Lille ; la grille pour encourager le développement durable « *ECOTEC* » (Birmingham en Grande Bretagne), la méthode HQDIL de diagnostic partagé de développement durable d'un quartier (issu de la démarche HQE²R), le diagnostic urbain et social vu par les habitants de Michel Bonetti du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment ou encore la grille « *AEU* » (Approche environnementale de l'urbanisme) pour la prise en compte de l'environnement dans les opération d'urbanisme, réalisée par l'ADEME.

Concernant l'évaluation environnementale d'un projet ou d'un territoire on peut citer le modèle « *ENVI* » (Environment Impact) réalisé par La Calade¹¹⁶ ou encore le modèle d'analyse des émissions de CO₂ d'un territoire de l'ADEME.

Il serait donc intéressant de reprendre les outils que la collectivité s'est déjà appropriée, d'analyser ce qu'ils ont produit pour pouvoir l'intégrer dans la démarche LOG'N GREEN. Les modèles d'évaluation quant à eux, peuvent être repris et adaptés pour le LOG'N GREEN.

¹¹⁶ Créée en 1998, La Calade est un bureau de conseil spécialisé dans le développement durable : évaluation, recherche (élaboration d'outils), Assistance à Maîtrise d'Ouvrage ou à Maîtrise d'œuvre Développement Durable (AMO DD), formation...Il réalise des études et analyses stratégiques ainsi que des évaluations de projets dans différents domaines dans lesquels ses membres ont acquis une solide expérience et développé de réelles compétences, afin d'élaborer des méthodes et des outils directement opérationnels pour les acteurs professionnels.
<http://www.suden.org/fr/la-calade/>

3- Analyser et intégrer les initiatives prises par la collectivité concernant le développement durable :

D'autres initiatives prises par les collectivités peuvent contribuer à enrichir un projet de développement urbain durable. En effet, certaines d'entre elles restent très dynamiques dans leur engagement pour le développement durable. S'appuyer sur les démarches qu'elles ont déjà mis en œuvre, les prendre en compte et les intégrer au projet ne pourront qu'améliorer son efficacité et son acceptation. Il s'agit donc :

Des Agenda 21

Ils constituent un véritable projet politique pour un territoire. Ils se présentent sous la forme d'un programme d'actions qui va répondre aux finalités, principes et défis du développement durable. Le choix des axes stratégiques et les modalités d'action menées dans le cadre de cette démarche peuvent être très différents d'un territoire à l'autre. En effet, aucun territoire ne se ressemble et rencontre exactement les mêmes problématiques. C'est pourquoi il existe un cadre général pour l'élaboration d'un Agenda 21 mais dont chacun peut s'emparer au regard de sa situation locale et des acteurs locaux mobilisés. C'est donc en fonction d'un diagnostic de territoire que la collectivité va mener des actions en rapport avec le développement durable. Pour illustrer ces propos, voici quelques exemples d'actions issues d'une démarche d'Agenda 21 : L'engagement de Courbevoie dans un Agenda 21 local vient prolonger une politique menée depuis plusieurs années, à travers notamment une charte pour l'environnement adoptée en 2003. L'Agenda 21 local de la ville d'Epernay a permis de développer un partenariat avec des auto-écoles et des associations pour mettre en place une bourse au permis de conduire lorsque l'obtention de celui-ci s'inscrit dans un projet professionnel (facilitation de l'accès à l'emploi), en échange de travaux d'intérêts généraux dans une association. La Chapelle sur Erdre, ville située en périphérie de Nantes, organise depuis 2006 le festival Solid'air qui réunit associations et entreprises chapelaines afin de contribuer localement à la sensibilisation de la population pour le bien-être des générations futures, en associant culture et développement durable. Ces projets développés dans le cadre de l'Agenda 21 peuvent donner une réelle impulsion à un projet d'aménagement durable.

Des Plan Climat Energie Territoriaux (PCET)

Ils vont décliner la politique énergétique et climatique locale.

Des Chartes

« Charte de développement durable », « charte paysagère » (comme celle réalisée par La Cité Jardins pour le département de la Haute Garonne), « charte des éco quartiers » (comme par exemple celle réalisée par Lille Métropole), « cahiers de prescriptions environnementales, architecturales et paysagères ». Ce dernier document, réalisé par la maîtrise d'ouvrage lors d'une opération, peut être intéressant à consulter si le site est situé à proximité du lieu choisit pour l'implantation du LOG'N GREEN

Des politiques destinées à des populations spécifiques.

La ville de Beauvais par exemple a développé une politique visant à ce que les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) puissent se déplacer et accéder au maximum de lieux en toute sécurité.

Des politiques culturelles

Les évènements culturels participent à la mobilisation du public en proposant systématiquement, en amont des projets, des actions de sensibilisation (festivals, forums...).

Des projets d'échanges

Mis en place entre la collectivité et un autre pays dans le cadre de projets d'éducation, de formation, ou de jumelage. Cela peut donner lieu à des échanges d'expériences sur des projets urbains et sur le développement durable

4- S'appuyer sur le tissu associatif existant et les autres acteurs locaux :

Les acteurs locaux qu'ils soient bénévoles, habitants, commerçants, artisans, entrepreneurs, possèdent souvent une connaissance fine du territoire qu'ils investissent. Leur expertise d'usage mais aussi leurs savoirs faire peuvent être de bons supports pour impulser un projet d'aménagement durable et l'enrichir. Recenser ces dynamiques locales peut être utile pour appréhender le profil d'une collectivité par rapport à la cohésion sociale et à la solidarité. Cela peut également mettre la lumière sur les potentiels qu'offre l'économie et la société locale pour un projet d'aménagement durable. Il s'agit donc de se pencher sur :

Les activités associatives ou bénévoles déjà présentes et les actions qu'elles mènent.

Le tissu associatif peut être un bon support de communication et de mobilisation pour un projet urbain durable. Au sein d'un quartier, une association peut favoriser le lien social et la

création de solidarité entre habitants. Quelques associations ont également mis sur pied des services d'accompagnement des publics en difficulté concernant la gestion de leur logement.

La présence d'écoles d'architecture ou paysagère sur le territoire ou à proximité.

En partenariat avec le maître d'ouvrage et dans le cadre d'ateliers spécifiques, les étudiants peuvent faire émerger plusieurs scénarii et permettre aux porteurs de projets d'aller plus loin dans leur réflexion.

Les possibles partenariats avec des structures d'assistance

Ces structures rendent possible le maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite grâce à l'assistance sanitaire, le portage de repas, la création d'activités culturelles et de loisirs

La présence de centres de formation ou d'entreprises de travail temporaire d'insertion (ETTI).

Ces structures peuvent contribuer à un projet d'aménagement et permettre à des personnes en difficulté de trouver un emploi même temporaire

Les projets déjà menés par les collectivités voisines.

Si ces dernières se sont déjà engagées dans des démarches de développement urbain durable, leur expérience peut s'avérer très utile pour accompagner l'émergence d'un nouveau projet. Plus que du conseil, un véritable partenariat basé sur l'échange d'expérience pourrait se créer.

- ▶ Une procédure adaptée au LOG'N GREEN et aux exigences du développement urbain durable

En plus d'une analyse de site complétée, la procédure à appliquer pour concevoir le LOG'N GREEN peut intégrer davantage d'exigences liées au développement urbain durable notamment par le biais d'outils qu'utilise déjà La Cité Jardins ou qu'elle est en train de mettre en place dans le cadre de la RSE :

La certification H&E qui, avec les principes organisationnels, les niveaux d'interventions et les exigences techniques qu'elle requiert, permet à la structure de répondre, en grande partie, aux exigences du développement urbain durable.

Les premières expériences d'éco quartiers montrent l'intérêt, pour la maîtrise d'ouvrage, de se munir de nouvelles compétences notamment dans les domaines liés au développement durable. En plus d'être complétée par des acteurs compétents concernant le développement durable (AMO Développement durable), l'équipe de maîtrise d'œuvre doit être pluridisciplinaire pour répondre aux ambitions du projet. En effet, des pratiques de travail moins hiérarchisées et basées sur le partenariat entre maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage et collectivité ne pourront qu'enrichir le projet.

