

# NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT PARIS REGION N° 873



Nicolas Laruelle / Institut Paris Region

TERRITOIRES

Novembre 2020 • [www.institutparisregion.fr](http://www.institutparisregion.fr)

## QUARTIERS DURABLES : COMMENT CES PROJETS URBAINS ONT-ILS ÉVOLUÉ EN DIX ANS ?

**115**

QUARTIERS DURABLES  
EN ÎLE-DE-FRANCE

**156 700**

LOGEMENTS

**4 200 ha**

DE SUPERFICIE PROGRAMMÉE  
EN 2020 (SOIT 15% DE LA SURFACE  
DES PROJETS D'IDF)

Lauréats aux dispositifs\* :

• **National, 64 ÉcoQuartiers :**

2009-2011 : appels à projets

2012 : création du label

2013-2020 : 1 session par an

• **Régional, 24 NQU et 58 QIE :**

2009-2011 : NQU (ancien dispositif)

2016-2020 : 100 QIE (9 sessions)

\* Certains étant multi-labellisés

UN QUARTIER DURABLE DÉSIGNE UN MORCEAU DE VILLE EXEMPLAIRE EN TERMES DE CONCEPTION, DE RÉALISATION ET DE FONCTIONNEMENT AU REGARD DES ENJEUX DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOCIÉTALE. DEPUIS DIX ANS, CES PROJETS SONT ACCOMPAGNÉS PAR DES DISPOSITIFS D'AIDE DE L'ÉTAT ET DE LA RÉGION. EN QUOI CES QUARTIERS SONT-ILS SPÉCIFIQUES PAR RAPPORT AUX AUTRES OPÉRATIONS EN ÎLE-DE-FRANCE ? COMMENT ONT-ILS ÉVOLUÉ EN UNE DÉCENNIE ? L'ANALYSE D'UNE CENTAINE D'OPÉRATIONS PERMET D'ÉTABLIR UN PREMIER BILAN.

**D**epuis le milieu des années 1990, le concept de développement durable incite à concevoir les projets urbains de manière plus transversale. En s'inspirant d'opérations emblématiques menées alors en Europe<sup>1</sup>, il s'agit de croiser les regards thématiques en convoquant un nombre d'experts proportionnel aux enjeux abordés (urbanistes, architectes, paysagistes, agronomes, écologues, naturalistes, énergéticiens, sociologues, juristes, designers, etc.). Il faut cependant attendre le début des années 2000, et plus précisément le Grenelle de l'environnement (2007), pour qu'en France, sous l'impulsion de l'État, les acteurs se mettent en ordre de marche, notamment avec le dispositif national ÉcoQuartier, créé en 2009. Parallèlement, la Région Île-de-France propose une aide spécifique afin d'accompagner la réalisation de quartiers exemplaires sur son territoire. Depuis dix ans, ces dispositifs soutiennent les collectivités pour la mise en œuvre d'une offre urbaine qualitative et écologique.

Cette *Note rapide* s'appuie sur l'analyse d'une centaine d'opérations issues des deux dispositifs de l'État et de la Région. Elle dresse un bilan des quartiers durables franciliens : comment les expérimentations urbaines les ont-elles fait évoluer en dix ans ?

### DES PROJETS ORIENTÉS EN PRIORITÉ VERS LE RENOUVELLEMENT ET LE RECYCLAGE URBAINS

La question du recyclage urbain est abordée dès les années 1990 dans les secteurs en forte désindustrialisation. Avec les réflexions sur l'aménagement durable, « refaire la ville sur la ville » prend une dimension nouvelle. Il s'agit de répondre aux enjeux complémentaires de la maîtrise de la consommation d'espace<sup>2</sup> (l'étalement urbain) et de l'optimisation des espaces urbanisés.

L'INSTITUT  
PARIS  
REGION

**En couverture :**

Clichy-Batignolles (Paris 17<sup>e</sup>), c'est la mutation d'un site ferroviaire de 50 ha en un quartier aux nombreuses innovations : gestion intégrée des eaux pluviales, parc de 10 ha, collecte pneumatique des déchets, géothermie et production photovoltaïque.

**Le label national ÉcoQuartier**

est une démarche d'accompagnement technique et non financier. En 2009, l'appel à projets est en phase d'expérimentation et repère les bonnes pratiques en aménagement durable. En 2012, le label est lancé. L'étape 1 est la signature de la charte où la collectivité s'engage à construire un projet selon vingt critères. À l'étape 2, le projet s'engage dans la labellisation, puis il est labellisé en étape 3 (opération achevée). À partir de 2017, la démarche veut se décliner dans tous les types de territoires (ruraux et en renouvellement urbain), encourage l'innovation, l'économie circulaire et l'énergie, et crée une étape 4 qui confirme l'ÉcoQuartier trois ans après sa livraison. En 2020, on comptabilise 64 ÉcoQuartiers comprenant les appels à projets et les étapes 2, 3, 4 du label.

