

EcoZAC

de Rungis et
écoquartiers



retour d'expérience

Elsa Gheziel

Membre fondatrice puis coordinatrice salariée des Amis de l'EcoZAC, Elsa Gheziel étudie aujourd'hui les écoquartiers en Allemagne. A la lumière des mouvements qui ont permis leur floraison, elle revient sur le parcours de l'association parisienne, qui a milité pour la création d'une ZAC écolo à Paris. En analysant les réussites et les limites de l'expérience, Elsa Gheziel nous donne les clés sur le futur des écoquartiers : l'engagement citoyen et l'implication des élus.

Le principal reproche adressé aux quartiers durables, est qu'ils sont peu reproductibles ou généralisables, car issus d'un contexte particulier, et plus chers à construire, donc peu sociaux. Ces deux critiques, je les ai entendues de manière récurrente pendant les deux ans où j'ai participé aux Amis de l'EcoZAC (Zone d'Aménagement Concertée Ecologique) dont l'objectif, atteint en partie, était de créer le premier quartier réellement respectueux de l'environnement en France sur la ZAC de Rungis dans le 13^e arrondissement de Paris.

Pourtant, un coup d'œil même très incomplet chez nos voisins européens, permet de dégager à la fois des points communs et une typologie très variée des contextes d'émergence. Cela contredit la croyance en la non reproductibilité de ces expériences pilotes, qui revient à nier l'urbanisme durable. A Freiburg la mobilisation massive et assidue des vignerons, des étudiants, des riverains contre le projet nucléaire à

Whyl-am-Rhein, oblige à imaginer et à concrétiser des politiques alternatives, transports et énergie en tête. Mairie verte dans un Land conservateur, identité et légitimité écologique de la ville vont de pair depuis les années 80...Parallèlement, une économie des technologies du renouvelable se développe, soutenue par la Ville et articulée avec la formation d'artisans et de techniciens. Ce contexte d'infléchissement du politique initié par la pression citoyenne se répétera par deux fois, avec la création des quartiers Vauban et Rieselfeld. En 1992, dans un contexte de crise du logement, l'occupation et l'achat précoce par le collectif étudiant SUSI (initiative indépendante et autogérée pour le logement) des casernes libérées par l'armée française, et la constitution immédiate d'une revendication structurée de quartier écologique pour tous, via le Forum Vauban, vont attirer l'attention de la Ville sur l'intérêt d'une maîtrise foncière de ces 38 ha. Le renouvellement du secteur est lancé en 1996, et

tout au long du processus d'élaboration, puis de construction, le Forum Vauban est l'organe représentatif et officiel de la vision des futurs habitants auprès des services de la Ville. Cette démarche de développement durable appliquée permet par exemple que des parcelles soient allouées selon des critères écologiques et de mixité sociale et fonctionnelle à des promoteurs, des bailleurs sociaux, un architecte solaire avant-gardiste (Rolf Disch) et à des citoyens : les "baugruppen". Les futurs occupants d'un logement, ou d'un local d'activité achètent une parcelle en commun et jouent ensuite le rôle du promoteur : définition du programme, élaboration avec un architecte et avec les bureaux d'études, recherche des fonds, maîtrise d'ouvrage. Ils économisent ainsi les 10% à 30% de la marge du promoteur, qu'ils peuvent investir notamment en heures d'études, qualité des matériaux et équipement pour l'économie de ressources et d'énergie (voir notre Kit militant en fin de numéro). Ainsi, dans le premier immeuble collectif passif allemand, le surcoût de construction a été de 7%, alors que la facture pour l'eau chaude et le chauffage de 90m³ et 3 personnes est de 104 euros par an, et non par mois comme dans un logement français standard. Le calcul en coût global prend en compte la phase d'usage du bâtiment, et court-circuite la logique de coûts à brève échéance, depuis la maîtrise du foncier jusqu'à la livraison d'un "produit" final. Il remet donc profondément en cause la tendance à la financiarisation de l'immobilier devenue valeur refuge pour de nombreux fonds de pension et d'autres grands comptes devant s'assurer de leur solvabilité permanente. La difficulté à se loger à Freiburg a présidé à l'urbanisation forcée des 78 ha de site naturel classé, aujourd'hui quartier Rieselfeld. Ancienne zone d'épandage des eaux usées, il accueille depuis 1994 un programme pour 10 000 riverains : 4 500 logements intergénérationnels et sociaux pour partie, et 1000 emplois via des commerces et services. Face