Les projets urbains durables représentent des expérimentations de nouvelles pratiques professionnelles et de nouveaux modes organisationnels. On comprend pourquoi intégrer des outils d'évaluation paraît indispensable : ils vont permettre d'améliorer le projet et faciliter la diffusion des bonnes pratiques. Dans le cas de La Cité Jardins, ces outils pourraient être l'enquête de satisfaction élaborée par la structure afin de savoir si le LOG'N GREEN répond aux attentes et aux besoins des habitants mais aussi le système, en cours d'élaboration, de gestion des sollicitations. A terme, celui-ci devrait faire ressortir, pour chaque opération, quels sont les types de sollicitations les plus fréquents et quel est l'objet de celles-ci. Un bilan peut être réalisé afin de faire ressortir des déficiences concernant des matériaux ou des appareils situés dans le logement. Le PSPE, dans son contenu, comprend une synthèse qui va qualifier l'ensemble des résidences (état technique, attractivité, potentiel du marché), et de projeter leur évolution, à 5 ou 10 ans (réhabilitation, démolition, vente). Avec le système de gestion des sollicitations et ce qu'il va entraîner (travaux supplémentaire, interventions pour changer ou réparer des équipements...), une comparaison pourra être réalisée entre l'évolution théorique du projet détaillé dans le PSPE et sa mise en œuvre. Le projet MATRIX-EXTRANET de la RSE, en créant un espace virtuel personnalisé pour chacun des locataires de La Cité Jardins, pourrait, lui aussi, devenir un outil d'évaluation pertinent. Dans le même ordre d'idée que le PSPE, La Cité Jardins pourrait indiquer quelle serait la consommation théorique de chaque logement présent dans le LOG'N GREEN en fonction de son type et des équipements qui le composent (système de chauffage, d'économies d'eau, de ventilation...). Une fois les logements occupés, chaque locataire serait amené à saisir, dans son espace virtuel personnalisé, sa consommation mensuelle en eau et en électricité par exemple. Cette démarche permettrait à la structure de comparer ses données théoriques à la réalité et de tenter de comprendre, si l'écart est conséquent, pour quelles raisons une telle différence existe (défiance technique, manque de pédagogie concernant l'utilisation des équipements...).

Le secteur bâti représente à lui seul 40% des consommations d'énergie finales de la France et 18% des émissions de gaz à effet de serre. Pour réduire ces émissions, les bâtiments doivent comporter des techniques de production et de distribution de l'énergie qui favorisent la mise en œuvre d'un bâtiment sobre, respectueux de l'environnement. Pour répondre à cela, La Cité Jardins, dans le cadre de la RSE a élaboré une « gamme de produits » au sein des programmes de réhabilitation, permettant de réduire la facture énergétique du locataire et permettre à la structure de réaliser des économies d'échelles. Ce document pourrait largement contribuer à la conception du LOG'N GREEN en proposant des réponses techniques à la fonction « Minimiser les charges » par exemple.

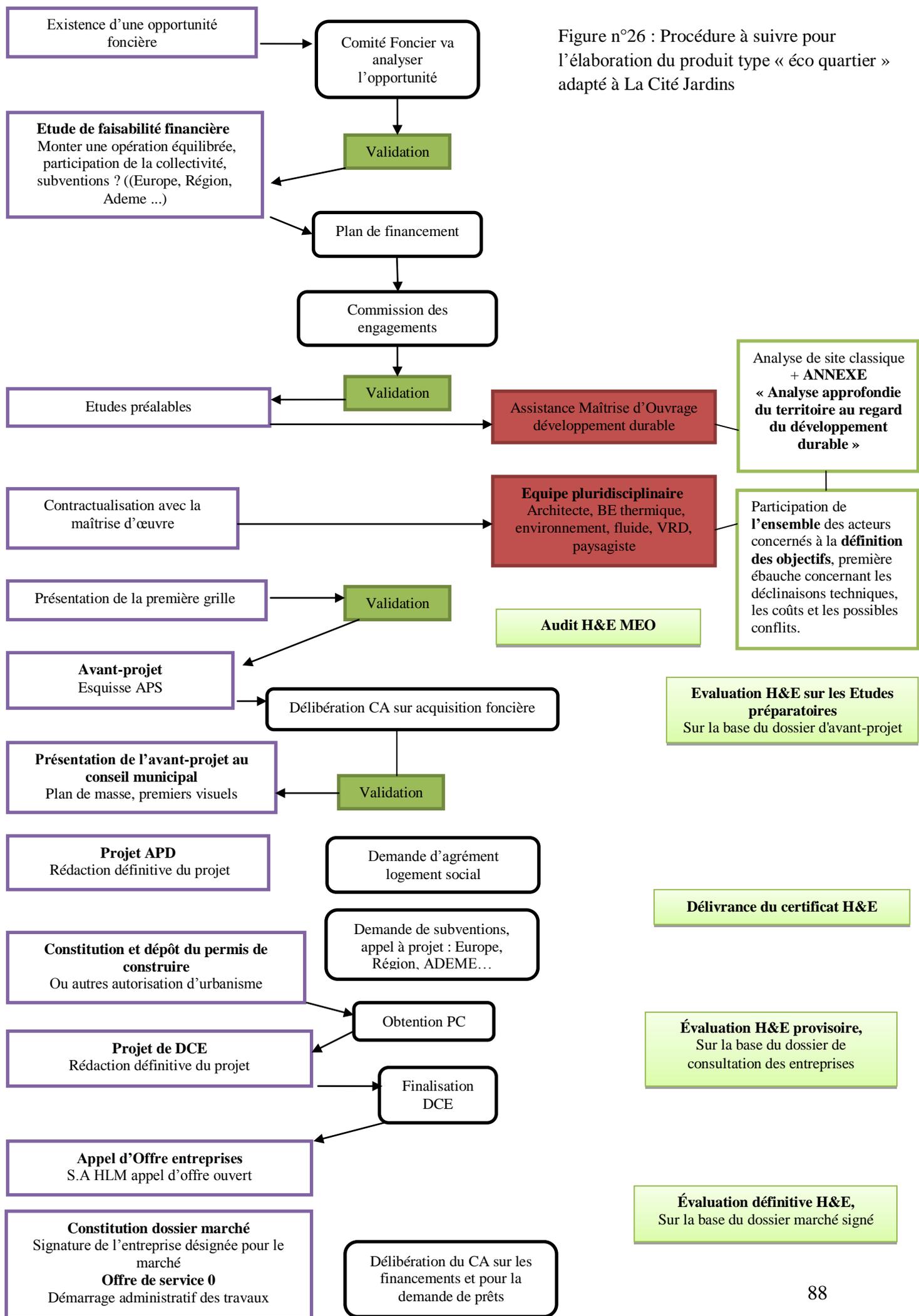
L'éco quartier peut être considéré comme un support pour la formation de la population aux enjeux du développement durable. En effet, afin que les habitants du LOG'N GREEN puissent s'approprier davantage leur logement et son mode de fonctionnement, des moyens pédagogiques doivent être mis en œuvre. La Cité Jardins, forme déjà et communique, par le biais du livret « ECO'LOC », « les éco comportements » que le locataire devrait adopter dans ses pratiques quotidiennes, pour optimiser les atouts de son logement.

