Promoteurs immobiliers privés et problématiques de développement durable urbain

Aurélien Taburet

▶ **To cite this version:**

Aurélien Taburet. Promoteurs immobiliers privés et problématiques de développement durable urbain. Géographie. Université du Maine, 2012. Français. NNT : . tel-00763235v2

HAL Id: tel-00763235

https://theses.hal.science/tel-00763235v2

Submitted on 14 Dec 2012 (v2), last revised 4 Jan 2013 (v3)

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

L'UNAM – Université du Maine
Espaces et Sociétés (ESO-Le Mans) – UMR 6590 CNRS

Thèse de doctorat pour l'obtention du diplôme
de doctorat « Géographie sociale et régionale »

Promoteurs immobiliers privés et problématiques de développement durable urbain

Présentée et soutenue publiquement par

Aurélien **TABURET**

le 3 décembre 2012

Directeurs de thèse : Jacques **CHEVALIER**
Cyria **EMELIANOFF**

Membres du jury

Jacques CHEVALIER, professeur émérite de géographie, Université du Maine
Cyria EMELIANOFF, professeur d'aménagement et urbanisme, Université du Maine
Francis BEAUCIRE, professeur émérite d'aménagement et urbanisme, Université Paris I, rapporteur
Jean-Claude DRIANT, professeur, Institut d'urbanisme de Paris, rapporteur
François MADORÉ, professeur de géographie, Université de Nantes, examinateur
Nicolas MICHELIN, architecte-urbaniste, ANMA (Agence Nicolas Michelin et associés), examinateur

L'UNAM – Université du Maine
Espaces et Sociétés (ESO-Le Mans) – UMR 6590 CNRS

Thèse de doctorat pour l'obtention du diplôme
de doctorat « Géographie sociale et régionale »

Promoteurs immobiliers privés et problématiques de développement durable urbain

Présentée et soutenue publiquement par

Aurélien **TABURET**

le 3 décembre 2012

Directeurs de thèse : Jacques **CHEVALIER**
Cyria **EMELIANOFF**

Membres du jury

Jacques CHEVALIER, professeur émérite de géographie, Université du Maine
Cyria EMELIANOFF, professeur d'aménagement et urbanisme, Université du Maine
Francis BEAUCIRE, professeur émérite d'aménagement et urbanisme, Université Paris I, rapporteur
Jean-Claude DRIANT, professeur, Institut d'urbanisme de Paris, rapporteur
François MADORÉ, professeur de géographie, Université de Nantes, examinateur
Nicolas MICHELIN, architecte-urbaniste, ANMA (Agence Nicolas Michelin et associés), examinateur

Sommaire

Introduction générale 11

Partie 1. Logement et habitat 19

Introduction 21
Chapitre 1. Mise en perspective historique 23
Chapitre 2. Crises et contraintes 49
Chapitre 3. La durabilité, nouvelle priorité 77
Conclusion 139

Partie 2. La durabilité des promoteurs 141

Introduction 143
Chapitre 4. Mise en place de la méthode 145
Chapitre 5. De l'adhésion forcée à l'adhésion choisie ? 157
Chapitre 6. Le référentiel, plus petit dénominateur commun ? 181
Chapitre 7. Conjuguer les composantes de la durabilité 201
Conclusion 237

Partie 3. Promoteurs privés et quartiers durables 239

Introduction 241
Chapitre 8. Du bâtiment performant au quartier durable 243
Chapitre 9. La durabilité d'une deuxième vie 281
Conclusion 325

Conclusion générale 327

Remerciements

À la lecture d'une thèse, la première page sur laquelle se pose mon regard est généralement celle des remerciements (ne me demandez pas pourquoi…). Je n'ai pas toujours su apprécier le caractère élogieux, parfois enflammé, parfois même à l'inverse si morne, des remerciements à l'adresse des directeurs de thèse. Je crois bien mieux comprendre à présent. Le rôle des directeurs ne se résume pas uniquement à la qualité d'une thèse. La dimension humaine de leur accompagnement surpasse ce simple fait. J'exprime donc toute ma reconnaissance à Jacques Chevalier et à Cyria Emelianoff, complémentaires dans leurs approches, pertinents dans leurs conseils et finalement si agréablement humains dans leurs rapports et leurs relations.

Je tiens également à exprimer ma reconnaissance à Cristina Carballo et à Jean-René Bertrand qui ont accompagné ma première recherche sur le terrain argentin de la fermeture et de la sécurisation résidentielle. D'une certaine manière, ils sont « responsables » du parcours qui m'a mené à la veille de la conclusion de cette thèse. Rien que pour cela, je les remercie chaleureusement.

Je tiens bien évidemment à remercier les acteurs rencontrés, qu'ils soient promoteurs, élus, architectes, urbanistes, etc. Derrière le mot « acteur », un peu jargonnant parfois…, je retiendrai des femmes et des hommes disponibles, prolixes sur leur activité, prompts à discuter et intéressés par le monde universitaire. Cet intérêt est réciproque et s'exprime au travers de cette thèse. Je les remercie donc vivement d'avoir répondu à mes sollicitations.

Je tiens à remercier Francis Beaucire et Jean-Claude Driant pour avoir accepté d'être les rapporteurs de cette thèse. Ces remerciements s'adressent bien évidemment à François Madoré et Nicolas Michelin pour leur participation au jury. L'occasion me sera alors donnée d'exprimer de vive voix ma reconnaissance.

Ne concevant pas rester seul à travailler, j'ai élu domicile (parfois au sens propre comme au sens figuré) au sein du laboratoire de géographie. De crainte de ne pas pouvoir relever le défi de l'exhaustivité, je souhaite remercier l'ensemble des membres du laboratoire qu'ils soient enseignants-chercheurs, techniciens, administratifs ou doctorants. De cette cohabitation quasi journalière sont nés des discussions plus ou moins informelles, des repas animés, des conseils avisés et suivis. Ces remerciements s'adressent également au département de géographie qui m'a offert l'opportunité d'enseigner, complétant ainsi ma formation et répondant à une de mes volontés les plus fortes.

Les relecteurs d'un jour (souvent plusieurs…), d'une page (parfois bien plus d'un chapitre…) : Michèle, Mélanie, Graziella, Dorothée, Julie et Guillaume. Le terme de relecteur est un peu

trop restrictif pour résumer la pertinence de vos corrections, de vos remarques et de votre aide. Un grand merci et une pensée amicale pour chacun d'entre vous.

Comment ne pas remercier ceux qui ont endossé les bleus de chauffe, bien avant même l'approche de la date d'envoi, et ont accompagné ces derniers mois et ces dernières années. Dans le sens des aiguilles d'une montre à partir de la table qui accueille nos rendez-vous bi-journaliers autour d'un café, merci Sébastien pour tes conseils, le temps consacré ainsi que ta patience ! Merci Jérémy pour mes perpétuels problèmes existentiels (problème d'imprimante, de drivers, d'écran, de nettoyage d'ordinateur…) ainsi que ton aide au quotidien, parfois peu banale. Merci Alain pour l'humour décalé (noir et un peu piquant comme je sais l'apprécier), l'hebdo du lundi matin et la veille scientifique ! Un grand merci à Brigitte qui doit parfois subir les frasques de certains d'entre nous mais toujours disponible à répondre à mes différentes requêtes (dont la relecture des remerciements !)

Il m'est également arrivé de m'éloigner de la tanière du labo ! Parfois cela m'a simplement conduit à arpenter les couloirs à quelques mètres de là. J'ai apprécié le temps passé (parfois plus que de raison !) entre les discussions et les plaisanteries menées ça et là avec Marie-France, Marie-José, Cathy, Christine, Nadège, Samuel, Fabienne. Merci pour ces moments partagés au détour d'un couloir ou d'une porte.

Comment ne pas penser à ma famille et à mes amis qui ont su (parfois sans le savoir !) me décentrer pour mieux me recentrer sur cette thèse. Qu'ils en soient tous remerciés ! Au risque d'oublier l'un d'entre vous, j'aurai maintes occasions de vous faire part de mon affection et de mon amitié.

Julie, Émile, un grand merci ne suffirait pas. Vous êtes l'un et l'autre indissociable de cette thèse. Bien plus que cela d'ailleurs.

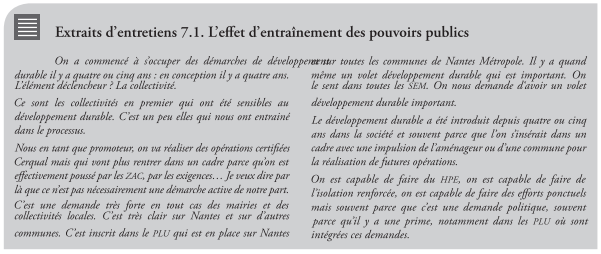
Le manuscrit quitte mes mains pour se confronter à la lecture, à l'avis et à la critique. J'attends, non sans impatience, ce moment depuis quelques semaines. Les remerciements marquent la fin d'une étape. Leur conclusion en ouvre à présent une nouvelle.

Note aux lecteurs

Illustrations

Les illustrations sont classées en quatre catégories : Encadrés, Extraits d'entretiens, Figures et Photos. À chacune d'entre elles correspond une couleur.

Les Encadrés viennent en miroir de la démonstration. Ils pourraient prendre le nom de « Pour aller plus loin ». Ils peuvent également être utilisés afin de préciser au lecteur une des méthodologies mobilisées au cours du développement. Les extraits d'entretiens prennent la forme de verbatim. Ils apparaissent à partir de la deuxième partie.



Extraits d'entretiens 7.1. L'effet d'entraînement des pouvoirs publics

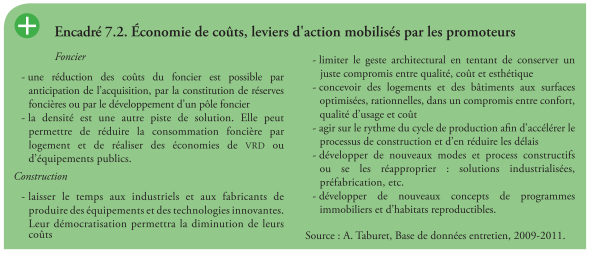
On a commencé à s'occuper des démarches de développement durable il y a quatre ou cinq ans : en conception il y a quatre ans. L'élément déclencheur ? La collectivité.

Ce sont les collectivités en premier qui ont été sensibles au développement durable. C'est un peu elles qui nous ont entraîné dans le processus.

Nous en tant que promoteur, on va réaliser des opérations certifiées Cerqual mais qui vont plus rentrer dans un cadre parce qu'on est effectivement poussé par les ZAC, par les exigences… Je veux dire par là que ce n'est pas nécessairement une démarche active de notre part. C'est une demande très forte en tout cas des mairies et des collectivités locales. C'est très clair sur Nantes et sur d'autres communes. C'est inscrit dans le PLU qui est en place sur Nantes métropole toutes les communes de Nantes Métropole. Il y a quand même un volet développement durable qui est important. On le sent dans toutes les SEM. On nous demande d'avoir un volet développement durable important.

Le développement durable a été introduit depuis quatre ou cinq ans dans la société et souvent parce que l'on s'inséraît dans un cadre avec une impulsion de l'aménageur ou d'une commune pour la réalisation de futures opérations.

On est capable de faire du HPE, on est capable de faire de l'isolation renforcée, on est capable de faire des efforts ponctuels mais souvent parce que c'est une demande politique, souvent parce qu'il y a une prime, notamment dans les PLU où sont intégrées ces demandes.



Encadré 7.2. Économie de coûts, leviers d'action mobilisés par les promoteurs

Foncier

- une réduction des coûts du foncier est possible par anticipation de l'acquisition, par la constitution de réserves foncières ou par le développement d'un pôle foncier
- la densité est une autre piste de solution. Elle peut permettre de réduire la consommation foncière par logement et de réaliser des économies de VRD ou d'équipements publics.

Construction

- laisser le temps aux industriels et aux fabricants de produire des équipements et des technologies innovantes. Leur démocratisation permettra la diminution de leurs coûts
- limiter le geste architectural en tentant de conserver un juste compromis entre qualité, coût et esthétique
- concevoir des logements et des bâtiments aux surfaces optimisées, rationnelles, dans un compromis entre confort, qualité d'usage et coût
- agir sur le rythme du cycle de production afin d'accélérer le processus de construction et d'en réduire les délais
- développer de nouveaux modes et process constructifs ou se les réapproprier : solutions industrialisées, préfabrication, etc.
- développer de nouveaux concepts de programmes immobiliers et d'habitats reproductibles.

Source : A. Taburet, Base de données entretien, 2009-2011.

Les Figures regroupent les tableaux, les graphiques, les schémas, les cartes, dont les images satellites. Enfin, les photographies sont réunies dans la catégorie Photo. Lorsque plusieurs photos sont présentées, nous utilisons le terme de « Planche ».

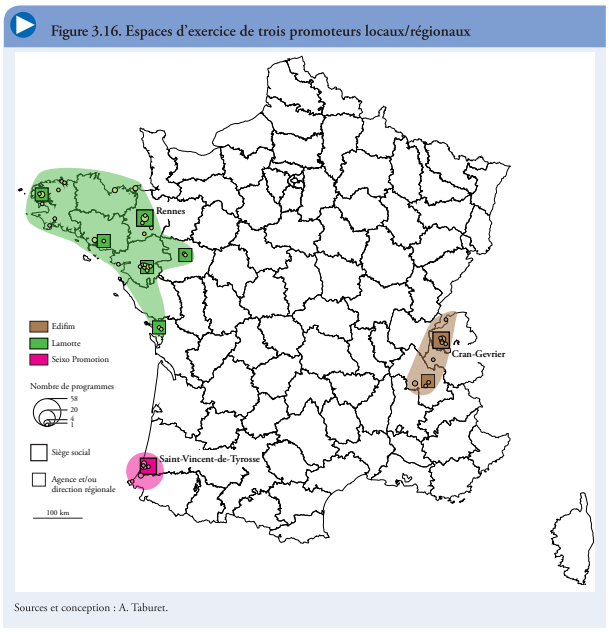


Figure 3.16. Espaces d'exercice de trois promoteurs locaux/régionaux

Sources et conception : A. Taburet.

Planche 2.6. Évolutions du logement social

Les Hautes Formes, résidence livrée en 1979 à Paris. Ce petit ensemble d'habitat social, dont les 209 logements s'inscrivent autour d'une rue, d'une place et de cours, rompt avec la brutalité de l'urbanisme vertical. Source : J.-M. Monthiers/ADAGP, 2009.

19 logements sociaux PLUS, dont 12 en collectifs et 7 en individuels, livrés en 2005 à Vert-Saint-Denis, en Seine-et-Marne, par le bailleur social les Foyers de Seine et Marne. Source : B. Fougeirol, 2008.

La Cité Michelet, un des plus grands ensembles construit à la fin des années 1970 à Paris comptant 16 tours de 18 étages et un bâtiment barre de 8 étages, accueillant au total près de 1 800 logements. Source : A. Taburet, 2011.

À Bordeaux, la résidence Arc-en-Ciel, conçue et livrée par l'architecte Bernard Bühler en 2010, illustre la rupture architecturale et conceptuelle d'avec ses prédécesseurs à l'arrière-plan. La résidence compte 40 logements locatifs sociaux et des bureaux. Source : A. Taburet, 2012.

Numérotation

Les chapitres s'égrainent de 1 à 9. La numérotation des illustrations et des encadrés est réinitialisée pour chaque chapitre. Par exemple, la figure 1.5 renvoie à la figure nº 5 du Chapitre 1. L'encadré 7.2 ci-dessus est le deuxième encadré du Chapitre 7.

Bibliographie

La bibliographie est rédigée d'après la norme Z 44-005 de décembre 1987, Documentation : Références bibliographiques : contenu, forme et structure (ISO 690), et son extension Z 44-005-2 (ISO 690-2) de février 1998 pour les documents électroniques, documents complets ou parties de documents. Elle s'appuie sur la référence bibliographique suivante :

HENSENS H., 2004, *Rédaction de bibliographie : les normes et les usages* [en ligne]. Montpellier : IRD, 2004/11, 29 p. Disponible sur : <www.mpl.ird.fr/documentation/download/FormBibliog.pdf>.

Sigles

3D	Directeur du développement durable
ACERMI	Association pour la certification des matériaux isolants
ACV	Analyse du cycle de vie
ADDOU	Approche développement durable dans les opérations d'urbanisme
ADEME	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
AEU	Approche environnementale de l'urbanisme
AFUL	Association foncière urbaine libre
ANAH	Agence nationale de l'amélioration de l'habitat
ANIL	Agence nationale pour l'information sur le logement
ANPC	Association nationale des promoteurs constructeurs
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
APL	Aide personnalisée au logement
ARENE	Agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies en Île-de-France
ATEX	Avis technique expérimental
AUDD	Aménagement, urbanisme et développement durable
AUDIAR	Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise
BBC	Bâtiment de basse consommation
BEPOS	Bâtiment à énergie positive
C2P	Commission prévention produit
CAS	Centre d'Analyse Stratégique
CAUE	Conseils d'architecture, d'environnement et d'urbanisme
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations
CEPHEUS	*Cost Efficient Passive House as European Standards*
CFF	Crédit foncier de France
CIDD	Crédit d'impôt développement durable
CITEPA	Centre interprofessionnel technique d'études sur la pollution atmosphérique
CLÉ	Conseil locale en énergie
COS	Coefficient d'occupation des sols
CPCU	Compagnie parisienne de chauffage urbain
CRE	Commission de régulation de l'énergie
CREDOC	Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie
CSTB	Centre scientifique et technique du bâtiment
CUB	Communauté urbaine de Bordeaux
DAL	Droit au logement
DGA	Direction générale de l'aménagement de Bordeaux
DGUHC	Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction
DPE	Diagnostic de performance énergétique
DREIF	Direction régionale de l'équipement d'Île-de-France
ECS	Eau chaude sanitaire
EHDN	Emploi, habitat, déplacement et nature
EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
EMGP	Entrepôts et magasins généraux de Paris
FGAS	Fonds de garantie à l'accession sociale
FNPC	Fédération nationale des promoteurs constructeurs
FPC	Fédération des promoteurs constructeurs
FPI	Fédération des promoteurs immobiliers
FSC	*Forest Stewardship Council*
FSL	Fond de solidarité pour le logement
GES	Gaz à effet de serre
GMF	Groupe Maisons Familiales
GPE	Garantie de performance énergétique
GPRU PNE	Grand projet de renouvellement urbain Paris Nord-Est
GPV	Grand projet de ville
GRT	Groupes de ressources techniques
H&E	Habitat & Environnement
HBM	Habitation à bon marché
HLM	Habitation à loyer modéré
HLM/O	HLM ordinaire
HPE	Haute performance énergétique
HQE	Haute qualité environnementale
HQV	Haute qualité de vieillissement
HVS	Habitat et vie sociale
ICC	Indice du coût de la construction
INA	Institut national de l'audiovisuel
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
IVM	Institut pour la ville en mouvement

JEP	Journées d'études professionnelles
loi DALO	Loi instituant le Droit au logement opposable
loi ENE	Loi portant Engagement national pour l'environnement
loi ENL	Loi portant Engagement national pour le logement
loi LRL	Libertés et aux responsabilités locales
loi MOLLE	Loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
loi POPE	Loi de Programme fixant les orientations de la politique énergétique
LOV	Loi d'orientation pour la ville de 1991
MAB	*Man and biosphere*
MEDDTL	Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
OQAI	Observatoire de la qualité de l'air intérieur
ORSE	Observatoire sur la responsabilité sociale des entreprises
OVE	Observatoire du véhicule d'entreprise
PAB	Port autonome de Bordeaux
PAD	Plan d'action durable
PAE	Programme d'aménagement d'ensemble
PAH	Primes à l'amélioration de l'habitat
PALULOS	Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale
PAP	Prêt aidé d'accession à la propriété
PCI	Processus de conception intégré
PDALPD	Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
PDE	Plan de déplacements entreprise
PDU	Plan de déplacements urbains
PEFC	*Pan european forest certification council*
PLA	Prêt locatif aidé
PLR	Programme à loyer réduit
PLU	Plan local d'urbanisme
PME	Petites et moyennes entreprises
PNRU	Programme national de rénovation urbaine
POS	Plan d'occupation des sols
PSLA	Prêt social location accession
PSR	Programmes sociaux de relogement
PTZ	Prêt à taux zéro
PUCA	Plan urbanisme construction architecture
RFF	Réseau ferré de France
RSA	Revenu de solidarité active
RSE	Responsabilité sociale des entreprises
RT	Réglementation thermique
SAS PNE	Société par actions simplifiée ParisNordEst
SAUNAB	Société d'aménagement urbain du nord de l'agglomération bordelaise
SCET	Société centrale pour l'équipement du territoire
SCIC	Société centrale immobilière de la Caisse des Dépôts
SCMI	Syndicat des constructeurs de maisons individuelles
SCOP	Société coopérative et participative
SCOT	Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme
SEM	Sociétés d'économie mixte
SEMAVIP	SEM d'aménagement de la Ville de Paris
SHAB	Surface habitable
SHON	Surface hors œuvre nette
SMABTP	Société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics
SNEF	Société nationale d'espaces ferroviaires
SNI	Société nationale immobilière
SNTR	Société nationale des transports routiers
SOVAFIM	Société de valorisation des actifs ferroviaires immobiliers
SRU	Loi Solidarité et renouvellement urbain
THPE	Très haute performance énergétique
UCI-FFB	Union des constructeurs immobiliers de la fédération Française du bâtiment
UEPC	Union européenne des promoteurs constructeurs
UMF	Union des maisons françaises
UNCMI	Union nationale des constructeurs de maisons individuelles
USH	Union sociale pour l'habitat
VRD	Voierie et réseaux divers
WWF	*World Wildlife Fund*
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZAD	Zone d'aménagement différé
ZUP	Zone à urbaniser en priorité
ZUS	Zone urbaine sensible

Introduction générale

Les promoteurs immobiliers privés et les problématiques de développement durable urbain… Quelle étonnante idée que de rassembler ces mots au sein d'une même analyse. L'idée même qu'une activité économique puisse intégrer des principes écologiques, environnementaux et sociaux laisse généralement planer une forme de suspicion. Rattachée à l'activité de la promotion immobilière privée, l'idée n'en est qu'un peu plus exacerbée. « *Lors d'une interview télévisée, un journaliste m'a demandé : « mais qu'en est-il des déchets nucléaires ? Ne vont-ils pas empoisonner toute la biosphère et persister pendant des millions d'années ? Voilà un cauchemar qui confine au fantasme et qui ne repose sur rien. Il est évident que la nature préfère les déchets nucléaires à l'avidité des promoteurs, et ce malgré les légers dommages qu'ils peuvent provoquer, qui ne sont qu'un faible prix à payer* »

(J. Lovelock, *La revanche de Gaïa : pourquoi la Terre riposte-t-elle ?*, 2007)

Avouons tout d'abord un attrait intellectuel et scientifique pour l'ambiguïté, voire pour le paradoxe. Sans réaliser une rétrospective des quelques recherches menées jusqu'à présent, les axes et objets d'études privilégiés préfigurent cet attrait. L'aller-retour incessant entre le paradoxe de certaines constructions socio-spatiales a toujours suscité mon intérêt, dont la géographie fournit de pertinentes clés de lecture. Les quelques années passées ont construit ce lien entre des objets (*barrios cerrados* et *countries club* argentins, ensembles résidentiels fermés et/ou sécurisés français) et des acteurs (entreprise privée de distribution en eau potable, promoteurs immobiliers privés) éclairant les notions de fragmentation, de ségrégation, de privatisation. J'ai construit en quelque sorte un rapport géographique à l'ambiguïté et au paradoxe. Relier promoteurs privés et durabilité me semble d'ailleurs poursuivre en partie cette filiation. Le discours mêlant méfiance et critique face à la promotion immobilière privée apparaît dès ses premiers pas et son affirmation, il y a plus de soixante ans. Les promoteurs privés apparaissent déjà comme « turbulents », « moins fiables » que les promoteurs publics ou encore « plus instables » (Dhuys, 1975 ; Brun et Roncayolo, 1985). Depuis, les représentations ont pris le relais. Dans les représentations, le promoteur serait à ranger du côté des nantis et des corrompus composant, avec d'autres, le groupe à droite d'une ligne de partage séparant les bons des mauvais, le bien commun de l'intérêt personnel ou bien encore la vertu du vice. Les promoteurs immobiliers privés sont au fait de ces représentations. Les discours recueillis abondent dans ce sens, fait confirmé avant nous par J. Pollard (2009). La permanence de cette stigmatisation est à la fois étonnante et légitime. Étonnante parce que la profession a évolué. Elle a notamment gagné en stabilité et s'est professionnalisée. Elle est également beaucoup plus encadrée et réglementée et s'est assainie en se délestant de ses membres les moins recommandables. Ses produits immobiliers sont également montés en gamme et en qualité, au gré des mutations socio-économiques et des évolutions des référentiels de la modernité ou du confort. Ces images sont pour autant restées

légitimes. Bien qu'ayant changé, la figure du promoteur pâtit des représentations qui font de son activité, une activité économique exacerbée et peu scrupuleuse. Elles sont d'autant plus actives que l'opacité règne parfois encore en maître sur les structures et les pratiques de la promotion privée. Le sens commun retient généralement un fait : les promoteurs immobiliers privés sont réunis sous le chapeau commun de la rentabilité et du bénéfice, qui plus est nécessairement au détriment de quelqu'un ou de quelque chose, le client ou l'environnement par exemple. L'émergence du développement durable ne semble qu'accentuer le discours stigmatisant, ignorant alors la possibilité de porter un autre regard sur les acteurs privés de la fabrique urbaine et, plus généralement, sur les promoteurs immobiliers privés. Comment les nouveaux horizons spatiaux et temporels ouverts par le développement durable peuvent-ils trouver un écho et une compatibilité avec des structures économiques productrices de la matière de nos villes et guidées par un impératif économique ? Comment les promoteurs privés conjuguent les objectifs d'un jeu capitaliste traditionnel avec une urgence environnementale encore peu perceptible ? La promesse du développement durable est-elle soluble dans les structures économiques de la promotion immobilière privée et dans sa production ?

Le développement durable tend à rapprocher des couples d'opposition classiques, les rendant également opérationnels. Les écoquartiers redéfinissent par exemple la relation entre nature et densité et cherchent à créer une nouvelle cohabitation humain-faune-flore (Emelianoff, 2011). Pourquoi ne pas alors rapprocher promoteurs immobiliers privés et problématiques de développement durable urbain dont la seule opposition apparente résiderait dans les représentations que l'on se fait de l'un et de l'autre. Il est alors nécessaire de décentrer le regard et de dépasser toute une série de lieux communs, d'accepter les premiers paradoxes, au risque de lire l'intégration du développement durable comme une énième « farce » orchestrée par de grands groupes privés. Or, la question n'est plus tant de savoir si les promoteurs immobiliers privés ont intégré la problématique de la durabilité. Il s'agit de prendre acte de cette rencontre afin d'analyser comment ils contribuent à leur manière à la production urbaine sous le sceau de la durabilité. C'est à partir de cette rencontre, entre promoteurs immobiliers privés et durabilité, que cette recherche débute. Les premiers sont l'épicentre de notre observation des évolutions à l'œuvre orchestrées par la durabilité. Puisque l'un et l'autre ne peuvent plus s'ignorer, comment cohabitent-ils ? Comment vivent-ils ensemble ? De quelles manières les promoteurs privés, à travers leur production de logement, prennent en compte les objectifs, comme les contraintes, de la nouvelle priorité de la durabilité ? La mise en tension entre enjeux sectoriels (bâtiment), enjeux territoriaux (quartier et ville durables), démarches et pratiques d'acteurs constitue ainsi le cœur de notre recherche. Trois champs concentrent notre attention : la promotion immobilière privée, l'immobilier résidentiel et la problématique de la durabilité, notamment celle de la ville durable. L'intérêt de cette réunion réside dans une série de questions posée suite à la diffusion des problématiques de la durabilité. Si on ne peut remettre en doute les pionniers que sont les villes et les pouvoirs publics en terme de développement durable, que se passent-ils derrière ? Comment la durabilité est intégrée, appropriée et rendue opérationnelle par ceux qui composent le gros du peloton ? À quelle distance naviguent-ils des autres acteurs de la fabrique de la ville ?

Depuis l'émergence de la problématique de la durabilité, une bibliographie s'est constituée à partir des initiatives, des démarches et des politiques mises en œuvre par les villes et les pouvoirs

publics (voir notamment : Emelianoff, 1999 et 2011 ; Da Cunha et *al.*, 2005 ; Hamman, 2008 ; Hamman et Blanc, 2009 ; Emelianoff et Stegassy, 2010 ; Béal, Gauthier et Pinson, 2011). La nouvelle injonction se décline pourtant à l'ensemble des acteurs et des secteurs d'activité. Une autre bibliographie s'en fait d'ailleurs l'écho en s'attachant à la diffusion de la durabilité dans le monde économique des entreprises (voir notamment : Aggeri et *al.*, 2005 ; Reynaud, 2006 et 2010 ; Bost, 2007 ; Observatoire sur la responsabilité sociale des entreprises, 2008 [ORSE] ; Laville, 2009). Elle rend compte de deux enseignements. D'une part, le lien unissant développement durable et entreprise n'est plus antinomique. La durabilité est une nouvelle réalité dans le monde de l'entreprise et la question n'est plus de savoir si la pénétration du développement durable dans l'entreprise est légitime ou non, mais plutôt de s'attacher à sa mise en œuvre et à son opérationnalité. D'autre part, cette bibliographie s'attache à l'échelle de l'entreprise bien plus qu'à celle de la production. Les auteurs précédemment cités, de par leur filiation disciplinaire et par le choix des cas d'études, s'attachent en effet à la notion de Responsabilité sociale des entreprises (RSE), au management du développement durable, à son organisation à l'intérieur des entreprises, à l'économie de l'environnement ou encore à la communication. Malgré son intérêt, cette bibliographie ne peut complètement embrasser la problématique d'une promotion immobilière privée, certes composée d'entreprises, mais dont la spécificité repose sur la production marchande de biens immobiliers à destination d'usagers. Une entrée par la promotion immobilière privée ne nous semble prendre sens que si l'on s'attache à sa production introduisant alors une dimension territoriale. Les promoteurs immobiliers privés, saisis par l'irruption du développement durable dans la question du logement, sont invités à décliner ce nouveau mot d'ordre en interne mais également, et surtout, dans leur participation à la construction de la ville. Ces derniers sont des « acteurs urbains supposés puissants, sinon influents » que les évolutions récentes de la politique du logement en France, particulièrement les dispositifs d'incitation fiscale, ont favorisé (Pollard, 2009). Devenus aujourd'hui d'incontournables acteurs de la construction neuve, les travaux universitaires ne leur portent toutefois pas un grand intérêt (voir notamment : Topalov, 1974 et 1987 ; Granelle, 1998a et 1998b, Pollard, 2009). La bibliographie relative à la question du logement et à celle de l'habitat y consacre bien quelques développements, qui restent malgré tout limités au contraire de son alter ego public et du logement social. Ce constat amène même J. Pollard (2009) à les considérer comme « un groupe professionnel oublié des recherches sur le logement et l'habitat ». Ils ouvrent pourtant des perspectives sur les mutations des modes de production de la ville et sur la nature même de la ville en train de se construire.