au manque d'espace constructible et à la pression sociale persévérante, les élus, en particulier verts, bien qu'initialement opposés au projet, ont défini comme condition sine qua non le faible impact sur les 250 ha contigus de réserve naturelle. Le jeu de forces a permis la conciliation d'objectifs écologiques et sociaux, soit un quartier durable.

Aux Pays-Bas, les quartiers de GWL-Terrein et d'Eva Lanxmeer (1), sont eux aussi nés de mobilisations créatives. La Fondation EVA Lanxmeer avait déjà élaboré son programme, ses exigences écologiques et communautaires fondées sur la permaculture et la co-gestion, avant même d'avoir un emplacement et 80 familles étaient impliquées financièrement et prêtes à y vivre. C'est sur cette base, que la municipalité de Culemborg a accepté d'héberger le futur éco-quartier sur le site d'une station de pompage de l'eau potable en activité. A Amsterdam, Westerpark a mauvaise réputation – population étrangère, plus faible revenu moyen par habitant – lorsque la Compagnie Municipale des Eaux cesse son activité. Un groupe de riverains du quartier d'à côté formule des propositions d'aménagement de logements sociaux et communautaires, ensuite repris par la municipalité du district de Westerpark. GWL Terrein est le premier quartier sans voiture d'Europe (96-98) et regroupe 600 logements ayant chacun un jardin privatif ou collectif en pied d'immeuble. Le déclenchement d'une démarche de développement durable appliquée à un quartier ne se fait donc pas sans locomotives avant-gardistes (architectes, collectifs, associations de riverains ou de futurs habitants, travailleurs sociaux ou techniciens militants des services municipaux) ni sans oreille institutionnelle. Par ailleurs, des initiatives européennes pour les régions ou l'urbanisme (Interreg, expos universelles à Hanovre, Malmö), l'environnement (Concerto pour le quartier basse émission de Tudela en Espagne, ou la ZAC de Bonne à Grenoble) facilitent la crédibilisation et à

la mise en route financière des projets. Les municipalités ou régions qui ont "recueilli" ou initié des opérations d'urbanisme durable ambitieuses comprennent qu'il s'agit là d'une opportunité de renouvellement. Elles espèrent ainsi ouvrir de nouvelles perspectives là où leur légitimité peut être mise en cause : revalorisation territoriale et attractivité résidentielle pour des populations plus diplômées ou aisées lorsqu'elles souffrent de désindustrialisation comme Malmö avec BO01 et Augustenborg, ou le district Terrein d'Amsterdam ; accès au logement, mixité des activités et gestion de l'étalement urbain comme à Rieselfeld pour les villes déjà attractives ; mise en route, ou déploiement d'une politique de développement durable insuffisante comme à Sutton, et à Amsterdam ou quasi-inexistante comme à Culemborg. Le développement durable appliqué à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier n'est donc pas nécessairement l'aboutissement de politiques environnementales précédemment ambitieuses, mais une étape, voire un départ vers un projet plus global (Agenda 21 de Sutton, Solar Region à Freiburg, grande région de l'Oresund pour Malmö). Par ailleurs, selon les protagonistes, le surcoût est marginalement écologique et essentiellement humain : temps nécessaire à l'acquisition de nouvelles cultures de travail, participation et co-gestion avec les usagers, intégration en amont de considérations écologiques et partage de l'information. Dans tous les exemples cités, l'atteinte d'objectifs ambitieux et leur maintien à terme sont toujours corrélés à la capacité des forces initialement en présence à co-produire des bouts de ville et à agréger à ce processus tous les acteurs de la chaîne au fur et à mesure, pour délimiter précisément les responsabilités de chacun. Pour les citoyens cela exige un vrai travail d'organisation démocratique pour accoucher de propositions et de structures représentatives qui feront entendre la validité des compétences d'usagers aux acteurs institutionnels et aux professionnels du bâti-

ment. On voit bien que cette participation se traduit également par de l'auto-promotion, sous forme de coopérative, comme en Suisse avec la CODHA à Genève par exemple, de "baugruppen" dans toute l'Allemagne, ou encore sous forme d'auto-financement direct partiel et d'appel à l'épargne publique comme pour EVA Lanxmeer.