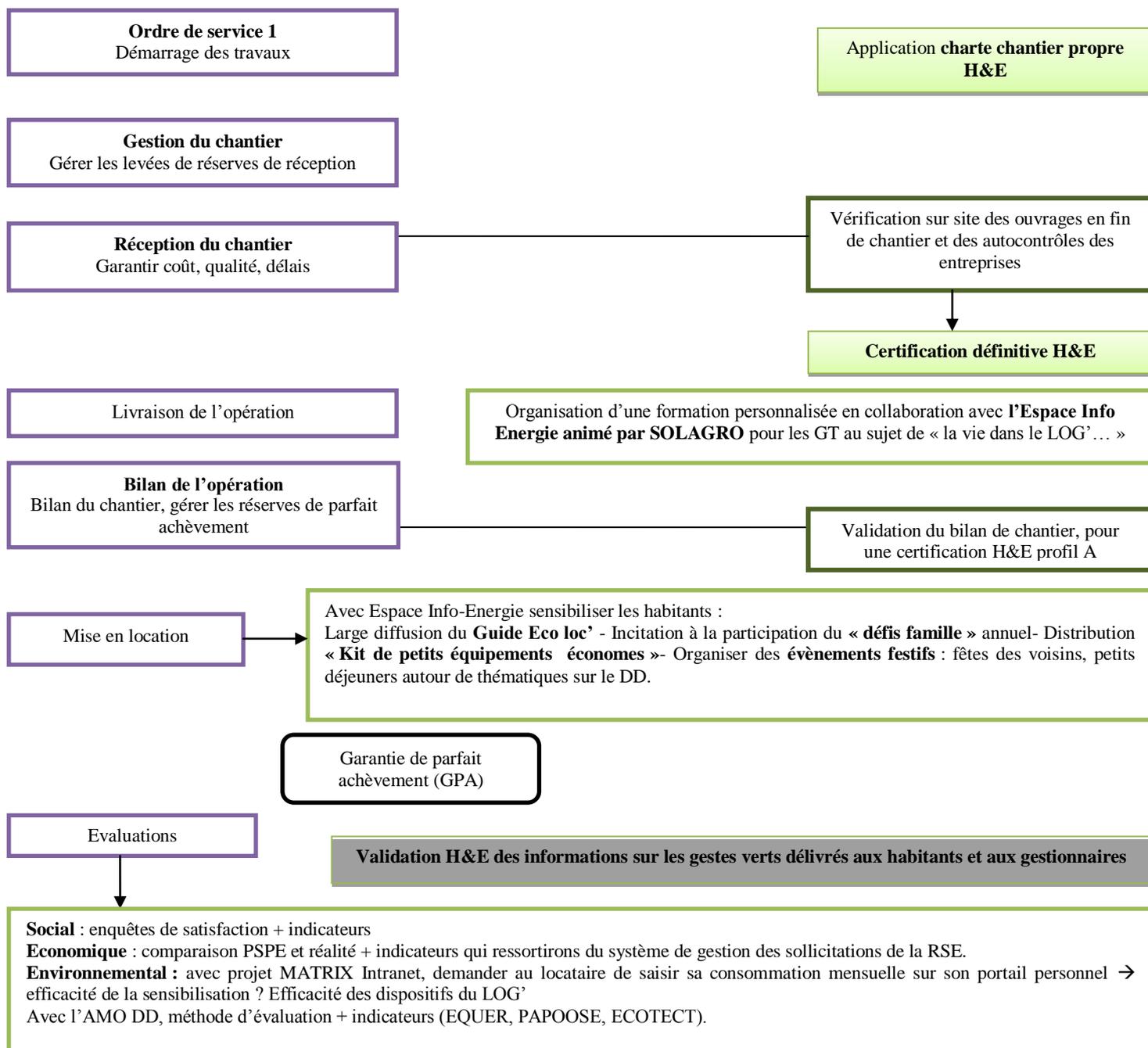
D'autres dispositifs vont sensibiliser les habitants et les autres acteurs amenés à intervenir dans le LOG'N GREEN mais aussi promouvoir le vivre ensemble. Créée en 1981, SOLAGRO est une entreprise à but non lucratif, spécialisée dans les études, l'accompagnement aux maîtres d'ouvrage et la formation dans les domaines de l'agriculture, de l'énergie et de l'environnement. Elle est à l'origine de la création et de l'animation d'un espace « INFO – ENERGIE », qui intervient principalement sur le territoire de la Communauté Urbaine de Toulouse Métropole. Dans cet espace, trois spécialistes donnent des conseils gratuits, aux particuliers, sur l'isolation, le chauffage, l'eau chaude sanitaire, les énergies renouvelables, les gestes et matériaux écologiques, les transports et les carburants propres, les aides et les procédures. L'espace « INFO ENERGIE » intervient également hors de ses murs pour animer des conférences, des ateliers, des salons et des stands en fonction des besoins de certaines collectivités, aménageurs, entreprises... Avec 300 familles participantes, la première édition du «Défi des familles à énergie positive» a été lancé sur la métropole et a mobilisé des associations, des co-propriétés, des entreprises, des bailleurs sociaux, des voisins, des amis, des élus et agents des collectivités. Ces événements peuvent contribuer, avant ou après l'arrivée des premiers habitants dans le LOG'N GREEN, à sensibiliser davantage l'ensemble des acteurs qui interviennent sur le projet ainsi que les futurs habitants, au développement durable. Des animations comme le « défi famille » peuvent contribuer à favoriser le lien social. En fonction des besoins exprimés, SOLAGRO organise des formations « à la

demande », sous réserve d'un nombre suffisant d'inscrits. Une formation adaptée au produit LOG'N GREEN et destinée aux gestionnaires de territoires amenés à intervenir dans le futur projet, pourrait être pertinente afin améliorer la gestion globale du produit.

Une fois notre démarche et les éléments développés ci-dessus intégrés, la procédure à mettre en œuvre pour le LOG'N GREEN se présente de la manière suivante :

Figure n°26 : Procédure à suivre pour l'élaboration du produit type « éco quartier » adapté à La Cité Jardins





Conclusion

L'arrivée du développement durable au sein des territoires a quelque peu bouleversé les pratiques et les modes de pensée des acteurs de l'aménagement du territoire. En effet, c'est au moyen de lois, de normes, de certifications et de labels qu'il s'est imposé dans de nombreux domaines de la société. Pour les opérateurs HLM, dont le rôle et le mode de fonctionnement imposaient déjà des pratiques en cohérence avec les ambitions du développement durable, ces moyens ont permis de grandes avancées, tant sur la qualité des constructions que sur les modes de fonctionnement et de gouvernance. Depuis quelques années, le niveau d'exigence induit par développement durable augmente. On le voit à travers l'augmentation de la production normative, la multiplication des labels et des équipements techniques éco-performants ou encore l'évolution de la réglementation thermique. Pour les bailleurs sociaux, contraints d'anticiper chaque nouvelle norme et réglementation, atteindre ce niveau d'exigence induit des coûts qui, dans un contexte de baisse des finances publiques, d'augmentation de la précarité et du prix du foncier, peuvent difficilement être absorbés. De même que la rentabilité et les performances environnementales que ces nouvelles exigences sont censées générer, et qui devraient se retrouver notamment dans les charges locatives, ne sont pas toujours garanties. Il existe donc un antagonisme entre les exigences induites par le développement durable et les contraintes techniques, économiques et sociales auxquels font face les bailleurs sociaux.

Egalement présent dans certains éco quartiers, l'objectif de la mission « formaliser le concept d'éco quartier estampillé Cité Jardins » était justement d'analyser cet antagonisme et trouver une solution pour l'atténuer, dans le « produit » que sera amené à réaliser La Cité Jardins. Cette solution s'est traduite par un cahier des charges qui regroupe : la structure du LOG'N GREEN, composée de trois fonctions principales qui traduisent les grands enjeux du concept de l'éco quartier, exprimés dans les rapports officiels, tout en prenant en considération les réalités, les priorités et les contraintes du bailleur social ; des objectifs, propres au lieu d'implantation du produit et qui vont indiquer quelles seront les solutions techniques que chaque fonction va proposer pour y répondre ; une méthode, celle du tableau croisé, qui pour chaque objectif, va permettre au décideur de constater les conséquences de ces déclinaisons techniques sur la structure (conflit ou entente entre les fonctions) et le financement (possibles surcoûts) du LOG'N GREEN. En prenant conscience de ces conséquences, le décideur pourra, par l'ajout de nouvelles déclinaisons ou simplement le choix d'une déclinaison par rapport à une autre, faire en sorte que les fonctions auxquelles doit répondre le LOG'N GREEN cohabitent ensemble sans se contredire.

La territorialisation du LOG'N GREEN sur l'îlot 54 d'Andromède a montré que la structure et la méthode du tableau croisé étaient fiables et l'ensemble de la démarche cohérente. Reste à évaluer, comment, lorsque La Cité Jardins sera réellement amenée à réaliser le LOG'N GREEN, l'ensemble des acteurs impliqués dans le projet (techniciens, maîtrise d'œuvre, élus), s'approprient la structure proposée ainsi que la méthode du tableau croisé. Ce sera là l'aboutissement de cette mission à laquelle j'aurai contribué avec enthousiasme.

D'un point de vue personnel, ce stage m'a permis d'appréhender le fonctionnement d'une entreprise sociale pour l'habitat et d'approfondir des notions abordées en cours tels que le montage d'une opération d'aménagement, et les grands enjeux du logement.

Bibliographie

Les ouvrages :

- AREVALO Henri (directeur de publication). *Villes durables et éco quartiers*. Le Mans, Le passager clandestin, *les pratiques n°9*. 2010, 125p.
- CHARLOT-VALDIEU C. OUTREQUIN P., *l'urbanisme durable : concevoir un éco quartier*, Paris, Le Moniteur, 2009-2011, 311p
- CHARLOT-VALDIEU C. OUTREQUIN P. *Eco quartier mode d'emploi*. Eyrolles, Paris, Octobre 2009, 244p
- Collectif - AAM et Ante Prima. *Ville durable, éco quartier 2009-Panorama des projets de développement durable en France*. Archives d'Architecture Moderne (AAM), Paris, Décembre 2009, 300p
- DGALN. *Aménager durablement les petites communes – Eco quartiers en milieu rural ?* Lyon, CEREMA, *dossiers*, aout 2011, 209p
- POSTEL N., CAZAL D., CHAVY F. SOBEL R. *La Responsabilité Sociale de l'Entreprise : nouvelle régulation du capitalisme ?* presses universitaires du septentrion, collection Capitalisme-Ethique-institution, Villeneuve, 2011, 416p
- Sous la direction de Marion SEGAUD, Catherine BONVALET, jacques BRUN, *logement et habitat l'état des savoirs*, la découverte et Syros, Paris 1998, 411p
- STEBE, Jean-Marc, *Le logement social en France*, Que sais-je ? Presses universitaires de France (PUF), 9 octobre 2013, 128p,
- L'Union Sociale Habitat. *Aménagement, partenariats, montages, préconisation pour la conception d'un éco quartier : les organismes HLM impliqués dans le développement urbain durable*, les collections d'Actualité habitat, décembre 2012, 167p

Articles en ligne

- LEBREUIL T. « Les éco quartiers, de l'utopie à la pratique en Europe et en France » [en ligne]. *Majeure Alternative Management-HEC*, Paris, 2008-2009
Disponible sur < http://appli6.hec.fr/amo/Public/Files/Docs/81_fr.pdf > (page consultée en mars 2014)
- LEYSENS Eric. « Un label pour identifier les « vrais » éco quartiers » [en ligne]. *Territoires*, décembre 2012.
Disponible sur : <<http://www.lemoniteur.fr/191-territoire/article/actualite/19748419-un-label-pour-identifier-les-vrais-ecoquartiers>> (page consultée le 18 Avril 2014)
- « En HLM gain d'énergie ne rime pas forcément avec économie... » *Sciences et avenir*, [en ligne]. Paris, Septembre 2013