Un point de départ reste donc à définir et des bornes à construire. Des choix sont alors inévitablement réalisés, quitte à être parfois réducteurs. La fonction de promotion immobilière est exercée en France par deux grandes catégories d'opérateurs. Leurs objectifs divergent, leurs périmètres d'activités sont bien distincts et leurs modalités de financement diffèrent, ayant d'ailleurs conduit à une différenciation de l'un et de l'autre et à une autonomisation de la promotion privée. Une première voie d'exploration misant sur les particularités de la promotion immobilière privée nous conduit à écarter les opérateurs sociaux. La notion de contexte a guidé une analyse franco-française. À l'écho international du développement durable, la France a répondu de façon spécifique notamment par l'organisation du Grenelle de l'environnement et par le lancement des concours ÉcoQuartier et ÉcoCité. Le Grenelle élève alors le secteur

résidentiel neuf au rang de priorité, mobilisant l'ensemble des acteurs de sa production. Il vise ainsi à opérer le glissement de la définition d'une responsabilité à un processus d'action. Le secteur résidentiel, construction neuve et parc existant, est isolé comme le cœur de cible d'une amélioration énergétique. Au lendemain du Grenelle, l'échelle du bâtiment est donc définie comme échelle d'action pour le traitement de son enveloppe afin de réduire les consommations énergétiques et les émissions de CO_2. Le tertiaire n'est pas ignoré. Nous l'avons toutefois écarté pour deux raisons principales. D'une part, le logement est le cœur d'activité de la promotion immobilière privée. Il représente plus des trois-quarts du chiffre d'affaires d'une profession contribuant à environ un tiers de la production totale de logements neufs en France (FPI, 2010). D'autre part, une des toutes premières hypothèses exploratoires fut rapidement validée par les premières recherches bibliographiques et les premiers entretiens conduits auprès des promoteurs immobiliers. La durabilité, telle qu'elle est formulée dans un premier temps dans sa composante énergétique et dans sa composante qualité environnementale, est plus facile à mettre en œuvre, à rendre opérationnelle, pour le secteur tertiaire. De l'avis des promoteurs rencontrés, sur le plan de la technique et de la conception, la rencontre entre durabilité et tertiaire est plus aisée. Les investisseurs sont en outre en attente de bâtiments performants dont ils auront la gestion, deux caractéristiques contrastant avec le secteur résidentiel neuf.

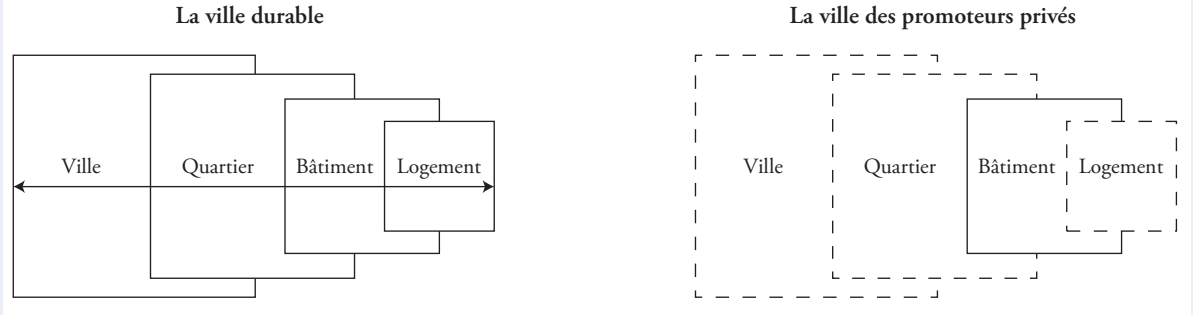
Les bornes définies et les jalons posés sont constitutifs de choix influant les résultats. L'émergence des problématiques de développement durable réinterrogeant la ville, sa production et ses acteurs, cette recherche a donc une finalité exploratoire renforcée par la volonté d'observer ce qui est en train de se faire. Le projet principal de cette thèse est donc d'apprécier la rencontre entre la promotion immobilière privée, l'injonction du développement durable et la production résidentielle. La durabilité introduit de nouvelles échelles temporelles et territoriales qu'il s'agit d'apprécier par le prisme d'un acteur privé de la fabrique de la ville. Ce dernier peut alors être considéré comme un prisme renseignant les manières dont la ville se construit. Il est le reflet des attentions particulières d'une période donnée. Depuis 1950, les promoteurs immobiliers privés s'adaptent, à leur manière, aux grandes priorités qui animent la question du logement. La nouvelle priorité qui se dessine dès la fin des années 1980, et finalement formulée par la prescription au lendemain du Grenelle de l'environnement, constitue un choc. Les promoteurs sont amenés à composer avec des contraintes non financières, non quantifiables. Les impératifs environnementaux sont notamment à ranger dans cette catégorie. Il s'agit pour les promoteurs privés de glisser d'une rationalité économique à une rationalité écologique alors qu'ils sont *a priori* imperméables à toute autre forme de rationalité. L'imaginaire de la durabilité, ainsi que sa traduction opérationnelle au monde urbain (logement, bâtiment, quartier, ville), s'opposerait à l'imaginaire des promoteurs. Dans le combat qui serait mené entre la promesse du développement durable et l'activité de promotion immobilière privée, cette dernière aurait nécessairement le dessus, flouant et reléguant le premier au rang de nouveau produit marchand. Une première série de question est alors soulevée. Quelle est la portée de ce choc ? Les promoteurs immobiliers privés sont-ils en mesure de s'adapter à la durabilité par un glissement de rationalité et donc par un changement de pratiques ? Comment composer avec une urgence environnementale encore

peu perceptible alors que l'urgence économique est elle bien présente ? La première peut-elle être vectrice de changements, d'évolution des modes de faire de la ville ? Elle l'est dans un premier temps sous forme de prescription et définit une première durabilité que l'on peut qualifier d'ores et déjà de durabilité *a minima*. Le risque de ne pas y répondre, voire même d'y répondre au plus proche, nous semble entraîner un risque de perte d'activité, de perte de marché et donc de rentabilité. Entre immobilisme, attentisme et action volontariste, quelles peuvent être les postures adoptées par les promoteurs privés ? Ouvrent-elles la voie à une différenciation, ou au contraire, à un renforcement des rapports de force entre les différents promoteurs ?

La durabilité intègre la prise en compte de nouveau enjeux transversaux et donc de nouvelles échelles. Or, presque paradoxalement, le Grenelle de l'environnement mobilise expréssement les promoteurs immobiliers à l'échelle du bâti et dessine les contours d'une durabilité se limitant à deux composantes : énergie et qualité environnementale. Il introduit ainsi un frein au dépassement de l'enveloppe bâtie. Cette relation duale est-elle durable alors même que la durabilité appelle aux débordements des échelles ? Les promoteurs sont en mesure de répondre à l'injonction. Ils n'ont d'ailleurs pas le choix puisque cette dernière est d'une part réglementaire et, d'autre part, relayée par les élus locaux qui se posent comme chefs de file face aux promoteurs. Toutefois, peuvent-ils prendre part au projet de la ville durable dont les échelles mobilisées dépassent celle de l'enveloppe bâtie et donc leur périmètre d'activité ?

Il s'agit pour les promoteurs privés de glisser d'une simple capacité de réponse à une force de proposition par une capacité nouvelle à dépasser les échelles et à les faire déborder. Dans un premier temps, ils organisent leur production afin de répondre à la demande. Dans un deuxième temps, ils proposent une nouvelle offre à l'échelle du bâtiment puis progressivement à celles du quartier et de la ville. Nous ne pensons pas cette ligne de déclinaison, à laquelle nous ajoutons le logement, comme un *continuum* ou comme un simple escalier. Elle est une ligne offrant des allers-retours dans un sens comme dans l'autre. La question de l'innovation (technique, technologique mais également sociale) est alors posée. Cette imbrication des échelles induit également un nouveau lien entre le stratégique et l'opérationnel dépassant le simple affichage d'une intégration de la durabilité à l'échelle de l'entreprise et à celle de la production résidentielle.

Figure Intro.1. Projection dans la ville durable



Conception : A. Taburet, 2012.

La durabilité introduirait alors un facteur clivant entre les groupes de promotion immobilière privée. D'un côté, certains seraient en mesure de déplacer le curseur sur la ligne de déclinaison et donc en mesure de se positionner sur de nouveaux segments, sur de nouveaux marchés. D'un autre côté, des promoteurs ne peuvent opérer ces allers-retours, se cantonnant alors à leur actuel périmètre d'activité. Ils seraient donc en partie exclus de la construction d'une ville durable. La question est alors posée de la capacité de la durabilité à faire converger ou diverger la typologie des promoteurs immobiliers privés en France. Elle contribuerait à opérer une différenciation des acteurs à partir d'un point de départ, d'un socle commun, découvert par la profession au milieu des années 2000 et proposerait une nouvelle stratification de ceux qui construisent la ville. Elle serait donc exclusive et, par opposition, intégratrice notamment de ceux qui maîtrisent les échelles tels que les fournisseurs de services urbains ou tels que les acteurs de réseaux (eau, électricité, nouvelle technologie de l'information).

La durabilité constitue donc une occasion pour la promotion immobilière privée de se constituer comme une offre nouvelle et alternative au secteur public et de devenir acteur de la ville durable. Des échelles restent cependant à approprier et des mots à définir (logement durable, quartier durable, ville durable) afin de construire une grille de cette durabilité. Les échelles ne sont pas uniquement spatiales, elles sont également temporelles. Il s'agit dès lors de faire coïncider les cadres d'application des problématique du développement durable : temps de la production (le logement mais également le temps de l'aménagement), temps du producteur (les promoteurs privés), temps du ou des commanditaires (élu, acquéreur), chapeautés par le temps de l'environnement et celui de la durabilité. Ainsi, le promoteur s'inscrit dans une perspective temporelle de 18 à 36 mois, soit le temps de la production. L'immobilier résidentiel couvre quant à lui au minimum une génération. La problématique de la ville durable démarre aujourd'hui et, métaphoriquement, se poursuivra demain (2050) et après-demain (2100). Temps social, temps du projet, temps économique recherchent alors de nouvelles combinaisons, de nouvelles synchronisations. Cette conjugaison des temps est également à mettre en perspective avec celui de notre recherche. Elle est d'une part temporaire puisqu'entamée en 2008 et conclue, dans sa version écrite, en 2012. Certaines donnés pourraient d'ores et déjà faire l'objet d'actualisation. Prenons le simple exemple du dispositif d'incitation fiscale Scellier et de son remplacement par le dispositif « Duflot », dont le nom, pas encore défini, rappelle le récent changement de gouvernement. Cette recherche ne couvre qu'une infime partie de la rencontre entre promoteurs privés et développement durable et une portion réduite de la vie des projets urbains pris comme terrains de recherche et d'analyse. La combinaison des temps longs et des temps courts implique une inscription dans le mouvement plutôt que dans l'aboutissement, une observation de ce qui est en train de se faire, confirmant le caractère exploratoire préalablement évoqué. D'autre part, dans la continuité de la remarque précédente, cette recherche reste en cours. En 2008, les promoteurs apprenaient un nouveau terme. Aujourd'hui ils le manient et le transposent spatialement à leur activité en prenant par exemple en charge l'aménagement de quartiers durables. Ces quartiers, et de nouveaux, vont sortir de terre et rentrer dans une deuxième vie, celle de l'usage et de l'appropriation. Notre recherche s'arrête toutefois avant cette étape. La réalité des changements climatiques est admise et le développement durable

réintroduit de nouveaux horizons spatiaux et temporels. 2050 est par exemple intégrée comme nouvelle borne temporelle alors que la pertinence des liens entre local et global est aujourd'hui actée. En affirmant dès le départ que les promoteurs privés se sont saisis de la problématique de la durabilité, une autre incertitude est levée. Reste à les interroger. Les interroger par le prisme de la durabilité c'est interroger la ville qui se construit actuellement. C'est sur l'interaction entre des enjeux forts, et parfois antagonistes, que nous concentrerons notre analyse. Il est alors nécessaire de poser des questions élémentaires à partir du point de départ retenu. Comment les promoteurs immobiliers privés se sont-ils saisis du développement durable ? Comment est-il décliné au sein de la profession et quelles en sont les reformulations et traductions opérées ? Constate-t-on un écart entre les discours sur les objectifs et les moyens de mises en pratique ? Quels sont les freins à la mise en œuvre ? Quels sont les changements de pratiques dans la production de logements induits par cette déclinaison du développement durable ? Quelle est la contribution éventuelle des promoteurs immobiliers privés à la construction d'une ville durable ?

La thèse s'organise en trois parties et neuf chapitres. La première partie vise à définir les grandes priorités qui animent la question du logement en France depuis 1950 et à identifier les évolutions et les mutations de l'appareil productif. Loger, construire et habiter différemment, habiter l'existant (Chapitre 1) puis crises et contraintes (Chapitre 2) sont les grandes priorités définies à partir des interactions et des combinaisons des variables relatives au logement (politique du logement, construction neuve, demande, etc.). Nous mobiliserons les travaux des auteurs traitant de la question du logement et de l'habitat en France avec une dominante du champ géographique (géographie sociale, aménagement, urbanisme) sans pour autant ignorer les travaux de sociologie ou de sciences politiques. Le troisième chapitre isole et caractérise la nouvelle priorité de la durabilité. Un bref détour par la notion de développement durable précède sa territorialisation. Une ligne de déclinaison et d'emboîtement des échelles est alors proposée à partir de laquelle nous interrogerons les promoteurs immobiliers privés. Ces derniers font l'objet d'une typologie à partir des travaux de nos prédécesseurs (Topalov, 1974 et 1987 ; Granelle 1998a et 1998b ; Pollard 2009 et 2011) et des apports du champ géographique. Au cours de ce chapitre, les sources se diversifient et la littérature académique relative au développement durable urbain est complétée par des sources plus spécifiques. Les documents réglementés des groupes de promotion (rapports annuels et documents de référence) intègrent par exemple notre corpus. La presse spécialisée a également fait l'objet de notre attention et de consultations régulières. Citons notamment *Le Moniteur*, consulté d'une part dans son format électronique de façon journalière et, d'autre part, dans son format papier lors de la parution de numéros et de hors-série en lien avec nos recherches. Notons que la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) publie régulièrement une revue, *Promotion Immobilière*, ainsi que des études et des dossiers mis en ligne sur son site internet. Ce chapitre 3 est enfin l'occasion d'introduire les premiers résultats de la base de données construite, dont la méthodologie et les objectifs sont présentés au cours de ce même chapitre. La deuxième partie s'attache à expliciter la durabilité des promoteurs, à en définir les contours, les caractéristiques, dans une dialectique entre promoteur et production résidentielle. Nous prenons alors appui sur le discours des promoteurs dont l'analyse constitue le fil rouge de l'ensemble de cette partie. La méthodologie mise en place fait l'objet d'un

chapitre spécifique précisant les modalités du recueil du discours (Chapitre 4). Il s'agit ensuite de pénétrer à l'intérieur des groupes afin de caractériser les processus d'adhésion des promoteurs à la durabilité. La prescription définit un socle commun, constitué des composantes énergétiques et environnementales, à partir duquel s'élance l'ensemble des promoteurs immobiliers. L'échelle du bâtiment est particulièrement mobilisée afin de relier performance énergétique et construction neuve. Les référentiels de certification et de labellisation sont alors mobilisés en tant que plus petit dénominateur commun (Chapitre 6). À partir de ce socle, les promoteurs enrichissent peu à peu la grille de leur durabilité par l'ajout de nouvelles composantes (Chapitre 7). Abordabilité, accessibilité complètent par exemple le socle premier par un dépassement des points de tensions identifiés dans ce même chapitre. La variabilité des conjugaisons des composantes de la durabilité constitue un deuxième temps de la rencontre entre promoteur privé et durabilité, celui de la démarcation et d'une plus grande affirmation identitaire. Des points aveugles persistent toutefois dont le maintien corrobore un nécessaire déplacement de curseur sur la ligne de déclinaison entre logement et ville durable. Au cours de cette deuxième partie, les sources discursives constituent le matériau central de l'analyse. Elles sont notamment complétées par les supports communicationnels des promoteurs immobiliers (site internet, plaquette de commercialisation). Nous mobilisons également les informations de l'observation directe et indirecte. Nous avons en effet assisté à deux grands moments de la « mise en vie » de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) lors de son Congrès annuel en 2010 à Marseille et lors des Journées d'études Professionnelles (JEP) de 2011 à Paris. Ces rendez-vous sont des occasions uniques de profiter des témoignages, des réactions et des prises de position de la FPI mais également de ses adhérents et de leurs positionnements par rapport à leurs homologues et concurrents. La troisième partie interroge le nouveau couple promoteur-aménageur privé et quartier durable. Des grands promoteurs privés sont aujourd'hui en mesure de dépasser l'échelle du bâtiment et d'articuler les échelles de la durabilité. Nous observons alors une tendance nouvelle : la ville durable devient un nouvel horizon et le quartier durable, une première échelle de son expérimentation (Chapitre 8). Les exemples de ce portage privé sont encore peu nombreux en France, comme en Europe, mais ils viennent compléter la cinquième grande famille de quartiers durables identifiée par C. Emelianoff, 1999. À partir des données empiriques issues de l'étude de nos deux terrains, l'écoquartier Ginko à Bordeaux et la reconversion de l'entrepôt Macdonald à Paris, nous tenterons de cerner les intentions des promoteurs face à cette nouvelle échelle opérationnelle, ses intérêts, comme ceux des pouvoirs publics, et les perspectives ouvertes. Ces deux études de cas nous apprendront d'une part comment certains promoteurs sont en mesure de repousser les frontières, spatiales et fonctionnelles des opérations qu'ils portent, problématique dans le cas de durabilité et les frontières de leur propre activité, de leur propre périmètre. D'autre part, ces quartiers rappellent également que les conditions sont réunies, du côté des promoteurs comme des pouvoirs publics, à leur édification (Chapitre 9).

Partie 1.

Logement et habitat

[Modalités de production et producteurs]

Chapitre 1.
Mise en perspective historique

Chapitre 2.
Crises et contraintes

Chapitre 3.
La durabilité, nouvelle priorité

« Comme des plantes atteignant la floraison chacune à sa saison particulière, les quartiers portent la marque des siècles où se sont produits leur croissance, leur épanouissement et leur déclin. Dans ce parterre de végétation urbaine, il y a des concomitances et des successions » (Lévi-Strauss, *Tristes Tropiques*, 1955). Un détour historique par la constitution de ces parterres, résultats de l'interdépendance de plusieurs variables (politiques du logement, urbanisation, construction neuve, etc.) guide la large mise en perspective des grands enjeux du logement ouvrant cette première partie. Avant de poser un regard sur la situation actuelle, nous nous retournons en effet sur les grandes priorités qui ont animé la question du logement, ainsi que sa production, depuis 1950 dans un contexte français qui constitue notre espace de référence.

Cette mise en perspective s'attache à relire l'évolution des grands enjeux du logement et de l'habitat à partir des travaux de nos prédécesseurs. Les orientations, les variations et l'intensité de chacune des variables proposent différentes combinaisons. Nous en repérons quatre essentielles nous conduisant à distinguer quatre périodes et autant de grandes priorités : loger, habiter et construire différemment, habiter l'existant, crises et contraintes.

Nous déterminons pour chacune d'entre elles les évolutions et les transformations des systèmes et des modes de production du résidentiel. Nous identifions donc les producteurs du logement, leurs productions et leurs adaptations aux grandes priorités. Pour reprendre l'image de J. Brun et M. Roncayolo (1985), les acteurs de la scène de la production, plus particulièrement les acteurs économiques, font preuve d'adaptation. Ils ne sont pas des personnages passifs sur une scène définitivement fixée (*ibid.*). Ainsi, la période de construction massive, entamée à la fin de la Seconde Guerre mondiale, est l'occasion pour la promotion immobilière de faire ses premiers pas. Dès lors, elle s'impose peu à peu comme un nouvel acteur incontournable de l'appareil de production résidentiel, dont le rôle ne s'arrête d'ailleurs pas à cette activité (bureaux, résidences de tourisme, etc.). La promotion immobilière privée a depuis gagné en autonomie, s'imposant comme une alternative à la promotion publique au caractère social renforcé.

Cette mise en perspective historique tente de s'approcher au plus près d'une réalité qui n'est pas toujours circonscrite à des périodes temporelles bien définies. Nous n'échappons toutefois pas à l'écueil d'un déroulement chronologique introduisant des césures temporelles, alors même que la convergence des grandes priorités au début des années 2000 illustre que tout découpage n'est pas absolu. À l'entrée dans ce nouveau siècle, nous resserrons progressivement la focale en isolant les signes de la constitution d'une nouvelle période, et donc d'une nouvelle priorité, résumée sous le terme de durabilité. Cette dernière pièce du puzzle de la formulation de la question du logement réinterroge les échelles de la fabrique urbaine et ses acteurs. L'introduction de nouveaux horizons spatiaux et temporelles modifient alors le rapport des promoteurs à leur activité, à leur production comme à l'ensemble des acteurs de la chaîne constructive. Toutefois, la prescription, telle qu'elle est formulée, consacre l'échelle du bâtiment et le traitement énergétique de son enveloppe. Le dernier chapitre de la partie que nous ouvrons à présent

définit alors le point de départ à partir duquel s'élance les promoteurs privés, avant de se consacrer aux allers-retours offerts par la ligne de déclinaison logement-bâtiment-quartier-ville, et donc aux positionnements des promoteurs.

Chapitre 1.

Mise en perspective historique

[1950-2000]

Ce premier chapitre propose de centrer tour à tour la focale sur les trois grandes priorités qui guident la formulation de la question du logement ainsi que sa production depuis 1950, et ce jusqu'en 2000. La première borne temporelle retenue coïncide avec la fin de la Seconde Guerre mondiale et le début d'une intense période de production de logements accompagnée par l'ascension de grands groupes de construction. Puis, à partir du milieu des années 1970, la question du logement glisse d'une appréciation quantitative à une autre, beaucoup plus qualitative. L'habitat individuel se développe, modifiant les appareils productifs en place jusqu'à cette date. Avant le début de la décennie 2000, la dissociation s'accentue entre logement et construction neuve. L'existant prend alors le pas au cours d'une fin de siècle marquée par un désengagement toujours plus accentué de l'État malgré les premiers dispositifs d'aides fiscales.

Loger, la quantité comme leitmotiv (1950-1975)

Reconstruire et construire

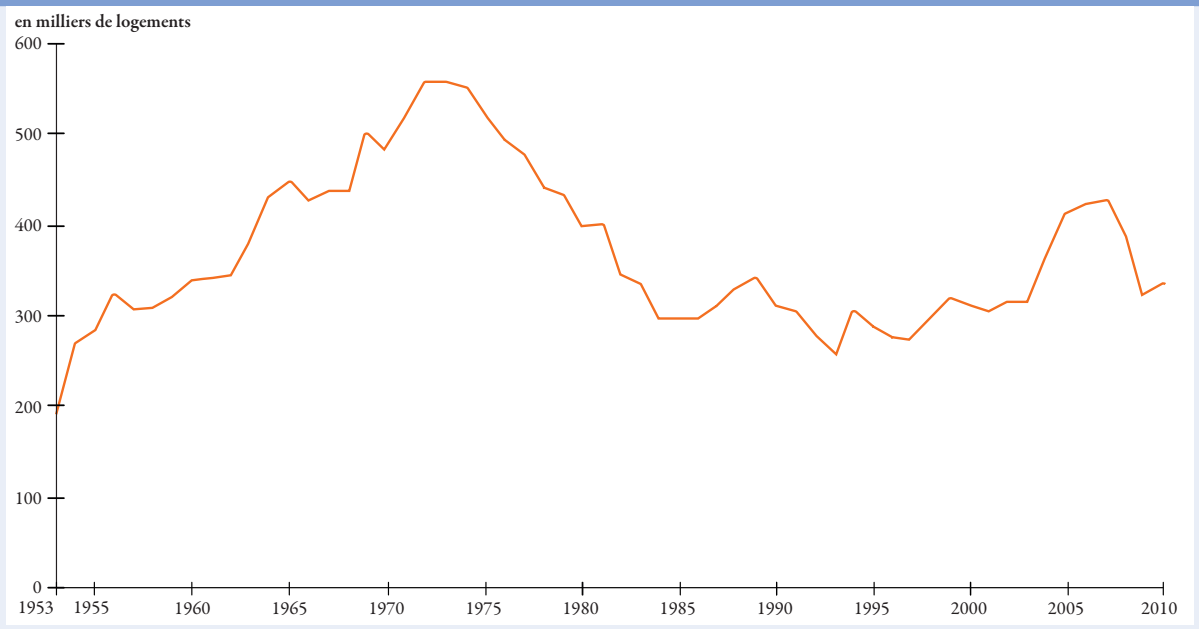
À la sortie de la Seconde Guerre mondiale, la France manœuvre avec un double héritage. La production de logements neufs de l'entre-deux guerres, de l'ordre de 50 000 à 150 000 logements par an, ne satisfait pas les besoins quantitatifs (Lacaze, 1989). Les problématiques de mal-logement (insalubrité, inconfort, difficultés d'accès au logement, etc.) prégnantes de cette période de transition noircissent encore un peu plus le tableau d'une situation d'avant reconstruction qualifiée de « marasme immobilier durable » par J.-C. Taffin (1991a). S'y ajoutent les conséquences d'un conflit dont les traces sont un traumatisme pour un secteur déjà fragilisé. Il faut compter d'une part avec la destruction de 400 000 à 500 000 logements ainsi qu'avec les dommages subis par 1,5 millions de logements (Driant, 2009). D'autre part, la guerre provoque un très net ralentissement du secteur économique de l'immobilier et de l'activité de construction. Les mesures prises par l'État durant l'immédiat après guerre ne permettent cependant pas d'augmenter significativement la production. Malgré les quelques 761 000 logements construits ou reconstruits entre 1945 et 1952, la pénurie reste un problème majeur d'autant que la recherche d'actions menant au réajustement entre demande et offre s'efface derrière les priorités accordées à d'autres secteurs économiques. Ce n'est qu'à partir du début des années 1950 que les pouvoirs publics interviennent, notamment financièrement, afin de résorber le déficit du nombre de logements. S'ouvre alors une première phase marquée

par l'activité vigoureuse de la construction neuve qui marque de son empreinte les deux décennies suivantes.

Le logement, nouvelle priorité

Timides en début de période, seuls 70 000 logements sont achevés en 1950 (Madoré, 1992), les chiffres de la construction neuve s'élèvent progressivement et régulièrement pour dépasser la barre des 400 000 logements achevés au cours des années 1960, celle des 500 000 au milieu de la décennie suivante. Si l'on se réfère aux chiffres du nombre de logements mis en chantier, cette croissance est tout aussi remarquable (cf. Figure 1.1). Plusieurs facteurs permettent d'expliquer cet accroissement dont la situation démographique de la France ainsi que les changements d'orientation dans la politique du logement et de son financement.

Figure 1.1. Nombre de logements mis en chantier entre 1953 et 2010, France métropolitaine



Sources : Siclone et CGDD/SOeS.

Pour certains auteurs, il faut apprécier avec prudence la relation unissant croissance démographique et construction de logements (Blanchet et Bonvalet, 1985 ; Brun et Roncayolo, 1985). La démographie tient en effet « un rôle qui dépasse les aspects quantitatifs d'un simple accroissement de la demande », rendant ainsi compte des difficultés à l'établissement de liens exacts entre croissance démographique, demande de logements et construction neuve (Brun et Roncayolo, 1985). Tout en prenant en compte ces précautions d'usage, le rôle des facteurs démographiques, notamment celui de l'augmentation de la population française, ne peut être écarté. Sous les effets conjugués du *baby boom*, de l'arrivée de populations immigrées, notamment d'Algérie à partir de 1962, et du maintien de l'exode rural, la France connaît une véritable explosion démographique, la population passant de 40 millions d'habitants, en 1945, à près de 53 millions, en 1975.

L'explosion démographique, qui se fait notamment ressentir au coeur des agglomérations et de leurs périphéries, alimente alors une demande en logements déjà forte. Les mesures prises sur le plan politique se font toutefois attendre, bien que l'État intervienne pour modifier les règles de financement ou celles de modalités de fonctionnement du secteur locatif. Les effets restent malgré tout limités, traduisant le faible intérêt des pouvoirs publics pour la question du logement.

Selon les auteurs, les années 1950 (Heugas-Darraspen, 1994 ; Bernard, 1995) ou 1953 (Fribourg, 1998 ; Driant, 2009) marquent d'une pierre blanche le virage effectué par la politique du logement. Le logement devient une priorité à la fois économique et sociale (Lefebvre, Mouillart et Occhipinti, 1991). Une véritable politique du logement voit le jour caractérisée par une « intervention massive de l'État en matière d'habitat » qui représente « un des traits dominants de la seconde moitié du XX^{e} siècle » (Lévy, 1991). L'État agit alors conjointement sur la production et sur le secteur de la construction.

En 1953, le Plan Courant engage financièrement l'État afin d'augmenter la production de logements neufs. Les logements économiques et familiaux, les Logecos, profitent entre autres de cette aide financière. Destinés à l'accession à la propriété, ces derniers, sont définis dans une logique de construction sociale. Leurs « normes inférieures à celles en vigueur dans les Habitations à loyer modéré (HLM) classiques » contrebalancent un « prix de revient qui est deux fois moindre » (Tellier, 2007). La même année, l'État créer de nouveaux circuits de financement du logement. Le passage des Habitation à bon marché (HBM) aux HLM offre la possibilité aux organismes HLM de bénéficier de prêts avantageux du Trésor afin d'activer la construction de logements locatifs sociaux (Peyon et Bermache, 1998). L'État invite en outre les entreprises à participer à l'effort de construction en rendant obligatoire le 1 % logement. Les entreprises de plus de dix salariés doivent alors réserver 1 % de leur masse salariale afin d'augmenter les ressources nécessaires pour la production de logements sociaux par les organismes HLM. Au début des années 1950 sont également institués les primes et prêts du Crédit foncier de France (CFF) afin de créer un « circuit de financement privé de l'accession à la propriété reposant sur le marché financier, impulsé par l'octroi de primes » et donc de drainer l'épargne privée (Fribourg, 1998 ; Driant, 2009). Primes et prêts du CFF ont pour objectif de « développer un système de moindre coût pour les finances publiques », contrebalançant le poids des HLM (Heugas-Darraspen, 1994). Aides à la pierre et financements publics se conjuguent donc pour soutenir la construction. L'État n'écarte cependant pas la question de la relance du secteur de la construction dont l'activité reste marquée par quelques années noires. Le Plan Courant introduit ainsi un soutien aux carnets de commande des producteurs du secteur et favorise l'industrialisation de la production. L'État complète son intervention en l'orientant sur le plan de l'urbanisme et de l'aménagement. En 1953, une première loi foncière entérine l'expropriation et autorise les pouvoirs publics à se constituer des réserves foncières. L'État met ensuite en place une série de procédures d'aménagement foncier et urbain », tels que les Zone d'aménagement différé (ZAD), en 1963, ou les Zones à urbaniser en priorité (ZUP) dès 1958, illustrant la mise en ordre progressive des instruments qui encadrent « spatialement le développement urbain et notamment la production de grands ensembles » (Madoré, 1992).

Dès 1954, les effets de l'intervention de l'État se font ressentir puisque 270 000 unités de logements sont construites en 1954, contre 190 000 l'année précédente (Driant, 2009). Le rythme ne cesse dès lors de s'accélérer. Toutefois, la construction de logements ne se conjugue pas encore avec le temps de la demande. L'appel de l'Abbé Pierre lors de l'hiver 1954 rappelle cette discordance. La production de logements n'est pas suffisante pour combler les besoins et particulièrement ceux des populations les plus démunies. Signe d'une réalité encore non circonscrite mêlant crise quantitative et problématique du mal-logement, les bidonvilles sont encore nombreux en France à la fin des années 1950 et au début des années 1960. L'attention accrue des pouvoirs publics, ainsi que de l'opinion publique, mènent à une intervention prônant l'éradication qui s'impose à l'époque comme l'unique alternative au traitement de ces formes d'habitat et d'urbanisation (Gastaut, 2004).