Le contexte idéal ne préexiste donc pas et les surinvestissements initiaux sont largement évitables ou amortissables grâce aux économies de charges qu'ils génèrent, bénéfiques avant tout aux foyers les plus modestes. Alors pourquoi une telle lenteur à émerger en France, et en particulier à Paris ? Petit retour d'expérience sur le démarrage de l'aventure EcoZAC.

EcoZAC de Rungis, le fruit d'une détermination atypique

La connaissance du possible en matière d'écoconstruction de Philippe Bovet – initiateur et président des Amis de l'EcoZAC – a permis qu'émerge le projet d'un éco-quartier comme une évidence écologique et technique, ainsi que l'organisation des premiers voyages vers BedZED, Vauban et des rénovations Minergie en Suisse, qu'il avait déjà visité en tant que journaliste spécialisé en environnement.

Un petit groupe de parisiens et de banlieusards, écologistes militants ou non encartés, ou experts des thématiques énergétiques, ont immédiatement compris l'intérêt de ce projet qui pourrait enfin avoir un impact positif sur le quotidien. Cette conscience climatique a été le moteur de leur motivation à porter sur la place publique le projet d'une EcoZAC, puis de leur détermination à le faire aboutir, en salariant l'une d'entre eux en coordinatrice à temps plein.

Les plus militants parmi le milieu associatif écologique ont soutenu le projet dès le départ, et sur la durée. Greenpeace a par exemple fourni dans les premiers mois tous les bénévoles qui ont tracté dans la rue et

aidé à la tenue d'événements pour faire connaître l'association et son projet. Une bonne partie des membres du bureau initial sont issus des rangs de son groupe local parisien. *La Revue Durable* et la *Maison écologique*, Sortir du Nucléaire et le CLER pour les énergies renouvelables, négaWatt, puis ensuite Les Amis de la Terre, ont signé la plateforme d'objectifs pour une EcoZAC et largement contribué à faire connaître l'ensemble de nos actions auprès de leurs lecteurs et adhérents.

Le citoyen doit-il rester à sa place de consommateur ?

Mais un désintérêt assez marqué a accueilli le projet, alors que Philippe Bovet l'avait fait parvenir à nombre de politiques ayant occupé des fonctions dans l'environnement ou la maîtrise de l'énergie, ou mandatés sur la circonscription concernée, ou encore qui affichent ouvertement leur attachement à des valeurs sociales et écologiques.

Après le temps du désintérêt, la sourde oreille a persisté de la part de certains élus, doublée d'une attitude de doute systématique sur les possibilités techniques de réalisation d'un tel quartier. J'ai par exemple apporté régulièrement de l'information à la Ville de Paris sur les programmes de soutien européen à l'innovation en matière d'aménagement durable, après que l'association ait dû payer un aller-retour à Bruxelles pour assister à une conférence sur le programme Concerto. Il s'agit en réalité d'un manque de culture sur, d'une part, les enjeux climatiques à venir et leurs origines, comme par exemple les parts d'émissions de gaz à effet de serre imputables aux différentes activités humaines, et d'autre part sur les solutions environnementales, telles que l'écoconstruction et les énergies renouvelables. Le principal problème n'est pas l'ignorance – nous sommes tous à un moment ou à un autre dans une situation d'ignorance relative – mais la croyance en ses propres connaissances lorsqu'elles sont