- Disponible sur <<http://www.sciencesetavenir.fr/nature-environnement/20130926.AFP6652/en-hlm-gain-d-energie-ne-rime-pas-forcement-avec-economies.html>> (page consultée le 11 avril 2014)
- GERBEAU Delphine. « Alerte sur le financement du logement social ». *La gazette des communes*, [en ligne], Septembre 2012.
Disponible sur <<http://www.lagazettedescommunes.com/129769/alerte-sur-le-financement-du-logement-social-2/>> (page consultée le 16 avril 2014)
 - RENAULT Vincent « la vie en éco quartier c'est beau mais il y a plein de bestioles ». *Rue 89- Le nouvel observateur*, [en ligne] Mars 2014.
Disponible en ligne < <http://rue89.nouvelobs.com/2014/03/02/ecoquartier-cest-beau-y-a-plein-bestioles-cest-crade-250335>>
 - PUCA - plan urbanisme construction architecture. « Concevoir un éco quartier ». [En ligne] le journal d'information du PUCA n°16, Janvier-Juin 2008
Disponible sur : <http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/edito/PPlan16_eco_quartier.pdf>
 - CAUE, CEREMA - Direction technique Territoires et ville. « Quels espaces publics pour les éco quartiers ? Innovation et fondamentaux », *dossier*, 1 mars 2013
Téléchargeable gratuitement sur : < <http://www.certu-catalogue.fr/quels-espaces-publics-pour-les-ecoquartiers.html>>
 - L'institut HLM de la RSE. « RSE, référentiels, normes, labels, comment s'y retrouver ? »
Actualités habitat N° 963, février 2013
Disponible sur : <http://www.institut-hlm-rse.org/sites/default/files/articles_fichiers/130228_comment_sy_retrouver.pdf> (consultée en mai 2014)
 - ANTIER Marion Commissariat général au développement durable. « Le parc locatif des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2013 ». [En ligne] *Chiffres et statistiques n°482*, Janvier 2014
Téléchargeable gratuitement sur : < <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publications/p/2099/831/parc-locatif-bailleurs-sociaux-1er-janvier-2013.html>>
 - Emelianoff Cyria, « La ville durable : l'hypothèse d'un tournant urbanistique en Europe », *L'Information géographique*, 2007/3 Vol. 71, p. 48-65. [En ligne] <http://www.cairn.info/revue-l-information-geographique-2007-3-page-48.htm> (page consultée le 2 juin 2014)
 - CANPOLAT Cécile, « les opérateurs du logement social », dialogues, proposals, stories for global citizenship, [en ligne], aout 2007. Disponible sur : <http://base.d-p-h.info/en/fiches/dph/fiche-dph-7294.html> (page consultée en mai 2014)

Documents numériques

- Fédération nationale des sociétés anonymes et fondations d'HLM, les entreprises sociales pour l'habitat (ESH). *Agir pour le logement social en France* [en ligne], Septembre 2010. Disponible sur : <http://www.esh.fr/resources/fichiers/esh/ESH_presentation.pdf> (consultée le 13 mars 2014)
- Ministère de l'Égalité, des territoires, et du logement. *Les aides financières au logement* [en ligne]. Septembre 2012. Disponible sur < <http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/AFEL-SEPT2012.pdf> > (consultée le 2 avril 2014)
- Les entreprises sociales pour l'habitat. *AG 20 juin 2013 - Analyses & statistiques*. [en ligne], juin 2013. Disponible sur <http://www.esh.fr/resources/fichiers/esh/esh-rapportanastats2013_.pdf> (consultée le 5 mai 2014)
- Centre d'étude techniques de l'équipement de Lyon, département villes et territoires, pôle éco quartier. *Le stationnement dans les éco quartiers : quelques pratiques intéressantes tirées du concours national 2009*. [en ligne], 2009 Disponible en ligne : < http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/CETE69_DMOB_Synthese_stationnement_EcoQuartier.pdf> (consultée le 25 mars 2014)
- Conseil départemental des agendas 21 locaux. *Référentiel pour l'évaluation des projets d'aménagement durable : outil de questionnement pour aborder un projet d'aménagement au regard du développement durable*. [En ligne] Disponible en ligne <http://www.observatoire-territoires-durables.org/IMG/pdf/referentiel_amenagem.pdf> (consultée le 2 avril 2014)
- ZUNINO Gwenaëlle. *Densité, opérations de logements et quartiers urbains*. IAURIF (institut d'aménagement et d'urbanisme, île de France) décembre 2007. Disponible en ligne < http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_610/Densite_rapport_avec_signets.pdf > (consultée le 4 avril 2014)
- OUTREQUIN P. Crdd La Calade et CHARLOT-VALDIEU C. association SUDEN. *SUSI - Man Environment and Sustainable Development Integration in Urban Plans and Management Projects : Des indicateurs de développement durable pour l'évaluation des projets des projets de renouvellement urbain, le modèle INDI-RU 2005*. [En ligne] Commission européenne, DG Environnement Disponible sur : <http://atelierdeprojets.saone-et-loire.equipement.gouv.fr/fichier/pdf/436_SUDEN_Indicateurs-0271_cle2acfc3.pdf?arg=86666546&cle=4d9c724f1b8009357bb9da82b0d37953ba6ad3a3&file=%2F436_SUDEN_Indicateurs-0271_cle2acfc3.pdf> (consultée le 3 avril 2014)

- Direction de l'aménagement et du renouvellement urbain, direction cadre et vie. *Charte des éco quartiers de Lille Métropole communauté urbaine*. [En ligne], mars 2010.
 Disponible sur : <<http://www.espacespublics-lillemetropole.fr/fr/ressources/publications.html>>
- Ministère de l'égalité des territoires et du logement. *Label éco quartier : une démarche nationale qui engage l'urbanisme et l'aménagement dans la transition écologique*. Paris, 9 septembre 2013
- L'ARPE Midi-Pyrénées accompagnée par Jean Yves Puyo. *Guide pour réaliser des quartiers et des hameaux durables en Midi Pyrénées*.
 Disponible sur : < www.arpe-mip.com/files/pdfDADD3/dadd3a.pdf > (consultée le 20 Avril 2014)
- Centre d'études techniques de Lyon-Sûreté & Sécurité Urbaine. *Toulouse la ZAC Andromède : un éco quartier exemplaire*. [En ligne]
 Disponible sur : <http://www.cete-lyon.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Toulouse_cle589289.pdf. > (Consultée avril 2014)
- Direction de la planification et de l'urbanisme, service de la réglementation urbaine. *Plan Local d'Urbanisme de Blagnac, projet de 4^{ème} modification*. [En ligne] Janvier 2012
 Disponible sur : <http://www.toulouse-metropole.fr/documents/10180/1791332/069_3a_R2_M4_Andromede.pdf/f5472a01-bdfc-470a-9c65-8f14f70f12d5 > (consultée mai 2014)
- Direction régionale de l'Équipement Alsace. *Répertoire de quartiers durables en Alsace*. [En ligne], Novembre 2009.
 Disponible sur : <http://www.alsace.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/30_repertoire_quartier_durable_200911_cle5d8b45.pdf. > (Consultée avril 2014)
- MAGNUM architectes et urbanistes - TUGEC BET VRD- INDDIGO BET DEVELOPPEMENT DURABLE. *Cahier de prescriptions environnementales, architecturales et paysagères-lots libres : Bouaye éco-quartier les jardins de Gaia*. [En ligne]. Octobre 2012
 Disponible sur : <http://www.nantes-amenagement.fr/medias/fichier/cpeap-bouaye-_1358342553128.pdf > (consultée avril 2014)
- Rapport du Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement. *Etude sur la gestion de l'eau dans les projets présentés à l'appel à projets Eco Quartiers 2009*. [En ligne], Novembre 2011.
 Disponible sur : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_definitif_Etude_Eau_EQ2009-novembre_2011.pdf > (consultée avril 2014)
- SAGES aménageur de la ville de Grenoble. *Grenoble innovation et aménagement urbain*. [En ligne]

Disponible sur : < <http://www.debonne-grenoble.fr/var/fr/storage/original/application/e75bbde2669d2c9534e51dd0b9449eee.pdf> >
(consultée en avril 2014)

- Franck Faucheu, Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement. *Appel à projets Éco Quartier 2011 : Notice explicative de la grille Éco Quartier*. [En ligne], 2011

Disponible sur : < http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/NOTICE_EXPLICATIVE_Appel_a_Projets_EQ_2011_02-02-11.pdf. >
(Consultée en mars 2014)

- Bureau de l'Aménagement opérationnel durable et des ÉcoQuartiers sous-direction de l'Aménagement durable, direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages sous la direction de Dominique Oudot-Saintgery et d'Erwin Riclet. *Le financement des éco quartiers*. [En ligne] Rapport de juillet 2010.