Au cours de la décennie suivant la fin de la guerre, la production de HLM n'est pas suffisante pour combler les déficits, le parc locatif social ne comptant que 300 000 logements en 1954 (Edou, 1998). L'État poursuit alors son intervention financière et porte l'effort sur ce secteur, dans un premier temps en location puis, par la suite, en accession (Peyon et Bermache, 1998). Entre 1950 et 1963, 80 % des logements mis en chantier bénéficient d'une aide de l'État (Lefebvre, Mouillart et Occhipinti, 1991) illustrant la mise en place d'un « véritable système public de financement (…) sans commune mesure avec l'effort accompli auparavant » (Peyon et Bermache, 1998). Le secteur HLM occupe alors une place de plus en plus importante dans la construction neuve et assure près de 30 % de la construction neuve en 1957. Notons que le plus gros effort de la construction neuve de logements HLM est réalisé entre les années 1963 et 1977. En effet, sur les 3 000 000 de logements composant le parc HLM en 1982, « plus de la moitié des 2 700 000 logements nouveaux construits » le sont entre 1963 et 1977 (Edou, 1998). L'accroissement de la production s'accompagne d'une diversification des types de logements HLM marquant à la fois une plus grande considération des situations des populations mais également la volonté de l'État de réduire le coût du secteur HLM. Ainsi, aux côtés des aides à la pierre destinées aux HLM ordinaires (HLM/O), qui sont majoritaires, de nouvelles aides se développent vers le haut et le bas de l'échelle. Les Programmes sociaux de relogement (PSR) et les Programmes à loyer réduit (PLR) sont créés à destination des ménages aux revenus les plus faibles. Ils ont chacun la particularité de présenter des coûts de construction bas mais également des caractéristiques techniques plus médiocres (*ibid.*). En direction des catégories moyennes, les organismes d'HLM profitent en outre de nouveaux financements, les immeubles à loyer normal et les immeubles à loyer moyen.

À la fin des années 1950, la politique du logement est complétée par l'engagement d'actions de rénovation urbaine ciblant le bâti et les îlots des centres urbains, pour l'essentiel insalubres et vétustes. Cette première époque de la rénovation urbaine devient très rapidement la cible de controverses et de critiques s'attaquant aux mutations sociales, économiques et urbaines entraînées par la stratégie de la *tabula rasa* et par le déplacement de populations de quartiers populaires vers de grands ensembles périphériques.

Une production de l'urgence

La dynamique de la construction neuve est un élément déterminant du processus plus global de croissance urbaine. Les villes se développent « en plusieurs dimensions, s'étalent en surface, gagnent en hauteur » et la croissance urbaine se caractérise par une « croissance physique du bâti », celle du logement primant sur les autres types de bâti (Brun et Roncayolo, 1985), identifiée comme « élément principal des changements ayant affecté les agglomérations au cours des années 1950, et surtout 1960 » (Madoré, 1992). Les agglomérations et leurs périphéries concentrent cette croissance et s'imposent comme les espaces de l'expansion urbaine.

Les grands ensembles, symboles d'une production orientée vers le logement collectif, s'y implantent, y trouvant le foncier et les surfaces nécessaires à leur édification. De son lancement au milieu des années 1950, à son essoufflement à la fin des années 1960, le grand ensemble marque spatialement, socialement et numériquement le paysage urbain. La période de construction massive consacre donc l'habitat collectif et social qui représente entre les deux tiers et les trois quarts des logements construits (Madoré, 1992). Six logements sociaux sur dix livrés au cours de la période courant de 1955 à 1975 le sont au sein d'opérations immobilières de plus de cent logements. Ce sont plus de 40 % d'entre eux qui sont intégrés à des ensembles de plus de deux cent logements, illustrant un peu plus le lien qui unit l'histoire des grands ensembles à celle du logement social (Edou, 1998). Ce choix de l'habitat collectif ne souffre alors d'aucun débat face à l'habitat individuel « mis en sourdine » par les pouvoirs publics sous les effets d'une volonté délibérée de sous-estimation de cette aspiration des Français (Boyer, 1987 ; Fribourg, 1998).

Peu diversifiée et dominante, l'offre de logements collectifs répond à un ensemble de dénominateurs communs derrière lesquels se rangent ses producteurs (Brun, 1985). À la demande pressante de logements, les acteurs de la production répondent par de vastes opérations de plusieurs centaines de logements. L'évolution des modes et des techniques de production rappelle quant à elle la problématique économique. Préfabrication et industrialisation sont privilégiées pendant que les chemins de grues guident la construction et que les panneaux de béton sont coulés en usine. Afin de réduire les charges foncières, les grands ensembles sont construits sur de vastes parcelles, libres et peu onéreuses, identifiées à la périphérie des villes, aux limites du territoire urbanisé. Forme urbaine motrice et caractéristique de la croissance urbaine des années 1950, les grands ensembles sont également l'héritage de l'urbanisme fonctionnaliste porté par Le Corbusier et la Charte d'Athènes, puis relayé par la politique du logement, les acteurs de l'urbanisme, notamment les architectes. À l'architecture plate, linéaire et répétitive des grands ensembles à dominante résidentielle s'ajoute la procédure des ZUP, en 1957, « principal support de la politique des grands ensembles » (Fribourg, 1998). Au total, elles sont deux cent à voir le jour entre 1959 et 1969 (Driant, 2009).

Émergence et ascension de la promotion immobilière

La période de forte construction mobilise et stimule l'ensemble des acteurs qui concoure à la production immobilière. L'État et les pouvoirs publics jouent un rôle central en intervenant financièrement et en créant des outils d'aménagement. À leurs côtés, deux catégories d'acteurs

se distinguent par leur capacité à répondre à la complexité introduite par les grands projets de construction qui dépasse les capacités financières, techniques et organisationnelles des entreprises du bâtiment, acteurs traditionnels de la production (Brun et Roncayolo, 1985 ; Granelle, 1998a). Une première catégorie regroupe les entreprises travaillant à la commande, publique ou privée, et qui se « consacrent aux tâches physiques et techniques de la construction » (Brun et Roncayolo, 1985). Le second type d'acteurs se démarque par sa capacité à mobiliser un capital financier et technique. Ces derniers prennent ainsi en charge « la mobilisation des capitaux, assurent la propriété juridique des bâtiments pendant leur édification, revendent enfin les locaux à la clientèle ou les conservent éventuellement dans un patrimoine immobilier » (*ibid.*). La promotion immobilière devient alors une « force montante de la génération » (*ibid.*). Remarquons en outre qu'une ligne de partage se dessine entre une promotion institutionnelle, regroupant des acteurs publics ou parapublics, et une promotion privée qui, d'après J. Brun et M. Roncayolo (1985), réunit des acteurs beaucoup « moins fiables » et « plus instables ».

L'activité de la promotion institutionnelle se concentre sur les programmes sociaux, bien qu'elle puisse étendre son activité au secteur aidé (*ibid.*). Les offices HLM et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) sont les deux grands acteurs de la construction de logements sociaux. Cette dernière se tourne vers la production et la construction de logements à partir du milieu des années 1950 alors qu'elle n'est, jusqu'à cette date, qu'un établissement de prêts pour les collectivités publiques et les organismes constructeurs de logement (Landauer, 2008). L'établissement se dote ainsi de la fonction nouvelle de maître d'ouvrage, cap impulsé par l'État confiant « à la CDC le soin d'organiser la production foncière des ZUP et de développer avec les offices d'HLM des techniques d'industrialisation du bâtiment » (Lacaze, 2006). On assiste dès lors à une réorganisation de la CDC dont deux grandes filiales coordonnent les opérations. D'un côté la Société centrale pour l'équipement du territoire (SCET) fédère la plupart des Sociétés d'économie mixte (SEM) chargées d'acquérir et d'équiper les terrains des ZUP. D'un autre côté, la Société centrale immobilière de la Caisse des Dépôts (SCIC), dont le promoteur immobilier Icade est une émanation, et les offices HLM ont en charge la construction de ces terrains. La CDC marque alors de son empreinte le paysage de la production du logement social puisque ses deux entités « contrôlent à partir de 1955, la quasi-totalité des projets de grands ensembles » (Driant, 2009). La SCIC produit jusqu'à 10 000 logements chaque année dont Sarcelles, qui reste peut être à ce jour son projet le plus marquant (Edou, 1998).

De l'autre côté de la ligne de partage, à partir du milieu des années 1950, la promotion immobilière privée s'affirme aux côtés de la promotion publique et de la construction sans promoteur comme « forme de production dominante » bien que sa part dans la production totale de logements reste minoritaire (Topalov, 1987). Cette domination se lit alors à travers sa capacité d'entraînement, l'influence qu'elle a par son activité sur les autres agents qui opèrent dans les autres formes de production et par le fait qu'elle s'impose comme une caractéristique stable du mode de production capitaliste du logement (*ibid.*). La promotion immobilière privée se définit dans les faits comme « une activité qui consiste à concevoir, organiser et réaliser la construction d'immeubles de logements destinés à être vendus en copropriété à des souscripteurs qui financent l'opération » (Granelle, 1998b). Elle accélère la circulation des capitaux et se charge de réunir les terrains et

les fonds nécessaires à la construction (fonds propres, capitaux prêts et capitaux des acquéreurs) (Brun et Roncayolo, 1985). L'autonomisation de la promotion immobilière privée résulte donc de sa capacité à lever deux contraintes spécifiques à l'acte de bâtir à savoir la contrainte foncière et la contrainte financière (Granelle, 1998b). La complexité des opérations à mettre en œuvre pour chaque étape du projet immobilier favorise son essor et, en bout de chaîne, conduit à une différenciation des fonctions entre promoteur et entrepreneur (*ibid.*) et une distinction entre promotion publique et privée (Brun et Roncayolo, 1985).

La promotion immobilière privée se développe ainsi dès 1953 « grâce à la mobilisation de l'épargne ou des patrimoines de certains ménages, et à la possibilité de bénéficier de crédits publics très avantageux (prêts HLM, prêts Logeco, prêts spéciaux du Crédit Foncier) » (Madoré, 1992). Pour S. Effosse (Effosse, 2003 citée par Pollard, 2009), c'est la constitution d'un secteur aidé qui agit comme élément déclencheur de la structuration de l'activité de promotion immobilière privée. En effet, au cours des décennies 1950 et 1960, la mise en place des primes et crédits du CFF crée, entre le secteur social et le secteur libre, un secteur intermédiaire. De 1950 à 1967, 1,8 millions de logements sortent de terre via ce système, soit 40 % de l'ensemble de la production. Le secteur aidé devient « le premier secteur de financement de la production», devant les HLM (26,5 %), les primes sans prêts (15,5 %), les « autres » logements (14 %) et les logements reconstruits avec les dommages de guerre (8 %) (*ibid.*). En investissant ce secteur du logement aidé, les promoteurs immobiliers privés « peuvent ainsi réduire considérablement leur mise de fonds propres et s'assurer, avec un niveau de risque bas, des rentabilités attractives » (Pollard, 2009).

Encore jeune, « cinq promoteurs sur six n'avaient pas dix ans d'existence » en 1960 (Avril et Roth, 2001), la profession se caractérise par l'éparpillement des entreprises qui la composent et par leur faible spécialisation (Topalov, 1974). La constitution d'un secteur aidé par l'État accompagne cependant la structuration et l'affirmation d'une profession dont le nombre de membres croît par créations de nouvelles structures de promotion (*ibid.*). Dans le même temps, l'entrée des banques dans le secteur immobilier et dans les circuits de promotion réaffirme le lien unissant les structures financières et bancaires avec les acteurs du système de production (Brun et Roncayolo, 1985 ; Topalov, 1987). Les groupes bancaires se dotent notamment de filiales de promotion afin d'intervenir à plus grande échelle dans l'activité de promotion immobilière.

Vers une nouvelle formulation de la question du logement

La nécessité de construire pour loger, liant intimement la question du logement à la résorption des besoins, engage l'État à élever les niveaux de construction. L'effort de construction se concrétise par l'édification d'environ neuf millions de logements, entre 1954 et 1975, augmentant de 50 % la taille du parc (Bosvieux, 1998). Si à la fin des années 1980, « la crise du logement, sous son aspect quantitatif, est pratiquement réglée » (Vincent, 1987), ce spectre quantitatif ne s'éloignera jamais réellement comme en témoignent ses récentes et régulières incursions dans la formulation de la question du logement.

L'entrée dans les années 1960 est néanmoins marquée par la fin de « l'enthousiasme suscité par la rénovation urbaine, les grands ensembles et les ZUP » (Driant, 2009). Les critiques opposées aux opérations de rénovation urbaine tendent à réduire leur nombre, avant une fin effective actée en 1978. Quant aux grands ensembles et aux ZUP, ils sont interrogés dès la fin des années 1960. Les premiers sont très tôt remis en question dans leur histoire (accessibilité sociale, mobilité résidentielle, mixité sociale mais aussi formes architecturales, liaisons avec les autres espaces urbains de l'agglomération, etc.) et officiellement délaissées en 1973 par la circulaire Guichard. Symboles d'une modernité et d'un confort d'une époque aujourd'hui révolue, le parc HLM résume souvent « les malfaçons et les ratages de l'urbanisation contemporaine, le jeu du béton, des tours et des barres, dont il n'a pas pourtant l'exclusivité » (Brun et Roncayolo, 1985). Les grands ensembles ne quitteront cependant jamais réellement le giron de la politique du logement puisque, pour reprendre une idée développée par T. Paquot (2002) dans un éditorial de la revue Urbanisme, le grand ensemble est le « bâtard d'une pensée technocratique de l'habitat collectif et du chemin de grue » qui, malgré son échec, reste un espace de vie encore bien présent impliquant de le conjuguer au futur.

Au passage des décennies 1960 et 1970, la question du logement prend une nouvelle dimension. L'engagement massif de l'État pour le financement du logement et la création d'un système public de financement devient un lointain souvenir. Il se désengage progressivement s'inscrivant dans un contexte politique et socio-économique profondément renouvelé et caractérisé par deux faits (Peyon et Bermache, 1998). D'un côté, l'internationalisation croissante des économies favorise le retour des thèses libérales questionnant l'intervention de l'État pour la production et le financement du logement. Elles mènent d'une part à la création successive de l'épargne-logement en 1965 et du marché hypothécaire, en 1967, entraînant une participation plus accrue des ménages et des banques au financement du logement (*ibid.*). Il en résulte d'autre part une perte de légitimité de l'engagement de l'État et un glissement vers un renforcement du caractère social de son intervention (Lefebvre, Mouillart et Occhipinti, 1991). D'un autre côté, nous assistons à un réajustement à la baisse de la production de logements, lié à la fin espérée de la pénurie. Cette fin annoncée ne justifie plus un soutien aussi fort et nécessaire à la production. La question du logement glisse alors vers la substitution d'une offre quantitative par une demande désormais beaucoup plus qualitative.

Construire et habiter différemment (1975-1985)

À partir du milieu des années 1970, la dynamique de la construction neuve se rompt. Seuls 250 000 logements sont achevés en 1985 contre 546 000 en 1972 (Madoré, 1992) pendant que le nombre de mises en chantier diminuent également. Après avoir atteint leur maximum au milieu des années 1970, plus de 500 000 logements, ce nombre chute sous la barre des 300 000 logements dix ans plus tard (cf. Figure 1.1). M-C. Jaillet (1982) prend en outre acte, à partir de 1976, d'un renversement de tendance dans la construction neuve. Pour la première fois depuis la fin de la guerre, la production de logements individuels en France dépasse celle du logement collectif. L'accroissement de la production de logements individuels et la

forte diminution de celle de logements collectifs depuis la fin des années 1960 contribuent à la nouvelle domination du premier sur le second. La particularité de ce développement de l'habitat individuel réside dans « sa densification, son extension à de nouvelles fractions de l'espace périurbain ainsi que dans l'émergence sur la scène du logement d'une nouvelle catégorie d'agents producteurs de cadre bâti » (Jaillet, 1982).

Le processus de croissance devient bien plus centrifuge que celui observé lors des décennies précédentes (Madoré, 1992). La périurbanisation s'impose alors comme nouvelle forme de développement urbain. Les facteurs explicatifs sont multiples, difficiles à séparer, se combinant entre attrait pour la maison individuelle, rejet de la vie citadine, hausse des prix des logements urbains et des taux d'intérêts, ou encore, desserrement de la population des villes-centres vers les périphéries. Le périurbain devient en outre le support d'une politique du logement et d'un modèle résidentiel basé sur le pavillon individuel (Rougé, 2005). Le processus de périurbanisation et le développement pavillonnaire modifient alors la distinction entre l'urbain et le rural entraînant des mutations spatiales au sein de ces espaces. Ainsi, aux espaces de productions agricoles succèdent des espaces de production de bâti dont le modèle dominant est celui du lotissement. Diffus et éparpillé, ce développement participe au mitage des espaces agricoles. Notons que la production de logements individuels n'alimente pas seule la périurbanisation puisque sa domination sur les autres types de construction (commerces, équipements, bureaux, industries, etc.) s'amenuise jusqu'à son renversement dans la décennie 1970 (Brun et Roncayolo, 1985). Infrastructures de transports ou encore grands aménagements, participent également à la conquête des périphéries.

L'essor de l'habitat individuel

Nouvelles aspirations habitantes

La baisse des niveaux de la construction neuve peut laisser croire qu'il s'agit d'une réponse au ralentissement de la croissance démographique dont les indicateurs ne sont plus aussi vigoureux, la natalité entamant sa diminution et l'immigration son ralentissement. Cette hypothèse est réfutée par D. Blanchet et C. Bonvalet (1985) qui lisent dans la dynamique de la construction neuve « une redescente inévitable » se matérialisant par un « réajustement à la baisse qui suit l'expansion exceptionnelle » observée lors des deux décennies précédentes. La baisse de la construction neuve n'est donc pas une réaction à une diminution des besoins. Ces derniers sont constants et maintenus par les phénomènes de décohabitation et de vieillissement de la population. Le ralentissement de la construction neuve résulte donc d'un réajustement plutôt qu'une réponse au ralentissement démographique. Bien que la pénurie ne soit plus d'actualité, il subsiste un déséquilibre beaucoup plus sectoriel que global (Blanchet et Bonvalet, 1985). Le parc construit ne répond plus parfaitement à la demande et aux aspirations des ménages orientées vers l'habitat individuel et l'accession à la propriété.

Les besoins en logements n'ont pas disparu, ils ont diminué et évolué. La demande des ménages marque en effet une double évolution puisqu'elle rejette la production, comme les interventions

sur le bâti existant, liée au fonctionnalisme (Madoré, 1998). La demande en logements des ménages s'oriente alors vers des revendications plus qualitatives, des opérations de réhabilitation par exemple mais surtout vers le pavillon individuel périurbain qui devient le dépositaire de nouvelles aspirations. Du fait de leurs imbrications et des multiples significations du développement pavillonnaire périurbain (*ibid.*), nous n'établissons pas de hiérarchie entre les raisons de son essor.

L'essor de l'habitat pavillonnaire périurbain entre tout d'abord en résonance avec la démocratisation de la mobilité individuelle. La motorisation modifie le rapport à l'espace et à la distance en le replaçant dans une perspective temporelle. La proximité change de définition, rapprochant agglomérations et campagnes. Ce rapprochement permet d'une part l'installation de ménages dans le périurbain et, d'autre part, de réduire l'isolement de l'espace rural vis-à-vis de l'espace urbain. La démocratisation de l'automobile permet de s'affranchir des réseaux et de la desserte en transports en commun et donc facilite la construction de logements en périphérie, en des lieux pas ou mal desservis (Merlin, 2009). Le développement du pavillonnaire périurbain renvoie ensuite à une forme de rejet des maux et autres dysfonctionnements liés aux agglomérations. Par un jeu de miroir inversé, le périurbain devient le reflet positif des « difficultés de la vie en ville » (Rougé, 2005). Le grand ensemble, symbole des maux liés au milieu urbain, est rejeté au profit du pavillon qui se pose alors comme son antidote (Hervouet, 2005). Le rejet des grands ensembles n'est qu'une part de ce « refus de la ville » (Rougé, 2005) pour lequel se mêlent d'autres difficultés telles que la proximité, la promiscuité ou bien encore la pollution et le bruit. La ville produite précédemment comme « réponse minimale à la crise du logement » (Jaillet, 1982) ne répond plus aux aspirations de certaines catégories de ménages. Le pavillon cristallise en outre une demande beaucoup plus individualisée et individualiste du lieu de vie. La maison individuelle participe à un processus d'individuation entre la sphère privée et la sphère publique, matérialisée par exemple par la clôture. La séparation est également effective entre lieu de travail et lieu de vie. En complément de la perspective de jouir d'un espace privatif, le pavillon offre de plus grandes surfaces et fournit un cadre d'une part adapté à la constitution d'une famille et son agrandissement et, d'autre part, se prêtant aux activités de loisirs pour l'ensemble de la famille comme le bricolage, le jardinage et autres activités ludiques (Rougé, 2005). Parallèlement, on assiste, au cours des années 1970, à la montée progressive des sensibilités écologiques et l'attrait pour la vie en campagne (Merlin, 2009). Par un jeu de renversement des images dominantes, la campagne devient positive, attractive, et envisagée comme un lieu de vie (Merlin, 1998 ; Rougé, 2005). Enfin, la demande pour l'habitat individuel est d'autant plus forte qu'elle répond à une aspiration des Français basée sur une idéologie de la maison individuelle restée forte (Jaillet, 1982 ; Boyer, 1987) et qui combine propriété individuelle et constitution d'un patrimoine familial. Cette idéologie était déjà très présente lors des précédentes phases du recours à la maison individuelle (Rougé, 2005), sans toutefois avoir de portée symbolique aussi forte (Hervouet, 2005).

L'engouement pour l'habitat individuel n'est donc pas une nouveauté. Ce qui l'est en revanche c'est la diffusion massive d'un idéal, déjà bien ancré dans l'esprit des ménages mais qui jusqu'alors n'ont pas pu trouver les moyens de le réaliser. Le profil des nouveaux habitants de maison individuelle en milieu périurbain se rassemble autour d'un ménage composé d'un couple marié, âgé de trente à quarante ans et généralement accompagné de deux ou trois enfants

(Madoré, 1998). Actif, le couple travaille dans l'unité urbaine où ils résidaient auparavant avant de poursuivre leur parcours résidentiel vers le milieu périurbain. Fait de catégories sociales aisées au début de la décennie 1970, l'installation dans le périurbain s'étendra par la suite aux couches sociales moyennes (Jaillet, 1982 ; Lévy, 1989 ; Madoré 1998 ; Rougé, 2005) puis aux couches plus modestes (Berger, 1991 ; Jeanneau, 1991).

L'appui de la nouvelle politique du logement

Les nouvelles orientations de la politique du logement ainsi que l'évolution du système de financement soutiennent vigoureusement l'essor du pavillonnaire et de la périurbanisation. Avant même sa concrétisation par la réforme de 1977, l'accession à la propriété trouve un fort écho dans le discours politique. Alors ministre de l'Équipement et du Logement, Albin Chalandon participe activement au lancement de l'hymne à l'accession. En 1969, il impulse des concours pour la construction de maisons individuelles inaugurant une politique qui leur sera favorable (Rougé, 2005). Pour M.-C. Jaillet (1982), Albin Chalandon est devenu à la fois le porte-parole et celui qui a impulsé la politique pavillonnaire. L'élection de Valéry Giscard d'Estaing accentue cette politique en lui donnant priorité sur le locatif et le collectif et en reliant propriété et formation de patrimoine (Rougé, 2005).

La réforme du financement du logement de 1977 marque alors « l'émergence d'une nouvelle politique urbaine et du logement en France » (Peyon et Bermache, 1998). Cette réforme cherche à atteindre trois objectifs (Fribourg, 1998). Il s'agit premièrement d'instaurer une plus grande liberté de choix entre les statuts et les catégories de logement. Deuxièmement, cette réforme poursuit une réduction des inégalités devant le logement social et à développer l'accession à la propriété. Enfin, elle cherche à améliorer la qualité des logements neufs et à réhabiliter l'ancien. Pour B. Lefebvre, D. Mouillart et S. Occhipinti (1991), cette réforme contient en substance la volonté de l'État de poursuivre son désengagement de la politique du logement, particulièrement par le biais du développement de l'accession à la propriété et de la réhabilitation du parc existant.

Les financements, notamment les aides à la pierre, sont unifiés et simplifiés. Les financements aidés pour la construction neuve sont alors réduits à deux catégories. D'un côté, les Prêts aidés d'accession à la propriété (PAP) sont destinés à favoriser l'accession sociale à la propriété. De l'autre, les Prêts locatifs aidés (PLA) structurent le financement pour le secteur locatif. Les premiers doivent permettre le financement de la construction d'un logement neuf, ou son acquisition, et donc de financer l'accession à la propriété notamment pour des ménages aux revenus moyens. Il est également conçu comme « un moyen de canalisation de l'investissement des ménages vers les entreprises de construction, notamment l'artisanat de la maison individuelle » (Driant, 2009). Quant aux PLA, ils deviennent le moyen de financer la construction de logements locatifs sociaux comme leur acquisition et leur amélioration. Ce mécanisme de financement du logement est complété par un prêt non aidé par l'État mais réglementé par ce dernier, le Prêt conventionné (PC) finançant des logements, en locatif comme en accession, en particulier pour des ménages aisés non éligibles au PAP. Ces PC ont pour objectif d'alimenter le marché au moyen de l'épargne privée mais également, à terme, de se substituer aux PAP (Rougé, 2005).

L'introduction de l'Aide personnalisée au logement (APL) est un autre point majeur de la réforme. La priorité est alors accordée aux aides à la personne sur les aides à la pierre, les premières étant considérées comme « plus sociales car fonction des caractéristiques du ménage et de son logement » (Merlin, 2009). L'APL modifie alors « en profondeur les équilibres entre les aides directes à la pierre et les aides à la personne » (Driant, 2009). L'instauration de l'aide à la personne vise à solvabiliser les ménages en atténuant « la hausse des dépenses en logements induite par les mensualités de remboursement des PAP et des PC » (Rougé, 2005). Les bénéficiaires de l'APL sont des ménages qui construisent, achètent ou améliorent un logement par le biais d'un financement PAP ou PC mais également tout ménage occupant un logement à usage locatif faisant l'objet d'une convention entre le bailleur et l'État (Lefebvre, Mouillart et Occhipinti, 1991).

La réforme définit donc toute une gamme d'outils sur lesquels vont s'appuyer les candidats à la maison individuelle et à l'accession à la propriété (Hervouet, 2005). Les PAP témoignent de ce succès puisqu'il « s'en produira plus de 100 000 unités annuelles entre 1977 et 1986 » (Driant, 2009). Au cours de ses premières années, le PAP profite de conditions de crédit particulièrement favorables et d'un niveau élevé de l'inflation érodant progressivement la charge de remboursement d'emprunt des ménages (Driant, 2006). Entre la demande des ménages pour la propriété individuelle et les évolutions du système de financement, les circonstances sont réunies pour l'entrée dans une phase de croissance continue de l'accession à la propriété en France. En 1975, 46,6 % des ménages résidant en France sont propriétaires de leur logement. Une vingtaine d'années plus tôt, cette proportion s'élevait à seulement 35,5 % (Topalov, 1987). Ce cycle prendra toutefois progressivement fin lorsque la chute de l'inflation et le ralentissement de l'augmentation des salaires feront peser un poids financier de plus en plus important aux ménages accédants.

Les nouvelles orientations en matière d'habitat existant

Enrichie par les conclusions du rapport Nora-Eveno publié en 1975, la réforme de 1977 instaure une nouvelle politique du logement face à l'habitat existant. L'intronisation de la réhabilitation est une nouvelle étape dans le traitement du parc de logements existant faisant suite aux deux précédentes qui ont timidement poser les premières pierres d'une politique en faveur de la réhabilitation, loi Malraux de 1962, puis condamner les opérations de rénovation urbaine dans la première moitié des années 1970 (Madoré, 1994).

Les Primes à l'amélioration de l'habitat (PAH), destinées aux propriétaires du parc privé, sont créées afin d'impulser des actions d'amélioration de l'habitat ancien. Dans le parc locatif social, l'accent est mis sur les grands ensembles dont les signes de dégradations et les lacunes, notamment thermiques, nécessitent une intervention. La réforme crée donc la Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS), outil financier pour la réhabilitation de l'habitat social. Le lancement du programme Habitat et vie sociale (HVS), à la fin des années 1970, lui offre ses premiers chantiers d'expérimentation (Driant, 2009). Le dispositif est complété par le lancement de la procédure d'Opération programmé

d'amélioration de l'habitat (OPAH) et du conventionnement afin de limiter le niveau des loyers et d'offrir des logements locatifs privés confortables à des ménages modestes grâce au plafonnement du loyer et au versement de l'APL (Peyon et Bermache, 1998). Cette intervention de la sphère publique vise donc à l'affirmation et à l'élargissement d'une offre de logements locatifs privés pour des ménages modestes tout en œuvrant au maintien d'un certain niveau de confort (*ibid.*).

La politique nouvellement adoptée se donne également comme objectif de maintenir les populations modestes dans les espaces de la réhabilitation. En effet, la reconquête des centres et la réhabilitation du parc du logement émanent principalement des classes aisées de la population pouvant en assumer l'effort financier. Les pouvoirs publics interviennent donc en adoptant une politique qui vise à contrecarrer cette tendance naturelle (Madoré, 1992). Ils ouvrent aux populations moins aisées, mais propriétaires de leur logement, le bénéfice de la PAH et, pour les bailleurs, l'octroi d'une subvention de l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat (ANAH), en échange de quoi, le bailleur s'engage à louer son logement pendant au moins dix ans (*ibid.*).

La réhabilitation s'inscrit en outre dans un contexte de redécouverte de l'habitat ancien, de reconquête des espaces centraux et péricentraux. Rompant avec un passé proche, ce nouvel attrait pour l'ancien s'appuie sur une « rétromanie » soulignant « la dimension matérielle de ce qui apparaît bel et bien comme une réhabilitation globale » des centres anciens et sur une volonté des classes aisées de reconquérir les espaces centraux (Lévy, 1981). La réhabilitation fait la part belle aux nouvelles procédures de type OPAH occupant alors une « place essentielle dans le processus de transformation du tissu urbain » (Madoré, 1994). Ces interventions sur le parc existant introduisent en réalité, dès les années 1970, l'importance même de ce parc qui marquera un peu plus de son empreinte les décennies suivantes.

Face à l'expansion spatiale de l'urbanisation et des dynamiques urbaines sur les nouveaux espaces de la périurbanisation, le cœur des villes conserve toute son importance. Les dynamiques et recompositions qui l'animent transforment sa morphologie, ses fonctions, sa composition sociale. Il n'en demeure pas moins « un espace géométriquement central, marqué par un bâti serré, des densités de population, des fonctions civiques, culturelles, économiques des formes d'interaction sociale » (Chevalier, 1994). « Le cœur reste le cœur » (*ibid.*) et le mouvement de réhabilitation qui l'anime au cours des années 1970 contribuent peu à peu à lui redonner une importance croissante.

La décennie 1970 s'ouvre donc sur une double dynamique. Les niveaux de production de la construction neuve accompagnent la périurbanisation et l'expansion spatiale des agglomérations alors que, dans le même temps, le retour à l'ancien marque le début du recentrage de la croissance urbaine et de l'essor de l'existant. Les faits observés contrastent donc dès à présent avec ceux observés sur la période précédente. F. Madoré (1992) évoque à ce titre une crise « du système précédent, basé majoritairement sur la production de logements collectifs par la promotion immobilière privée et publique, et reposant spatialement sur le principe du fonctionnalisme ou la rénovation urbaine ».

La constitution d'un appareil de production spécifique

L'appareil de production des deux décennies précédentes se recompose au cours des années 1970. La crise qui touche la promotion immobilière privée, dominée par les banques depuis le milieu de la décennie, ralentit son activité. Cette crise s'explique par les effets conjugués « de la contraction des taux de promotion » et de « l'augmentation des frais financiers ayant induit une hausse continue des prix des logements incompatible avec le niveau de solvabilité de nombreux ménages » (Madoré, 1992). Le ralentissement est particulièrement perceptible pour les promoteurs publics responsables de la production de logements sociaux. Leur part dans l'activité de production diminue en réaction au retrait financier de l'État. C'est donc l'ensemble de l'activité de la promotion, privée et publique, qui ralentit (Topalov, 1987).