caduques et ne correspondent plus à l'état du monde actuel. Croyance renforcée par la non-conscience que ses propres systèmes de représentations sont des constructions et non des vérités absolues. Par exemple certains experts, techniciens et architectes travaillant dans les bureaux d'études, les sociétés d'économie mixte, même mandatés par des institutions censément garantes du suivi développement durable comme l'ARENE, regardaient de haut ces citoyens non experts ayant osé s'inviter à la définition des exigences d'un projet. Pourtant dans le même temps, ils étaient capables de confondre en réunion de concertation le solaire thermique et photovoltaïque, ou le puits canadien et la géothermie... Hermann Scheer décrit très bien dans son livre *Autonomie énergétique* comment ces systèmes de croyance caduques empêchent une approche rationnelle de la question énergétique et qualifie les attitudes qui en découlent d' "*autisme fossile et nucléaire*".

Inertie et ignorance ou mauvaise foi ?

Les autres forces citoyennes du quartier ne nous ont jamais franchement soutenus, et se sont dans un premier temps opposées à notre présence dans les réunions de concertation dédiée à la ZAC. Les associations de riverains sont toutes plus ou moins liées avec un parti politique ou proches de l'un de ses représentants à la mairie : on nous prenait donc pour un "poisson pilote" des Verts du 13^e, alors que le seul adjoint Vert de la Mairie du 13^e ne nous soutenait pas du tout ! Nombre des participants au conseil de quartier continuent aujourd'hui à considérer que, d'une part, les Amis de l'EcoZAC sont une sorte d'ovni pas réellement implanté dans le quartier, ce qui revient à nier sa légitimité d'acteur ; et d'autre part que le verdissement du projet est un risque en défaveur des aspects sociaux, alors qu'ils ont porté "*des propositions pour faire plus de logements sociaux et que la Mairie de Paris n'en a rien gardé*" (2).

Une autre attitude de non croyance en la pertinence du projet provenait non pas de la remise en cause de la plate-forme d'objectifs, mais du calendrier... Il était "déjà trop tard", car le plan de masse et la programmation avait déjà été définis en amont de notre existence, pendant les 2 ans de concertation préalable organisée par la Mairie. Là encore, notre fraîcheur et notre méconnaissance des processus administratifs et légaux des projets d'aménagement ont préservé intacte notre envie d'agir tout au long de nos rencontres avec les différents services techniques, les élus et les parties prenantes de la concertation. En résumé, on pourrait dire qu'un des premiers freins est qu'il n'est pas très simple de convaincre ses concitoyens de la nécessité à faire un écoquartier, car, dans leurs quotidiens, in fine, la question sociale, ou la contrainte de carrière occupent le devant de la scène. Si l'on accepte la contrainte environnementale comme la principale, alors l'ordre des priorités inscrit dans les modes d'organisation, les habitudes de travail et la législation... En gros, les règles du jeu doivent s'inverser. D'où ces tentatives de déni et de dévalorisation, mécanismes de défense bien rôdés contre une perte directe de position de sachant ou de pouvoir, d'insouciant bienheureux, de privilèges économiques, etc. A l'inertie des croyances répond celle des structures démocratiques, incapables de produire une vraie décentralisation synonyme d'autonomie des villes et des régions. On assiste plutôt à une décharge budgétaire de l'Etat et à une multiplication d'organes appartenant à différents niveaux décisionnels en charge d'une même mission, dont les actions s'annulent parfois les unes les autres...

Le temps c'est de l'argent !

Alors face à cette inertie, mais soutenus par l'enthousiasme de nombreuses personnes dispersées aux quatre coins de la France, il a fallu donner beaucoup de