Disponible sur : < http://www.cete-lyon.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_final_financement_03fev_cle6416f8.pdf. >

- SPLA Lyon Confluence. *La confluence, 1^{er} quartier durable*. [En ligne] Novembre 2011.

Disponible sur : < <http://www.lyon-confluence.fr/ressources/document/pad-ok-111206md.pdf> >
(consultée en avril 2014)

- Ministère de l'Égalité des territoires et du logement, « Professionnalisation de la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), Restructuration du patrimoine immobilier, GUIDE PRATIQUE », [en ligne], Paris, 30 avril 2012,

Disponible sur <http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/ME_Ministere_Logement.pdf> (page consultée en juin 2014)

Sites internet

- Union Sociale pour l'Habitat. « Les HLM de A à Z » [en ligne].

Disponible sur : <<http://www.union-habitat.org/les-hlm-de-%C3%A0-z/le-r%C3%B4le-des-organismes/le-r%C3%B4le-des-organismes>> (page consultée le 2 mai 2014)

- Union Social pour l'Habitat. « Le Mag » [en ligne].

Disponible sur : <<http://www.union-habitat.org/les-hlm-le-mag/dossiers/la-ma%C3%A9trise-d%E2%80%99ouvrage-hlm/les-chiffres-cl%C3%A9s-de-la-ma%C3%A9trise-d-ouvrage-hlm>>
(page consultée le 11 avril 2014)

- Union Sociale pour l'habitat. « Espace presse ». [En ligne]

Disponible sur : < <http://www.union-habitat.org/espace-presse/fiches-th%C3%A9matiques> >

- La Cité Jardin. « Nous connaître », [en ligne]

Disponible sur : < <http://www.lacitejardins.fr/page/nous-connaître/28-actionnariat.html>>
(consultée le 6 mai 2014)

- Lyon confluences, bien vivre la ville. « Documentation ». [En ligne]
Disponible sur : < <http://www.lyon-confluence.fr/fr/documentation/> > (consultée avril 2014)
- AFNOR. « La norme ISO en quelques mots ». [En ligne]
Disponible sur : < <http://www.afnor.org/profils/centre-d-interet/dd-rse-iso-26000/la-norme-iso-26000-en-quelques-mots#p18144>>
- DELPHIS habitat et innovation. « Habitat Senior Services » [En ligne]
Disponible sur : < <http://www.delphis-asso.org/nos-solutions/habitat-senior-services>>
- Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL). « Analyses Juridiques ». [En ligne]
Disponible sur : < <http://www.anil.org/analyses-et-commentaires/analyses-juridiques/>> (page consultée en mai 2014)
- Le Moniteur. « Techniques et constructions durables » [en ligne]
Disponible sur : < <http://www.lemoniteur.fr/technique-construction-durable>> (page consultée en avril 2014)
- Bruxelles environnement. « Guide bâtiment durables » [En ligne]
Disponible sur : < <http://guidebatimentdurable.bruxellesenvironnement.be/fr/index?IDC=3> > (page consultée le 11 avril 2014)

Vidéo

- MARTIN Eric, « Les normes plombent la construction en France » dans Nos brèves, vidéo, 12, 59 minutes. Disponible sur : <http://www.ndf.fr/nos-breves/24-03-2014/les-normes-plombent-la-construction-en-france#.U6fJfRdXNF> (consultée en juin 2014)

Table des annexes

- ▶ Annexe 1 : Tableaux des déclinaisons techniques propres à chaque fonction
- ▶ Annexe 2 : tableaux croisé pour l'objectif « Intégration avec l'environnement urbain »
- ▶ Annexe 3 : tableaux croisé pour l'objectif « mixité ».
- ▶ Table des figures
- ▶ Liste des sigles

► Annexe 1 : Tableaux des déclinaisons techniques propres à chaque fonction

Fonction 1		Déclinaisons techniques
INTEGRATION AVEC L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET NATUREL	Choix du site	Valoriser les contextes urbains constitués (friches urbaines ou industrielles)
		Implanter un écoquartier pour créer une articulation entre un quartier isolé et le tissu urbain existant
		Favoriser l'implantation de l'éco quartier dans des espaces situées entre les axes routiers à la périphérie des centres bourg
		Exploiter les dents creuses ou une partie des emprises routières souvent surdimensionnées
		Articuler la trame viaire afin de favoriser la connexion du quartier aux axes principaux de transports en communs
	Economie locale	Connecter le quartier aux axes principaux de circulation
		S'assurer de la présence de commerces et de services de première nécessité a moins de 500m du quartier. Prévoir la création de services s'il n'en existe pas à moins d'1 km
		Créer des locaux pour y implanter des services, commerces et entreprises afin de favoriser la mixité fonctionnelle
		Travailler avec les entreprises locales et valoriser leur savoir-faire et leur implantation
		Respecter la clause d'insertion du code des marchés publics sur la phase chantier
	Les ressources naturelles	Privilégier les façades avenantes sur les rues ou les places qui ont vocation à devenir des lieux d'animation majeurs
		Faire prévaloir l'organisation urbaine et les principes de composition partagés afin de ne pas se cantonner à la qualité des cœurs d'ilot, au détriment des rapports a l'espace public existant (contre le principe d'enfermement)
		Préserver les réservoirs de biodiversité existants et les corridors écologiques afin de protéger la trame verte et bleue
		Faire du cycle de l'eau un support d'aménagement
		Préserver les arbres présents sur le site
	Valoriser le patrimoine existant par la conversion, la réutilisation ou la valorisation	
	Privilégier l'implantation de plantes indigènes adaptées au site et qui nécessitent peu d'entretien	
	Utiliser les matériaux locaux pour le mobilier urbain et les constructions	

Fonction 2		Déclinaisons techniques
DENSITE	Formes urbaines	Mixer entre habitat individuel, habitat intermédiaire et collectif
		Favoriser l'habitat intermédiaire entre le pavillon et le collectif
		Inscrire l'architecture dans l'identité architecturale locale en utilisant au maximum les matériaux locaux
		Optimiser l'orientation des bâtiments pour garantir la qualité des vues
		Privilégier les vues sur l'environnement naturel ou la ville
		Favoriser les loggias en retrait des murs extérieurs
		Réaliser des gardes corps opaques pour les balcons situés en étage
		Veiller à ne pas installer les jardinets à proximité de cheminements très empruntés, travailler les délimitations entre les espaces publics et les espaces privés (créer des espaces "tampon")
		Installer des occultations végétales en bordure de terrasses ou de jardinets
		Rompre avec la linéarité des bâtiments en jouant sur les retraits autorisés et les décrochés
	Organiser une réflexion sur l'épannelage (ombres portées, éclairage naturel, les effets du vent)	
	Jouer sur les matériaux et les contrastes pour les façades (utiliser différentes couleurs d'enduit)	
	Les espaces publics	Décliner les lieux proches des habitations avec des usages type square, jeux, pouvant par des promenades aller jusqu'à des lieux moins artificialisés
		Travailler sur les ambiance des espaces publics en fonction de leur localisation et des espaces bâtis
		Adoucir les cloisons entre espaces publics, privés et semi-publics par le traitement paysager afin de préserver la continuité des milieux
Optimiser la dimension des places publiques en fonction de l'échelle des bâtiments et des voies qui la borde pour éviter les vides urbains		
Logements	Limiter l'emprise des voiries en favorisant le partage de l'espace de circulation entre les automobiles et les vélos ou la coexistence des piétons et des cyclistes sur les trottoirs	
	Favoriser les espaces publics qui cumulent plusieurs usages	
	Implanter des balcons, terrasses, jardins privatifs qui garantissent l'intimité	
	Favoriser l'utilisation de dispositifs de mutabilité du logement (ex: séjour type cathédrale) de manière à s'adapter au parcours de vie du ménage (agrandissements possibles)	
	Utiliser des portes coulissantes pour optimiser l'habitabilité du logement	
	Limiter les dégagements pour augmenter l'espace habitable	
	Opter pour des placards intégrés et aménagés afin d'optimiser l'agencement du logement	