**Le dispositif régional des « 100 quartiers innovants et écologiques »**

est une aide financière à l'aménagement (jusqu'à 4 M d'€ par quartier), notamment pour la réalisation d'équipements de proximité et d'espaces publics au sein de quartiers durables et exemplaires. Les projets des collectivités soutenus par la Région Île-de-France doivent prendre en compte de nombreux critères regroupés en 5 objectifs (production de logements, mixité, exemplarité en matière de transition écologique, connectivité territoriale et innovation). Créé en 2016, ce dispositif succède à celui des Nouveaux quartiers urbains (NQU) lancé en 2009. En 2020, on comptabilise après 9 sessions, 58 QIE.

Cependant, malgré cette volonté de limiter et de mieux structurer le développement urbain, la moitié des projets d'aménagement<sup>3</sup> en Île-de-France se réalise encore actuellement en extension urbaine (47 % des emprises mobilisées pour les projets franciliens en 2020).

Les quartiers durables franciliens sont à cet égard plus vertueux, puisque 80 % d'entre eux privilégient des opérations de mutation et de densification en milieu urbanisé, et ceci, dès 2009, date de création des dispositifs de l'État et de la Région. Cette spécificité tient notamment aux objectifs poursuivis d'économie foncière, de limitation de l'étalement urbain et de valorisation de l'existant. L'emblématique écoquartier Seguin Rives de Seine, à Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine), permet ainsi la reconversion des 75 hectares (soit 10 % du territoire communal) de friches industrielles des usines Renault, afin de constituer une « ville-parc » à la programmation exemplaire. L'écoquartier des Docks, à Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis), œuvre à la mutation de 100 hectares constitués à la fois d'anciennes emprises industrielles (SNCF-RFF, Alstom, Ville de Paris...) et de grands services urbains à conserver. La majorité de ces opérations se situe dans l'agglomération centrale, là où les secteurs en renouvellement urbain sont les plus nombreux et les aménageurs désormais aguerris à la complexité (nuisances multiples, foncier pollué, surcoûts importants...). À l'inverse, les secteurs ruraux sont moins représentés, car plus démunis en ingénierie et moins attractifs économiquement.

Actuellement, les opérations s'attellent à un nouveau défi : celui du « zéro artificialisation nette<sup>4</sup> » (ZAN) des sols. L'objectif principal, depuis le plan biodiversité en 2018, est de freiner davantage l'extension urbaine, de construire en priorité sur des secteurs déjà artificialisés, et de ne pas densifier au détriment des espaces de pleine terre et de la biodiversité. Il s'agit de trouver un juste équilibre, comme dans le projet de Vilgénis à Massy (Essonne), où la préservation maximale des arbres existants et l'optimisation des espaces déjà construits ou imperméabilisés pour l'implantation du bâti et de la voirie permettent de restituer 10 % d'espaces perméables, soit deux hectares de nature.

**MIXITÉ ET QUALITÉ DE VIE :  
UNE ATTENTION ACCRUE À LA DIVERSITÉ**

Les quartiers durables se veulent des lieux de vie où l'on peut non seulement habiter, mais aussi travailler, trouver des services et équipements, vivre ensemble et tisser des liens. La mixité y est privilégiée, afin de créer des lieux de proximité et de favoriser l'équilibre habitat/emploi : 42 % des projets issus des deux dispositifs sont mixtes contre seulement 19 % des projets d'aménagement franciliens recensés<sup>5</sup> en 2020. Quant aux projets durables restants, même en étant à dominante habitat, ils disposent souvent de quelques commerces ou équipements. Les quartiers durables se démarquent en effet

par une mixité fonctionnelle plus ambitieuse, à tel point que le dispositif régional des « 100 quartiers innovants et écologiques » (100 QIE), lancé en 2016, vise spécifiquement la réalisation ou l'amélioration d'équipements et d'espaces publics de proximité nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants<sup>6</sup>. La Région soutient ainsi le projet mixte de l'Arsenal, à Rueil-Malmaison (Hauts-de-Seine), en subventionnant un terrain de sport, handball et tennis de table, et celui des Meuniers, à Bessancourt (Val-d'Oise), pour ses équipements innovants dont le groupe scolaire passif en ossature bois.

La recherche de mixité sociale est aussi de mise, avec des projets comprenant à la fois des logements collectifs, intermédiaires et individuels, et une part importante de logements sociaux. L'écoquartier de la ZAC Claude Bernard (Paris) consacre ainsi près de 40 % des surfaces de planchers aux logements, dont 50 % de logements sociaux. De même, l'opération de rénovation urbaine du Val-Fourré, à Mantes-la-Jolie (Yvelines), opère la reconstruction de plus de 5 000 logements diversifiés tout en essayant de renforcer son attractivité et son intégration dans la ville.