temps et d'investissement. Pour faire évoluer les représentations, il semblait fondamental de consacrer le temps nécessaire à lobbying citoyen de qualité s'appuyant sur la pédagogie par l'exemple, l'organisation et la participation à de nombreux événements (salons, cafés-débats projections, interventions...). Il fallait faire visiter à un maximum d'incrédules ou de semi convaincus inactifs les écoquartiers qui avaient inspiré la création d'une EcoZAC. Nous avons donc activement sollicité divers représentants politiques et associatifs locaux et la maîtrise d'ouvrage du projet (la SEMAPA), les directions de la Ville de Paris avec qui nous étions en contact (environnement, urbanisme), les associations qui nous soutenaient et des médias pour visiter Vauban et BedZED, afin d'établir des références communes lorsque nous parlerions écoconstruction. Il faut également évoquer la difficulté à faire financer des activités de lobbying citoyen environnemental, pour combler les carences du politique alors qu'il a été élu pour protéger ses électeurs et leur cadre de vie. Le Réseau Sortir du Nucléaire et la Fondation pour une Terre Humaine nous ont permis de démarrer, suivis par d'autres fondations souhaitant rester discrètes, Patagonia et la Direction de l'Environnement de la Ville de Paris. La stabilité du modèle économique d'une association est difficile à trouver car ses activités d'autofinancement peuvent être assimilées à des services concurrentiels et entraîner des charges fiscales assez lourdes. De plus les demandes de subventions doivent rester limitées pour garantir l'indépendance et la quantité de temps directement dédiée à l'atteinte d'objectifs associatifs.

Un défi toujours renouvelé

L'association a atteint en grande partie l'objectif initial : faire entrer dans le cahier des charges de la ZAC de Rungis des contraintes écologiques afin de créer l'exemple, au moins sur les principaux

aspects énergie et environnement politique a été pris : 50kWh/m²/an, bureaux sans climatisation, bonne isolation des bâtiments, récupération des eaux pluviales, auto-partage, parkings mutualisés, pas de stationnement en surface et zone 30 kilomètres/heure. Restent en suspend nombre d'aspects écologiques, temporels et politiques, auxquels l'association fera face dans les mois à venir. Certains points sociaux et économiques de la plate-forme d'objectifs n'ont rencontré qu'un maigre écho : un site de compostage urbain permettrait la sensibilisation des riverains volontaires, commerçants et marchés, des écoles proches, la création d'emplois en insertion – collecteurs ambulants, maître composteur – et l'évitement de coûts d'entretien et de fertilisation des jardins, ainsi qu'une diminution de la quantité de déchets incinérés, producteurs de dioxines et consommateurs de carburants fossiles (la matière mouillée doit être chauffée à plus haute température). De même, la réutilisation d'éléments du bâtiment de l'ancienne gare de Rungis aurait pu utilement préserver la mémoire du lieu. A BO01, écoquartier Suédois de Malmö, les briques des anciens chantiers navals sont devenues carrelage patiné du sol de courées et d'habitations. A BedZED, au Sud de Londres, en amont du chantier, un salarié était chargé de repérer les déconstructions et les fournisseurs de matériaux locaux dans un rayon de 50 km. Des études du label Suisse Minergie démontrent que la plus grande partie des émissions de GES d'un bâtiment provient de son énergie grise et non de sa consommation d'énergie pendant qu'il est habité. Alors pourquoi réaliser des bâtiments peu consommateurs et faire l'impasse sur le bilan énergétique des matériaux de construction, où le transport et la transformation ont une grande part ? Pour créer un précédent et apprendre à travailler différemment – en amont – sur les thématiques de développement durable appliquées au bâtiment. Voici encore un aspect de la

plate-forme peu entendue : un centre de formation, avec le chantier comme premier support, pour l'ensemble des corps de métiers liés à l'isolation, à l'étanchéité des bâtiments sobres (3) et aux énergies renouvelables. Bien d'autres propositions n'ont pas été prises en compte, mais la liste des améliorations possibles pour un écoquartier idéal est infinie. Quand aux aspects temporels et politiques, ils posent plusieurs questions.

Quelles garanties au respect des engagements par tous les acteurs de la chaîne de production ?