Fonction 3		Déclinaisons techniques
OFFRIR UN CADRE DE VIE AGREABLE	Accessibilité interne et externe au quartier	Garantir au moins deux points d'entrée et de sortie du quartier reliés à l'existant
		Veiller à la continuité et à la qualification de fronts urbains articulés aux rues
		Optimiser le stationnement du quartier en fonction du contexte (urbain, péri urbain, rural), des besoins (nombre d'habitants, profils, type d'activité implantées au sein du quartier), de la proximité avec un axe de transport en commun
		Hierarchiser les voiries en leur conférant un statut clair (principales, secondaires, résidentielles)
		Planter des pistes cyclables
		Planter des espaces pour les piétons
		Aménager la voirie pour les PMR
		Intégrer des voies réservées aux bus sur les axes principaux de circulation
		Aménager les espaces publics de manière à ce qu'ils soient accessibles aux PMR
		Le quartier ne doit pas se situer à plus de 800m (10min à pied) d'un arrêt, d'une station, d'une gare
		Prévoir des locaux dédiés aux modes de déplacement actifs proches de l'entrée ou à l'intérieur des bâtiments et de taille suffisante
		Planter des cheminements doux, de qualité et agréables
		Rendre perméable le site aux modes de déplacements actifs (persées, raccourcis au sein du quartier)
		Eclairer les cheminements
		Garantir des sols de qualité, perméables et antidérapants
Aménager des lieux de repos		
Pour les abords des cheminements, choisir une végétation peu envahissante		
Eviter les dénivelés pour accéder aux locaux dédiés aux modes de déplacements actifs		
Planter des zones de rencontre		
Aménager les espaces communs des bâtiments de manière à ce qu'ils soient accessibles pour les PMR		
Eviter les dénivelés et les pentes trop fortes pour accéder au bâtiment		
Mettre en place un ascenseur si nécessaire		
Sécurité	Optimiser la dimension de la voirie	
	Utiliser le marquage au sol, les couleurs ou type de revêtements différents pour délimiter clairement l'espace de chaque usager	
	Intégrer des dispositifs qui ralentissent la vitesse de circulation	
	Délimiter clairement les espaces de stationnement	
	Planter des passages pour piétons sécurisés	
	Créer des "zones tampon" pour délimiter clairement les espaces publics des espaces privés et semi-publics	
	Equiper les bâtiments en systèmes d'accès "vigik"	
Travailler l'agencement des bâtiments afin d'éviter les recoins favorables à toutes formes de dépôts et de trafics facteur d'insécurité		
Privilégier les façades sur rue ouvertes et esthétiques plutôt que les pignons aveugles sur rue		
Garantir l'éclairage nocturne		
Confort	Thermique	Favoriser la compacité de l'architecture
		Optimiser la proportion de surfaces vitrées
		Optimiser l'orientation des bâtiments
		Garantir l'efficacité des installations de chauffage (et de refroidissement naturel)
		Définir un mode de régulation
		Objectiver le confort par l'intermédiaire des enquêtes de satisfaction
		Favoriser la régulation hygrométrique grâce à l'évapotranspiration
		Positionner les végétaux en fonction des expositions solaires des façades
		Planter des espaces ombragés dans les lieux publics
		Garantir une certaine largeur de trame bâti qui permette de profiter de la ventilation naturelle
	Orienter les bâtiments en tenant compte des vents dominants	
	Augmenter la porosité du bâti pour favoriser la ventilation naturelle	
	Ceinturer les bâtiments élevés par des constructions plus basses	
	Prévoir des éléments poreux (végétation...) près des coins ou des passages sous le bâti	
	Réduire la hauteur du bâti	
Couvrir les espaces d'attente arrêts de bus, parkings pour vélo, local poubelle des vents dominants		
Augmenter la rugosité des façades par des balcons > 1,8m de large		
Acoustique	Analyser l'environnement sonore et les bruits existants	
	Optimiser l'agencement du logement de manière à éloigner les chambres à coucher des axes de circulation ou autres sources de bruit	
	Choisir des installations techniques performantes et silencieuses (chaudières, ascenseur, groupe ventilation)	
Olfactif	Travailler l'enveloppe du bâtiment (murs, toits, ouvertures...) pour limiter le bruit	
	Planter des dispositifs de correction acoustique à l'intérieur du logement qui permettent d'absorber le bruit, de modifier le temps de réverbération	
	Limiter le trafic au sein du quartier	
Santé	S'éloigner des sources d'odeur (usines, épandage agricole, station d'épuration)	
	Avoir une connaissance des vents dominants pour éviter de subir ces nuisances et planter les bâtiments en fonction	
	Organiser une réflexion sur la localisation des équipements internes pouvant générer des odeurs (assainissement, dépôt des ordures ménagères, compost, cuisine de restaurant piscine...)	
	Maintenir la cuisine en dépression pour éviter le départ d'odeur vers le séjour	
	Garantir la ventilation des blocs sanitaires	
Garantir l'entretien des équipements d'assainissement du terrain		
Planter des végétaux parfumés ou des plantes aromatiques		
Couvrir les locaux à déchets situés à l'extérieur si la collecte ne s'effectue pas par grue		
Planter des jardins d'eau qui contribuent à l'épuration de l'eau		
Santé	S'éloigner des sources de pollution électromagnétiques extérieures telles que les lignes à haute tension	
	Prévoir des réseaux informatiques câblés bien conçus pour éviter le développement de réseaux de télécommunication en informatique sans fil	
	Planter des bio-rupteurs	
	Utiliser des fils blindés	
	Favoriser les structures lourdes qui permettent de diminuer le champ électrique dans les locaux	
Limiter les interrupteurs		
Limiter les communications entre équipements par ondes		
Limiter le trafic au sein du quartier		

Fonction	Déclinaisons techniques	
FAVORISER LE LIEN SOCIAL	Aménagement des espaces publics	<p>Spécialiser certains espaces et en laisser d'autres ouverts à l'appropriation de chacun</p> <p>Conjuguer différentes natures d'espaces publics afin de proposer des ambiances diverses et complémentaires au sein du quartier</p> <p>Anticiper les nuisances (vents, ensoleillement, humidité, bruits...)</p> <p>Assurer la "sûreté urbaine" de ces lieux</p> <p>Traiter les cœurs d'îlot en cohérence avec les espaces publics du quartier</p> <p>Qualifier les cœurs d'îlots, support d'une vie de voisinage</p>
	La mixité	<p>Mixer des logements sociaux avec des logements en accession (sociale ou sur le marché libre), pour favoriser la mixité sociale et le parcours résidentiel</p> <p>Implanter un EPHAD, une crèche, des logements étudiants en fonction des besoins de la collectivité pour garantir la mixité intergénérationnelle</p>
	L'appropriation	<p>Diffuser le livret "éco'loc"</p> <p>Organiser une visite guidée du quartier</p> <p>Organiser des ateliers sur le développement durable en accord avec la collectivité et en partenariat avec des associations</p> <p>Concevoir des cheminements doux de qualité qui favorisent l'appropriation du quartier</p> <p>Avant le début des travaux et en accord avec la collectivité, organiser un temps de concertation avec les riverains pour leur présenter le projet et récolter leurs remarques</p>
	Le repérage	Penser à "l'adressage" des différents bâtiments et espaces publics (couleurs, formes, matériaux, noms)
	L'attractivité	Privilégier des façades avenantes aux abords des grands axes de transports (terrasses, commerces, restaurants...)

Fonction	Déclinaisons techniques
OPTIMISER LA GESTION POUR MAITRISER LES COÛTS ET LES CHARGES LOCATIVES	Chantier Estimer quantitativement et qualitativement les déchets qui seront générés sur le chantier Réutiliser sur site les déblais de terrassement S'appuyer sur les ressources locales Favoriser le recyclage des matériaux sur le site ou à proximité
	Bâtiments Minimiser et optimiser les parties communes Opter pour des revêtements simples à entretenir Installer un système de chauffage simple à entretenir Favoriser l'architecture bioclimatique pour minimiser la consommation d'énergie Donner la priorité aux mesures passives d'isolation Opter pour un système de chauffage efficace qui consomme peu d'énergie Faire en sorte que les dispositifs adoptés soient adaptés aux pratiques des locataires Définir un mode de régulation de la consommation Mettre en place des dispositifs pédagogiques sur la question de la consommation de l'énergie a destination des habitants
	Les espaces publics prévoir des revêtements simples d'entretien et pérennes Travailler l'agencement de ces espaces de manière à limiter les recoins, décrochements d'alignement et autres retraits non aménagés Optimiser la dimension des espaces publics afin d'éviter les vides urbains Privilégier les plantes indigènes adaptées au milieu généralement plus résistantes Favoriser la gestion différenciée des espaces verts Privilégier les végétaux qui demandent peu d'entretien et peu d'eau Acheter le mobilier urbain en fonction de son cycle de vie (coût de production, coût d'entretien, coût de remplacement) Favoriser les matériaux labellisés pour le mobilier urbain Utiliser des matériaux résistants aux intempéries, aux attaques (insectes, champignons), aux altérations (corrosion, écaillage, fendillement) Garantir la qualité de l'ergonomie du mobilier (facilité de mise en place, flexibilité dans l'agencement, confort...) "Eclairer juste" (bon endroit, au bon moment, travailler l'orientation) Opter pour des système d'éclairage économes (LED...)
	Les déchets Mettre en place des dispositifs de tri sélectif dans les locaux à poubelle et/ou au sein du logement Implanter des compost individuels ou collectifs en fonction de la typologie du logement Informer les habitants sur les différentes filières de recyclage présentes localement mettre en place des points d'apport volontaire au sein du quartier, suffisamment dimensionnés Implanter les points d'apport volontaires à proximité des logements sur les axes fréquentés Optimiser la taille des voiries pour faciliter la récolte et le contournement du véhicule à ordures Eviter de cumuler plusieurs modes de récolte des déchets au sein d'un même quartier
	Eau Rétablir de façon visible le cheminement de l'eau de pluie pour gérer les volumes et les débits d'eau de pluie rejetés Favoriser l'infiltration de l'eau Implanter des dispositifs de rétention d'eau Favoriser les phénomènes d'évaporation et d'évapotranspiration Implanter des récupérateurs d'eau de pluie Se servir des eaux pluviales pour l'arrosage, le nettoyage automobile, les toilettes afin de diminuer la consommation d'eau pot Choisir des espèces végétales qui s'établissent et se maintiennent avec les seuls apports d'eaux météoriques et les mécanismes d'infiltration Equiper les logements en systèmes hydro économes

► Annexe 2 : tableau croisé pour l'objectif « soutenir et valoriser l'environnement naturel ».