L'évolution de la nature des maîtres d'ouvrage indique une augmentation de la part des particuliers maîtres d'ouvrage de leur logement et donc d'une expansion de la construction sans promoteur (Jaillet, 1982 ; Topalov, 1987). L'évolution qui a conduit à la primauté de la production de logements individuels neufs sur le collectif participe alors à la montée d'un appareil de production de maisons individuelles organisé d'une part, autour de la promotion sans promoteur et, d'autre part, autour des constructeurs de maisons individuelles.

Les particuliers sont ainsi à l'origine de 73,3 % des logements individuels autorisés en 1977 (Jaillet, 1982). Cependant, comme le précise l'auteur, « il ne faut pas en conclure à une massive auto-construction des pavillons par leurs acquéreurs ». Il faut y lire l'apparition d'une nouvelle catégorie d'agents producteurs de cadre bâti qui, à partir de 1969, « s'exprime de plus en plus largement sur la scène du logement » (*ibid.*). Un nouvel appareil de production s'organise ainsi autour des constructeurs de maisons individuelles ou constructeurs spécialisés que M.-C. Jaillet (1982) appellera les « pavillonneurs ». Bien que la participation des promoteurs soit faible, ils ne sont cependant pas complètement absents de la production de maisons individuelles.

Jusque dans les années 1960, la construction de maisons individuelles relève d'initiatives personnelles ou de l'activité de petites entreprises qu'ils s'agissent de petits constructeurs-promoteurs, de groupements coopératifs ou bien encore d'artisans et d'ouvriers du bâtiment (Brun, 1985 ; Rougé, 2005). Toutefois, le monopole du secteur artisanal s'effrite peu à peu malgré sa forte résistance face aux constructeurs de maisons individuelles et aux promoteurs de villages ou d'habitat groupé (Jaillet, 1982).

Sous l'impulsion de la société Phénix, l'appareil de production pavillonnaire se met progressivement en place (*ibid.*). Le président du groupe impulse en effet le regroupement d'entrepreneurs et le dote d'un outil de représentation, le Syndicat de constructeurs de maisons individuelles (SCMI) (Jaillet, 1982 ; Rougé, 2005). Celui-ci se pose alors en fervent défenseur de la cause pavillonnaire en organisant le regroupement des producteurs mais également en pesant de tout son poids, tant au niveau politique qu'au niveau de la demande, afin de développer et diffuser la maison individuelle (Jaillet, 1982).

Aux côtés du fer de lance Phénix, d'autres sociétés s'établissent comme « pôles majeurs de la construction pavillonnaire » (*ibid.*). Se constituent ainsi le groupe Bruno Petit ou bien encore

le Groupe Maisons Familiales (GMF). Aux côtés de ces sociétés adhérentes au SCMI, d'autres entreprises, émanant du bâtiment et des travaux publics, comptent parmi les grands constructeurs de maisons individuelles. Bouygues, par exemple, en se dotant d'une filiale spécialisée dans la production de maisons individuelles, souhaite d'une part investir un nouveau marché et d'autre part diversifier ses activités (*ibid.*). L'ensemble des constructeurs de maisons individuelles interviennent généralement dans le cadre d'actions coordonnées ou traitent directement avec des particuliers qui détiennent eux-mêmes un terrain (Brun, 1985). Dans le dernier cas, ils s'appuient alors sur la vente sur catalogue et sur les pavillons témoins de leur production afin de commercialiser leur production immobilière (*ibid.*).

Aux côtés des constructeurs et du secteur artisanal opèrent des « promoteurs de villages »(*ibid.*). Ces derniers proposent des pavillons, ou bien des villas, livrés clés en main que l'acquéreur n'aura ensuite plus qu'à investir. Parmi eux, deux sociétés se distinguent, Levitt et Kaufman. Chacun d'eux participent à la diffusion, plus ou moins fidèle, d'un modèle américain, pays dont ils sont originaires. Le premier, Levitt, fait ses preuves aux États-Unis avec le lancement d'opérations de maisons individuelles au sein d'ensemble plus vastes appelées *Levittowns*. Les Levittvilles, version francisée de la formule américaine de la banlieue et de la maison individuelle, sont lancée en France au cours des années 1950 et 1960 (Gournay, 2002). Ces opérations de nouveaux villages de plusieurs centaines de maisons sont réalisées dans la région parisienne, à Mesnil-Saint-Denis ou encore à Lésigny, s'appuyant sur une demande vigoureuse pour la maison individuelle. La filiale française de Levitt construit ainsi environ 5 000 logements, jouissant dès ces débuts en France d'une expérience à laquelle « aucun promoteur-constructeur ne pouvait prétendre en matière de prêt à habiter pour des maisons uni-familiales » (*ibid.*). Toutefois, l'aventure tourne court puisque, dès le début des années 1980, Levitt dépose le bilan (*ibid.*). Le second promoteur, le californien Kaufman, lance en 1969 sa première opération en France, toujours en région parisienne, à Saint-Quentin-en-Yvelines, en s'inspirant de Levitt et de son Parc de Lésigny. Kaufman est depuis toujours présent sur le marché français, sous le nom de Kaufman & Broad, tout en ayant élargi une gamme de produits immobiliers limitée dans ses premières réalisations à des opérations de « villages de maisons individuelles » (Callen, 2011).

Constructeurs de maisons individuelles et « promoteurs de villages » assurent généralement la totalité de la fabrication et de la construction, épaulés par un bureau d'études ou par un cabinet d'architecte. Lorsqu'ils n'en assurent pas la totalité, une petite partie peut être déléguée à des entreprises sous-traitantes. Constructeurs et promoteurs combinent surtout moyen financiers et moyen de construction puisqu'ils « doivent avoir les moyens de fabriquer simultanément ou dans un délai très court une importante série de maisons commandée soit par un même client, « promoteur de villages », soit par un grand nombre d'acheteurs individuels » (Brun, 1985). Ce résultat est rendu possible par l'industrialisation des processus de construction, par la préfabrication ou bien encore par la standardisation des équipements.

Comme les exemples de localisation des Levittvilles l'illustrent, la production de maisons individuelles se localise, jusque dans les années soixante, aussi bien sur les franges externes des grandes agglomérations que dans les petites villes ou les espaces ruraux proches des grandes villes (*ibid.*). La variété des nouvelles constructions individuelles (habitat individuel pur, habitat

individuel groupé, pavillons jumelés, construction en bande) et celle de leur regroupement (lotissements, nouveaux villages, ZAC) recomposent le paysage des noyaux plus anciens. Peu à peu, de nouvelles « fractions de l'espace périurbain » sont touchées par l'expansion progressive de la production alimentant une « urbanisation de frange », de plus en plus éloignée des villes-centres (*ibid.*).

Face à cette diffusion du pavillon, devenu un produit fabriqué à grande échelle et ouvert à la consommation de masse au cours des décennies 1960 et 1970 (Rougé, 2005), et face au développement de l'accession à la propriété, tout un pan du secteur de la construction se réorganise, restructurant les appareils de production nationaux, régionaux et locaux (Jaillet, 1982). À ce titre, le cas toulousain a fait l'objet d'études spécifiques démontrant la pénétration d'acteurs nationaux sur les marchés locaux de production et la redistribution des cartes sur le marché des producteurs de maisons individuelles qui a suivie (Jaillet, 1982 ; Jalabert et Cartié, 1987). Le milieu local de production toulousain tient entre 75 % et 80 % de la production à la fin des années 1960 et au cours de la décennie suivante. Il ne compte plus que pour 55 % de la production du bâti en 1988 (Jalabert et Cartié, 1987). L'arrivée d'organismes nationaux spécialisés participe alors à la recomposition de l'appareil local de production en enclenchant une phase de concurrence à laquelle les producteurs locaux n'ont pu résister sur le long terme (Jaillet, 1982). Le recul de leur participation à la production est d'autant plus marqué que les promoteurs locaux n'adaptent pas leur production à la maison individuelle et à son marché. Ajoutons que, dans le contexte toulousain, les promoteurs locaux ne se sont pas engagés dans les opérations d'accession sociale, laissant ainsi le champ libre aux acteurs extérieurs cherchant à valoriser cet important segment de la production pavillonnaire favorisé, rappelons-le, par la nouvelle politique du logement et les aspirations des ménages.

Cette phase de concurrence, qui élimine une partie de l'appareil local précède une phase de « répartition du marché entre les différentes catégories d'agents par segmentation de la production » (*ibid.*) repositionnant les structures locales dans l'appareil de production. La typologie proposée par M.-C. Jaillet (1982) rend compte d'un partage du marché en trois segments, chacun correspondant à une strate particulière de revenus. Le premier segment, le plus large des trois, est celui de la maison individuelle « bas de gamme » à destination des couches modestes. Ces biens bon marché sont essentiellement le fait de constructeurs nationaux très structurés, tels que Phénix ou bien encore GMF, dont les processus constructifs s'appuient sur la préfabrication, la rationalisation entraînant une standardisation des produits et, de fait, une baisse des coûts. Le segment de la maison individuelle de moyenne gamme, moins large que le précédent, regroupe un large éventail de constructeurs, s'étendant à quelques entreprises nationales mais surtout à la plupart des sociétés locales capables de proposer du sur-mesure. Enfin, le dernier segment, celui de la maison individuelle haut de gamme, est extrêmement réduit. Les grandes firmes y sont peu présentes, tout comme les promoteurs locaux, laissant la place au couple architecte-artisan qui en fait son domaine de prédilection, à travers la fameuse maison d'architecte.

La diminution des besoins en logement ainsi que la remise en cause des orientations de la politique du logement de la précédente période contribuent à définir une nouvelle phase dans la formulation de la question du logement. Le changement de période se révèle d'une part

dans le passage de témoin entre aides à la pierre et aides à la personne, participant au passage progressif d'une économie du logement entièrement tournée vers la nécessité de satisfaire au plus vite les besoins quantitatifs, donc la construction, à une économie pour laquelle le qualitatif devient une préoccupation majeure (Madoré, 1992). Le changement de priorité réside d'autre part dans un processus plus global de changement social dans lequel les classes moyennes en développement pensent de plus en plus le logement social comme un tremplin, une transition vers l'accession à la propriété et la constitution d'un patrimoine immobilier. Le soutien des pouvoirs publics pour l'accession à la propriété favorise donc le développement de la maison individuelle. En cherchant délibérément à favoriser un modèle de logement adapté à la famille traditionnelle (Boyer, 1987), la réforme de 1977 contribue à élever l'habitat individuel au rang de forme dominante de la production résidentielle, particulièrement dans le périurbain. Pour F. Madoré (1992) ce sont d'ailleurs « les aspects économiques, et notamment ceux relatifs à la constitution de l'offre, qui priment sur toutes les autres considérations dans les facteurs explicatifs de ce nouveau schéma de développement urbain très centrifuge ». Toutefois, les évolutions entrevues pour l'existant s'affirment, dessinant les contours d'une nouvelle période à partir du milieu des années 1980.

Habiter l'existant (1985-2000)

Une dissociation entre logement et construction

La dynamique de la construction neuve reste sur la pente descendante à l'entrée de la décennie 1980, avant de se stabiliser à partir du milieu de cette dernière. Les niveaux oscillent alors autour de 300 000 unités achevées, niveau qui se maintient jusqu'au début des années 2000. Le maintien des niveaux de la construction neuve ne doit cependant pas masquer la succession de phases de ralentissement (entre 1980 et 1986 ou encore de 1990 à 1993) et de croissance (entre 1986 et 1989 ou encore de 1997 à 1999) accompagnant les mouvements conjoncturels de l'économie. Les sommets atteints au milieu des années 1970 ne sont donc qu'un lointain souvenir puisqu'on construit désormais moins que lors des périodes précédentes et il n'est plus réellement possible d'imaginer avant un long moment un retour de la vigueur passée de la construction.

L'augmentation, à partir de la seconde moitié des années quatre-vingt, du nombre de logements collectifs mis en chantier, + 52 % entre 1984 et 1988 (Granelle, 1998b), compense la chute régulière du nombre de logements individuels entamée depuis le début de la première moitié de la décennie. Les deux types de construction retrouvent alors des niveaux de construction quasiment équivalent et stabilisés autour de 150 000 unités. Parallèlement, le marché immobilier de l'ancien et de la réhabilitation connaît un essor sans précédent. L'évolution des chiffres des transactions dans le parc existant permet de rendre compte de la progression de ce marché. Ainsi, au milieu de la décennie 1970, le neuf représente encore les deux tiers des transactions effectuées par les ménages. Elles diminuent progressivement pour ne plus représenter que la moitié des échanges

au début des années 1980, et seulement un tiers au début des années 1990 (Heugas-Darraspen, 1994). La question du logement migre donc vers l'existant et se traduit par un renversement du rapport entre les transactions de logements existants et la construction neuve. Ce rapport, qui était de un à deux en 1975, s'inverse complètement en quinze ans au profit du premier (Madoré, 1994). Dans le même temps, l'accession à la propriété augmente régulièrement tout au long des années quatre-vingt. Ainsi, en 1988, 54,3 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, contre 51,2 % en 1984 et 46,7 % en 1978 (Taffin, 1991b). La combinaison de ces tendances renvoie alors à un mouvement de report de l'accession à la propriété sur le marché de l'occasion. Le logement neuf n'est plus l'unique solution offerte aux ménages comme en atteste C. Taffin (1990) et ces chiffres : près de la moitié des propriétaires récents avaient fait construire en 1984, alors qu'en 1988, ils n'étaient qu'un peu plus de 32 % au profit de l'ancien.

Le nouveau pouvoir attractif du parc existant se mesure à l'aune du développement de la réhabilitation. Les opérations d'amélioration, d'entretien ou bien encore de transformation des logements se multiplient tout en confirmant les dispositions prises notamment durant les années soixante-dix. L'activité de réhabilitation atteint même, dans le cas de Toulouse par exemple, un niveau supérieur à celle de l'activité de la construction de logements neufs (Lévy, 1990).

La remobilisation des centres des villes

La reprise de la croissance démographique des villes amorce un « recentrage de la croissance urbaine » au début des années 1980 (Madoré, 1994). Cette dernière, dont le maximum semble appartenir au passé, profite aux quartiers centraux et péricentraux alors que dans le même temps le mouvement de périurbanisation se prolonge (*ibid.*). Les taux de croissance des villes-centres, des banlieues et des couronnes périurbaines tendent à se rapprocher, renversant la tendance observée depuis une quinzaine d'années. La ville de Toulouse connaît par exemple un net ralentissement de sa croissance démographique entre 1968 et 1975, et même une diminution de 1975 à 1982. Or, selon les estimations provisoires du recensement de mars 1990, la ville aurait gagné 10 600 habitants dont une partie peut être imputée aux quartiers anciens (Lévy, 1990).

La croissance démographique retrouvée des villes-centres est une des expressions des dynamiques urbaines et des recompositions qui animent d'une façon générale les espaces centraux et péricentraux. Plusieurs indicateurs appuient une reprise de la centralité. Les classes aisées et dominantes font ainsi leur retour dans les centres, alimentant un processus de gentrification dont les premiers signes apparaissent dès les deux dernières décennies du XX^{e} siècle. La revitalisation des espaces centraux s'appuie en outre sur le redéploiement d'activités. Les constructions de bureaux, le réinvestissement du bâti existant par des activités de services ou de haute technologie illustrent d'ailleurs plus globalement un processus de tertiarisation. Les grands aménagements urbains et la construction d'équipements accompagnent la remobilisation du centre des villes et leur offrent une image de chantiers bourdonnants durant les années 1980 et 1990 (Lévy, 1990, Allain, 1991 ; Djeridi, 1991).

L'évolution de la question du logement devient alors indissociable de l'évolution de l'urbanisation (Madoré, 1994). En remettant sur le marché des logements voués il y a encore quelques années

à la destruction-bulldozer, la réhabilitation participe à la reconquête des centres. Quant à l'essor du marché de l'ancien, il explique en partie le retour de la croissance urbaine dans les plus grosses agglomérations au cours des années 1980 puisqu'il profite aux secteurs déjà urbanisés du centre et du péricentre (Madoré, 1992). Cette reconquête des centres-villes par les sociétés urbaines prend d'autant plus de poids qu'elle est généralisée à l'ensemble des villes françaises, européennes (Lévy, 1990) ou bien encore nord-américaine, comme l'illustre l'exemple de Montréal (Dansereau et Choko, 1987).

Ainsi, la vigueur du mouvement centrifuge s'atténue au cours des années 1980, et encore un peu plus à partir du début de la décennie suivante, au profit des quartiers déjà constitués de la ville-centre. Il n'est pour autant pas question d'évoquer la fin des expressions de la croissance urbaine passée (Bessy-Pietri, 2000). Alors que durant la période précédente les périphéries urbaines se peuplent par un mouvement du centre des agglomérations vers la périphérie, durant les années 1980 et 1990 les périurbains eux-mêmes participent aux migrations à l'intérieur de ces espaces, aussi bien en région parisienne (Berger, 1991) que dans les villes de province (Jeanneau, 1991). Cette fin de XX^{e} siècle est donc marquée par un double mouvement de remobilisation des villes-centres et de poursuite de l'étalement urbain. Toutefois, la périurbanisation n'est plus le moteur exclusif de la croissance urbaine puisqu'elle cohabite désormais avec la reconquête urbaine et la remobilisation des centres.

L'économie du logement est désormais caractérisée par « les phénomènes de stocks c'est-à-dire de gestion et de mutation du parc existant » (Madoré, 1992). La question du logement n'est donc plus uniquement formulée sur le registre productiviste et la construction neuve n'est plus le principal créateur de l'offre sur le marché immobilier. Dépassant le stade du phénomène mineur (Lévy, 1989), la réhabilitation insuffle un vent nouveau aux quartiers déjà constitués tandis que l'essor du marché de l'occasion offre de nouvelles opportunités à l'expression de l'accession à la propriété. Le lien unissant logement et construction neuve s'atténue peu à peu. Le logement neuf n'est plus la seule alternative, notamment pour l'accession à la propriété, comme en témoigne la simultanéité du recul de la construction neuve et de l'augmentation de l'accession à la propriété durant les années 1980.

Les inflexions de la politique du logement

De la réforme de 1977 à sa remise en cause

Dès le début des années 1980, la réforme de 1977 affiche des difficultés dans son application. La rupture du contexte socio-économique, dans lequel la réforme devait s'inscrire, l'a rapidement conduit dans une impasse. Le scénario imaginé devait combiner une progression du pouvoir d'achat des ménages, une continuité dans la croissance économique et, enfin, une forte inflation, contexte devant *a priori* garantir le succès des mesures de la réforme. Or, les années quatre-vingt s'ouvrent sur un ralentissement de la croissance, suite notamment au second choc pétrolier, une hausse du chômage et des taux d'intérêts réels ainsi que sur une stagnation du pouvoir d'achat des ménages. L'État revoit donc rapidement sa copie en redéfinissant les modalités du financement du logement qui doivent en outre s'intégrer à un contexte de contrainte budgétaire.

Le financement à l'aide d'un prêt aidé de la majorité de la construction neuve au début des années quatre-vingt témoigne de la réorientation des aides de l'État du financement du logement social vers le financement de l'accession à la propriété, notamment pour les ménages modestes. Le poids de ce financement dans le budget national amène l'État à se désengager de l'accession sociale. Cette orientation poursuit en réalité un désengagement déjà entamé lors de la création de l'épargne-logement et du marché hypothécaire. Le système de financement évolue ainsi vers une bancarisation de l'économie du logement (Lefebvre, Mouillart et Occhipinti, 1991 ; Madoré, 1992 ; Peyon et Bermache, 1998).

La bancarisation de l'économie du logement

Le désengagement de l'État de l'accession sociale se traduit, d'une part, par une contraction de l'offre de PAP visant à en réduire le nombre de bénéficiaires et, d'autre part, par un durcissement du barème des APL conduisant également à réduire le nombre de ménages prétendants (Madoré, 1992). En ne réévaluant que très faiblement le plafond de ressources pour l'octroi du PAP, l'État accentue « la désolvabilisation d'une partie de la demande en accession à la propriété » (Peyon et Bermache, 1998). Il restreint donc son offre aux ménages les plus modestes, pratiquement devenus les seuls éligibles au PAP. Les autres ménages sont réorientés vers le PC qui n'assurera que très mal le relais avec ce même PAP.

Le nombre de demandes de PAP se réduit donc progressivement tout au long des années 1980 jusqu'à devenir un type de financement marginal (Madoré, 1994). À la fin de cette même décennie, les financements aidés, PLA et PAP, ne représentent plus que 30 % des logements neufs en France (Peyon et Bermache, 1998). Pour F. Madoré (1992), cette réorientation du financement du logement est une remise en cause de toute la politique d'accession à la propriété d'un pavillon neuf mise en place dans les années 1970. Cette chute du nombre de PAP entraîne alors le développement des prêts bancaires, donc d'un financement de plus en plus dépendant du marché bancaire.

Le prêt bancaire s'installe comme le principal instrument financier de l'économie du logement et illustre une évolution plus globale du financement du logement par l'appel aux établissements financiers et bancaires (*ibid.*). Le précédent système, adossé au crédit d'origine publique, glisse donc vers un nouvel état pour lequel l'accession à la propriété dépend désormais de la double capacité d'épargne et d'endettement des ménages (Madoré, 1194 ; Peyon et Bermache, 1998). Aux prêts aidés et réglementés se substituent donc des prêts libres contractés et « offerts » par les établissements financiers et bancaires. Le logement redevient « le bien d'investissement privé financé sur des ressources privées, qu'il était avant la Seconde Guerre mondiale » (Lefebvre, Mouillart et Occhipinti, 1991). Ces mêmes auteurs poursuivent leur analyse en constatant qu'en un peu plus de dix ans, le système de financements aidés à la construction de logements neufs est remplacé par un système de financement du logement pour lequel « les aides sont concentrées sur les ménages les plus défavorisées à l'exception des aides fiscales » (*ibid.*).

Cette inflexion dans le financement du logement éclaire deux faits. Premièrement, alors que la part des ménages propriétaires augmente durant une cinquantaine d'années, celle-ci marque

le pas au début des années quatre-vingt-dix puis se stabilise autour de 54 %. L'euphorie du PAP est non seulement interrompue par les nouvelles orientations de la politique du logement mais également par des facteurs économiques défavorables à l'accession sociale : hausse des prix fonciers et immobiliers, baisse de l'inflation et prudence des ménages modestes (Lacroix, 1995). Il en résulte un net tassement du nombre de nouvelles accessions entre 1980 et 1995, portant ainsi un coup d'arrêt à la croissance de la part des ménages propriétaires. L'accession à la propriété atteint son « rythme de croisière » durant cette période, coïncidant avec un ralentissement de la périurbanisation qu'elle a auparavant fortement alimentée (Dubujet et Le Blanc, 2000). Deuxièmement, le recours au secteur bancaire encourage le développement du marché de l'ancien dans lequel s'ouvre de nouvelles perspectives pour l'accession à la propriété (Madoré, 1994). En facilitant le fonctionnement d'un marché immobilier de l'occasion, l'État participe activement à la redynamisation de l'occupation résidentielle des villes-centres.

La possibilité d'accéder à la propriété est à présent déterminée par la capacité d'épargne et d'endettement des ménages. Le niveau élevé des taux d'intérêts exclu nombre de ménages de ce processus. Certains d'entre eux préfèrent remettre leur projet à plus tard ou bien l'abandonnent complètement. Quant aux ménages les plus modestes, ils sont les plus touchés par ce recul de l'accession à la propriété (Lacroix, 1995).

Le maintien du secteur locatif privé

Un débat sur l'utilité et le contrôle du secteur locatif privé anime l'ensemble de la décennie 1980 (Driant, 2009). D'un côté, le maintien du caractère locatif offre une alternative à un secteur social qui peine à satisfaire les besoins de souplesse et de rapidité d'action de certaines catégories de population, notamment les jeunes ou les ménages les plus mobiles (*ibid.*). D'un autre côté, face à une volonté régulatrice s'oppose celle d'une dérégulation du parc locatif privé afin de lui laisser libre court face au marché. Le choix est fait de ne pas abandonner un secteur en déclin.

Au cours des années 1980, le parc privé concentre de nouvelles attentes, variées, parfois même contradictoires. Selon R. Ballain (1998), il devient tout d'abord un support à l'accession à la propriété, ce qui contribue à « l'effritement du parc locatif privé à vocation social de fait ». Paradoxalement, alors même qu'il se contracte, il lui est tardivement reconnu sa fonction sociale. En outre, une partie de ce parc, notamment les copropriétés construites durant les années 1950 et 1960 et les lotissements de maisons de faible qualité, se dévalorise, « marquant ainsi les limites d'une politique d'amélioration qui ne prend pas en compte les évolutions qui affectent et structurent la demande » (*ibid.*). Enfin, l'érosion de ce parc devient criante. Il s'est délesté de 600 000 unités entre 1978 et 1984, ce qui représente près de 12 % de l'offre en six ans (Driant, 2009), et de 370 000 unités entre 1984 et 1988 soit près de 8 % du parc locatif privé (Taffin, 1991b). Face à ces évolutions, particulièrement cette dernière, l'État met en place des mécanismes d'incitation fiscale dans le but de soutenir l'investissement locatif privé. Ces premiers dispositifs d'incitation nuancent alors le désengagement de l'État de la question du logement. Ils contribuent toutefois à modifier la structure, et donc l'offre, du parc locatif privé.

La création en 1986 du dispositif Méhaignerie marque le début d'une longue liste de dispositifs fiscaux d'incitation à l'investissement locatif qui voient le jour au gré des réajustements et des changements de ministres en charge de la question du logement. De 1986 à 2012, plusieurs dispositifs se succèdent, se superposant même parfois : Méhaignerie puis Quilès-Méhaignerie (1984-1997), Périssol (1996-1999), Besson (1999-2002), Robien puis Robien recentré et Borloo populaire (2003-2009) et enfin Scellier (2009-2012).

Les premiers dispositifs Méhaignerie et Quilès-Méhaignerie accordent une réduction d'impôt plafonnée permettant aux investisseurs, personnes physiques ou sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés, de soustraire de leur impôt une fraction de leur investissement. En 1996, le dispositif Périssol retient une logique d'amortissement qui consiste en une déduction des revenus fonciers d'un certain pourcentage du prix d'acquisition du bien en vue de générer un déficit. Ce déficit foncier peut, dans la limite d'un plafond, être imputé sur le revenu global et réduire ainsi le montant de l'impôt (Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction [DGUHC], 2008). Plutôt destinés à leurs débuts à des investisseurs locaux ou régionaux afin de mobiliser l'épargne des particuliers, les dispositifs successifs s'apparentent de plus en plus, dans un second temps, à de véritables produits financiers (cf. Chapitre 2).

Le développement de ces dispositifs fiscaux va à l'encontre du discours dominant qui fait état d'un désengagement de l'État de la question du logement (Pollard, 2010). Preuve en est par les chiffres puisque la part des dispositifs fiscaux dans l'ensemble des aides publiques pour le logement passe de 17 % en 1984 à 31 % en 2006 (*ibid.*). Il s'agit donc d'une réorientation de l'action des pouvoirs publics dans le financement du logement nuançant le retrait financier de l'État communément accepté. Depuis leur création jusqu'à aujourd'hui, les dispositifs fiscaux jouent un rôle de plus en plus important, devenant même un « pivot au sein de la politique du logement » et témoignant d'un « phénomène de dépendance des acteurs du marché à l'égard de l'intervention publique » (*ibid.*). La réorientation de l'action des pouvoirs publics vers ces dispositifs est ainsi une « volonté de voir le secteur privé (…) apporter sa contribution au logement de tous ceux qui ne souhaitent ou ne peuvent accéder à la propriété (…) » (Peyon et Bermache, 1998). Ajoutons enfin que cette politique soutient l'activité de construction, particulièrement celle de la promotion immobilière privée, en 1986 comme en 2012, malgré les critiques régulièrement formulées à leur encontre.

L'organisation du marché immobilier

L'appareil productif

À la fin des années 1980, quatre filières principales de « produits-logements » se distinguent dont trois participent à la production de logements individuels alors qu'une quatrième s'organise autour de la production de logements collectifs (Vincent, 1987). La production de logements individuels est principalement le fait de la filière constructeur ayant déjà très fortement participé à l'expansion de la maison individuelle. Cette filière est composée des particuliers qui cherchent un terrain disponible afin d'y ériger leur maison par le biais d'un constructeur. Le particulier est donc le maître d'ouvrage,

celui qui choisit sa maison sur le catalogue du constructeur, maître d'œuvre. Depuis le milieu des années 1970, cette filière est celle qui s'est le plus développée puisque, d'une part, les chiffres de l'enquête menée par l'Union nationale des constructeurs de maisons individuelles (UNCMI) font état en 1994 de plus de quatre mille constructeurs sur catalogue et, d'autre part, cette filière est majoritaire dans la production, 50 % des acquéreurs et propriétaires récents (Granelle, 1998a). Elle cohabite avec la filière artisanale, celle des particuliers qui assurant eux-mêmes la construction de leur maison ou faisant appel à des entrepreneurs dont la coordination est généralement assurée par un architecte. La filière promoteur est également présente sur le créneau de la maison individuelle bien que le promoteur, public ou privé, sous-traite généralement la construction avant d'assurer la vente. À l'inverse du logement individuel, la production de logement collectif est l'unique fait de la filière promoteur. En effet, la progression de la construction de logements collectifs repose essentiellement sur la promotion privée dont la part dans la construction totale s'établit alors, malgré quelques soubresauts, entre un cinquième et un tiers durant les décennies 1980 et 1990 (Granelle, 1998b). Les promoteurs immobiliers privés construisent alors 21 % des logements commencés en 1980, 33 % en 1990 et 29 % en 1996 (Granelle, 1998a). Notons que, selon les chiffres de 2010 de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), cette part n'évolue guère jusqu'à aujourd'hui puisque la part de la promotion immobilière privée est de 30 % en 2004 et 27 % en 2009 (cf. Chapitre 2).

L'activité de la promotion immobilière privée est cependant perturbée par l'enchaînement des phases de récession, de reprise puis de croissance qui ponctuent l'ensemble de la période. La récession de la première moitié des années 1980 est ainsi une phase de ralentissement de la production privée et l'aboutissement de projets de construction de logements sociaux (Le Goascoz et Bermache, 1998). *A contrario*, la phase de reprise et de croissance du milieu de la même décennie profite aux promoteurs privés, comme aux bailleurs privés et aux constructeurs (*ibid.*), qui connaissent un regain de leur activité.

Le fonctionnement cyclique de l'activité immobilière et les changements de contexte influent le segment d'activité sur lequel se positionnent les promoteurs (diversification des types de produits et des marchés ou, au contraire, recentrage de l'activité) ainsi que sur l'organisation de la promotion immobilière privée. Ainsi, lors des phases de récession, le nombre de création de nouvelles entreprises ralentit et les promoteurs cherchent de nouveaux marchés et de nouveaux débouchés (Pollard, 2007a). Dans le contexte de récession des années 1980, les promoteurs accentuent la diversification de leur production et s'orientent vers la construction de logements aidés, vers l'immobilier de loisirs, les résidences avec services, les résidences universitaires mais également le bureau, produit qu'ils n'ont jamais réellement quitté (Granelle, 1998b). Cette phase de récession entraîne en outre une restructuration importante de la promotion privée par une disparition de nombreux organismes et une concentration accrue de la profession (*ibid.*). Sur un principe identique, la récession des années 1990 suscite « une profonde restructuration de la profession » et une nouvelle phase de concentration de la profession (FPI, 2010).