**LES IMPÉRATIFS ÉCOLOGIQUES IMPOSENT  
DE NOUVEAUX MODES DE GESTION URBAINE**

Les questions environnementales, dorénavant incontournables, tendent à fortement faire évoluer la conception, la gestion et l'exploitation des projets. En une décennie, l'exemplarité environnementale des quartiers durables permet de s'appuyer sur de nombreuses innovations et expérimentations menées par les opérateurs et concepteurs.

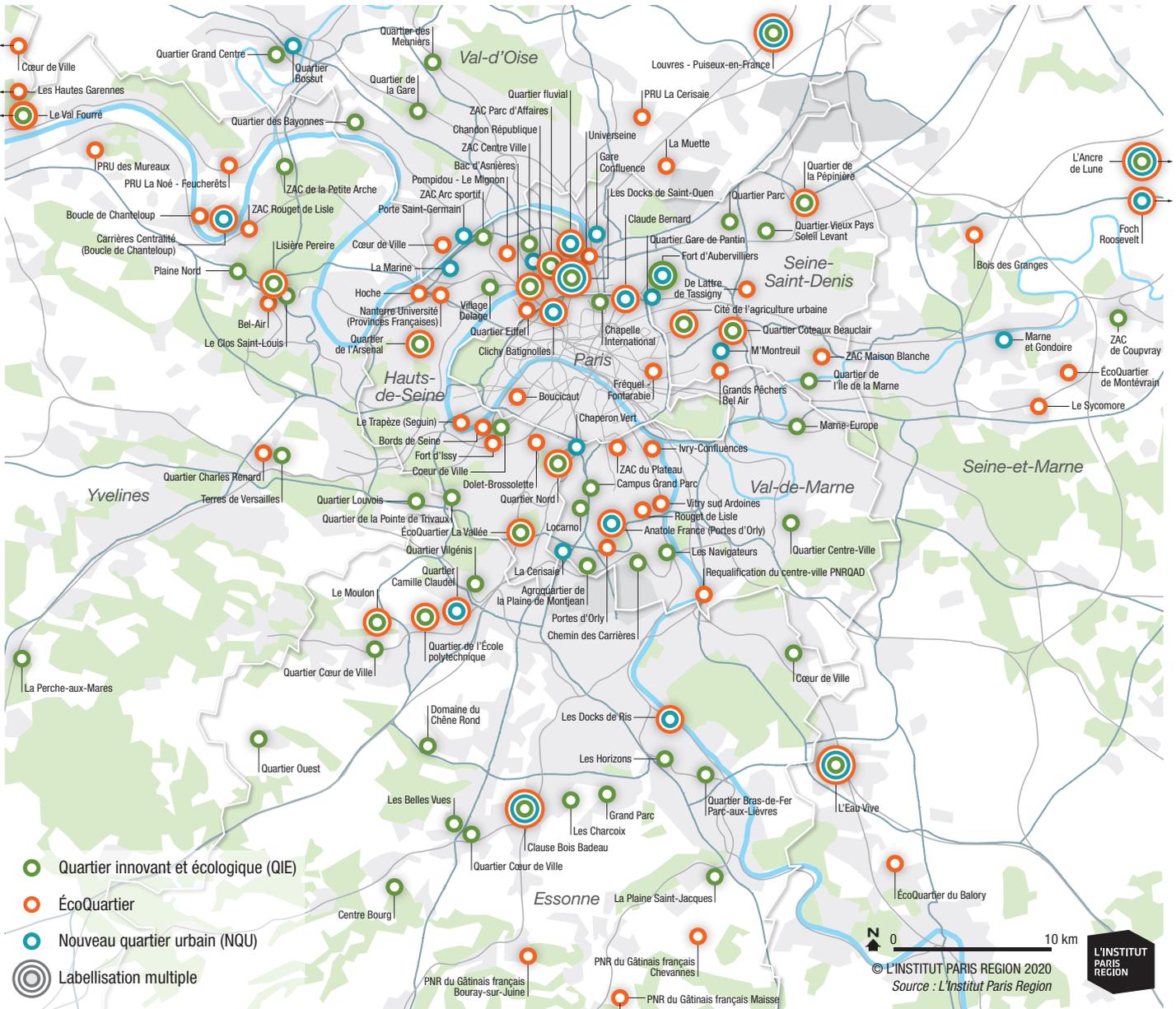
**La biodiversité**

Contrairement aux premiers projets, la biodiversité est désormais souvent intégrée dès l'amont à travers un diagnostic écologique (inventaires naturalistes, analyse des sols, climat local, paysage, points d'eau...). Afin d'en assurer la préservation ou la restauration, l'enjeu est de trouver notamment l'équilibre entre surfaces bâties et surfaces de pleine terre et de nature. Il s'agit d'innover dans les modes constructifs pour plus de perméabilité au vivant et de s'appuyer sur des techniques de gestion alternative des eaux pluviales (noues, jardins de pluies ou zones de rejet végétalisées). À l'échelle du bâti, la construction sur pilotis permet de préserver les sols et d'éviter leur dégradation. La végétalisation des toits comme des façades peut apporter par ailleurs de véritables micro-milieus naturels. Le projet des Docks de Ris-Orangis (Essonne) apparaît ainsi exemplaire, avec un travail sur la perméabilité du quartier et une végétalisation importante.