SOUTENIR ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT NATUREL	Déclinaison technique	Chiffrage	Fonction 1: Intégration avec l'environnement urbain	Fonction 2 : Qualité résidentielle	Fonction 3: Minimiser les charges
Fonction 1: Intégration avec l'environnement urbain	Galerie couverte	Allée couverte sur environ 50m de long et 2m de large : 18 660€ HT pour 112m ²		Permet de protéger les riverains ou les habitants des intempéries (vent, pluie...) quand ils souhaitent flâner, faire des courses, se poser à l'abri.	Si cette galerie est connectée aux boutiques, l'entretien pourra être financé par le loyer sinon elle sera considérée comme une partie commune dont l'entretien se répercutera sur les charges du locataire.
	Dalles engazonnées	Dalles béton-gazon 100€/m ²			Doivent être implantées dans des zones où le trafic est léger. Si elles sont posées correctement et que leur utilisation reste normale, aucun entretien n'est requis ou seulement quelques interventions simples : éliminer les mauvaises herbes, ressemer, rajouter des graviers. Elles permettent d'absorber l'eau de pluie
Fonction 2: qualité résidentielle	Une servitude de passage entre l'îlot et le petit bois	le coût revient à l'aménageur (ici Oppidéo)			
	Un abri vélo	abri vélo extérieur bois 5 places 1937€ HT local vélo pour 20 à 40 logements perte de surface habitable entre 10 et 14 m ²	Favorise l'usage des modes de déplacement doux pour se rendre dans les quartiers voisins ou en centre ville.		Augmentation des charges du locataire liée à l'entretien du local ou de l'abri. Peut être sujet à des dégradations
	Des loggias fermables avec des brise soleil	brise soleil coulissant pour loggia en aluminium			Nécessite peu d'entretien sauf vérification concernant les rails.
	Toitures végétalisées	Bac pré cultivé à réserve d'eau 120 à 200€/m ² Complexe végétalisation extensive et étanchéité 45 à 100 €/m ²			Les bacs pré cultivés sont chers à l'investissement mais simples à entretenir et à installer. L'entretien commence dès la première année. 1 à 2 interventions / an sont recommandées. Pour la végétalisation extensive, l'eau et les nutriments sont en grande partie apportés naturellement. L'entretien requiert 1 à 2 visites annuelles
Fonction 3: Minimiser les charges	Haies végétales pour délimiter les jardins privés	prix clôture souple : 23 à 30 €/ml ; clôture rigide : environ 43€/ml arbuscules de 80/100 cm : 9€ l'unité arbuscule de 60/80 cm : 10€ l'unité			L'entretien des haies revient au locataire quand elles délimitent des espaces privés
	Des logements traversants	Perte de surface habitable liée à la multiplication des cages d'escalier ou à l'implantation de coursives		Les coursives peuvent perturber l'intimité des habitants car elles multiplient les passages devant les logements. Elles peuvent devenir dangereuses et bruyantes quand elles deviennent un terrain de jeux pour les enfants quand elles ne sont pas assez protégées des intempéries (sol qui peut devenir glissant). Elles ne conviennent pas forcément aux personnes qui ont le vertige comme les personnes âgées par exemple.	
	Tout privatiser	multiplication des entrées privées, perte de surface habitable		Limite les espaces de rencontre ce qui ne favorise pas le lien social	
	Installer un récupérateur d'eau de pluie pour les collectifs et les individuels. Il servira à l'arrosage des espaces verts ou au nettoyage (voiture...)	700 à 6000 € qui prend en compte la capacité de la cuve, le matériau utilisé et l'installation du récupérateur		Permet de maintenir une végétation de qualité, favorise les pratiques de jardinage. Peut contribuer à l'entretien du bâti (dalles, portes de garage...)	

► Annexe 3 : tableau croisé pour l'objectif « mixité ».

MIXITE	Déclinaisons techniques	Chiffrage	Fonction 1: Intégration avec l'environnement urbain	Fonction 2: Qualité résidentielle	Fonction 3: Minimiser les charges
Fonction 1: Intégration avec l'environnement urbain	Local à poussettes	extérieur : 250X130 cm, à partir de 2.245€ HT S'il est intégré au bâti cela entraîne une perte de surface habitable		S'il est intégré au bâti, le local doit être accessible (pas de marches, de dénivelé, peu de portes à franchir) donc proche d'une entrée principale	Augmentation des charges liées à l'entretien (éclairage, système d'accès sécurisé, nettoyage...), peut être sujet aux dégradations et à toutes formes de dépôts.
	Implanter des commerces de proximité dans le quartier	Pour 4 commerces et 2 locaux pour professions libérales coût de construction = 602.856, 62 € HT pour 815m ² SHON		Les commerces de proximité vont répondre aux besoins quotidiens des habitants et des riverains. Lieux de rencontre, ils favorisent également le lien social au sein d'un quartier et avec les quartiers voisins.	Pour maîtriser les coûts de construction et minimiser les charges, il est nécessaire d'intégrer les commerces en RDC des collectifs. La mise en place de compteurs individuels d'énergie permet également que la consommation de ces commerces ne se répercute pas sur la facture des logements situés dans le même bâtiment
	Parking aérien visiteurs	10 000€ la place VRD, aménagement paysager compris		Permet aux habitants du quartier de recevoir des amis et de la famille...ils vont faciliter l'accès au quartier pour les clients, les employés ou pour les livraisons.	Augmentation des charges liées à l'entretien (obligation de plantations, normes à respecter...)
Fonction 2: Qualité résidentielle	Jeux pour enfants	3 390€ HT pour la structure, sur un périmètre de 35 m ² de surface amortissante	Equipement qui ne servira pas qu'aux habitants de l'ilot mais aussi aux habitants des quartiers voisins		Conditions d'entretien qui peuvent être négociées avec la collectivité si le bailleur se charge de la construction de l'équipement
	Eclairer les cheminements piétons	environ 1000 € l'unité pour un candélabre de 4m de haut équipé lanterne logo 100 W			Augmentation des charges liés à l'entretien et à la consommation d'électricité
	Bancs publics, tables pique-nique	Banc public 300 à 700€ sans compter l'installation. Table de pique nique environ 700 € peut être adaptée aux handicapés			Augmentation des charges liées à l'entretien du mobilier.
	"Faux T4" ou logement "modulable" (passage d'un T3 à un T5)	Augmentation de la surface du T3 (56 à 62 m ² en collectif) qui pourrait atteindre les 70 m ² . Augmentation du prix du loyer qui atteindrait presque le prix du T4 avec une surface inférieure. Pour le logement modulable : fusionner deux logements nécessite de reloger un des deux occupants et de trouver un logement temporaire pour le futur locataire du logement fusionné pendant les travaux de démolition des cloisons entre les deux logements.			Charges plus importantes qu'un T3 classique qui tant qu'il n'est pas transformé en T4 pourrait ne pas être rentable car sous-occupé. Passer d'un T3 à un T5 va forcément augmenter les charges du locataire
	Logements intermédiaires	ratio Cité Jardins: 1 100€/m ²			Baisse des charges pour le locataire car il n'y a plus de parties communes. Mais c'est à relativiser car cela dépend des matériaux utilisés pour le bâti, du système de chauffage et l'entretien qu'il demande etc.
	Collectif en prêt social location accession	ratio Cité Jardins: 1 200€/m ²			
	Isolation acoustique	Afin de vérifier que la NRA a bien été appliquée par la MO, la sollicitation d'un bureau d'étude acoustique pour effectuer des tests va garantir l'efficacité de l'isolation. Prix BE : environ 0,20 % du coût total des travaux HT			
Fonction 3: Minimiser les charges	Regrouper dans un même collectif plusieurs typologies de logements : T2, log/TN, T4, duplex...			Peut entraîner des conflits de voisinage (rythmes différents, bruits...)	
105	Pas de parkings souterrains pour les collectifs	Diminution des coûts de construction. 10 000 € la place de parking aérienne VRD et aménagement paysager compris.		Les places de parking aériennes vont augmenter la densité des logements ce qui peut être mal accepté. Laisser les voitures en surface peut altérer la qualité visuelle, et provoquer des nuisances (bruits, odeurs...)	
	Compteur d'énergie individuel	200 à 250€ l'unité		Permet d'informer le locataire sur sa propre consommation. Permet aussi, en cas de facture erronée, de prouver l'erreur	