Les dispositifs d'incitation fiscale, soutien à l'activité

Les progressions combinées de l'activité de la promotion immobilière privée et de la production de logements collectifs sont favorisées par les dispositifs d'incitation à l'investissement locatif. Promoteurs, constructeurs et bailleurs privés deviennent les principaux acteurs de la relance

de la construction neuve du milieu des années 1980, centrée sur le logement privé et destiné en grande partie à l'investissement locatif (Le Goascoz et Bermache, 1998). Les dispositifs fiscaux, s'ils ne sont pas directement orientés vers les promoteurs privés, stimulent leur activité (Pollard, 2009). Bien que pour l'auteur, ces dispositifs n'aient joué qu'un rôle marginal dans la production de logements jusqu'au milieu des années 1990, la création du dispositif Méhaignerie coïncide avec une remontée des mises en chantier de logements neufs principalement imputable à l'activité de construction de logements collectifs (DGHUC, 2008). L'élévation des niveaux de la construction neuve est encore plus perceptible lors de la mise en place du Périssol. En 1998, le nombre de mises en chantier de logements collectifs s'élève alors 172 000 logements (*ibid.*). Une nouvelle augmentation des mises en chantier de logements collectifs est observable au début des années 2000, suite à l'intronisation du dispositif Robien.

De façon logique, plus le dispositif est incitatif, plus l'activité des promoteurs s'intensifie et plus leurs ventes augmentent. Ainsi, en 1999, 49 % des ventes de logements le sont par le biais du Périssol (FPI, 2010). En 2002, le dispositif Besson représente 35 % des ventes (*ibid.*). Deux ans plus tard, ce même dispositif compte pour 55 % des ventes (*ibid.*). Au total, entre 1995 et 2005, le nombre de logements vendus par les promoteurs par le biais d'un dispositif fiscal pour l'investissement locatif s'élève à 471 000 logements, soit un total de 48 % des ventes sur la période (*ibid.*). Au cours de ces années, ce sont les dispositifs Périssol et de Robien qui sont les plus gros vecteurs de vente pour les promoteurs privés.

Ces quelques chiffres permettent d'appuyer l'idée défendue par J. Pollard (2009 et 2010) pour qui les aides publiques restent déterminantes dans l'activité des promoteurs malgré les analyses de la politique du logement qui tendent à conclure trop rapidement à un désengagement de l'État. Toujours selon l'auteur, même si l'essor de la promotion privée semble moins corrélé aux dispositifs publics du secteur du logement, la rupture n'est pas effective. La nature et le ciblage des aides ont simplement évolué.

Les dispositifs fiscaux influencent également les types de logements construits comme leur localisation géographique. Le dispositif Méhaignerie favorise ainsi la construction de petits logements, studios et T2, déterminant alors une « offre locative destinée essentiellement aux ménages constitués de personnes seules ou de couples sans enfant » (Chevalier, 1998). En raison du plafonnement de la réduction d'impôt, le Quilès-Méhaignerie introduit une distorsion en faveur des petits logements. On assiste à un recentrage de l'offre sur les petits logements qui, d'une manière générale, est tout aussi palpable dans le neuf comme dans l'activité de réhabilitation. À l'opposé, le dispositif Périssol contribue à la construction de grands logements (DGUHC, 2008). Les conditions du dispositif aboutissent à une offre très spécifique de ce type de logements, offre parfois même déconnectée de la demande. L'influence des dispositifs fiscaux se mesure enfin à l'aune de leur préférence de localisation géographique. Les premiers dispositifs participent ainsi à la modification de la structure du parc locatif privé en privilégiant les grandes villes, particulièrement en province, ou bien encore les villes universitaires. Les logements construits par l'intermédiaire du Périssol tendent quant à eux à se concentrer à Paris et dans ses communes limitrophes. Ces effets, parfois pervers, ont cours jusqu'à la fin des années 2000, concentrant la critique face à ces aides étatiques.

Les acteurs du marché de l'occasion et de l'existant

Aux côtés des acteurs de la production de logements neufs, d'autres acteurs appuient leur activité sur le développement du marché de l'occasion et de la réhabilitation. J.-J. Granelle (1998a) distingue trois filières du point de vue des agents de la réhabilitation. La première, la filière commerciale, est composée de marchands de biens et de bailleurs appartenant aux classes moyennes. Petits propriétaires bailleurs et propriétaires occupants composent la seconde filière dite patrimoniale. Enfin, la filière sociale regroupe les organismes HLM. Interviennent aussi bien de petites et grandes entreprises du bâtiment, respectivement pour la réhabilitation de maisons individuelles et pour des opérations plus importantes. Notons enfin la quasi absence de la promotion immobilière privée et une intervention beaucoup plus importante de l'ingénierie (bureaux d'études techniques, bureaux de contrôle, architectes, etc.) dans l'activité de réhabilitation.

Sur le marché de l'occasion, la distinction s'opère selon les fonctions de commercialisation ou de gestion du logement assurées par les acteurs (Granelle, 1998a). Les opérations de transaction sont ainsi l'œuvre d'agences immobilières ou bien encore de notaires, tenant alors un rôle d'intermédiaire entre un vendeur et un acquéreur ou, entre un bailleur et un locataire. La gestion, locative ou de copropriétés, est quant à elle prise en charge par des entreprises ou des personnes aux statuts divers. Les administrateurs de biens, les syndics et les agents immobiliers composent le groupe des professionnels. La gestion peut également relevée de personnes morales (autres que les organismes HLM), de particuliers et de copropriétaires. La délimitation du périmètre d'activité de chacun de ces acteurs n'est en réalité pas aussi stricte. Selon la conjoncture, les agents immobiliers peuvent devenir promoteur (conjoncture haute) et les promoteurs peuvent assurer des fonctions d'agent immobilier ou d'administrateur de biens (conjoncture basse) (*ibid.*). D'une manière générale, l'organisation de la gestion du logement d'occasion, et plus globalement celle de l'ensemble de la filière du logement existant, apparaît beaucoup plus simple que l'organisation de la production neuve faisant intervenir un nombre élevé d'acteurs (Chevalier, 1998).

L'autonomisation de la promotion immobilière privée

Il nous paraît important, à ce stade du développement, de rendre compte de la différenciation ordonnant d'un côté la promotion publique et de l'autre la promotion privée. J.-J. Granelle (1998a) et J. Pollard (2009) identifient plusieurs facteurs explicatifs de l'autonomisation de la promotion immobilière privée et de sa distinction avec la promotion publique. Pour le premier, l'autonomie de la promotion privée est liée à deux contraintes pesant sur l'acte de bâtir : la contrainte foncière et la contrainte de financement. D'un côté, le financement de la promotion publique repose essentiellement sur « le prêt locatif aidé et sur une défiscalisation de TVA » et sur des « fonds complémentaires, en particulier le 1 % » (Granelle, 1998a). De l'autre côté, la promotion immobilière privée se développe grâce « à la combinaison de moyens de financements originaux » tels que les capitaux propres, les crédits d'accompagnement à court terme, les apports personnels des utilisateurs et les crédits à long terme (*ibid.*). Les fonds

propres, très peu mobilisés par la promotion publique, le sont au contraire beaucoup plus par la promotion privée. Le promoteur privé réunit donc les capitaux nécessaires et recherche les financements d'emprunt afin de retirer un profit par la vente de l'édification d'un bâtiment ou d'un ensemble de logements. Le resserrement progressif de la politique du logement sur le logement social amène d'ailleurs la promotion privée à ne plus compter sur les aides financières de l'État. Les décennies 1970 et 1980 marquent alors une « émancipation forcée des promoteurs immobiliers privés à l'égard des politiques publiques » (Pollard, 2009). Cette modification de la régulation politique du secteur, analysée par J. Pollard (2009), conduit les promoteurs à rechercher des capitaux par leurs propres moyens.

Cet auteur nous amène une fois encore, un nouvel élément de réponse quant à la dualisation du système de promotion immobilière en France. Selon elle, cette dualisation peut en effet « être appréhendée comme le résultat de la qualification politique de l'enjeu logement » (*ibid.*). En France, la qualification politique de l'enjeu du logement est caractérisée par la coexistence d'une logique économique et d'une logique sociale. Depuis trois décennies, la politique du logement s'est enrichie de la seconde (Fribourg, 1998), traduite dans la loi Besson [1] de 1990 ou dans la Loi d'orientation pour la ville de 1991 (LOV) [2], et qui cristallise aujourd'hui encore les attentions portées sur la politique du logement. J. Pollard (2009) soutient néanmoins l'idée selon laquelle « l'intervention publique en faveur de la politique du logement social ne constitue qu'une partie de la politique du logement ». En effet, la politique du logement est également composée d'un versant économique, illustré par la prise en considération et l'encouragement à la propriété privée. Ainsi, « plutôt que de réduire la politique du logement à son versant social ou à son versant économique, il convient de considérer la dissociation – et dans le même temps la coexistence – de ces deux versants » (*ibid.*). Cette qualification politique du logement n'est pas sans effet dans le positionnement sectoriel des promoteurs comme pour les représentations qu'ils véhiculent (*ibid.*). Elle conduit ainsi à une dualisation dans le système des acteurs de la promotion avec d'un côté, les opérateurs sociaux ou organismes de logement social, et de l'autre, les promoteurs privés, « acteurs clés du versant économique de la politique du logement » (*ibid.*).

1 La loi Besson vise à mettre en œuvre le droit au logement. Elle appuie en outre la nécessité d'adapter l'offre en la diversifiant, notamment celle des HLM, et en l'ouvrant aux plus défavorisés.

2 La Loi d'orientation pour la ville est « l'expression d'une préoccupation politique : celle de la lutte contre l'exclusion et de sa traduction spatiale » (Fribourg, 1998). La loi introduit la notion de mixité sociale en imposant un minimum de 20 % de logements sociaux dans les communes urbaines.

Balbutiante avant 1950, la promotion immobilière naît véritablement et entame ses premiers pas lors de la période de l'urgence à loger. Elle s'affirme peu à peu, s'autonomise, et devient un acteur incontournable du paysage et de l'appareil productif résidentiel s'adaptant aux évolutions de la formulation de la question du logement. Cette dernière est permanente depuis 1950. Dès les décennies 1970 et 1980, les premiers symptômes de crise apparaissent. Malgré un accroissement sans précédent de l'offre de logements, quantitativement et qualitativement, la question du logement se confond de plus en plus avec l'accumulation de crises héritées et de nouvelles crises ■

Chapitre 2.

Crises et contraintes

[2000-2012]

Nous n'avons pas la prétention dans ce Chapitre de borner et définir *stricto sensu* une nouvelle période. Prudence et modestie sont nécessairement de mise dues à un manque de recul évident face à l'ensemble des composantes de la question du logement. La décennie dans laquelle nous pénétrons à présent est particulièrement chahutée. Les feux clignotent tour à tour au vert, notamment si l'on considère les niveaux de la construction neuve en début de période, et au rouge, si l'on s'attache par exemple à la hausse des prix de l'immobilier ou aux dépenses des ménages liées au logement, symptômes d'une résurgence des crises du logement, qui, déjà perceptibles lors des périodes précédentes, se confirment. Elles sont autant de contraintes pour les ménages, dont les trajectoires résidentielles se bloquent, comme pour les producteurs de logements qui tentent de maintenir leur niveau de production face à une conjoncture fluctuante.

Les dynamiques du début de siècle

L'irrégularité de l'offre de logements

À la fin des années 1990, le nombre de mises en chantier de logements dépasse à nouveau la barre des 300 000 logements, marquant la fin d'une période de stagnation et le début d'un dynamisme exceptionnel de la construction neuve. La progression régulière du nombre de logements neufs construits permet en effet d'atteindre des niveaux inégalés depuis près de trente ans. Ce sont plus de 500 000 logements qui sont autorisés et plus de 400 000 unités qui sont mises en chantier au milieu des années 2000. Ce relèvement de l'effort de construction est en grande partie soutenu par le logement collectif qui progresse plus vite que les autres types de construction (individuel pur, individuel groupé et logements en résidence). En retrait depuis le milieu des années 1990, la construction de logements collectifs croît plus rapidement que la construction individuelle et pèse à hauteur de 44 % dans le total des mises en chantier de résidences principales en 2007. Les sommets atteints au milieu de la décennie sont cependant suivis d'une rupture nette. L'ensemble de la production neuve, tous types de logements sans exception, ralentit. Les niveaux redescendent, en 2009, sous la barre des 400 000 logements, retrouvant alors les niveaux qui étaient les siens en début de période.

Le secteur privé, particuliers et promoteurs immobiliers, est à l'origine de l'élévation des niveaux de la production de logements neufs. D'un côté, la part de la construction neuve dont la maîtrise

d'ouvrage est assurée par les particuliers, augmente de 33 % entre 1998 et 2007 (Driant, 2009). Ces derniers profitent particulièrement du Prêt à taux zéro (PTZ), puis de sa réforme, afin de construire essentiellement des maisons individuelles qui continuent à alimenter la croissance pavillonnaire périurbaine. De l'autre côté, la part des promoteurs immobiliers privés dans la production double quasiment en dix ans puisque leur activité, essentiellement adossée au logement collectif, profite des régulières reformulations des dispositifs d'investissement locatif. Entre 2005 et 2007, ils pèsent alors jusqu'à 57 % dans la construction de logements collectifs, alors que le poids de ces mêmes promoteurs privés n'excède pas 40 % entre 1990 et 1998 (Fauvet, 2008). Il en résulte logiquement une croissance de la part de la construction neuve destinée à la vente. De l'ordre de 28 % entre 1999 et 2004, cette part croît jusqu'à 35 % durant la courte période s'étendant de 2005 à 2007 (*ibid.*). Parallèlement, la part de la promotion publique, qui avoisine les 30 % dans les années 1990, décline pour s'établir à 17 % en 2007 (*ibid.*). D'une manière générale, cette évolution est symptomatique d'une construction publique marquant le pas depuis une dizaine d'années, comme en témoigne les niveaux de production de logements sociaux par les organismes HLM et les SEM qui stagnent à un niveau inférieur à 40 000 unités produites annuellement entre 1998 et 2007.

Dans la continuité des observations faites au cours du précédent chapitre, le parc déjà constitué s'affirme encore un peu plus et devient le principal réservoir de l'offre de logements. En effet, si « près de deux millions et demi de ménages emménagent dans un logement chaque année, face à une offre de 350 000 à 400 000 livraisons neuves, c'est bien que 85 % de l'offre provient du parc existant » (Driant, 2009). L'attrait pour le marché de l'occasion se mesure en outre par la progression de 5 % du nombre de transactions, de 618 100 en 2001 à 649 700 transactions en 2006 (Mouillart, 2007). Les acquisitions de logements anciens représentent aujourd'hui 40 % des montants consacrés au logement des ménages contre seulement 17 % de l'ensemble en 1984 (Bigot et Hoibian, 2009). L'importance croissante des acquisitions de logements anciens confère en définitive au marché immobilier de l'ancien le titre de « principal moteur de l'activité économique liée au logement » (*ibid.*).

Le regain de l'accession à la propriété

La décennie 2000 confirme l'élan retrouvé de l'accession à la propriété depuis la fin des années 1990, dynamisme qui contribue à la vigueur de l'activité immobilière tant au niveau du logement ancien que du neuf (Bosvieux, 2005a). Entre 2002 et 2006, ce sont plus de 600 000 ménages qui achètent chaque année leur résidence principale, soit un tiers de plus qu'au cours de la décennie 1980 et qu'au début de celle de 1990 (Briant, 2010). Cet attrait pour la propriété se combine, d'une part, avec celui pour la maison individuelle puisque, dans le neuf comme dans l'ancien, entre 2002 et 2006, 70 % des achats immobiliers sont des achats de maisons individuelles (*ibid.*). D'autre part, l'accession à la propriété se conjugue encore un peu plus avec le marché de l'ancien. Déjà en 1996 ce dernier concentrait 70 % des acquisitions. Six ans plus tard, il en représente les trois-quarts (Daubresse, 2003). Les acquisitions dans le neuf, encore majoritaires au cours de la décennie précédente, ne comptent plus que pour un tiers des achats entre 2002 et 2006 (Briant, 2010).

La dynamique de l'accession à la propriété repose sur la combinaison de l'allongement de la durée de prêts, à cheval sur les deux siècles, ainsi que sur la baisse des taux d'intérêts qui contribue à solvabiliser une demande déjà renforcée par la progression soutenue des revenus des ménages. Notons malgré tout que, dans le même temps, la complexe combinaison de la progression des revenus, de la baisse des taux d'intérêts et de l'allongement des durées d'emprunt a pour effet d'augmenter les prix de l'immobilier, grande caractéristique de la décennie sur laquelle nous reviendrons. Quoi qu'il en soit, la baisse des taux d'intérêts est l'argument majeur et déterminant de l'exceptionnelle amélioration des conditions de crédit (Bosvieux, 2005a ; Mouillart, 2007). Ces facteurs appuient la demande pour l'accession à la propriété d'autant que celle-ci repose, depuis une vingtaine d'années, sur un fort recours au crédit (Briant, 2010). En effet, les ménages recourent au crédit dans une proportion de 85 % et ce chiffre s'élève à près de 96 %, entre 2002 et 2006, lorsqu'il s'agit de primo-acquéreurs (*ibid.*).

La priorité accordée à l'accession à la propriété est volet constant et fondamental des politiques du logement qui œuvrent à son accroissement. Elle est réitérée et réaffirmée lorsque Nicolas Sarkozy fait de l'objectif d'atteindre 70 % de propriétaires l'étendard exclusif de sa conception de la question du logement (Driant, 2009). L'élargissement du PTZ à l'acquisition de logements anciens en 2005, puis le relèvement des plafonds d'accès en 2006, s'inscrivent dans la continuité de la relance de l'accession à la propriété engagée dès 1995 avec la création de ce même dispositif. Ainsi, au cours de la seconde moitié de la décennie 1990, plus de 100 000 PTZ sont distribués chaque année, témoins du succès du dispositif (Bosvieux, 2005b). Rappelons toutefois que le taux de propriétaire est aujourd'hui de 58 %, loin des objectifs annoncés au milieu des années 2000.

La poursuite de l'étalement urbain

Force cependant est de constater que cette politique participe à la poursuite de l'étalement urbain. De plus en plus d'accédants investissent en effet les zones rurales, éloignées ou périurbaines. Ainsi 29 % des accédants récents habitent en zone rurale contre 25,5 % au début des années 1990 (Briant, 2010). Ce choix pour le rural, ou cette contrainte de l'éloignement, est encore plus marqué pour les accédants dans le neuf puisque 47,5 % d'entre eux optent pour le rural, éloigné ou périurbain, entre 2002 et 2006, contre seulement 29 % au début des années 1990 et 38,3 % à la fin de cette même décennie (*ibid.*). Cette évolution suit celle de la distribution du PTZ qui, dans sa phase de moindre attractivité, progresse malgré tout plus dans les communes rurales isolées. Le PTZ accompagne donc en partie l'étalement urbain vers des communes rurales de plus en plus éloignées du centre des aires urbaines (Fauvet, 2008).

La poursuite du soutien à l'accession à la propriété par les pouvoirs publics, participe en outre à éloigner des centres urbains, pour lesquels l'augmentation des coûts de l'immobilier s'impose avec vigueur, des ménages, parmi les plus modestes, désirant satisfaire leur volonté d'acquérir un logement et d'en devenir propriétaire. Toutefois, suite à la refonte et à l'actualisation de ses barèmes, le PTZ retrouve un attrait en zones urbaines, notamment pour le financement du logement collectif qui n'est jusqu'alors que très peu concerné par ce type de financement (*ibid.*).

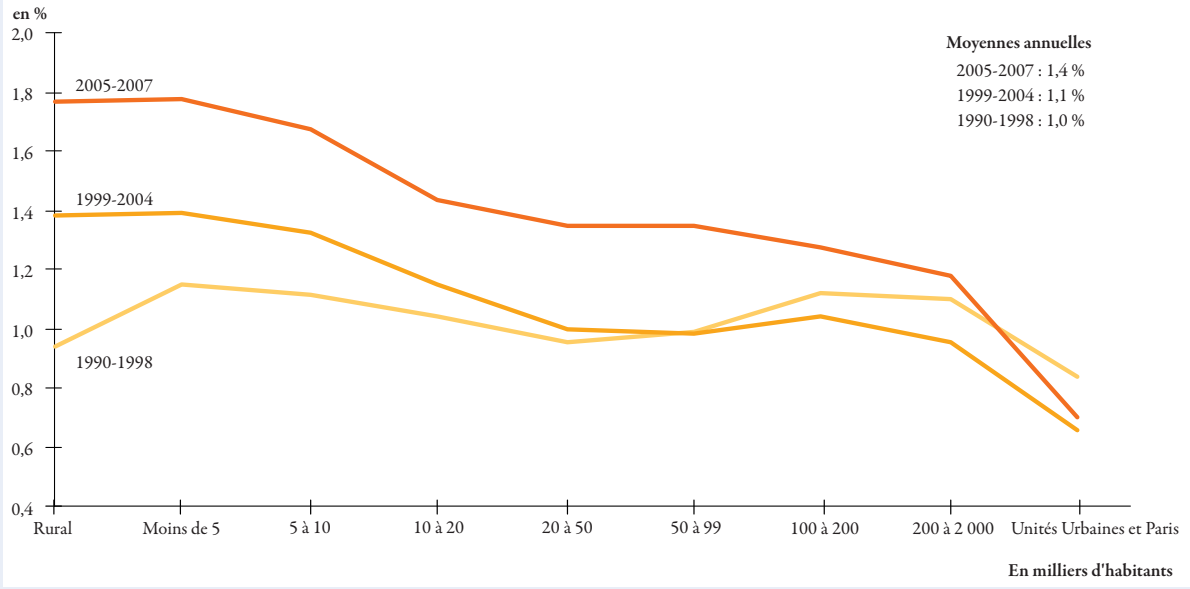
La dynamique récente de la construction neuve confirme cet attrait pour les zones rurales ou les petites unités urbaines, bien qu'elle concerne l'ensemble du territoire à l'exception de l'unité urbaine de Paris (cf. Figures 2.1 et 2.2). Les communes rurales concentrent ainsi un peu plus de 33 % de la construction neuve annuelle depuis 1999. Les nouveaux logements ruraux se répartissent à part quasi égale entre communes périurbaines, situées à la périphérie d'un pôle urbain, et communes isolées illustrant la tendance forte de la construction à allier ruralité et proximité urbaine (*ibid.*). La récente croissance du parc de logements bénéficie donc en priorité aux zones urbaines les moins denses et traduit la poursuite de l'étalement urbain des villes vers des zones rurales, à la défaveur de la croissance interne des villes (Plateau, Rakotomalala et Robert, 2006 ; Fauvet, 2008).

Figure 2.1. Répartition de la construction neuve et taux de croissance annuel moyen, selon le type de commune

	Parc en construction (en %)	Construction neuve (en %)		Taux de croissance annuel moyen du parc (en %)		
		1999-2004	2005-2007	1990-1998	1998-2004	2005-2007
Communes rurales	25,7	33,1	33,9	0,9	1,4	1,8
en zone périurbaine	11,6	18,7	17,7	1,3	1,7	2
isolées	14,1	14,4	16,2	0,8	1,1	1,6
Unités urbaines	74,3	66,9	66,1	1	1	1,2
Ensemble	100	100	100	1	1,1	1,4

Sources : SOeS, Sitadel, zonages INSEE 1990 et 1999 (Fauvet, 2008).

Figure 2.2. Taux de croissance annuel moyen du parc, selon la taille de l'unité urbaine



Sources : SOeS, Sitadel, zonages INSEE 1990 et 1999 (Fauvet, 2008).

L'étalement urbain se poursuit sous l'impulsion, à présent classique, de la maison individuelle mais également, et c'est une nouveauté, par la contribution de la production de logements collectifs. En accompagnant la croissance de la construction neuve notamment dans le périurbain et en zone rurale, le collectif n'est plus cantonné aux grandes unités urbaines, s'offrant même une place inédite dans le processus de périurbanisation (Fauvet, 2008 ; Le Couédic, 2010). Ainsi, pour l'aire urbaine de Bordeaux, entre 1990 et 2007, la distance moyenne de la construction collective au centre de l'aire urbaine est passée de 4,8 kilomètres à 9 kilomètres. Cette distance a même triplé dans l'aire urbaine de Toulouse (Fauvet, 2008). Le schéma de l'étalement urbain laisse néanmoins entrevoir quelques inflexions durant la décennie 1990. Il est moins marqué et couplé à une poursuite de la concentration dans les villes-centres. Certaines agglomérations entament ainsi un processus de densification. C'est notamment le cas pour l'aire urbaine de Lyon, alors que d'autres comme Rennes ou Nancy connaissent plutôt un ralentissement de l'étalement urbain (*ibid.*). Ces exemples témoignent de la différenciation des situations locales et de la diversification des formes récentes de la croissance urbaine (Bessy-Pietri, 2000). Ils ne peuvent cependant masquer la poursuite de la périurbanisation, alimentée par l'essor de la construction neuve, et de son expression spatiale à l'échelle nationale.

Le maintien d'une politique de soutien au parc locatif privé

Dans la continuité des engagements pris à la fin des années 1980, l'intervention publique persiste dans son soutien au parc locatif privé par le biais des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement. Ces derniers profitent d'un réel engouement des ménages, plus particulièrement des ménages aisés, qui trouvent dans les produits immobiliers défiscalisés la perspective de réaliser une économie d'impôt, de rentabiliser leur investissement, de générer un complément de revenu ou bien encore de se constituer un patrimoine immobilier. Au cœur de ces motivations clairement identifiées mais difficilement hiérarchisables, l'incitation fiscale semble, en particulier dans les cas rencontrés par l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) prépondérante et déterminante (Bosvieux, 2005b).

Les noms des dispositifs changent mais leur succès ne se démord pas. Les investisseurs « boudent » toutefois le passage du Périssol au Besson au début des années 2000, de dernier ne tenant pas la comparaison avec son prédécesseur. Alors que sur la courte période de vie du Besson, terminée en 2002, le nombre annuel de mises en chantier est plus important que sur la période de vie du Périssol, les programmes immobiliers construits par son biais sont moins nombreux (DGUHC, 2008). Les contraintes qu'il implique pour les investisseurs finissent par avoir raison de lui. Un nouveau coup de fouet est donné à l'investissement locatif avec la mise en place, en 2003, du dispositif Robien. Moins contraignant et plus attractif, ce dispositif relance la construction neuve, notamment celle de logements collectifs locatifs privés. Son successeur, le Scellier, poursuit quant à lui un succès entamé il y a plus de vingt ans.

Ces dispositifs sont les outils d'une politique de soutien au parc locatif privé et à l'accroissement de son offre. Leur efficacité se matérialise, en 2002, par le retour à un niveau d'offre de logements locatifs équivalent à celui des années 1970. N'oublions pas non plus que ces dispositifs entraînent

dans leur sillage l'ensemble de la production de logements neufs, particulièrement le collectif, ainsi que l'activité de la promotion immobilière privée.

L'appareil de production à la fin des années 2000

L'offre de logements neufs résulte essentiellement de particuliers faisant construire leur maison individuelle et de promoteurs immobiliers privés profitant des avantages des dispositifs fiscaux pour les investisseurs. Ainsi, sur l'ensemble de la décennie, 40 à 50 % de la production neuve correspond à des permis déposés par des particuliers. À la faveur de la distribution du PTZ, leur part atteint 55 % de la production totale en 2004 avant de s'essouffler pour s'établir à 42 % en 2009 (FPI, 2010 ; CGDD/SOeS, 2011a). Malgré cette diminution, la fin de la domination des particuliers n'est pas encore à l'ordre du jour. Quant à la promotion privée elle représente depuis le milieu des années 1990 entre un tiers et un quart de la production totale. Le dernier chiffre disponible, celui de 2009, évalue sa participation à hauteur de 27 % (FPI, 2010). Les niveaux de production et de vente sont toujours soutenus par les dispositifs d'amortissement fiscal. La fin du Périssol, représentant 49 % des ventes de logements neufs en 1999, provoque une chute de la part des ventes en investissement locatif des promoteurs. Le remplacement du Besson par le Robien entraîne une remontée spectaculaire et établit à 55 % la part des ventes des promoteurs réalisée par le biais de ce dispositif en 2004. Le passage du Robien au Scellier confirme le rôle d'entraînement des dispositifs fiscaux. Ainsi, 65 % des ventes des promoteurs privés en 2009 le sont grâce au Scellier (*ibid.*). Les promoteurs privés bénéficient dans une moindre mesure du développement du PTZ compte tenu des contraintes de revenus des accédants et du fait que le PTZ concerne majoritairement le segment de l'individuel diffus, segment sur lequel les promoteurs privés sont moins actifs (*ibid.*). L'inflexion du PTZ vers l'ancien ne modifie pas ce rapport pour des acteurs dont le logement neuf reste la principale activité.

De son côté, la promotion publique retrouve des niveaux qui étaient les siens au milieu des années 1990. Elle résorbe peu à peu la faiblesse de sa production qui a conduit à réduire sa part à hauteur de 12 % en 2004, baisse imputée au caractère contra-cyclique de l'investissement des bailleurs sociaux. Elle représente aujourd'hui 23 % de la construction neuve grâce au dynamisme retrouvé des bailleurs sociaux. Ces derniers trouvent dans la montée en puissance de l'ANRU, et dans le plan de relance de l'économie mis en place en 2008, un soutien à la production de logements locatifs sociaux. La faiblesse de cette production reste malgré tout d'actualité et sujette au débat. En septembre 2012, le nouveau gouvernement annonce ainsi la cession de terrains de l'État et un durcissement de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU).

Le tableau suivant reprend de façon synthétique l'ensemble des types de maître d'ouvrage à l'origine de la construction neuve en France. Les colonnes « Type de commande », « Catégorie d'opérateur » et « Forme et statut juridique des opérateurs » sont issues du tableau synthétique élaboré par J. Pollard (2009) à partir des données de l'étude de M. Unal (2005) « *Panorama des acteurs et circuits du logement en France* ». La colonne « Part dans la construction neuve (2000-2010) » est élaborée par nos soins. La part respective de chaque type de maîtres d'ouvrage fluctuant d'années en années et de sources en sources, nous les exprimons à l'intérieur d'une fourchette définie par les valeurs les plus basses et les plus hautes repérées dans la bibliographie.

Figure 2.3. Types de maîtres d'ouvrage en France et leur part dans la construction neuve

Type de commande	Catégorie d'opérateur	Part dans la construction neuve (2000-2010)	Forme et statut juridique
Commande publique	Opérateurs sociaux ou organismes de logement social	9 à 23 %	Établissements publics OPHLM - Office public d'habitation à loyer modéré (établissement public à caractère administratif) OPAC - Office public d'aménagement et de construction (établissement public à caractère industriel et commercial)
			Sociétés de droit privé ESH - Entreprise sociale pour l'habitat (société anonyme d'habitation à loyer modéré) Société anonyme coopérative d'HLM et société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'HLM (société anonyme coopérative) SACI - Société anonyme de crédit immobilier (société anonyme)
			SEM - Société d'économie mixte (société anonyme soumise aux règles du droit privé)
	État ou collectivités locales	1 %	-
Autres	Autres personnes morales(*)	7 à 11 %	-
Commande privée	Promoteurs privés	24 à 30 %	SA - Société anonyme SACI - Société anonyme de crédit immobilier SCI - Société civile immobilière SCCV - Société civile immobilière de construction et de vente Société industrielle ou commerciale
	Particuliers	41 à 56 %	-

(*) Selon les types définis dans Sitadel et Sit@del2 : les entreprises industrielles ou commerciales, les fondations, les associations, les comités d'entreprises, les syndicats, les Groupements agricoles d'exploitation en commun (GAEC), etc.

Sources : DAEI/SES, Sitadel et Sit@del2, Comptes du logement 2000 à 2010 ; Unal, 2005 ; Driant, 2009 ; Pollard, 2009 ; MEEDDM, 2009 ; FPI, 2010.