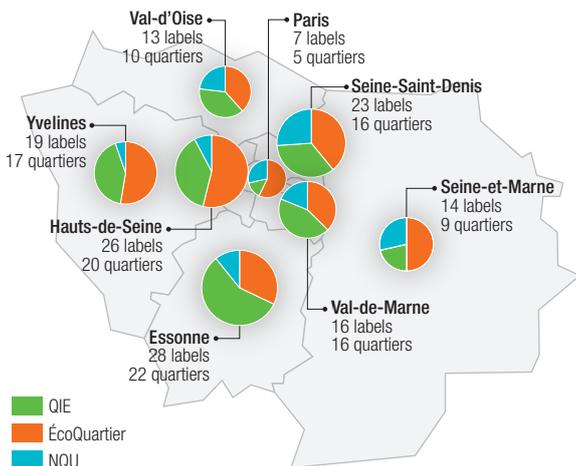
**La stratégie énergétique**

Économiser l'énergie, que ce soit pour des raisons climatiques, d'épuisement des ressources ou économiques, est devenu une évidence. Pour ce faire, les projets adoptent une double stratégie,

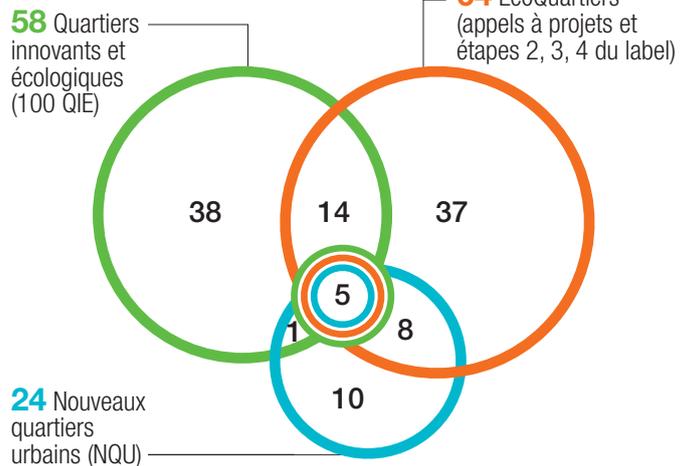
## En 2020, on dénombre 115 quartiers durables distingués à l'un des dispositifs



### 146 labels décernés pour 115 quartiers durables



### Des labels croisés





## Les Docks, Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis)

### Une opération mixte sur d'anciennes emprises industrielles

**Projet :** opération de requalification au nord de Paris, en bord de Seine et à proximité du centre-ville de Saint-Ouen. Programme total de 878 000 m<sup>2</sup>, plus de 5 000 logements, 10 000 emplois attendus, de nombreux équipements et un parc de 12 ha.

**Points forts :** réseau de chauffage urbain fonctionnant à 80 % en énergie renouvelable ; réseau pneumatique de collecte des ordures ménagères ; gestion alternative des eaux pluviales (toitures-terrasses, zones de stockage en cœur d'îlot et noues végétalisées allant vers le bassin du grand parc) ; performance du bâti ; bonne intégration urbaine et écologique des services urbains métropolitains (CPCU, Syctom, RATP, RTE...) ; espaces verts nombreux et végétalisation des divers espaces publics ; utilisation économe de l'espace, parkings mutualisés et écomobilité ; forte concertation.

**Superficie :** 100 ha (1/4 de l'espace communal) d'activités à conserver et de friches.

**Échéancier :** opération en cours, 2011-2025.

**Dispositif :** ÉcoQuartier GP3 (2009) et label (2016) ; lauréat NQU (2009) et 100 QIE (2016).



## Quartier de l'École polytechnique, Palaiseau (Essonne)

### Une opération de rayonnement mondial en extension urbaine

**Projet :** opération qui s'inscrit dans le projet national de Paris-Saclay, ensemble scientifique et économique exceptionnel. Le « campus urbain » est le cœur scientifique du cluster et se compose de 3 ZAC, dont celle de Polytechnique (programme total de 870 000 m<sup>2</sup>, dont 556 000 m<sup>2</sup> d'activités et 2 000 logements).