► Table des figures

Figure n°1 : obligations relatives aux principaux produits du logement social et obligations correspondantes

Figure n°2 : linéarité du bâti le long des voies

Figure n°3 : intégration du stationnement par une construction sur dalles

Figure n°4 : Rez-de-chaussée aveugle, Caserne de Bonne, Grenoble

Figure n°5 : espaces résidentiels végétalisés constituant des vides urbains

Figure n°6 : esthétique industrielle versus esthétique « urbanisante »

Figure n°7 : innovation architecturale versus la qualité « urbanisante »

Figure n°8 : schéma représentatif des 7 domaines d'intervention de la RSE

Figure n°9 : présentation de notre structure sous forme de tableau

Figure n°10 : explication du raisonnement en prenant la fonction « intégration avec l'environnement urbain comme exemple

Figure n°11 : des voies secondaires surdimensionnées

Figure n°12 : Présentation de la méthodologie du tableau croisé

Figure n°13 : Présentation de la méthodologie du tableau croisé avec le chiffrage

Figure n°14 : plan de masse du quartier Andromède

Figure n°15 : plan masse de la ZAC avec mise en évidence des espaces verts

Figure n°16 : tracé des ilots situés au Nord-ouest de la ZAC Andromède

Figure n°17 : tracé des parcelles des ilots situés au Nord-ouest de la ZAC Andromède

Figure n°18 : présentation des volumétries des ilots « type 2 »

Figure n°19 : tableau des volumétries en fonction de la localisation du bâti

Figure n°20 : représentation de la structure stable de notre produit et la manière dont elle s'adapte à l'ilot 54 d'Andromède grâce à la définition des objectifs

Figure n°21 : explication détaillée du chemin de pensée pour trouver la déclinaison technique de la fonction 1 répondant à l'objectif « soutenir et valoriser l'environnement naturel »

Figure n°22 : explication détaillée du chemin de pensée pour trouver la déclinaison technique de la fonction 2 répondant à l'objectif « mixité »

Figure n°23 : extrait du tableau croisé propre à l'objectif de « mixité »

Figure n°24 : extrait du tableau croisé propre à l'objectif de «soutenir et valoriser l'environnement naturel »

Figure n°25 : schéma explicatif concernant le logement traversant

Figure n°26 : procédure à suivre pour l'élaboration du produit type « éco quartier » adapté à La Cité Jardins

► Liste des sigles

LULA : L'Union internationale des collectivités locales

FMCU : La fédération mondiale des cités unies

PNUE : Le programme des Nations Unies pour l'Environnement

ICLEI : Les gouvernements locaux pour le développement durable

L'ADEME : Agence de l'Environnement et de la maîtrise de l'Energie

HQE : Haute Qualité Environnementale

ZAC : Zone d'aménagement concertée

DUD : développement urbain durable

HLM : Habitat à loyer modéré

MEEDDAT : Ministère de l'Ecologie, du développement durable et de l'Energie

OPH : Les Offices publics de l'habitat

ESH : Entreprises sociales pour l'Habitat

OP HBM : Les offices publics d'habitation bon marché

OP HLM : Offices publics d'habitation à loyer modéré

OPAC : Les offices publics d'aménagement et de construction

CA : Le conseil d'administration

EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale

SA HBM : Sociétés anonymes d'habitation à bon marché

S.A d'HLM : Sociétés anonymes d'habitation à loyer modéré

SEM : Société d'économie mixte

SCP HLM : Les sociétés coopératives de production HLM

SCIC HLM : Les sociétés coopératives d'intérêt collectif HLM

FSL : Le Fond de Solidarité au Logement

APL : L'Aide Personnalisée au Logement

ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine

PSPE : Plan stratégique patrimonial et énergétique

MOD : Maîtrise d'ouvrage directe

VEFA : Vente en l'Etat futur d'Achèvement

PLAI : Le prêt locatif aidé d'intégration

PLUS : Le prêt locatif à usage social

PLS : Le prêt locatif social

PLI : Le prêt locatif intermédiaire

PSLA : Le prêt social de location accession

TFPB : Taxe foncière sur les propriétés bâties

USH : Union Sociale pour l'habitat

EPHAD : Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

CUS : Convention d'utilité Sociale

PUCA : Le plan d'urbanisme construction architecture

PREBAT : Recherche et d'Expérimentation sur l'Energie dans le Bâtiment

CQFD : Coût, qualité fiabilité, délais

REHA : requalification à haute performance énergétique de l'habitat collectif

HPE : Haute Performance Energétique

THPE : Très Haute Performance Energétique

Enr : Energie renouvelable

BBC : Bâtiment basse consommation

H&E : Habitat et Environnement

RT : Règlementation thermique

OCDE : Organisation de Coopération et de Développement Economique

OIT : Organisation Internationale du Travail

GRI : Global reporting initiative

AFNOR : Association française de normalisation

RSE : Responsabilité sociétale des entreprises

CAL : Commission d'Attribution de Logement (CAL).

ALUR : Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

CNSA : Caisse Nationale De Solidarité pour l'Autonomie (C.N.S.A.)

APD : Avant projet définitif

DCE : dossier de consultation des entreprises

APS : Avant-projet sommaire

SHON : Surface hors œuvre nette

SA : Surface habitable

CFAI : Centre de formation des apprentis de l'industrie

NRA : Nouvelle réglementation acoustique

SCOT : Schéma de cohérence territoriale

PLU : Plan local d'urbanisme

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLH : Le Programme Local de l'Habitat

PDU : Plan de Déplacements urbains

DDT : Direction départementale des territoires

DREAL : Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

CCI : Chambres de commerce et d'industrie

AEU : Approche environnementale de l'urbanisme

PCET : Plan Climat Energie Territoriaux

ETTI : Entreprises de travail temporaire d'insertion

AMO : Assistance maîtrise d'ouvrage

Table des matières

Introduction	1
PARTIE 1 :	3
Les organismes HLM et le développement urbain durable	3
A) De l'émergence du développement urbain durable aux projets d'éco quartiers.....	4
▶ Pour une approche territorialisée du développement durable : le rôle des villes.....	4
▶ De multiples contextes pour de multiples approches	7
B) Les organismes HLM, un rôle et des activités en phase avec le développement durable	15
▶ Les opérateurs HLM qui sont-ils ?.....	15
▶ Un rôle évolutif pour des missions qui contribuent au développement durable	17
▶ La Cité Jardins : présentation de la structure.....	26
C) Exigences induites par le développement durable et réalités quotidiennes des bailleurs sociaux : l'émergence d'un antagonisme	29
▶ Les initiatives prises par les bailleurs sociaux en matière de développement urbain durable	30
▶ Des performances à afficher qui paraissent de plus en plus détachées des réalités et des contraintes des organismes HLM.....	32
▶ Un antagonisme présent dans la conception de certains éco quartiers.....	34
PARTIE 2 :	41
Un produit type, reproductible et adaptable : la méthode d'élaboration du LOG'N GREEN	41
A) La Cité Jardin et la RSE : une approche stratégique du développement durable	42
▶ Qu'est-ce que la RSE ?.....	42
▶ Les engagements de La Cité Jardins	44
B) Un cahier des charges pour formaliser le concept de l'« éco quartier » estampillé à La Cité Jardins	50
▶ Le contexte de la commande	50
▶ La réponse aux besoins : une structure reproductible et adaptable ainsi qu'un outil d'aide à la décision.....	51
C) Fonctions, objectifs, déclinaisons techniques : un cadre pour une méthodologie qui s'adapte à tous les terrains.....	52
▶ Définir des fonctions qui vont structurer le LOG'N GREEN et répondre à la notion de reproductibilité.....	53
▶ Définir des objectifs pour un LOG'N GREEN adaptable en fonction des territoires	58
PARTIE 3 :	63
Une démarche, un terrain : la territorialisation du LOG'N GREEN	63

A) Contexte d’application : présentation de la ZAC Andromède et de l’îlot 54.....	64
▶ Du projet industriel au projet global : retour sur l’histoire du programme « Constellation »	64
▶ Présentation de la ZAC Andromède.....	65
▶ Définir les objectifs propres à l’îlot 54 de la ZAC Andromède grâce... ..	67
B) « Soutenir et valoriser l’environnement naturel » et « mixité » : deux objectifs, trois fonctions, quels conflits ?.....	72
▶ Les deux objectifs sélectionnés pour le LOG’N GREEN	72
▶ Les déclinaisons techniques et leur chiffrage.....	73
C) Formalisation de la procédure	78
▶ Une analyse de site complétée	79
▶ Une procédure adaptée au LOG’N GREEN et aux exigences du développement urbain durable	84
Conclusion	91
Bibliographie	93
Table des annexes	99
▶ Annexe 1 : Tableaux des déclinaisons techniques propres à chaque fonction	
▶ Annexe 2 : tableaux croisé pour l’objectif « Intégration avec l’environnement urbain »	
▶ Annexe 3 : tableaux croisé pour l’objectif « mixité ».	
▶ Table des figures	
▶ Liste des sigles	
Table des matières	111