La décennie 2000 s'ouvre donc par un accroissement de la demande et un regain de vitalité du marché immobilier. L'amélioration des conditions d'emprunt dynamise la demande pour l'accession alors que dans le même temps le Robien relance l'investissement locatif. Particuliers et promoteurs privés profitent alors de la clémence du contexte afin de satisfaire leurs envies respectives de construction neuve. Cette dernière fléchit cependant dès la fin des années 2000. Les exceptionnelles années de la construction neuve, et de l'immobilier d'une manière générale, sont perturbées par la confirmation des symptômes des crises du logement entrevus au cours des deux précédentes décennies. Elles sont également marquées par la résurgence de difficultés économiques et sociales. Les conditions nécessaires à l'instauration d'un climat propice et idéal à l'élaboration de projets immobiliers, du côté de la demande comme du côté de l'offre, ne sont plus réunies. La diffusion par contagion des effets de la crise économique, puis financière, se superposent en outre au ralentissement cyclique de l'immobilier attendu par l'ensemble des acteurs du logement. La flambée des prix de l'immobilier rend l'accession à la propriété, l'accession sociale notamment, plus difficile. Déjà quelque peu tenus à l'écart du processus d'accession

depuis le début des années 2000, la situation s'aggrave pour les ménages les plus modestes (Briant, 2010). Le blocage de la mobilité résidentielle ne permet plus à ces ménages de s'inscrire dans une trajectoire résidentielle ascendante. Le logement devient au contraire révélateur de nombreuses inégalités. Manifestations parmi tant d'autres de dysfonctionnements, ces quelques constats illustrent le retour du lien persistant unissant crise et logement. Rétrospectivement, ce lien ne semble d'ailleurs jamais s'être complètement rompu.

Crises et inégalités face au logement

Manque-t-il des logements en France ?

Cette question, qui réapparaît sur le devant de la scène au début des années 2000, appelle une réponse avant tout nuancée, particulièrement en nuances géographiques. Il est tout d'abord communément admis que la question du logement ne se conjugue plus avec celle de la question quantitative depuis la résorption de la pénurie au lendemain de la Seconde Guerre mondiale. Or, dès le début des années 2000, le spectre du déficit confirme son retour et s'impose comme « archétype de la situation de crise » (Driant, 2009). Les besoins réels en logements entrent soudainement en contradiction avec les estimations, plus particulièrement celles de l'INSEE au cours des années 1990 et au début de la décennie suivante, qui *a posteriori*, se révèlent en deçà de la demande (Mouillart, 2007). Aujourd'hui, face au retard cumulé de la production au cours des précédentes années, l'ampleur du déficit en logements se mesure par les 850 000 à 900 000 unités manquantes généralement évoquées (Mouillart, 2007 ; Fondation Abbé Pierre, 2011). En 2002, l'INSEE estime qu'il faut construire 320 000 logements entre 2000 et 2004 et 290 000 de 2005 à 2009 (Jacquot, 2002). Une récente étude réévalue à 500 000 le nombre de logements à construire, pour la période 2005-2010, puis, en prévision d'une diminution des besoins, des niveaux à atteindre de l'ordre de 470 000 logements de 2010 à 2020 (Batsch et *al.*, 2006).

Ces chiffres ne permettent pas toutefois de retranscrire une réalité dépassant le seul critère quantitatif. Si la résorption du déficit implique de maintenir de hauts niveaux de construction, elle pose également la question de la construction intégrant l'offre et une problématique plus qualitative. La construction doit notamment se recentrer au cœur des « zones tendues » c'est-à-dire celles où la demande est forte par rapport à l'offre. La production de logement doit donc être soutenue dans les espaces géographiques où la demande est la plus pressante, comme c'est le cas en Île-de-France. Les situations de pénurie locale nécessitent un meilleur ciblage de la production au niveau géographique, la localisation étant un critère qualitatif fondamental.

Le maintien de hauts niveaux de construction doit en outre permettre une réduction des situations de mal-logement et de celles de l'habitat indigne par renouvellement de l'offre. Symbole fort de besoins non satisfaits, il reste en France un nombre important de personnes en grande difficulté face au logement, qu'il s'agisse d'une absence de domicile ou bien d'une absence de logement

personnel (Briant et Donzeau, 2011). Par ailleurs, l'augmentation de l'offre doit être en mesure de répondre aux situations financières des ménages les plus en difficultés face au logement. Pour J.-C. Driant (2011a), l'écart considérable qui se creuse depuis le début des années 2000 entre les parts respectives des promoteurs immobiliers privés et des organismes de logements sociaux contribuent à la persistance d'une production inaccessible pour un certain nombre de ménages.

Enfin, l'augmentation du nombre de ménages, confirmée durant la décennie 2000 sous les effets conjugués de la croissance de la population, de son vieillissement et de l'effritement des modes traditionnels de cohabitation, se poursuivra dans les années à venir, et même d'ici à 2030 selon les projections de A. Jacquot (2006a). La demande potentielle, mesurant le flux de construction de logements neufs compatible avec la croissance du nombre de ménages, continuera donc de s'accroître pour s'établir dans un ordre de grandeur compris entre 350 000 et 400 000 logements par an, de 2000 à 2010, et de l'ordre de 320 000 à 370 000 au cours de la décennie suivante, soit des niveaux de construction supérieurs à ceux observés depuis une vingtaine d'années (Jacquot, 2007). L'auteur précise toutefois que ce chiffrage ne tient pas compte d'une part, du surcroît de construction nécessaire pour compenser les démolitions décidées dans le cadre du plan de renouvellement urbain et, d'autre part, des constructions nécessaires à la résorption des situations de non-logement ou d'hébergement par des tiers. La demande en logements ira donc en s'accroissant. Ces évolutions démographiques interrogent également les notions d'adaptabilité et d'abordabilité du logement (cf. Chapitre 3).

Replacée dans une perspective qualitative, la nature du déficit s'en trouve clarifiée. L'accroissement de la construction neuve doit s'accompagner d'un plus grand effort de ciblage géographique, plus particulièrement sur les marchés tendus, et s'enrichir de logements financièrement accessibles. Se pose également avec insistance l'adaptation de la production aux risques de crise énergétique.

Les coûts du logement

Depuis le début des années 2000, la France, ainsi que l'ensemble des pays industrialisés, connaît une flambée des prix immobiliers sans commune mesure avec les précédentes progressions qui ont cours depuis les années 1980. Cette évolution, replacée dans une perspective longue, apparaît comme « historiquement anormale » (Friggit, 2004). J.-C. Driant (2009) distingue trois caractéristiques majeures démarquant cette récente évolution des précédentes. L'ampleur du décrochement vis-à-vis de l'inflation permet tout d'abord de la rendre singulière, les hausses précédentes étant restées proches de l'ensemble des prix, notamment des prix à la consommation. Ensuite, cette évolution se démarque par sa durée puisqu'elle s'étend sur onze ans. Enfin, les prix ont augmenté sur l'ensemble du territoire et plus uniquement dans les villes les plus recherchées telle que Paris.

Sur le marché de l'immobilier ancien, entre 2000 et 2008, le prix des logements augmente de près de 73 %, sans distinction marquée entre les types de logements ou leur localisation géographique (Mouillart, 2007 ; Bigot et Hoibian, 2009). Forte au cours de la première moitié

de la décennie, avec des taux annuels de hausse supérieurs à 15 %, la hausse s'est ensuite ralentie pour se stabiliser autour de 5 % par an (Briant et Rougerie, 2008). Sur le marché du neuf, les prix progressent de près de 62 % (Mouillart, 2007). La hausse des loyers est moins heurtée, moins vive et plus conforme à l'indice des prix que celle des prix de l'immobilier (Briant et Rougerie, 2008). Ainsi entre 1999, année du retournement, et 2007, les loyers au niveau national n'augmentent que de 24 % [1].

Cette euphorie immobilière contribue à creuser un peu plus le fossé entre les propriétaires qui, solvabilisés par les conditions d'emprunt ont réalisé des plus-values sur leur bien immobilier, et les locataires pour qui l'évolution des prix signifie un accroissement des difficultés de la mobilité résidentielle et des difficultés d'accession à la propriété (Driant, 2009). La hausse des prix de l'immobilier est ainsi préjudiciable à l'accomplissement de projets immobiliers de ménages souhaitant quitter le parc locatif et insérer l'accession à la propriété dans leur parcours résidentiel. Sans toutefois abandonner complètement leurs projets, certains d'entre eux se replient sur des choix de localisation plus éloignés des centres urbains très convoités. Des arbitrages sont donc faits entre trajectoires résidentielles, mobilité residentielle et navettes entre lieux de vie et lieux de travail (Berger et Beaucire, 2002).

Autre tendance lourde depuis une vingtaine d'années, voire une cinquantaine d'années, le poids de la part des dépenses en logement dans le budget des ménages ne cesse de croître et occupe, quelles que soient les définitions et les méthodes retenues pour sa mesure, une place dominante dans ce budget (voir notamment : Briant, 2006 ; Plateau, 2006 ; Briant et Rougerie, 2008 ; Fack, 2009 ; Accardo et Bugeja, 2009 ; Bigot et Hoibian, 2009 ; Pirus, 2011). Cette tendance résulte d'une part de la transformation de la structure du parc qu'il s'agisse de son accroissement quantitatif ou de son amélioration qualitative (augmentation des surfaces, élévation du niveau de confort) (Plateau, 2006 ; Driant, 2009). Elle dépend d'autre part de la hausse des loyers, absorbant les trois-quarts des dépenses consacrées au logement en 2004 contre 60 % en 1984, ainsi que de l'augmentation des charges liées au logement (Plateau, 2006).

Les analyses menées sur le poids financier du poste logement s'accordent sur la conclusion suivante : ce poids est fonction du statut d'occupation et du niveau de revenus. Il progresse ainsi pour l'ensemble des ménages non propriétaires (locataires du secteur libre et du secteur social, accédants à la propriété) alors que, dans le même temps, il diminue pour ceux qui sont dégagés de leur crédit d'achat (Accardo et Bugeja, 2009). Ce sont les locataires du secteur libre pour lesquels le taux d'effort croît le plus ces vingt dernières années. Ainsi, 23 % des revenus de ces ménages sont consacrés aux dépenses de logement, soit cinq points de plus qu'en 1988 (Bigot et Hoibian, 2009). Pour les locataires du parc social et les accédants, le poids des dépenses en logement s'établit aujourd'hui respectivement à 18 %, contre 15 % en 1988, et à 20 %, contre 17 % en 1988 (*ibid.*). La part du logement est également plus importante pour les ménages modestes à faibles ressources alors qu'elle pèse de moins en moins sur les hauts revenus. G. Fack (2009) montre ainsi que le taux d'effort des ménages des deux premiers déciles de niveau de vie

1 De nombreux auteurs, parmi lesquels l'unanimité n'est pas toujours de mise, ont analysé les mécanismes de l'augmentation des coûts du logement qu'ils soient socio-démographiques, économiques ou financiers. Nous renvoyons à ces auteurs pour une approche plus précise des combinaisons à l'œuvre (voir notamment : Friggit, 2004 ; Briant et Rougerie, 2008 ; Bigot et Hoibian, 2009).

augmente de huit points entre 1988 et 2006 alors que, dans le même temps, celui des ménages des deux déciles supérieurs n'augmente que de trois points.

Cet accroissement de l'ensemble des dépenses en logement entrave la mobilité résidentielle. Les trajectoires résidentielles, affectées par la faiblesse de l'offre locative sociale ainsi que par les niveaux de loyer atteints dans le parc privé, sont « de plus en plus contraintes par une offre de logements inadaptée » (Bigot, 2010). Le parc locatif social ne joue plus, ni son rôle de refuge, ni celui d'étape dans le cycle de vie. Corrélativement, les perspectives d'accession à la propriété se limitent progressivement pour les ménages les plus modestes. Une part importante des ménages, y compris de la classe moyenne, doit ainsi tenter de se maintenir dans un parc locatif privé inadapté tant sur le plan financier que sur celui du confort (*ibid.*).

En outre, l'accroissement de la part du budget consacrée au logement aboutit à une diminution de la part des dépenses liées à d'autres postes budgétaires provoquant même, pour certains des ménages les plus modestes, des restrictions de dépenses de santé ou d'éducation (*ibid.*). Par ailleurs, une étude menée en 2009 par R. Bigot et S. Hoibian pour le Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie (CREDOC) démontre que les personnes vivant dans des habitations de moins bonne qualité ont une propension plus forte à considérer leur logement comme une lourde charge. Or, cette impression nourrit un sentiment de déclassement social puisque, à revenu égal, à profession comparable, à niveau de diplôme équivalent et à âge identique, les personnes déclarant avoir du mal à faire face à leurs dépenses de logements tendent, 2,3 fois plus souvent, à se classer eux-mêmes en bas de l'échelle sociale parmi les « défavorisés », les « classes populaires » ou bien encore parmi les « classes moyennes inférieures ».

En bout de chaîne, l'augmentation de la part des revenus des ménages consacrée au logement alimente les inégalités face au logement. Ces dernières se creusent d'autant plus vite que le développement de l'accession à la propriété est hétérogène depuis vingt ans (Driant, 2009 ; Bigot et Hoibian, 2009 ; Briant, 2010). En effet, les ménages les plus pauvres sont de moins en moins souvent propriétaires et, *a contrario*, de plus en plus souvent locataires (Fack, 2009). Le mouvement est inverse pour les ménages les plus aisés pour qui l'accession à la propriété a plutôt été réservée (Fack, 2009 ; Bigot et Hoibian, 2009). En conséquence, le niveau de vie relatif moyen des locataires diminue par rapport à celui des propriétaires. En effet, la catégorie des locataires se vide de ses membres les plus aisés, devenus accédants et dépensant ainsi proportionnellement moins pour se loger, contrairement aux ménages les plus modestes, plus particulièrement les employés et les ouvriers (Bigot et Hoibian, 2009).

La remise en cause du « tous propriétaires » ?

Pierre angulaire des politiques du logement formulées par les gouvernements successifs depuis plus d'une trentaine d'années, le « tous propriétaires » est régulièrement réinterrogé dans trois de ses dimensions : sa dimension inégalitaire, les conditions de sa réalisation et sa participation à la poursuite de l'étalement urbain (voir notamment : Bosvieux et Vorms, 2007 ; Driant, 2009 ; Fondation Abbé Pierre, 2011 ; Schaff, 2011).

L'engagement politique pour l'accession à la propriété se matérialise en 1995 par la création du PTZ, réservé aux primo-accédants. Ses mécanismes d'aides, ses modalités d'attribution exigeant le recours aux prêts bancaires libres, et de garantie, le Fonds de garantie à l'accession sociale (FGAS), témoignent du choix de concentrer l'effort sur la primo-accession des ménages des classes moyennes modestes. Afin de ne pas faire courir de « risques inconsidérés aux ménages à bas revenus », la politique du logement pour l'encouragement de l'accession à la propriété s'avère prudente et prend ses distances avec une accession « très sociale » (Driant, 2009). L'attractivité de ce dispositif d'accession sociale et le contexte économique dans lequel s'inscrit sa création le couronnent de succès. Alors que dans ses dernières années de vie le PAP plafonnait aux alentours de 50 000 unités, 130 000 PTZ sont distribués dès 1997, ses niveaux restant supérieurs à 110 000 unités jusqu'en 2000 (Driant, 2006). L'augmentation des prix immobiliers nuance toutefois très rapidement le succès du PTZ. Elle entraîne un ralentissement de l'accession aidée et de la primo-accession qui n'est compensé que par l'accroissement du nombre d'achats de logements, par des ménages déjà propriétaires, maintenant ainsi les niveaux de l'accession à la propriété (*ibid.*). La réforme de 2005 élargit la cible des bénéficiaires en élevant les plafonds des revenus et en rendant accessible le PTZ aux logements anciens. Elle participe alors à la relance du nombre d'accession aidée.

Le PTZ est complété, tout au long de la décennie 2000, par un large éventail de dispositifs et d'outils complémentaires. En 2004, les pouvoirs publics instaurent le Prêt social location accession (PSLA). Afin de faciliter l'accession à la propriété dans les zones ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine), l'État s'appuient sur de nouveaux dispositifs fiscaux incitatifs qui offrent aux acquéreurs une réduction du taux de la TVA sur leur achat, 5,5 % au lieu de 19,6 %. Depuis 2004, la loi relative aux Libertés et aux responsabilités locales (loi LRL) permet l'intervention financière des collectivités territoriales et de leurs regroupements pour l'accession à la propriété. La majoration du PTZ, introduite par la loi portant Engagement national pour le logement (loi ENL) et la création du Pass foncier entrent en vigueur en 2007 soulignant « le côté désormais décisif des aides des collectivités locales » en complément de l'action de l'État (Schaefer, 2009). Signe d'une décennie propice aux ajustements et aux réajustements, un nouveau dispositif, le Prêt à taux zéro renforcé, ou PTZ+, résulte de la fusion du Pass foncier, de l'ancien PTZ ainsi que des crédits d'impôt sur les emprunts immobiliers.

Cependant, ce ne sont pas tant les mécanismes d'aide à l'accession à la propriété qui sont pointés du doigt mais les effets d'une politique prônant le tout accession. Le registre argumentaire mobilisé afin de poursuivre la diffusion du statut de propriétaire s'oppose tout d'abord à celui fondé sur le maintien et l'accroissement des inégalités des ménages face au logement. L'hétérogénéité du développement de l'accession à la propriété depuis près de vingt ans parle dans ce sens. Les conditions de crédit et les mesures de soutien devaient constituer un contexte favorable à l'accession à la propriété des plus modestes. Or, la capacité de ces ménages diminue sous l'effet de l'augmentation des prix excluant de l'accession une part croissante des ménages modestes (Bosvieux et Worms, 2007 ; Fondation Abbé Pierre, 2011). Les difficultés se concentrent notamment sur l'accession sociale en raison de la diminution de l'efficacité du système d'aides (Bosvieux et Worms, 2007). Ensuite, sous l'effet de l'augmentation des prix de l'immobilier, le taux d'effort pour l'accession à la propriété des ménages les plus modestes augmente, concourant à un recours accru

à l'endettement pour son financement. Elle devient alors génératrice de difficultés financières puisqu'elle peut conduire à des situations de surendettement ou de difficultés de remboursement de prêts (Fondation Abbé Pierre, 2011). Certains arbitrages deviennent nécessaires quant à la localisation, à la taille du logement, à son niveau d'équipement, etc. Le coût du logement peut être ainsi renchéri par l'augmentation de la part des dépenses liées au transport lorsque l'accès à la propriété n'est possible qu'au prix d'un éloignement des centres urbains. Enfin, inscrite dans une trajectoire résidentielle ascendante et dans tout un ensemble de valeurs, l'accession à la propriété correspond toujours à une inamovible aspiration des Français. Cependant, la conjugaison de cette aspiration avec l'augmentation des prix de l'immobilier et du foncier, contribue à l'étalement urbain. J.-C. Driant (2009) y lit alors « un symptôme supplémentaire de la crise du logement » lorsque l'on considère qu'il « devient difficile de nier que la difficulté à se loger correctement à proximité des villes, soit au moins partiellement, corrélée avec l'éloignement des plus pauvres ».

Ainsi, bien que très sécurisée et entraînant un très faible taux de sinistre, l'accession à la propriété en France n'en garde pas moins un caractère sélectif (Choay et Merlin, 2010). Révélatrice de dysfonctionnements et symptomatique des crises du logement, l'accession à la propriété n'en a cependant pas l'exclusivité. Contrairement à de nombreux autres pays européens, la politique française de l'accession à la propriété n'a jamais été menée de front contre le statut de locataire mais bel et bien en complémentarité. Du parc locatif privé au parc locatif social, les composantes de la crise du logement y sont tout autant lisibles.

Les dysfonctionnements des incitations fiscales

Le succès des dispositifs d'incitation fiscale pour l'accroissement de l'offre locative privée doit être nuancé par les récurrentes critiques dont ils sont la cible, mettant alors à nue leurs faiblesses et imperfections. Malgré la difficile évaluation de leur efficacité, leurs conséquences sur l'offre de logements sont bien identifiées (DGUHC, 2008 ; Renard, 2008 ; Bosvieux, 2011). En concentrant leur offre sur de petits logements en collectifs, les mesures d'incitations fiscales transforment la structure de l'ensemble du parc[2]. Les logements d'une pièce ou deux représentent, en 2009, 45,3 % de la totalité des logements contre 38 % en 1992 (CGDD/SOeS, 2011a). Le lancement de petites opérations se conjugue également avec la qualité moyenne des opérations de défiscalisation et une conception guidée par une volonté de minimisation des prix de revient et des charges (Bosvieux, 2005b).

2 Les produits immobiliers défiscalisés s'apparentent généralement au logement collectif. Ils concernent également le logement individuel, notamment dans les villes moyennes et les zones périphériques. Le collectif prédomine quant à lui dans les grandes agglomérations (Bosvieux, 2005b).

Les critiques s'attachent ensuite à l'imperfection du ciblage géographique de ces mesures, aux échelles inter-urbaine comme intra-urbaine (Bosvieux, 2011). L'excédent de l'offre sur des marchés limités peut résulter du développement de réseaux spécialisés dans l'offre défiscalisée introduisant des biais en terme de qualité et de localisation (DGUHC, 2008 ; Renard, 2008). L'investissement locatif devient alors un produit financier pour lequel il n'est parfois plus nécessaire ni de visiter le bien ni de connaître le marché local dans lequel il s'insère. Pour reprendre les mots de V. Renard (2008) à leur sujet : « comme on ne prend pas les mouches avec du vinaigre, l'avantage fiscal doit

être substantiel, si substantiel, au bout d'un moment, que l'acheteur du produit n'éprouve plus le besoin d'aller voir ce qu'il achète, le « bénéfice fiscal » est tel qu'il pense de toute façon faire une bonne affaire, jusqu'au jour où… il arrive au bout des neuf ans d'engagement de location, et le marché fait une sérieuse descente, résultat direct de la suroffre due à l'incitation fiscale »…

Le lien de dépendance entre le maintien d'un parc locatif privé et l'aide de l'État rend enfin difficilement envisageable la suppression de ces dispositifs fiscaux et condamne presque *de facto* les futurs gouvernements à les pérenniser (Bosvieux, 2011). Indispensables, ces dispositifs le sont également pour les promoteurs immobiliers privés dont l'activité est soutenue par ces mesures depuis le début des années 2000. Certains d'entre eux n'hésitent d'ailleurs plus à se spécialiser sur ce créneau en y orientant l'ensemble de leur production.

Le maintien et l'adaptation de ces mesures permettent de lire en filigrane l'enjeu économique de la politique du logement puisque les objectifs d'accroissement et de satisfaction de la demande se combinent avec les intérêts économiques du secteur immobilier et du secteur du bâtiment. Le champ d'intérêt peut même être élargi à ceux des secteurs bancaire, financier et assurantiel en tant que rouages essentiels du marché immobilier. On évalue d'ailleurs très souvent le succès des dispositifs au nombre de vente des promoteurs réalisé par leurs biais. Rares sont les lectures de leur succès par leur adéquation avec la demande, géographique comme financière. Les plus grands succès sont d'ailleurs enregistrés par les dispositifs « qui ne supposent ni contrainte ni contrepartie mais qui conduisent aussi à la production du plus grand nombre de logements à loyer élevé et à utilité douteuse pour la réponse aux besoins » (Driant, 2009).

Les blocages du parc social

Dans le parc social, les contraintes de mobilité des habitants témoignent de l'élargissement croissant du fossé entre propriétaires et locataires. Les habitants des HLM à revenus bas et moyens sont condamnés à l'immobilité résidentielle ou au départ vers des communes périurbaines éloignées des centres d'emploi. Les faibles taux de mobilité, 9,5 % en 2008 contre 12,5 % en 1999, entraînent une baisse de la rotation des locataires et donc une diminution de l'offre disponible. Les entrants dans le parc social sont ainsi de moins en moins nombreux depuis le début des années 2000. En 2009, la part des emménagés récents s'établit à 27 % contre 33 % en 2000. (Loones, 2007 et 2010). La mobilité diminue soit parce que les ménages n'aspirent pas à déménager à l'intérieur même du parc social, soit parce que leur situation financière ne les autorise pas à accéder à un autre type d'habitat, notamment par l'accès à la propriété (Loones, 2010). Signe de l'effritement de formes traditionnelles de cohabitation, les familles monoparentales sont de plus en plus représentées au sein du parc social, 15,3 % des ménages en 1997 contre 19,2 % en 2009, principalement au détriment des jeunes, des couples et des couples avec enfant pour lesquels l'accès au parc locatif social se restreint (*ibid.*). Les difficultés d'accès des populations jeunes au parc social les obligent alors à réfréner leurs envies de décohabitation du domicile parental ou bien les invitent à se tourner vers le parc locatif privé.

La porte du logement social est donc « une porte de plus en plus dure à ouvrir » (Loones, 2007). La file d'attente pour l'accès à un logement social s'allonge et ce sont près de deux millions

de dossiers qui sont en attente chez les bailleurs sociaux en 2008 (Loones, 2010). Lors du dernier Congrès de l'Union sociale pour l'habitat (USH) tenu à Bordeaux en septembre 2011, le mouvement HLM fait une nouvelle fois entendre sa voix afin d'exhorter le gouvernement à pallier la faiblesse du financement des logements sociaux et à poursuivre son soutien à la construction. Pour T. Repentin, sénateur de la Savoie et président de l'USH devenu depuis 2012 ministre délégué chargé de la formation professionnelle et de l'apprentissage, ce sont 1,2 millions de ménages qui sont en attente d'un logement social, dont 500 000 sont déjà présents dans le parc social mais souhaitant déménager.

Certes, le nombre de logements sociaux progresse. La loi Besson de mai 1990 et la Loi d'orientation pour la ville (loi LOV) de juillet 1991, justifient chacune à leur manière une reprise de la production de logements sociaux soit au nom du droit au logement, soit pour favoriser la mixité (Driant, 2009). Les objectifs d'accroissement de l'offre sont relancés dans les années 2000 afin de faire face à la stagnation de la production. En fixant comme objectif la production de 500 000 logements sociaux entre 2005 et 2009, révisé à la hausse par la loi instituant le Droit au logement opposable (loi DALO), le plan de cohésion sociale en est une illustration.

Malgré l'accroissement de la production durant ces toutes dernières années, les insuffisances de la construction des années précédentes ont accentué le rôle social du parc. Les départs, généralement du fait de ménages aux revenus les plus élevés, sont compensés par des arrivées de ménages aux revenus généralement aussi faibles, voire plus faibles. Depuis 1997, la part des locataires ayant des ressources inférieures à 60 % du plafond d'attribution ne cesse de s'accroître passant de 50 % en 1997 à 66 % en 2006 (Loones, 2007). La faiblesse du taux de renouvellement n'est donc pas couplée à un enrichissement de ses occupants, bien au contraire. Le parc HLM accueille une proportion de plus en plus importante des ménages à bas revenus (Driant et Reg, 2004a et 2004b) répondant bien évidemment à sa vocation sociale mais contribuant également au cloisonnement de ces populations allant à l'encontre des vœux de mixité sociale formulés par les pouvoirs publics (Loones, 2007).

L'inscription dans l'agenda politique des problématiques de la pauvreté, de l'exclusion et du mal-logement[3] semble orienter les politiques du logement vers une accentuation de la spécialisation sociale du parc, également appelée résidualisation. Elle serait déjà en marche sous les effets conjugués d'une demande à bas revenus et du filtrage opéré par les départs des ménages les moins modestes (Driant, 2011b). Malgré ces évolutions, la politique du logement face au parc social est restée, au moins dans ses principes, ancrée dans une conception généraliste qui, dans la lignée de son histoire, accorde au parc social une vocation large (Ghekière, 2007 ; Driant, 2009 ; Centre d'Analyse Stratégique [CAS], 2011). Le logement social est encore, dans les années 2000, un terrain d'intervention majeur de l'État et de ses politiques. La promulgation de la loi SRU ou bien encore la simplification des modalités de la vente de logements sociaux à leurs occupants rendent compte des remèdes recherchés par l'État afin de contrer le déficit de logements sociaux et le blocage de ce même parc. Toutefois, la croissance de l'offre à la fin de la décennie ne répond pas, dans l'immédiat, à la satisfaction des parcours résidentiels maintenant des ménages de catégories sociales moyennes

3 Comme en témoignent l'adoption de la loi DALO et celle de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, en 2009, abaissant de 10 % les plafonds de ressources.

ou modestes en situation délicate dans le parc locatif privé. Par conséquent, « les formes de substitution au logement décent se diversifient et augmentent » (Cordier, 2011), contribuant à alimenter les situations de mal-logement.

Les situations de mal-logement

Au cours des années 1990, le besoin de quantifier et de qualifier les situations du logement, qui échappent encore jusque là à la connaissance, ressurgit. Les situations de mal-logement se dessinent alors peu à peu. Elles sont à présent mieux cernées, comme le rappelle le rapport annuel sur le mal-logement en France publié par la Fondation Abbé Pierre, et imprègnent très distinctement la question du logement. Les situations réunies sous l'expression mal-logement sont nombreuses et diverses révélant la complexité des facteurs et leur superposition. La Fondation Abbé Pierre retient cinq indicateurs pour appréhender ces situations : l'absence de logement, les difficultés d'accès au logement, les mauvaises conditions d'habitat, les difficultés de maintien dans le logement et enfin la mobilité difficile et l'assignation à résidence (Fondation Abbé Pierre, 2011). Selon les chiffres de le Fondation Abbé Pierre de 2011, ce sont environ 3,5 millions de personnes qui connaissent en France une problématique forte de logement.

La persistance des situations de mal-logement et d'exclusion oriente l'action des politiques dans le champ social. La loi Quillot s'empare ainsi de la question sociale dès 1982. En 1990, la loi Besson vise à mettre en œuvre le droit au logement à travers plusieurs grandes dispositions dont l'élaboration de Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), la création d'un Fond de solidarité pour le logement (FSL) ou encore l'élargissement et la diversification de l'offre de logements. Cette loi phare structure aujourd'hui encore l'essentiel de l'action publique nationale et locale en faveur du logement des personnes défavorisées. Articulée par ces dispositifs, ainsi que par ceux issus du plan d'urgence pour le logement des plus démunis à l'initiative de Pierre-André Périssol au milieu des années 1990 puis par la loi de lutte contre les exclusions de 1998, la politique du logement s'attache à prendre en compte les difficultés d'accès au logement et de maintien dans le logement. Le droit au logement se constitue ainsi comme nouveau pilier de la politique du logement depuis la fondation de son socle, au cours des années 1980 et 1990, jusqu'à sa mise en œuvre en 2008. Il s'impose comme une avancée majeure puisqu'il prolonge sur le terrain juridique, l'ensemble des avancées sociales des quinze dernières années pour le logement des personnes défavorisées. Il participe ainsi au glissement d'une obligation de moyens à une obligation de résultats (Robert, 2008). Notons que l'inscription dans l'agenda politique national du droit au logement doit beaucoup à la mobilisation du secteur associatif, dont la Fondation Abbé Pierre, le Droit au logement (DAL), les Enfants de Don Quichotte qui comptent parmi les composantes les plus visibles et qui se révèlent comme acteurs majeurs de la politique du logement.

Au-delà de la multiplication des situations de mal-logement ce sont les mauvaises conditions d'habitat qui sont interrogées. En 2006, entre 520 000 et 530 000 ménages peuvent répondre aux critères de la loi DALO, soit parce qu'ils vivent dans un logement insalubre ou menaçant de tomber en ruine, soit parce que leur logement n'offre pas le confort de base, soit enfin parce qu'ils sont en situation de surpeuplement tout en abritant un enfant mineur ou un handicapé

(Briant et Rougerie, 2008). En 2006, 1,3 % des logements manquent d'un des trois éléments essentiels de confort sanitaire de base (eau courante, WC, baignoire ou douche) qui, dans neuf cas sur dix, sont des habitations dont la construction est antérieure à 1948 [4] (Castéran et Ricroch, 2008). Le surpeuplement concerne quant à lui plus de 2,3 millions de logements en 2006 malgré une nette diminution depuis 1950 [5] (Briant et Rougerie, 2008). Si on élargit le champ du confort à d'autres indicateurs définis par le CREDOC en 2009, le bilan est peu élogieux. En France, 32 % des personnes vivent dans un logement comportant au moins un défaut majeur de qualité (installation de plomberie ou électrique défectueuse, toit percé, humidité, moisissures sur les montants de fenêtres ou sur les sols, absence de sanitaire dans le logement). L'INSEE estime en 2006 que plus de 2,7 millions de personnes vivent dans des logements inconfortables, de mauvaises qualités ou en situation de surpeuplement. Pour la Fondation Abbé Pierre (2011) c'est un million de personnes qui est concerné par l'habitat indigne, tel qu'il est définit en 2009 par la loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi MOLLE) [6].