**Points forts :** nombreux dispositifs pour réduire les consommations énergétiques (géothermie, énergie produite notamment par les *data centers*, *smart energy* pour limiter la consommation et la production d'électricité, utilisation privilégiée de matériaux locaux, renouvelables et biosourcés, labels et certifications supérieurs à la norme...) ; offre d'une qualité de vie au cœur du campus, avec une mixité fonctionnelle ; gestion innovante de l'eau ; économie circulaire ; développement d'une plateforme de services numériques.

**Superficie :** 232 ha sur la frange sud du plateau de Saclay.

**Échéancier :** opération en cours, 2013-2030.

**Dispositif :** ÉcoQuartier engagé (2014) ; lauréat 100 QIE (2016).



## Quartier en renouvellement urbain Les Mureaux (Yvelines)

### Un projet à la fois urbain et social pour 15 000 habitants et 7 quartiers

**Projet :** un renouvellement exemplaire avec une importante recomposition foncière pour désenclaver les différents quartiers et restructurer l'espace public, tout en intégrant les bailleurs et les habitants de la conception à la vie de quartier.

**Points forts :** diversification de l'offre de logements ; raccordement des bâtiments à une chaufferie biomasse à bois construite sur site ; réflexions très en amont sur la ville durable, dont la livraison du premier bâtiment français certifié HQE (la mairie, en 2005) ; qualité paysagère en faisant pénétrer la nature dans les espaces publics et en créant un nouveau maillage ; meilleure gestion des eaux pluviales et de la biodiversité ; réhabilitation ou construction d'équipements publics phares et du SeinergyLab (pôle d'innovation collaborative et de formation sur l'énergie et les territoires de demain).

**Superficie :** 70 ha de quartiers prioritaires (NPNRU), l'un des plus ambitieux de France.

**Échéancier :** opération terminée.

**Dispositif :** ÉcoQuartier labellisé (2014).



## Seguin Rives de Seine, opération du Trapèze, Boulogne (Hauts-de-Seine)

### La reconversion des friches industrielles des usines Renault

**Projet :** le quartier comprend trois grands secteurs, que sont le Trapèze (déjà habité), le quartier du Pont de Sèvres et l'île Seguin (phase opérationnelle). L'aménagement du Trapèze, secteur qui fait l'objet de la labellisation ÉcoQuartier, porte sur la création d'un quartier multifonctionnel : 5 000 logements (53 % de la programmation), et de nombreux bureaux, commerces, équipements de proximité (crèches, lycée...) et culturels.

**Points forts :** présence forte du végétal (dont un parc de 7 ha) dans un quartier dense ; gestion des eaux et du risque inondation exemplaire ; forte ambition environnementale (BBC, nombreuses certifications, réseau de chaleur issu à 65 % de l'usine d'incinération et à 35 % de la géothermie...) ; outil innovant de gouvernance associant public et privé.

**Superficie :** 74 ha, soit 10 % du territoire communal.

**Échéancier :** 2003-2020.

**Dispositif :** ÉcoQuartier Appel à projets (2011) et Label (2013), l'un des premiers de France.

qui aborde, de manière différenciée mais aussi complémentaire, la réduction des consommations énergétiques<sup>7</sup> et le recours aux énergies renouvelables. Le bouquet des propositions est variable suivant les projets. Il s'étend du choix des matériaux (isolation, réemploi et recyclage, prise en compte de l'énergie grise, etc.), de la production d'énergies renouvelables (solaire thermique ou photovoltaïque, réseaux de chaleur, géothermie, chaufferies bois...) ou de la récupération des énergies fatales environnantes à la conception bioclimatique (ventilation naturelle, orientation bâtie, etc.), ou à l'accompagnement des usages, des comportements et de leurs évolutions.

Ce qui était innovant il y a dix ans est devenu la norme. Depuis le premier immeuble passif de la capitale, livré en 2010, dans l'écoquartier Fréquel-Fontarabie (Paris 20<sup>e</sup>), de nombreuses opérations proposent désormais des programmes à énergie positive. L'opération du Moulon, à Gif-sur-Yvette (Essonne), est, à cet égard, exemplaire, avec une exploitation de la géothermie, la récupération de l'énergie (qui pourrait provenir des *data centers*<sup>8</sup>), la mise en place d'un réseau de distribution intelligent, l'utilisation de matériaux locaux, renouvelables et biosourcés, et des certifications supérieures à la norme. En Île-de-France, il reste toutefois un travail à mener sur les filières, notamment celle du bois, qui n'est pas encore opérationnelle, et réussir ainsi à baisser certains coûts que suppose l'architecture bioclimatique.