Quels engagements politiques pris au cours des deux années précédentes trouveront une traduction concrète dans le cahier des charges qui doit paraître avant 2008 ? Comment garantir leur réalisation effective tout au long des étapes : chantier, habitation et rénovation ? Une fois les contrats de vente du foncier signés, aucune mesure légale n'existe à ce jour qui permet de sanctionner un maître d'œuvre ou un promoteur, par exemple s'il ne respecte pas les engagements initiaux, comme une performance énergétique supérieure à la réglementation thermique (RT 2005), puisqu'au moment de la livraison des bâtiments, la ville n'est plus propriétaire du terrain, alors que c'est elle qui a émis le cahier des charges en partenariat avec sa SEM et l'appui technique de bureaux d'études.

La participation des habitants conditionne la vie future dans l'EcoZAC

Lorsque les promoteurs et bailleurs sociaux et étudiants vendront ou loueront les commerces, bureaux et logements, quelle sera la place de l'écologie dans la relation immobilière : juste une justification pour un prix de vente ou de location plus élevé ? Une Charte sera-t-elle définie en concertation avec les usagers afin que des pratiques

économiques en ressources, en énergie et la préférence pour les mobilités douces fassent sens et deviennent l'envie de chacun ? Au Danemark, dans un immeuble collectif, des installations économes en eau (réduisant le débit de 30%) ont été installées sans sensibilisation spécifique des habitants. L'évaluation des consommations a débusqué des différences de 400% à foyer comparable (usages et nombre de personnes). Dans une maison passive, garder ses vieilles habitudes comme ouvrir les fenêtres pour aérer au lieu d'augmenter le débit de la ventilation double flux, c'est perdre le bénéfice de l'étanchéité du bâtiment et par exemple laisser entrer le froid en hiver ... donc continuer à avoir besoin du chauffage ! La même question se pose pour tous les usagers, invité ou nouvel arrivant. C'est pourquoi dans de nombreux écoquartiers (Eva-Lanxmeer et GWL-Terrain aux Pays-Bas, BedZED au Royaume-Uni, ou Rieselfeld en Allemagne notamment) un groupe d'habitants moteur est officiellement responsable de l'animation du quartier, de la continuité des pratiques écologiques et du lien social entre les différentes catégories de résidents. Une Charte très formalisée peut même avoir valeur juridique contraignante dans des projets initiés par leurs habitants, gestionnaires au quotidien de la qualité écologique, comme dans le cas d'Eva Lanxmeer, où chacun doit particulièrement veiller à ses rejets d'effluents afin de préserver l'eau potable qui continue d'être pompée à quelques mètres des bâtiments.

Les prochaines échéances électorales auront elles aussi un impact imprévisible sur le destin de l'EcoZAC. En effet, municipales et cantonales approchent et puisqu'une des clés de réussite du projet est son appropriation par certains élus,

comment garantir une continuité s'ils ne sont plus en position de décisionnaires, ou si leur agenda politique prend une autre orientation ? C'est tout le sens du travail actuellement mené par l'équipe EcoZAC : prendre de l'ampleur au niveau national en participant à la création d'autres EcoZAC, comme à Batignolles (Paris 17^e), et s'ancrer dans le local afin de devenir incontournable.

Elsa Gheziel

Notes

- (1) Situé au Sud d'Utrecht, à Culemborg, EVA Lanxmeer regroupe 244 logements des plus sociaux aux plus luxueux, en passant par l'autoconstruction, 40 000 m² d'activités – bureaux, centre aquatique, centre de formation à l'écologie intégrale, hôtel – une maison de retraite et une ferme en permaculture. Ce quasi éco-village est construit sur 34 ha, autour d'un site de pompage de l'eau potable encore en activité.
- (2) Selon Théo Le Faou, président d'un conseil de quartier impliqué dans la concertation.
- (3) La sobriété est l'un des 3 piliers de la démarche négaWatt – le Watt que l'on ne consomme pas – à laquelle il faut ajouter l'efficacité énergétique et les renouvelables. Afin de réduire l'impact de l'habitat sur le climat en France, l'association nW propose de rénover 400 000 logements/an à 50 kWh/m²/an. La mesure dite Renov créerait 120 000 emplois pendant 20 ans, puis 96 500 dans les 19 suivants. www.negawatt.org

Quartier Vauban, Fribourg (Allemagne)

Photo Elsa Gheziel