4 Dès les années 1960, la quasi-totalité des logements construits est équipée des éléments de confort cités alors qu'ils ne sont qu'à peine 10 % à en disposer en 1954 (Clanché et Fribourg, 1998).

5 Ce chiffre ne diminue plus depuis 1996 et semble avoir atteint un palier. Pour le parc HLM, la situation stagne même depuis le début des années 1980 (Briant et Rougerie, 2008).

6 L'habitat indigne recoupe toute une série de situations diversifiées et de conséquences sur les conditions de vie, de santé et de sécurité dont le saturnisme infantile, l'asthme ou encore les affections respiratoires.

Ces mauvaises conditions d'habitat revêtent de surcroît une dimension inégalitaire. En effet, si le confort s'améliore, il ne concerne pas tout le monde (Castéran et Ricroch, 2008). Les ménages à faible ressource, et plus particulièrement les personnes sans emploi, sont ainsi généralement plus exposés aux difficultés du logement (surpeuplement, inconfort sanitaire, installation électrique défectueuse, bruit, etc.) que les autres ménages (Chesnel, 2004 ; Driant et Reg, 2004b). Quasiment inexistant dans l'habitat individuel, les problèmes de surpeuplement se concentrent dans l'habitat collectif. De la même façon, alors qu'il est très faible chez les ménages propriétaires, le surpeuplement est plus accentué chez les locataires du parc privé et plus encore parmi ceux du parc HLM (Jacquot, 2006b). Lorsque les ménages sont interrogés sur les défauts de leur logement, les réponses apportées illustrent un peu plus cette dimension inégalitaire (Chesnel, 2004). Ainsi, les ménages signalent davantage de difficultés dans les logements du parc locatif privé alors que ces difficultés sont beaucoup moins fréquentes dans le parc social. L'explication principale tient notamment dans le fait que la majorité des logements sociaux ait été construite plus récemment (*ibid.*). Par ailleurs, ce sont les plus jeunes ménages, les familles nombreuses et monoparentales qui se déclarent le plus fréquemment les moins bien logés.

Une nouvelle crise des grands ensembles ?

Depuis près de trente ans, les pouvoirs publics tentent d'apporter des réponses aux problématiques rencontrées par les quartiers dits sensibles, généralement témoins de la période de construction massive, confrontés à la dégradation de l'habitat et aux difficultés de leurs populations. Au cours de la décennie 2000, la politique de la ville opère un tournant puisqu'elle abandonne la réhabilitation et se tourne vers des opérations de démolition-reconstruction et des restructurations beaucoup plus lourdes. La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine de

2003 réintroduit la rénovation urbaine dans le champ de l'action pour le logement existant malgré des renvois précis, tant opérationnels que terminologiques, à une période révolue et critiquée. Pour pour J.-C. Driant (2009), cette évolution résulte d'un changement de doctrine envers la démolition des logements sociaux à la fin des années 1990.

Le Programme national de rénovation urbaine (PNRU) prévoit un effort national sans précédent pour les quartiers classés en Zone urbaine sensible (ZUS). L'ANRU devient le relais et le dispositif phare de la politique définie. Elle ouvre aux collectivités locales la possibilité de bénéficier de subventions vouées à remodeler leurs quartiers en difficulté et à y introduire mixités sociales et fonctionnelles en agissant par exemple sur la mixité des types de logements et d'habitats. En 2009, ce sont 329 conventions de rénovation urbaine qui sont signées englobant près de 130 000 démolitions de logements sociaux, 123 000 constructions neuves, 300 000 réhabilitations ainsi que 300 000 opérations de résidentialisation. Depuis 2006, la loi ENL permet aux primo-accédants de bénéficier d'une TVA réduite à 5,5 % pour l'acquisition d'un logement neuf dans les programmes immobiliers en zone ANRU. Cette incitation financière est complétée par le souhait de l'ANRU de convier les promoteurs privés à y produire du logement (Lelévrier, 2010). Elle compte ainsi introduire une diversité des types d'habitats et une mixité sociale liée aux statuts d'occupation.

Questions et paradoxes

Noir, le tableau du logement l'est assurément. La rhétorique des crises du logement entre toutefois en collision avec les indicateurs qui tendent au contraire à prouver une nette amélioration de l'ensemble du parc. L'amélioration des conditions de confort, et plus globalement de la qualité du logement, est aujourd'hui sans commune mesure avec celle qui prévalait il y a encore une soixante d'années. Cette évolution résulte en partie de l'effort de construction et de l'accroissement du parc de logements pour lesquels la maîtrise d'ouvrage privée œuvre particulièrement depuis ces dix dernières années.

La diversité des problématiques que recouvre la crise du logement autorise à parler de crises du logement, s'alimentant entre elles, plutôt que de la crise du logement (Cordier, 2011). En bout de chaîne, les composantes de ces crises tendent à accroître les inégalités face au logement. Entre les décennies 1990 et 2000, un double fossé se creuse (Driant, 2009). D'une part, alors que d'un côté une grande majorité des ménages profite de l'amélioration du parc et bénéficie des politiques d'aide à l'accession ou de l'accroissement du parc social, de l'autre, des ménages en restent exclus. D'autre part, au sein de la population qui profite de l'amélioration des conditions de logement, les ménages les plus aisés sont parmi ceux qui choisissent les spécificités de leur habitat, et plus particulièrement sa localisation. Les autres ne satisfont que partiellement leurs exigences et leurs envies. Ils opèrent alors des choix en matière de type de logements et d'habitats (collectif ou individuel, surface, confort, équipement), de stratégies et de parcours résidentiels (mobilité, assignation à résidence) ou encore en termes de localisation géographique (éloignement des centres urbains trop onéreux, installation en périphérie malgré les contraintes de transports et de temps). Quand bien même certains vœux d'itinéraires

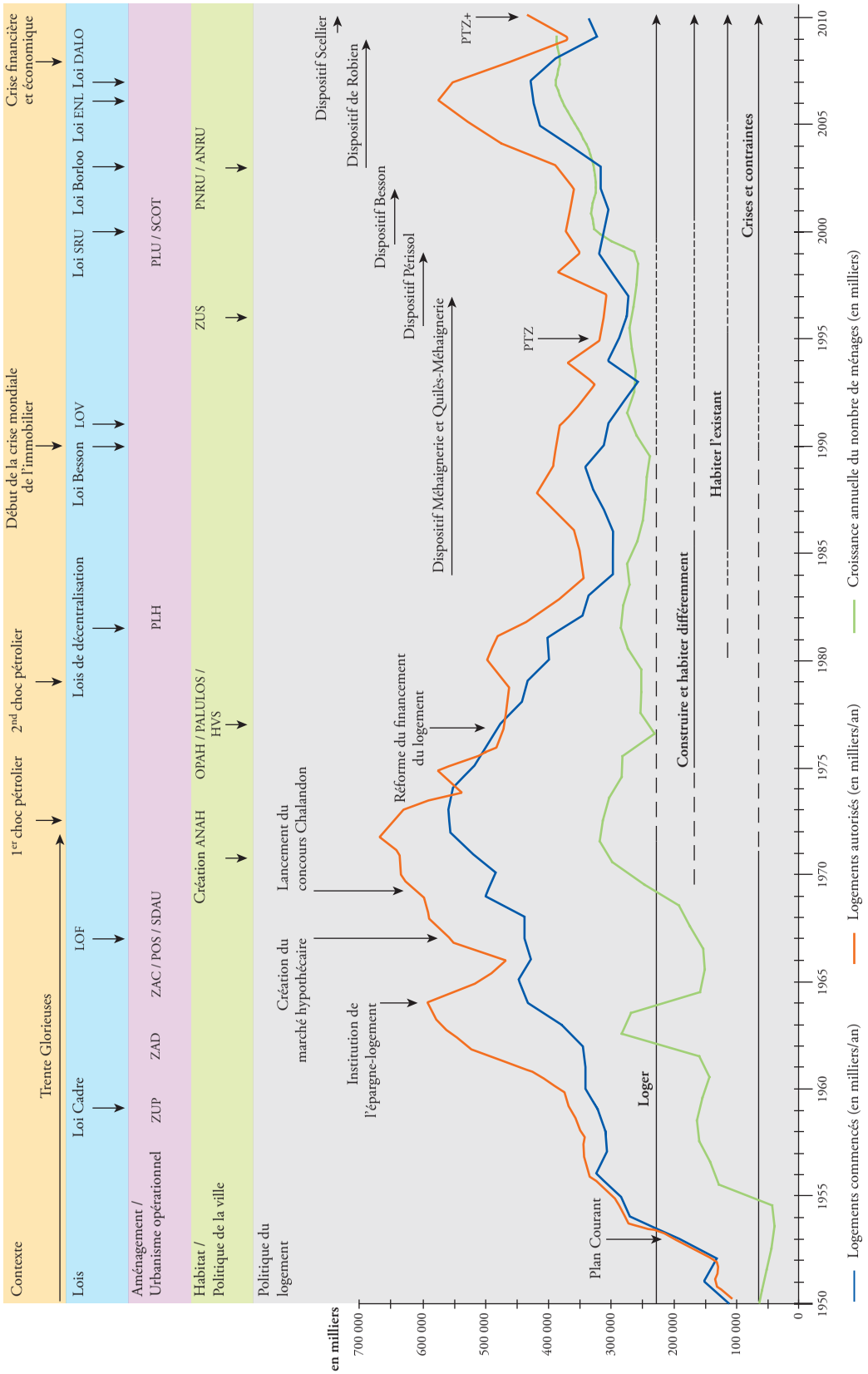
résidentiels seraient exaucés, ils ne garantiraient pas la pérennité des situations ou bien leur réussite (Bertaux-Wiame, 1992 ; Jaillet, 2004).

Ces crises du logement s'imposent comme un enjeu majeur pour l'action publique. Depuis ces dix dernières années se succèdent lois ou plans nationaux dirigés vers l'ensemble des secteurs du logement. La conjonction d'un contexte économique très contraignant couplée aux inflexions récentes des politiques du logement contribuent « à durcir les contours des fonctions sociales des trois grands secteurs de l'offre de logements » (Driant, 2011b). Ainsi, l'accession à la propriété se concentre sur les ménages aisés ou déjà propriétaires pendant que les HLM se paupérisent et que le parc locatif privé se spécialise toujours un peu plus. Comme le rappelle J.-C. Driant (2011b), les politiques du logement, énoncées au niveau national, sont d'ambition modeste et plus souvent « guidées par l'exigence budgétaire » que par la hauteur des défis qu'ils soient sociaux ou bien encore environnementaux.

Priorités, acteurs et nouvelles préconisations

La synthèse que nous proposons à présent dresse un panorama du logement et de l'habitat en France depuis 1950. Elle montre comment la formulation des priorités est le témoin des actualités (socio-économique, politique, etc.), des formulations réglementaires, des prises de position politique, voire idéologique, ainsi que d'autres dimensions peu ou pas développées au cours de ces deux chapitres (techniques de construction, matériaux, courants architecturaux, etc.). Cette synthèse s'accompagne d'une frise chronologique construite par nos soins. Elle rend compte de l'évolution de la construction neuve, logements autorisés et logements commencés, depuis 1950. Plusieurs indicateurs thématiques permettent en outre de contextualiser cette évolution. Elle introduit également, dans un cadre temporel continu, les quatre grandes périodes définies. En effet, au-delà des césures temporelles opérées depuis le début de notre développement, les priorités du traitement de la question du logement se superposent et s'agrègent expliquant à la fois le maintien, la dimension quantitative de la construction neuve par exemple, et les résurgences, exemple du mal-logement, des problématiques depuis 1950. Ces grandes priorités, dont la dernière n'a pas encore révélé toutes ses composantes (cf. Chapitre 3), sont ainsi matérialisées par trois représentations linéaires. Le tracé est continu lorsque la question du logement est empreinte quasi exclusivement de cette priorité. Il est discontinu lorsqu'elle n'est plus prioritaire, sans qu'elle soit pour autant mise sous silence. Enfin, il est discontinu mais aux pointillés resserrés lorsque la force de son expression en fait une priorité essentielle. La synthèse est également construite à partir de planches photographiques illustrant les formes urbaines, d'habitats et de logements, produites depuis 1950. Elles se veulent une chronologie illustrée, aux thématiques, non exhaustives et non exclusives, privilégiant une lecture transversale des priorités de l'ensemble de la période couverte jusqu'à présent. Les exemples présentés ne doivent toutefois pas masquer les effets de taille et de lieux. Nous utilisons également, lorsque cela est possible, d'autres types de documents graphiques (plan masse, coupures de journaux, etc.) afin de compléter les supports photographiques.

Figure 2.4. Évolution de la construction neuve en France, de 1950 à 2010



Conception, réalisation : A. Taburet, J. Buard, 2011. Sources : d'après CGDD/SoeS ; INSEE ; Sitadel et Sit@del2 ; Heugas-Darraspen, 1994 ; FPI, 2010.

Loger. La période d'après-guerre s'ouvre sur un effort sans précédent de la construction neuve impulsé par l'intervention massive de l'État. La part de logements construits après la guerre passe ainsi de 15 % à 50 % entre 1960 et 1980 (Clanché et Fribourg, 1998). L'accroissement du parc tente de répondre à la fois à la pénurie séculaire de logements d'avant guerre et à la croissance démographique de l'après-guerre. L'État se mobilise face à l'urgence à loger et appuie la construction des grands ensembles qui suivent généralement l'inscription géographique des ZUP à travers le territoire national (cf. Planches 2.1 et 2.2). Les opérations se multiplient rivalisant dans leurs tailles par l'industrialisation du bâtiment et la constitution d'un appareil de construction qui leur est dédié. Les organismes de HLM, ainsi que la CDC par l'intermédiaire de ses filiales, assurent ainsi en grande partie la production de cet habitat qui s'impose comme la forme dominante de la production du cadre bâti et qui accompagne la croissance des villes, grandes et moyennes, et de leurs périphéries. Dans le même temps, la promotion immobilière se constitue et s'affirme petit à petit au sein de cet appareil au gré des financements distribués par les pouvoirs publics.

Planche 2.1. Urgence à loger

Le bidonville du quartier de Méons à Saint-Étienne.
Source : L. Leponce, 1966.

Le bidonville de Nanterre. Source : J. Pottier, 1956.

Tentes installées sur le pont des Arts, à Paris, en 2010, par le collectif des associations de lutte contre le mal-logement.
Source : T. Camus, article Le Monde, 2010.

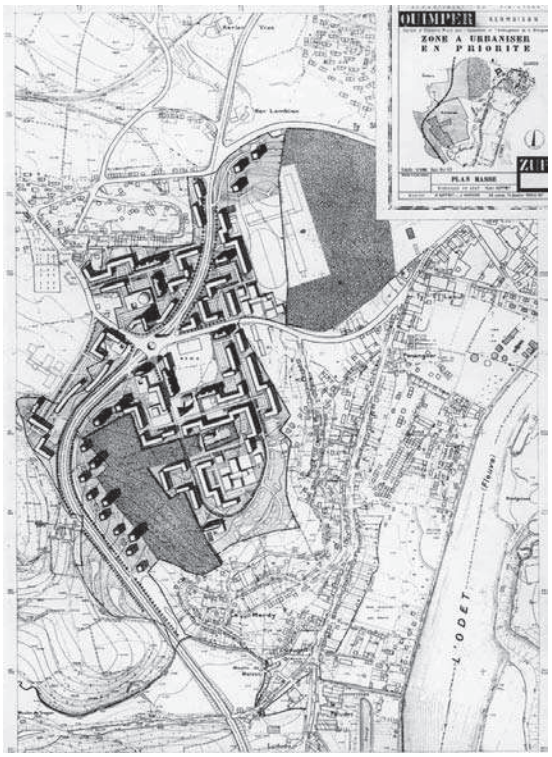
Affiche de la Fondation Abbé Pierre relative à l'inadéquation entre composition des ménages et surface disponible du logement.
Source : Fondation Abbé Pierre, 2010

La priorité du « loger » se pose de nouveau dès les décennies 1980 et 1990 puis, avec encore un peu plus d'insistance, au cours des années 2000. Nous constatons cependant une variation. À la

problématique du « loger », qui relève d'une nécessité élémentaire de posséder ou de louer un toit, se substitue celle de « se loger » qui relève, non plus uniquement de la problématique du non-logement, mais de celle de disposer d'un logement en adéquation avec ses besoins (financiers, surface, équipements, etc.). La question du logement se dote ainsi d'une dimension qualitative que traduit en partie le passage du loger à l'habiter et du logement à l'habitat.

Planche 2.2. Grands ensembles et ZUP

Vue aérienne de La Pauline à Marseille, ensemble de 975 Logecos.
Source : Archives de la DDE des Bouches-du-Rhône, 1955.



Plan de la ZUP de Kermoysan à Quimper.
Source : Mairie de Quimper, 1963.

Plan masse de la Pauline. Source : Archives départementales des Bouches-du-Rhône, 1955.

En 1962, ce site de la ZUP de Kermoysan est retenu parce qu'il constitue une zone relativement déserte de la banlieue quimpéroise. Au second plan, les premiers immeubles de la ZUP.
Source : Mairie de Quimper, 1963.

Construire et habiter différemment. Au tournant de la seconde moitié des années 1970, le spectre quantitatif s'éloigne peu à peu. La construction neuve opère alors un réajustement à la baisse de ses niveaux de production. Dans le même temps, l'abandon de la production de logements collectifs est progressivement acté par les pouvoirs publics dont les nouvelles orientations sont favorables au développement de l'accession à la propriété et de la maison individuelle pour laquelle s'ouvre une période faste de production (cf. Planche 2.3). En répondant à l'aspiration des Français pour ce type d'habitat, la politique du logement participe au processus de périurbanisation et à l'étalement des villes. L'appareil de

production se réorganise autour de cette nouvelle forme de production à partir duquel les constructeurs de maisons individuelles et les « promoteurs de village » tirent leur épingle du jeu (cf. Planche 2.4). Aux côtés de la construction neuve, le parc déjà construit s'affirme peu à peu, soutenu par son introduction dans la réforme du financement du logement de 1977. Cette politique en faveur des quartiers anciens illustre un mouvement plus large de reconquête des quartiers centraux et péricentraux.

Aujourd'hui, l'habitat individuel reste fortement sollicité par les Français au même titre que le statut de propriétaire. Le parc de logements, qui s'élève actuellement à 32,8 millions de logements dont 82 % de résidences principales, est composé de 57 % de maisons individuelles et 43 % de logements collectifs (CGDD/SOeS, 2011b). Quant au statut de propriétaire, il représente 57,5 % des ménages en 2007, la part restante se partageant entre locataires du secteur privé, 24 %, et du secteur public, 18,5 %. Alors que l'encouragement pour l'accession à la propriété est fortement renouvelé depuis 2000, l'habitat individuel est de plus en plus « chahuté » par les nouvelles problématiques environnementales qui questionnent sous un prisme nouveau les termes d'étalement urbain, de densification ou encore celui de mobilité.

Planche 2.3. Habitats individuels

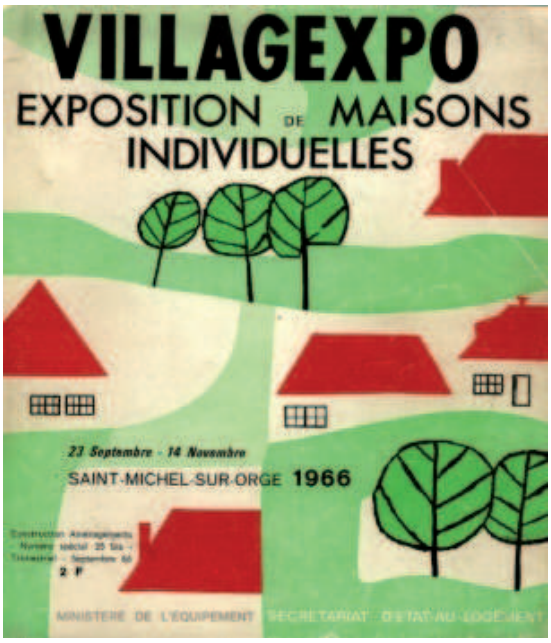
Les Chalandonnettes, ces maison individuelles construites suite à l'initiative de Albin Chalandon en 1969. Source : Ministère de l'équipement, des transports et du logement, non datée.

Les maisons Leroy Haricot participent au développement pavillonnaire de la ville du Mans. Elles accueillent des populations auparavant locataires devenues propriétaires. Source : A. Taburet, 2011.

Les maisons du Parc de Lésigny, commercialisées en 1968 par le promoteur étasunien Levitt. Source : A. Taburet, 2008.

Les maisons d'architectes contemporaines du Parc de Chessy. Ces grandes maisons, 130 à 180 m^2, s'insèrent dans un environnement paysager soigné au sein du Val d'Europe. Source : A. Taburet, 2008.

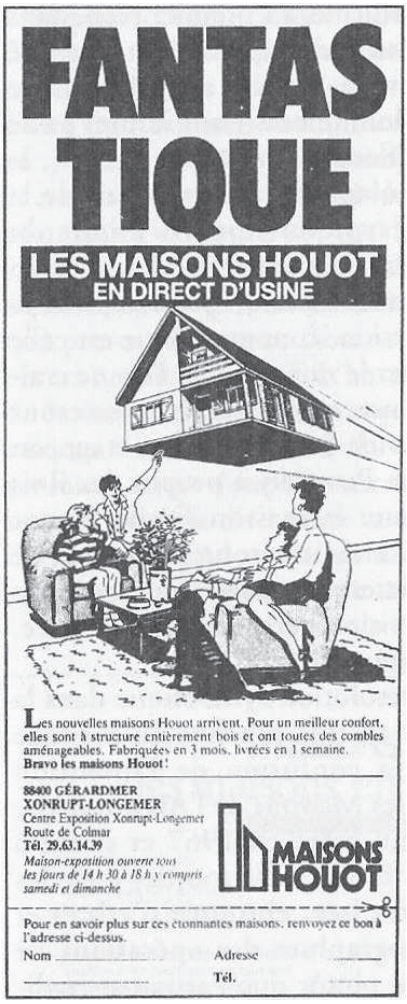
Planche 2.4. Acteurs de la construction pavillonnaire



Affiche de promotion pour le Villagexpo de Saint-Michel-sur-Orge dans l'Essonne. Source : Ministère de l'équipement, secrétariat au logement, 1966.

Publicité pour les maisons «Imagination». Source : Bouygues, non datée.

Le constructeur Levitt en couverture du Time. Les pavillons individuels en arrière-plan évoquent de façon schématique la production du promoteur. Source : Time, non datée.



Feuillet publicitaire pour les Maisons Houot vantant les avantages de la fabrication en usine du logement individuel. Source : Maisons Houot, 1986.

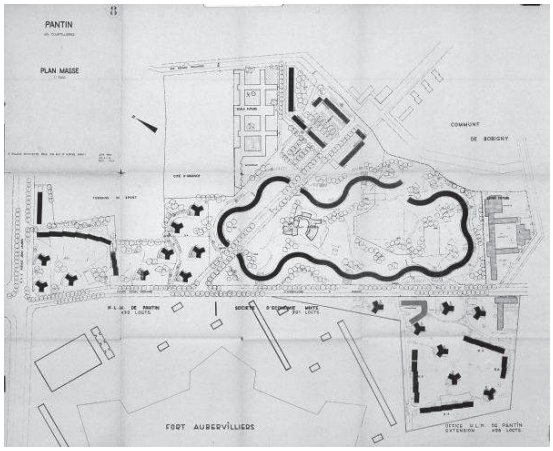
Habiter l'existant. À partir du milieu des années 1980, la construction neuve entre dans une phase de stabilité. Le système dominant de production du cadre bâti des années précédentes est une nouvelle fois remis en cause. L'État poursuit son désengagement en ne réévaluant pas, par exemple, les plafonds du PAP. Il en résulte un recul de la construction individuelle amorçant parallèlement un ralentissement de la périurbanisation et un recentrage de la croissance urbaine. Au désengagement financier de l'État se substitue en outre une offre de financement des acteurs financiers et bancaires qui entraîne le développement du marché de l'occasion vers lequel les ménages se tournent pour engager l'acquisition de leur résidence principale. Nouvelle offre, le parc existant fait également l'objet d'intenses opérations d'amélioration et de réhabilitation pouvant conduire, dans certains cas, à des opérations de destruction et de démolition, solution radicale face au lourd héritage des grands ensembles de l'après-guerre. Le retrait de l'État doit cependant être nuancé par son soutien au locatif privé par le biais des toutes premières mesures d'incitation à l'investissement dont les effets sont autant attendus du côté de la demande que de l'offre.

La dissociation qui s'opère entre construction neuve et offre de logements confirme le rôle prépondérant pris par l'habitat existant. Ce dernier occupe toujours aujourd'hui un rôle central au sein du parc de logements. En effet, selon les perspectives tendancielles et les projections établies, la majeure partie du parc de 2050 est d'ores et déjà construite (Traisnel et *al.*, 2010). Cette place centrale de l'existant tient essentiellement au faible rythme de renouvellement du parc. Ceci s'explique d'une part par les faibles niveaux de destruction et, d'autre part, par des niveaux de construction neuve qui ne contribuent qu'essentiellement à la croissance de ce parc et non à son renouvellement. Malgré tout, par la conjugaison du dynamisme de la construction neuve lors de la décennie 2000 et par effet mécanique, la part des logements construits depuis 1999 progresse fortement pour s'établir à plus de 12 % en 2010 (CGDD/SOeS, 2011b). Cependant, les logements construits avant 1949 représentent aujourd'hui encore 34 % du parc total et ceux construits avant 1975 forment au total 60 % de ce même parc (*ibid.*).

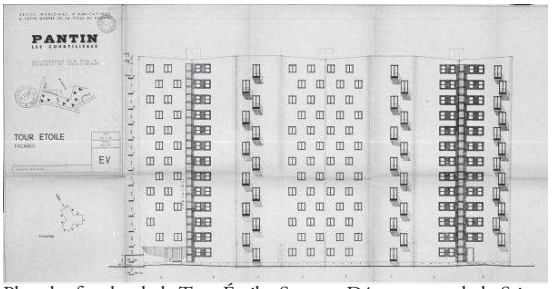
Comme en témoigne le lancement des opérations ANRU et la définition de leurs périmètres proches de ceux des grands ensembles et des ZUP, la France manœuvre aujourd'hui encore avec les formes urbaines héritées d'une urgence à construire (cf. Planche 2.5). Critiquée puis abandonnée, la rénovation urbaine opère son retour dans le giron des actions pour le logement et plus globalement dans celui des politiques de la ville. Mixités fonctionnelles et sociales, proximité ou encore qualité de l'habitat s'imposent entre autres comme les nouveaux préceptes guidant les opérations d'aménagement et de réaménagement à l'échelle du quartier comme à celle du logement. En outre, le parc ancien est actuellement réinterrogé sous le prisme des problématiques environnementales et particulièrement énergétiques. Au-delà du collectif, c'est à l'ensemble d'un parc volumineux et énergivore que se posent les récentes problématiques de durabilité pour lesquels particuliers propriétaires et bailleurs sociaux sont les premiers invités à reconsidérer l'isolation thermique de l'enveloppe bâtie ainsi que les consommations énergétiques de leur logement.

Planche 2.5. Focus sur Les Courtillières à Pantin, Seine-Saint-Denis

Vue semi-aérienne de l'ensemble du quartier construit à partir de 1954. Au premier plan, le Serpentin long de plus d'un kilomètre. Source : Ministère de l'équipement, non datée.



Le plan masse du quartier. Source : Département de la Seine-Saint-Denis, Ville de Pantin, 1956.



Plan des façades de la Tour Étoile. Source : Département de la Seine-Saint-Denis, Ville de Pantin, 1956.

En 2006, le projet de réhabilitation du Serpentin est validé par l'ANRU. Source : www.batiactu.com/, consulté le 28 octobre 2011.

Le Serpentin retrouve des couleurs en 2009 après que les appartements aient été rénovés et l'isolation extérieure refaite. SourceChapitre : www.batiactu.com/, consulté le 28 octobre 2011.

Le bâtiment Ténine, livré en 2008, s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain du quartier des Courtillières. 36 logements, un centre municipal de santé et une pharmacie compose l'ensemble. Source : H. Abadie, 2011.

Crises et contraintes. La construction neuve retrouve, à partir du début des années 2000, des niveaux qu'elle n'a pas connu depuis longtemps. Cette hausse de la production résulte du dynamisme de la sphère privée. Les promoteurs privés profitent du maintien et du renouvellement des mesures en faveur de l'investissement locatif pour produire des logements collectifs. Les particuliers bénéficient pour leur part de la réforme du PTZ afin d'assouvir leur désir de propriété et d'habitat individuel. Quant à la promotion publique, il est encore trop tôt pour juger de la pérennité de la reprise de la construction observée en fin de période. Remarquons toutefois que le logement social poursuit la mutation de sa production (cf. Planche 2.6). Parmi les 4 508 500 logements au 1er janvier 2010 qui composent ce parc social, 15,7 % sont des logements individuels, contre 12,5 % en 2000, à la faveur d'une progression du nombre de logements individuels mis en service chaque année depuis le début de la décennie (CGDD/SOeS, 2011c). Bien que cette part reste modeste, elle rend désormais effective la dissociation entre habitat collectif de grande taille et logement social.

Cette parenthèse fermée, les conditions favorables qui contribuent à cette faste période, conditions de prêt et allongement des durées de prêt, se trouvent très rapidement bousculées par l'arrivée à maturité des symptômes des crises du logement (cf. Planche 2.1). Les inégalités face au logement, particulièrement face à l'augmentation de son coût, se renforcent contribuant à accroître un peu plus les différences entre les ménages selon leurs statuts d'occupation et le type de logement occupé. Le parc social ne remplit plus son rôle et les trajectoires résidentielles des ménages les plus modestes sont bloquées. Les années 2000 confirment alors la résurgence d'une formulation sociale de la question du logement à laquelle la frénésie législative tente d'apporter des réponses (Cordier, 2011).

Planche 2.6. Évolutions du logement social

Les Hautes Formes, résidence livrée en 1979 à Paris. Ce petit ensemble d'habitat social, dont les 209 logements s'inscrivent autour d'une rue, d'une place et de cours, rompt avec la brutalité de l'urbanisme vertical. Source : J.-M. Monthiers/ADAGP, 2009.

19 logements sociaux PLUS, dont 12 en collectifs et 7 en individuels, livrés en 2005 à Vert-Saint-Denis, en Seine-et-Marne, par le bailleur social les Foyers de Seine et Marne. Source : B. Fougeirol, 2008.

La Cité Michelet, un des plus grands ensembles construit à la fin des années 1970 à Paris comptant 16 tours de 18 étages et un bâtiment barre de 8 étages, accueillant au total près de 1 800 logements. Source : A. Taburet, 2011.

À Bordeaux, la résidence Arc-en-Ciel, conçue et livrée par l'architecte Bernard Bühler en 2010, illustre la rupture architecturale et conceptuelle d'avec ses prédécesseurs à l'arrière-plan. La résidence compte 40 logements locatifs sociaux et des bureaux. Source : A. Taburet, 2012.

Dès la première moitié des années 2000, de nouveaux enjeux regroupés sous le vocable du développement durable imprègnent la construction neuve comme le parc existant. L'économie des ressources, la mobilité, la mixité sont autant de problématiques participant à la formulation d'une nouvelle priorité formulée sous le sceau de la durabilité et s'ajoutant à une stratification déjà riche. Le Chapitre suivant s'attache alors à définir cette nouvelle priorité et à déterminer les contours de sa rencontre avec la promotion immobilière privée ■

Chapitre 3.