#### La gestion des ressources et des déchets

Quasi absente du paysage il y a dix ans, l'économie circulaire est progressivement intégrée dans les projets. Orientés au départ vers la gestion des déchets, les projets s'investissent sur la collecte pneumatique (par aspiration), la valorisation des déchets recyclables ou une nouvelle gestion à la source (incinération dans le réseau de chauffage urbain, plateforme de compostage, ressourceries...).

Aujourd'hui, les opérations sont amenées à aborder de manière systémique l'ensemble des flux, à savoir la gestion de l'eau, de l'énergie, des matériaux, voire des ressources agricoles et vivrières. Les matériaux de construction constituent pour autant l'une des pierres angulaires du métabolisme urbain, notamment concernant la gestion des déchets de chantiers issus du renouvellement et du recyclage urbains. L'écoquartier de la Vallée, à Châtenay-Malabry (Hauts-de-Seine), en cours de construction, peut être considéré comme un démonstrateur en matière d'économie circulaire. Le projet envisage en effet, au-delà de l'utilisation de matériaux bios et géosourcés ou recyclés (lot de béton issu de granulats recyclés à 100 %), le réemploi de matériaux (sanitaires, menuiseries, mobiliers...), et le recyclage des granulats de béton et des terres issues des travaux. L'ensemble apporte d'intéressantes économies budgétaires et stimule les réflexions des acteurs ainsi que l'évolution des normes réglementaires.

#### UN TERRITOIRE BIEN DESSERVI :

##### LA MONTÉE EN PUISSANCE DE L'ÉCOMOBILITÉ

La mobilité durable, ou écomobilité, répond prioritairement aux enjeux de l'environnement et du dérèglement climatique (raréfaction des ressources, pollutions et GES), mais aussi de la santé, du confort et du bien-être des populations. Les quartiers durables s'investissent, de prime abord, dans la desserte et l'organisation de la mobilité locale ou interne, avec le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile individuelle pour ligne de mire. Si le lien transport-urbanisme est désormais bien compris, la connexion avec le reste du territoire, le bassin d'emploi et les équipements majeurs à proximité, peu maîtrisée dans les premiers dossiers, s'améliore au fil des ans.

En une décennie, l'innovation n'est plus simplement d'inscrire, par exemple, un réseau de pistes cyclables dans l'espace du projet, mais de l'intégrer dans un dispositif plus vaste favorisant de nouvelles mobilités, de nouveaux comportements, voire de nouvelles organisations urbaines. Les objectifs de densité et de mixité fonctionnelle et sociale aux abords des infrastructures de transport (pôle gare, ligne TCSP...) sont par ailleurs renforcés, avec une meilleure articulation de l'offre de commerces, de services de proximité, de tiers-lieux, d'équipements et de logements diversifiés. Afin de minimiser les distances de déplacements, les quartiers durables s'attellent progressivement à l'ensemble des dispositifs de mobilité (transports collectifs, vélo, marche...) et investissent parallèlement la question des usages (véhicule partagé, covoiturage et autres usages collaboratifs ou mutualisés). La mise en relation avec les quartiers alentour, au moins en navettes dans certains projets, s'accompagne de nouveaux investissements sur l'espace public. Les dispositifs d'apaisement et de sécurisation (zones de circulation partagées et apaisées, zones 30 km/h, espaces de rencontre...) intègrent dorénavant le développement des véhicules électriques, la montée en puissance du libre-service et celle des nouvelles motorisations (voitures, vélos et trottinettes électriques), avec des espaces dédiés (stationnements et zones de recharge). L'écoquartier Nord de Bagneux (Hauts-de-Seine), à proximité de la future station de métro (ligne 15 du GPE et terminus de la ligne 4 prolongée), propose ainsi, en accompagnement de trame verte et douce à l'échelle du quartier, la mise en « zone 30 » de l'ensemble de ses voies internes et une réduction de la place de la voiture aux abords immédiats du futur pôle multimodal.

#### DES ACTEURS

##### DE PLUS EN PLUS ORGANISÉS ET OUTILLÉS

Les quartiers durables sont censés se projeter dans le temps et l'espace, intégrer de nouveaux usages et modes de gestion, et s'adapter au mieux à leurs évolutions. En amont du projet, dans sa phase de conception, cette disposition implique de plus en plus couramment d'associer les maîtrises d'ouvrage,

#### DATES CLÉS

**2005** : ratification du protocole de Kyoto, qui marque le changement dans les projets urbains.

**2007** : Grenelle et projet du Grand Paris.

**2008** : Plan « Ville durable » en quatre volets, dont celui de la démarche ÉcoQuartier.

**2009** : premiers appels à projets nationaux ÉcoQuartiers et régionaux des NQU.

**2012** : lancement du label ÉcoQuartier en trois étapes.

**2015** : Paris COP 21.

**2016** : création du dispositif des 100 QIE.

**2018-2019** : Plan Biodiversité.

**2020** : en attente de la future Réglementation énergétique, RE2020.

#### LEXIQUE

**Durabilité** : terme qui désigne le maintien d'un environnement viable pour la génération actuelle (notamment via la transition énergétique et écologique), sans sacrifier la capacité des générations futures.

**Énergie renouvelable, dite énergie verte** : géothermie, photovoltaïque, éolien, gaz renouvelable (biomasse, déchets...).

**Géothermie** : elle consiste à prélever la chaleur contenue dans le sol ; moins utilisée que le solaire et l'éolien, elle chauffe en Île-de-France 180 000 logements.

**Matériaux bios et géosourcés** : issus de matières renouvelables (bois, paille, terre crue, chanvre, lin...).

**Renouvellement urbain** : correspond à la démolition-reconstruction du cadre bâti d'une parcelle urbanisée sans changement d'usage.

**Recyclage urbain** : correspond au changement d'usage d'une parcelle après démolition/reconstruction ou réhabilitation du cadre bâti.

**Systémique** : méthode qui vise à étudier le projet dans sa globalité et sa complexité, et les interactions entre les divers éléments qui le composent.

de gestion et d'usage à travers divers dispositifs de concertation, participation ou coopération. Dans de nombreux projets, comme aux Batignolles (Paris 17<sup>e</sup>), les architectes et les promoteurs, les services techniques, les élus et les habitants co-conçoivent le projet dans le cadre d'ateliers. Ces dispositifs permettent en outre de préparer la phase de réalisation du projet, notamment concernant la maîtrise de ses impacts sur son environnement immédiat (bruit, nuisances, chantier propre...) ou les potentielles synergies avec son territoire de proximité (circuits courts d'approvisionnement en matériaux). La phase d'exploitation, avec des projets ambitieux et complexes, va jusqu'à nécessiter parfois la réalisation de bilans et de suivis dans le temps (enquêtes, indicateurs...), l'édition de chartes d'usages, voire la constitution de bases de données. Les logements du Fort numérique, à Issy-les-Moulineaux, équipés de la fibre optique et de la domotique, bénéficient ainsi du réseau pilote IssyGrid d'optimisation de la consommation énergétique permettant la production de données utiles pour faciliter la décision et la gestion urbaine (énergie, eau, déchets, usages partagés, etc.).

Certains dispositifs techniques (ventilation par double flux, collecte pneumatique des déchets, récupération d'eau de pluie...) nécessitent toutefois la compréhension, voire l'adaptation comportementale des habitants-usagers. Sans prôner systématiquement le tout-technologique, au risque de rendre le quartier dépendant, voire fragile, vis-à-vis de ses équipements et processus de gestion, il convient de trouver un certain équilibre entre les dispositifs proposés, la demande sociale et l'environnement urbain. Il ne s'agit ni de conduire à l'entre-soi constaté dans certains quartiers durables de première génération ni à une forme d'obsolescence urbaine telle que celle engendrée par l'urbanisme de dalle.

## LA PRISE DE CONSCIENCE S'ACCÉLÈRE

Au cours de ces dix dernières années, les quartiers durables franciliens restent le fruit d'une production urbaine fortement développée et/ou soutenue par la puissance publique à travers les dispositifs de l'État et de la Région. Leur exemplarité relève le plus souvent d'une approche systémique que rarement la logique de marché est en mesure de mettre en œuvre et d'investir. Face aux enjeux urbains toujours plus nombreux, les changements de pratiques des acteurs de l'aménagement paraissent évoluer lentement. Pour autant, la prise de conscience s'accélère. Les expérimentations et les innovations menées tendent à se diffuser au-delà des dispositifs. C'est à travers leur diversité, leur déclinaison opérationnelle dans des contextes urbains ordinaires, que les solutions proposées seront les plus à même de contribuer à atteindre l'objectif d'un territoire neutre en carbone à l'horizon 2050, tel qu'inscrit dans la loi.

Pour ce faire, les efforts devront s'intensifier sur tous les plans : politiques publiques, formation des maîtrises d'œuvre, d'ouvrage et d'usage, développement de filières, de modes de production, d'exploitation et de gouvernance de la ville favorisant prioritairement la simplicité, la souplesse, l'agilité et l'économie de moyens mobilisés, etc. Ils devront également concerner tous les territoires : quartiers populaires<sup>9</sup>, pavillonnaires, centraux... ■

Émilie Jarousseau, urbaniste, et Yann Watkin, architecte urbaniste  
département Aménagement, urbanisme et territoires (Cécile Diguët, directrice)

1. Quartiers Hammarby Sjöstad à Stockholm en 1990, B001 à Malmö en 1995, Vauban à Fribourg-en-Brisgau en 1996.
2. La maîtrise de la consommation d'espaces s'inscrit dans un long processus législatif ayant pour objectif de structurer puis de limiter l'urbanisation. Le SDRIF de 2013 offre une limite d'extension à ne pas dépasser d'ici 2030, et la planification territoriale et locale impose de plus en plus des densités minimales dans certains secteurs, notamment à proximité des transports collectifs.
3. Il s'agit de projets à l'étude et en cours, de projets mixtes ou à dominante habitat ou économique... (près de 1 800 projets sont recensés en Île-de-France au sein d'une base de données gérée par L'Institut).
4. En Île-de-France, malgré un ralentissement (2012-2017), la consommation d'espace s'élève à 590 ha/an en moyenne, principalement sur des terres agricoles. Il faut désormais réduire ce niveau pour tendre vers le ZAN.
5. Les projets franciliens sont à 64 % à dominante habitat, à 19 % mixtes et à 17 % à dominante activité (la dominante est définie lorsque plus de 75 % de la programmation concerne une typologie habitat/activités).
6. Réalisation ou amélioration d'équipements petite enfance, scolaires et périscolaires, sportifs, culturels, santé, loisirs..., et aussi pour les aménagements publics de proximité (dotation totale de 235 M d'€ et jusqu'à 4 M d'€ par quartier).
7. En France, le bâti représente plus de 40 % des consommations d'énergie et 20 % des émissions de gaz à effet de serre. Sobriété, efficacité et diversification du mix énergétique doivent se combiner pour atteindre l'objectif à 2050 (zéro émission nette de CO<sub>2</sub>).
8. Un projet à l'étude de récupération de chaleur fatale issue d'un super calculateur permettrait de réinjecter 4 000 MWh, soit la consommation thermique de plus de 1 000 logements neufs (source : <https://www.epaps.fr/>).
9. Depuis 2018, le dispositif ÉcoQuartier affirme notamment que les opérations en NPNRU devront s'appuyer sur le label en proposant des principes de mixité, de désenclavement et d'innovation.

### DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Fouad Awada

### DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION

Sophie Roquette

### MAQUETTE

Jean-Eudes Tilloy

### INFOGRAPHIE/CARTOGRAPHIE

Christophe Cavallès

### MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE

Inès Le Meledo, Julie Sarris

### FABRICATION

Sylvie Coulomb

### RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki

33 (0)1 77 49 75 78

### L'Institut Paris Region

15, rue Falguière  
75740 Paris cedex 15  
33 (0)1 77 49 77 49

ISSN 2724-928X

ISSN ressource en ligne  
2725-6839



institutparisregion.fr



## RESSOURCES

- Albe-Tersiguel Séverine, Hawi Lina, Jarousseau Émilie, Rousseau Amélie, « Accès aux services et aux commerces par temps de crise : inégalités et solidarités locales », *Chronique des confins* n° 8, L'Institut Paris Region, mai 2020.
- Boichon Nicolas, Laurent Sophie, « La vie mobile : se déplacer demain en Île-de-France », *Les Cahiers* n° 175, L'Institut Paris Region, septembre 2018.
- Grandin Gwendoline, Barra Marc, « Renaturer l'Île-de-France : vers un territoire plus résilient » Les ateliers du ZAN, *Note Rapide*, L'Institut Paris Region, n° 843, mars 2020.
- Hemmerdinger Thomas, Lacombe Florian, Lopez Cristina, Vialleix Martial, « L'Île-de-France face au défi de l'économie circulaire », *Note Rapide*, L'Institut Paris Region, n° 804, mars 2019.
- Jarousseau Émilie avec l'appui de Hawi Lina, « Les quartiers durables : de l'exception à la diffusion », *Note Rapide*, L'Institut Paris Region, n° 752, juin 2017.
- *Quartiers durables – Guide d'expériences européennes*, Arene Île-de-France - IMBE - Avril 2005.
- *Quelles bonnes pratiques pour favoriser un aménagement durable ?*, ORF, 2018.
- Lecroart Paul, Gawlik Maximilian, Fauconnet Léo, « Les villes changent le monde », *Les Cahiers* n° 176, L'Institut Paris Region, septembre 2019.
- Mariasine Léo, Vialleix Martial, « Villes et territoires circulaires : de la théorie à la pratique » et « Vers une approche métabolique des espaces urbains », *Note Rapide*, L'Institut Paris Region, n° 822 et 823, novembre 2019.
- Tricaud Pierre-Marie, « Quelles formes urbaines dans le monde d'après ? » *Chronique des confins* n° 11, L'Institut Paris Region, juin 2020.

### Sites Internet

- Conseil régional d'Île-de-France, dispositif des 100 quartiers innovants et écologiques.
- Ministère de la transition écologique, Les ÉcoQuartiers.

### Sur le site Internet de l'Institut

Story Map Quartiers Durables : [www.bit.ly/quartiersdurables-idf](http://www.bit.ly/quartiersdurables-idf)