La durabilité, nouvelle priorité

[Produire la ville aujourd'hui]

Alors que les grandes priorités du logement tendent à converger pour s'agréger à la charnière du changement de siècle, de nouvelles problématiques regroupées sous la thématique globale du développement durable émergent. Ce dernier s'impose très rapidement comme un « référentiel majeur » (Theys, 2010) et comme une nouvelle injonction dans la formulation des politiques internationales, nationales et locales, qu'elles soient de développement, d'aménagement ou bien encore d'urbanisme. Le développement durable ouvre alors la voie à une (ré)interrogation de la production de la ville. Ainsi, alors que la ville classique devait être belle, la ville moderne devait être radieuse, la ville contemporaine doit être durable (Monin, Descat et Siret, 2002).

De la ville au logement, la durabilité se décline à chacune des échelles géographiques. Malgré le lancement des démarches ÉcoQuartier et ÉcoCité, le Grenelle de l'environnement appuie essentiellement le traitement de l'enjeu des consommations énergétiques et des émissions de CO_2 à l'échelle du bâtiment résidentiel. Les promoteurs immobiliers privés sont ainsi expressément mobilisés pour répondre à cette prescription. Des allers-retours sont-ils possibles à partir de cette échelle ? Les promoteurs privés peuvent-ils opérer à l'ensemble des échelles de la ville durable ? La problématique de la durabilité définit-elle une nouvelle typologie des promoteurs privés quant à leur positionnement, leur production et leurs échelles de production ? Avant d'adopter le point de vue scalaire du Grenelle et des promoteurs, il s'agit de l'élargir afin de mieux comprendre le jeu de poupées russes et l'articulation entre les différentes échelles : ville-quartier-bâtiment-logement.

De la ville durable au logement durable

L'émergence du développement durable

Lorsqu'en 1987 le Rapport Brundtland introduit et définit la notion de développement durable, définition qui s'impose encore aujourd'hui, l'onde de choc et de propagation qui s'en suivra n'est pas encore perceptible. Elle mène pourtant à « un séisme historique majeur » (Theys, 2010) qui se mesure aujourd'hui à l'aune des usages, des initiatives, des controverses également, qui animent la notion et sa mise en œuvre. Le Rapport Brundtland réactualise, sous une forme beaucoup plus consensuelle puisqu'il ne remet pas en cause l'idée de croissance économique, les réflexions sur l'articulation entre le développement économique et la dégradation de l'environnement

planétaire. Le développement durable se pose alors comme l'héritier de l'écodéveloppement qui prévaut depuis la première Conférence des Nations Unies sur l'environnement tenue à Stockholm en 1972. Nous n'échappons pas à la « règle tacite » dictant à chaque recherche consacrée de près ou de loin au développement durable une reprise d'une définition aujourd'hui devenue célèbre : le développement durable est « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs » (CMED, 1987). Notons qu'il est toutefois difficile de ne pas s'y référer tant cette définition invoque l'ouverture d'un nouveau projet global repositionnant cœur de la réflexion l'exigence d'« orienter les choix de développement de manière à prendre en compte les besoins des populations pauvres et des générations futures » (Emelianoff, 2011). La genèse de son émergence, ainsi que la définition de ses contours et de son contenu, font depuis l'objet d'importants investissements scientifiques. Afin d'éviter toutes redondances inhérentes aux travaux déjà riches et complets relatifs à l'irruption du développement durable, nous reprenons simplement les « trois convictions à la base de la notion » mises en évidence par C. Emelianoff (2011) et éclairant le « pourquoi du développement durable ».

La notion repose tout d'abord sur une redéfinition des échelles spatio-temporelles, échelle planétaire et temps long, allant au-delà de la simple expérience vécue. Le développement durable couple ensuite les questions environnementales et sociales par l'adoption d'un principe de justice élargi envers les générations présentes, équité intragénérationnelle, et envers les générations futures, équité intergénérationnelle. La notion s'appuie enfin sur la nécessité d'intervenir en amont des problèmes, de rechercher un développement intrinsèquement multidimensionnel en se dégageant des logiques sectorielles et de l'économisme ambiant. Le développement durable doit ainsi réorienter, entre autres, les modes de production de l'environnement urbain ainsi que les modes de vie qui s'y rattachent.

En s'éloignant à la fois de son cocon originel et de « l'objet mondial » qu'il était lors de sa phase d'émergence, le développement durable se décline progressivement à toutes les échelles du territoire. Il réinterroge les sociétés urbaines sur « leurs modes d'organisation de l'espace, leurs modes d'habiter et de se déplacer, les nouvelles technologies de production et de communication, la gestion des ressources naturelles, les conditions d'existence et la qualité du cadre de vie des citadins » (Da Cunha et *al.*, 2005a). Les modes de production de la ville ne sont pas non plus omis, tissant un peu plus les liens entre le développement durable, la ville et ses producteurs.

La ville durable

La diffusion de la problématique

Bien qu'il apparaisse pour la première fois en 1988 dans le cadre du programme *Man and biosphere* (MAB), ce n'est qu'au cours des années 1990 que le terme de « ville durable » monte en puissance sur fond de changement climatique, de pollutions globales et de croissance urbaine. La question de la ville est peu présente dans les premiers travaux sur le développement durable (Emelianoff, 1999). Pour C. Emelianoff (2011), cette absence s'explique d'une part par le fait que la ville renvoie à un « objet transversal et complexe » qui ne peut être « appréhendé sans qu'un certain nombre de questions thématiques, telles que le changement climatique, n'aient

été éclaircies au préalable ». À ses débuts, la problématique du développement durable s'attache donc à des « thèmes sectoriels avant d'aborder les enjeux territoriaux » (*ibid.*). D'autre part, la problématique de la ville durable tarde à se déployer face au « regard porté sur la ville qui reste longtemps empreint de négativité » (*ibid.*)

La problématique de la ville durable, ou du développement durable urbain [1], constitue donc un « après-Rio » (Emelianoff, 2007a). Depuis plus de quinze ans maintenant, le développement durable s'impose et redéfinit les politiques urbaines en Europe devenant même le principal référentiel des politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme (Wachter, 2003). De nombreux chercheurs, d'horizons différents, analysent depuis la territorialisation du développement durable ainsi que son inscription au cœur des agendas politiques urbains (voir notamment : Emelianoff, 1999 ; Da Cunha et *al.*, 2005 ; Hamman, 2008 ; Hamman et Blanc, 2009 ; Villalba, 2009 ; Emelianoff et Stegassy, 2010 ; Béal, Gauthier et Pinson, 2011).

1 Bien qu'il soit couramment utilisé l'un pour l'autre, le terme de ville durable, ou *sustainable city*, désigne « un horizon politique de portée lointaine, sert de référentiel prospectif et réfère aussi à la longue durée, au sens de Braudel » (Emelianoff, 2007a). Le développement durable urbain renvoie quant à lui « plutôt au processus d'internalisation du développement durable dans l'urbanisme et les choix locaux de développement », soit sur un mode opérationnel (*ibid.*)

La problématique de la ville durable se construit peu à peu sous la houlette d'acteurs européens dont C. Emelianoff, à travers ses travaux, particulièrement le dernier en date, « *Les pouvoirs locaux dans la mondialisation écologique : remodeler l'environnement planétaire et urbain* » [2] (2011), offre une observation acérée. Il n'est donc pas surprenant que les paragraphes suivants, relatifs aux « traits saillants constitutifs » de la problématique, empruntent à cet auteur ayant placé très rapidement la genèse de la problématique de la ville durable au cœur de ses recherches (Emelianoff, 1999).

2 Dossier d'habilitation à diriger les recherches : Aménagement de l'espace et urbanisme : Université du Maine, volume 1, 424 p.

En revenant aux racines de la ville durable, l'auteur montre tout d'abord que l'articulation des échelles spatio-temporelles est constitutive de la problématique de la ville durable. La « durabilité locale se définit ainsi par la prise en compte de nouveaux enjeux globaux, climat en tête, qu'il s'agit d'apparier avec un développement territorial » (Emelianoff, 2007a). Cet appariement des échelles contient donc toute la complexité, mais également l'originalité, des politiques de développement urbain durable. La globalisation rendant aujourd'hui l'environnement urbain et l'environnement terrestre interdépendant, l'espace et le temps s'immiscent au cœur du défi de la durabilité urbaine. La définition de cet horizon commun fragilisé n'impose pas de voie ou de modèle d'action prédéfinis. La problématique de la ville durable est en effet « toujours relative à des contextes géographiques » spécifiques (milieux géo-historiques, écologiques, culturels, jeux d'acteurs) induisant une « adaptation des politiques à chacun d'entre eux » (*ibid.*). L'auteur ajoute en outre que la vision de la ville durable ne peut être monolithique puisqu'en s'appuyant sur des jeux d'acteurs (pressions, militances, conflits, etc.), elle entraîne dans son sillage une diversité d'acceptations, de positionnements, d'expériences et de pratiques. Le « référentiel de la ville durable s'impose donc, tout en gardant du jeu », ouvrant la voie à une large gamme d'appropriations (*ibid.*).

Un deuxième trait de la problématique de la ville durable réside dans la remise en question de la vision hygiéniste et fonctionnaliste héritée de l'urbanisme moderne (Emelianoff, 1999).

Cette idée fait écho au diagnostic opéré par la Commission Européenne dans le « *Livre vert sur l'environnement urbain* » (1990). Selon C. Emelianoff (1999), il se résume en trois points essentiels. La structuration par l'urbanisme moderne (fonctionnalisme, zonage, table rase) est tout d'abord responsable de dysfonctionnements obligeant à reconsidérer les principes de l'urbanisme. Ensuite, la faible qualité de l'environnement urbain est un point aveugle des politiques urbaines alors même qu'il représente le quotidien de trois-quarts des Européens. Enfin, les politiques environnementales profitent essentiellement aux espaces naturels et ruraux peu habités délaissant souvent l'urbain. Pour reprendre les termes de C. Emelianoff (2010a), « la problématique de la ville durable porte donc à la fois une pensée critique et une pensée pragmatique ». Critique, parce qu'elle met en évidence l'inadaptation des villes à des fonctionnements écologiques locaux et globaux. Pragmatique, parce qu'elle repose sur l'action, l'expérimentation et la confrontation d'expériences plutôt que sur l'application d'un modèle théorique.

L'hypothèse du tournant urbanistique

Loin d'être une nouvelle idéologie, la ville durable remet en question les pratiques urbanistiques et leurs acteurs. Les principes d'un nouvel urbanisme se dessinent sous l'impulsion d'une durabilité de plus en plus prégnante alimentant l'hypothèse d'un tournant urbanistique (Emelianoff, 2007b). Bien que les tendances lourdes des évolutions urbaines aillent en partie à contresens de ces orientations (les temporalités urbaines, la force des inerties, les résistances économiques, politiques, et culturelles), l'urbanisme durable se diffuse, particulièrement sous la forme de quartiers durables (Emelianoff, 2007a et 2010).

Au cours de la dernière décennie, la diffusion de la notion de ville durable se poursuit corrélativement à la montée d'une « tension de plus en plus manifeste entre fuite en avant technologique et remises en question d'un modèle de développement » (Emelianoff, 2010). Alors que la ville durable prend son envol dans un contexte marqué par la fin de la Guerre froide, le Sommet de Rio ou encore l'unification et la construction européenne, le contexte actuellement en construction se caractérise par l'emprise de la globalisation. L'environnement devient un levier de la performance et de compétitivité économique puis, celui du renouvellement de la croissance (*ibid.*). Pour l'auteur, cette tension peut alors être perçue comme constitutive du tournant urbanistique à l'œuvre.

Ces évolutions tendancielles freinent les nouvelles perspectives ouvertes par la ville : écologique, bioclimatique, post-carbone, etc. (*ibid.*). Ce même auteur lit dans la vivacité des confrontations entre les anciens cadres d'analyse et de représentation et l'urgence de réduction des Gaz à effet de serre (GES) ou encore dans les nouvelles aspirations au bien-être urbain et environnemental, une vraie difficulté à la poursuite de ces perspectives. La mise en œuvre du développement durable urbain est en outre rendue difficile par « l'inadaptation des cadres réglementaires, politique et fiscaux » (Emelianoff, 2007a et 2010). L'exemple de l'étalement urbain est à ce titre évocateur tant les encouragements à la périurbanisation, par le biais des politiques du logement, sont plus puissants que les freins (*ibid.*). Ce modèle urbain extensif est pourtant aujourd'hui au cœur des dysfonctionnements et des maux de la production urbaine et revisité par la problématique de la ville durable. Enfin, la mise en œuvre du développement durable urbain est d'autant plus difficile que les « bénéfices sont insuffisamment

évalués et mis au regard des coûts » (*ibid.*). Cela ne facilite donc pas les bifurcations et conduit à considérer le développement durable comme non rentable.

Au cours de la période de « l'après-Rio », le développement durable s'immisce donc hors du cercle restreint de ces prescripteurs internationaux. En s'appuyant sur la « conviction que l'avenir de la planète dépend de responsabilisations en chaîne jusqu'au niveau le plus local » (Emelianoff et Stegassy, 2010), le développement durable urbain confère « un début d'opérationnalité au concept de développement durable » (Emelianoff, 2011). La production de la ville se trouve renouvelée par la « possibilité de faire de la ville un acteur, sinon un laboratoire à grande échelle, du développement durable » (Allemand, 2009). L'infléchissement de la problématique du développement durable dans le champ urbain ne manque inévitablement pas de responsabiliser l'urbanisme. L'échelle du quartier offre alors une déclinaison territoriale pertinente à la mise en œuvre de la durabilité urbaine. Le tournant urbanistique qui s'opère ne pouvant faire « l'économie d'une problématisation de l'ensemble des échelles de l'habiter » (Da Cunha, 2011), le passage de la ville au quartier durable constitue donc un second étage du cheminement devant nous conduire au logement.

Urbanisme et quartiers durables

C. Charlot-Valdieu et P. Outrequin sont certainement les premiers en France, initialement par le biais du Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB), à avoir considéré l'échelle du quartier comme déclinaison opérationnelle du développement durable. L'édification, depuis une quinzaine d'années à présent, de quartiers durables et/ou écoquartiers[3] l'illustre, mettant en exergue une reconception de la ville dans sa matérialité, son organisation et son fonctionnement. Dans le sillon du projet dessiné par la ville durable, les quartiers durables se caractérisent par la « mise en œuvre d'une démarche projet visant à répondre, à son échelle, aux enjeux globaux de la planète ainsi qu'aux enjeux locaux afin d'améliorer la qualité de vie de ses habitants et usagers, et de contribuer à la durabilité de la ville » (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2009a).

3 Les deux termes sont ici utilisés indistinctement.

L'échelle du quartier, une mise en opérationnalité du développement durable

Toujours en phase d'expérimentation et de construction, les quartiers durables ne peuvent prétendre à la définition d'un cadre strict. En intégrant au contraire une articulation des échelles géographiques, temporelles et sociales, ils ne se donnent à lire qu'à travers le cadre contextuel dans lequel ils s'insèrent. De ce contexte découle les conditions et objectifs phares de leur réalisation. Des premières opérations, principalement concentrées dans les pays scandinaves et en Allemagne, à leur diffusion à travers l'ensemble des villes européennes, l'urbanisme durable, pour reprendre la métaphore de C. Emelianoff (2011), éclot au creux de nids spécifiques et au cours de processus de nidification qui le sont tout autant. La diversité et la multiplicité de ces « écritures bâties » de la ville durable (*ibid.*), ne seraient-ce que celles aujourd'hui observables en France (Lefèvre et Sabard, 2009), réduisent quasiment au silence toute analyse dogmatique. Les leviers d'actions dont disposent les villes pour répondre

avec cohérence aux enjeux globaux et locaux rendent stériles toutes tentatives de *check-list* des conditions *sine qua non* d'un urbanisme durable. Si un modèle théorique unique ne se décrète pas, il existe en revanche des constantes identifiables et identifiées au sein des travaux consacrés au sujet (voir notamment : Emelianoff, 2007b et 2011 ; Clerc et *al.*, 2008 ; Charlot-Valdieu et Outrequin, 2009a et 2009b ; Lefèvre et Sabard, 2009 ; Souami, 2009 et 2011). Ce qui frappe A. Da Cunha (2011) au sein des écoquartiers, c'est la « volonté de combiner une série de mesures qui se renforcent mutuellement : compacité et densification de l'habitat, aménagements favorisant les déplacements en transports publics et les mobilités douces, intensification du rapport à la nature, habitat à basse énergie, développement d'énergies alternatives, cogénération, gestion de l'eau ».

Nous retrouvons donc au cœur des quartiers durables, et des projets en cours, les questions énergétiques et climatiques. Les pistes explorées visent particulièrement à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments existants et à la limitation des consommations des bâtiments à construire par un traitement de l'enveloppe. Techniques, les mesures sont également organisationnelles. Elles portent plus largement sur l'architecture, les formes urbaines, l'habitat, les modes d'habiter. Les relais au traitement thermique se nomment donc orientation, compacité ou bien encore contiguïté du bâti. C'est d'ailleurs l'ensemble des thématiques de la production de l'énergie (locale, renouvelable) et de l'énergie grise qui sont interrogées, bien que cette dernière ne soit pas encore bien appropriée (Emelianoff, 2011).

La mixité, tant sociale que fonctionnelle, est un autre principe phare des quartiers durables. Elle pose notamment la question de la ville des courtes distances, de la réhabilitation de la proximité ou encore, celle de la compacité pensée alors comme constitutive d'une qualité de vie.

Les quartiers durables illustrent en outre l'aspiration humaine aux écrins de verdure (Emelianoff, 2007b ; Lefèvre et Sabard, 2009). La place accordée à l'eau et à la nature ne constitue pas seulement une constante paysagère et qualitative. Elle appuie leurs réelles fonctionnalités (perméabilisation des sols, purification, régulation climatique, etc.) tout en modifiant les modes de cohabitation humain-faune-flore, le rapport à la densité et l'accessibilité à la nature (Emelianoff, 2011).

Les quartiers durables sont donc des traductions urbanistiques de grands principes sociétaux au premier rang desquels la protection de l'environnement et la lutte contre le réchauffement climatique font office de priorités. Les seuls impératifs d'une moindre consommation (des ressources, des espaces) et du défi énergétique justifient l'expérimentation de nouvelles technologies de l'habiter et de nouveaux principes d'urbanisme (Da Cunha, 2011). Les quartiers durables préfigurent ainsi la ville durable à travers des expériences à échelles réduites puisqu'ils replacent la question du développement durable à l'échelle du morceau de ville. Les quartiers durables symbolisent une puissance créatrice qui recentre le champ des possibles, tout en supposant un changement sensible des comportements (Gauzin-Müller, 2001).

Ces nouvelles pratiques urbanistiques sont d'ores et déjà connues comme en témoignent les écoquartiers de première génération. Poussée en France par des politiques nationales (concours ÉcoQuartier suite au Grenelle de l'environnement), européennes (Concerto) voire même internationales (démarche *One Planet Living* de la *World Wildlife Fund* [WWF]dont

le quartier Confluence, à Lyon, est le premier exemple en France), leur réalisation approuve l'ancrage de la durabilité des projets d'aménagement au cœur des politiques urbaines. Ils ne sont pourtant ni nécessairement « *la* bonne échelle » ni « *la* solution généralisable » pour fabriquer la ville durable puisqu'ils ne sont « qu'un des niveaux pertinents pour expérimenter, collectivement, la mystérieuse alchimie du passage de l'intention à l'acte » (Da Cunha, 2011).

Les démarches d'aménagement durable

Aux antipodes de tout dogme théorique d'applicabilité des principes devenus de fervents représentants des écoquartiers, les nouvelles pratiques urbanistiques, qu'elles prennent corps au sein de quartiers durables ou non, n'en demeurent pas moins aidées et guidées. Il est aujourd'hui devenu « évident que les décisions en matière d'aménagement urbain ne peuvent être examinées sans référence au développement durable » (Da Cunha, 2005a), bien que parfois de manière toute rhétorique. Afin de respecter l'intégrité du projet initialement formulé, chaque collectivité peut opter pour une méthodologie développée par l'État, ou par un de ses services déconcentrés, des chercheurs, des associations ou bien encore, pour une méthodologie qu'elle a elle-même développée. La présentation succincte qui suit n'a rien d'exhaustive.

L'ADEME met ainsi à disposition des collectivités et des aménageurs, depuis 2006, l'Approche environnementale de l'urbanisme (AEU). Cette démarche globale et transversale est développée afin d'aider ces acteurs à identifier et à intégrer les préoccupations environnementales et énergétiques dans tout projet d'urbanisme, qu'il s'agisse de planification (élaboration et révision des PLU, des SCOT, etc.) ou d'urbanisme opérationnel. Elle a d'ailleurs fait l'objet d'une publication par l'ADEME en 2006, « *Réussir un projet d'urbanisme durable. Méthode en 100 fiches pour une approche environnementale de l'urbanisme* » à laquelle nous renvoyons le lecteur. Les collectivités ayant un projet de réhabilitation et de renouvellement de quartier existant, peuvent s'appuyer sur la démarche HQE²R proposée par C. Charlot-Valdieu et P. Outrequin (2009a et 2009b). L'association HQE développe également une démarche, HQE Aménagement, visant à encadrer l'aménagement durable et appuyer le champ de l'analyse des conséquences des choix d'urbanisme des collectivités locales sur l'environnement.

D'autres collectivités optent pour la définition de leurs propres outils à destination des aménageurs et/ou promoteurs. Bordeaux s'est ainsi dotée d'une « Charte municipale d'écologie urbaine et de développement durable de la ville de Bordeaux » et d'une « Charte de la construction durable » (Ville de Bordeaux, 2007 et 2010) destinées à encadrer et maîtriser les projets d'aménagements et, plus globalement, vouées à la mise en œuvre d'un développement durable urbain. Proche dérivée de l'AEU, l'Approche développement durable dans les opérations d'urbanisme (ADDOU) est quant à elle une approche de l'urbanisme développée dans l'agglomération rennaise et élaborée par l'Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise (AUDIAR), en collaboration avec l'ADEME et le Conseil locale en énergie (CLÉ). La démarche intègre notamment de nouveaux thèmes, en particulier celui des formes urbaines, de la participation des habitants, de la mixité ou bien encore celui du patrimoine.

Le bâtiment durable

Pour B. Peuportier (2008) le bâtiment est « un lieu intermédiaire entre ses occupants et l'environnement extérieur ayant pour but de constituer un espace approprié aux activités prévues (logement, activité professionnelles, etc.) tout en s'intégrant dans un site ». La réalisation de projet d'aménagement durable implique donc d'agir aux échelles spatiales et temporelles du bâtiment. Il s'agit de considérer d'une part « l'environnement extérieur » de ce dernier depuis ses « abords , le site proche, la région, jusqu'au niveau planétaire » (*ibid.*), et de minimiser les impacts pour chacune de ces déclinaisons. Il s'agit, d'autre part, de prendre en considération l'échelle intermédiaire, celle du « dedans » et du « dehors », celle de la circulation des personnes et des biens, de la protection, de la qualité esthétique de l'enveloppe, de la valorisation des flux naturels, des connexions aux réseaux d'eau, d'énergie, de transports, de gestion des déchets (*ibid.*). B. Peuportier distingue enfin une troisième échelle, l'environnement intérieur, sur laquelle nous reviendrons dans la suite de notre développement.

La qualité environnementale

La qualité environnementale est indéniablement une porte d'entrée privilégiée en France, comme en Europe, du traitement de la problématique de la durabilité à l'échelle du bâtiment. Apparue en France au début des années 1990 avec l'élaboration de la démarche HQE, elle conduit les professionnels à mieux considérer les préoccupations environnementales aussi bien lors de la conception des bâtiments que lors de la phase de chantier (cf. Encadré 3.1). Définie comme une démarche de management de projet visant à maîtriser les impacts d'une opération de construction sur l'environnement, la démarche HQE est donc explicitement une démarche environnementale. Elle se veut « une manière innovante d'aborder en équipe la programmation, la conception, la réalisation et la gestion des bâtiments », visant à offrir un « maximum de confort aux usagers en préservant les ressources naturelles et les écosystèmes » (Gauzin-Müller, 2001).

Au-delà de ce cadre franco-français, d'autres démarches et d'autres systèmes de certification existent à travers le monde. Il s'agit, selon les pays, d'approches empiriques ou de démarches performantielles. Parmi les plus répandus, citons le référentiel anglais *Breeam*, pour *Building Research Establishment Environmental Assessment Method*, créé en 1990 et pionnier en matière de démarche environnementale (*ibid.*). Le référentiel étasunien *Leed*, pour *Leadership in Energy and Environmental Design*, créé en 1998, est également une démarche phare utilisée dans de nombreux pays dont le Canada, le Brésil, l'Inde, l'Australie ou encore le Mexique. Notons que ces référentiels sont peu répandus en France et qu'ils mettent notamment l'accent sur le tertiaire. Remarquons également que le CSTB, qui a en charge la commercialisation de la certification HQE en France, et le *Bre*, *Building Research Establishment*, organisme anglais commercialisant le *Breeam*, concluent un accord en 2009 afin, d'une part, de lutter contre *Leed* et, d'autre part, afin d'harmoniser les référentiels d'évaluation de la qualité environnementale des bâtiments délivrés par ces deux organismes. Ce rapprochement vise à développer et promouvoir à l'échelle européenne une méthode d'évaluation ainsi qu'une marque commune (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2009b ; *Le Moniteur*, 2010).

En France, la démarche environnementale est aujourd'hui déclinée à travers différents référentiels et différentes certifications environnementales. Ils font plus ou moins référence à

Encadré 3.1. Les quatorze cibles de la démarche HQE

Maîtrise des impacts sur l'environnement extérieur
Écoconstruction : maîtriser les impacts dus au fait que l'on construit un bâtiment
1. Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat
2. Choix intégré des produits et des matériaux de construction
3. Chantiers à faibles nuisances
Écogestion : maîtriser les impacts dus au fait que l'on exploite un bâtiment
4. Gestion de l'énergie
5. Gestion de l'eau
6. Gestion des déchets d'activité
7. Gestion de l'entretien et de la maintenance
Produire un environnement intérieur satisfaisant
Confort
8. Confort hygrométrique
9. Confort acoustique
10. Confort visuel
11. Confort olfactif
Santé
12. Conditions sanitaires des espaces
13. Qualité de l'air
14. Qualité de l'eau

la démarche HQE en y ajoutant une dimension performantielle liée à l'obligation de résultats, dictée par les réglementations thermiques et le Grenelle de l'environnement, que la HQE ne prône pas. Cette multiplication des démarches s'explique en outre par une volonté de répondre au plus près des différentes attentes, celles des propriétaires, des locataires et celles des maîtres d'ouvrages qu'ils soient élus ou promoteurs, et de prendre en considération la diversité du secteur bâtiment. Ce dernier n'est donc pas considéré comme un tout mais, au contraire, envisagé dans ses différentes déclinaisons. Les certifications environnementales de type Qualitel ou Habitat et Environnement (H&E) offrent de nouveaux référentiels, de nouvelles alternatives pour les maîtres d'ouvrage, en terme de confort, de performances environnementales et de management. Ainsi, pour obtenir la certification H&E, le maître d'ouvrage doit satisfaire sept thèmes environnementaux, d'un référentiel inspiré de la démarche HQE, dont trois sont obligatoires (organisation du projet, économie d'énergie et réduction de l'effet de serre, gestes verts). Quant au référentiel conduisant à la certification NF Bâtiment tertiaire démarche HQE, il se compose des quatorze cibles de la démarche HQE. Le tableau 3.1 reprend synthétiquement l'offre de certifications environnementales actuellement disponible, dont le riche vocable cache des situations bien diversifiées.

D'autres méthodologies existent afin d'analyser les impacts de la construction dans le domaine de l'environnement. L'Analyse du cycle de vie (ACV) étudie ainsi les impacts d'un « système comprenant l'ensemble des activités associés à un produit depuis l'extraction des matières premières jusqu'à l'élimination des déchets « (Peuportier, 2008). À l'aide de l'outil EQUER, l'ACV peut être réalisée à l'échelle du bâtiment. L'ACV est également aujourd'hui applicable à l'échelle du quartier.

La qualité architecturale

Au-delà de la seule dimension esthétique qui lui est, à tort, parfois accordée, l'architecture participe à la durabilité de la ville. La qualité architecturale entre en cohérence avec les objectifs de compacité, de densité comme avec les formes urbaines existantes (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2009b). Elle peut donc être traitée à deux niveaux : d'une part à l'échelle de l'opération, bâtiment ou ensemble de bâtiments, et, d'autre part, à l'échelle du quartier et de la ville.

Figure 3.1. Les certifications environnementales en France

Secteur	Type	Nom de la certification	Année de lancement	Organisme certificateur	Spécificité		
					Confort et maîtrise des charges	Confort et qualité environnementale	Confort et services à l'acquéreur
Résidentiel neuf	Collectif et individuel groupé	Qualitel	1986	Cerqual	■		
		H&E	2003	Cerqual		■	
		H&E DOM	2010	Cerqual		■	
		NF Logement	2004	Cerqual			■
		NF Logement démarche HQE	2007	Cerqual		■	
	Maison individuelle	NF Maison individuelle	2000	Cequami			■
		NF Maison individuelle démarche HQE	2006	Cequami		■	
Résidentiel existant	Collectif et individuel groupé	Patrimoine Habitat	2005	Cerqual Patrimoine	■		
		Patrimoine Habitat et Environnement (PHE)	2005	Cerqual Patrimoine		■	
		Patrimoine Copropriété	2010	Cerqual Patrimoine	■		
		Patrimoine Copropriété & Environnement	2010	Cerqual Patrimoine		■	
	Maison individuelle	NF Maison rénovée	2009	Cequami			■
		NF Maison rénovée démarche HQE	2010	Cequami		■	
Tertiaire	-	NF Bâtiment tertiaire démarche HQE	2005	Certivéa			
		NF Bâtiment tertiaire en exploitation démarche HQE	2009	Certivéa			
		NF Bâtiment tertiaire en rénovation	2010	Certivéa			
Autre	-	H&E Établissement d'hébergement pour personnes âgées (EHPA) et Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)	2009	Cerqual			
		NF Équipement sportif démarche HQE	2010	Certivéa			

Sources : www.qualite-logement.org ; C. Charlot-Valdieu et P. Outrequin, 2009a ; *Le Moniteur*, 2010 ; P. Maes, 2010.

Dans une perspective de durabilité, la qualité architecturale renvoie tout d'abord à une architecture située[4] établissant des liens avec l'emboîtement des contextes dans lesquels les projets s'insèrent. Dans ce cadre, la qualité architecturale introduit des notions de simplicité, dans les formes ou les aspects, et de justesse, dans la qualité constructive. La palette des choix (modénature, matériaux, ouvertures, volumes, esthétiques et couleurs, etc.) laisse alors la porte ouverte à une grande diversité, tout en rejetant une architecture monotone et terne de type « boîtes à chaussures ». La qualité architecturale devrait également exprimer une sensibilité aux usages (commodité des espaces, dimensionnements, relations et fonctionnalités). Elle implique alors un travail sur les plans et les fonctions (flexibilité, modularité), la lumière et l'espace, la qualité des espaces intermédiaires, telles que les loggias qui participent à la qualité de vie en terme d'espace comme en terme de confort thermique. La qualité architecturale se veut enfin une architecture responsable. Respectueuse de l'environnement, elle prend nécessairement la question énergétique à bras le corps ainsi que celle des flux de l'air, de l'eau et de la matière (ACV matériaux). Autant que puisse le permettre le site, l'intégration des principes bioclimatiques peut constituer un choix judicieux afin d'optimiser les apports solaires. La notion de responsabilité intègre en outre celle de coûts, que l'on s'attache aux coûts de construction ou à ceux de l'exploitation, en prévision par exemple d'une augmentation des coûts de l'énergie. La qualité architecturale repose en finalité sur une étroite relation des besoins exprimés par chacun des acteurs concernés. Elle induit les exigences du maître d'ouvrage auxquelles s'ajoutent d'un côté les capacités de réponse de l'architecte et du constructeur (réglementations, techniques, etc.) et de l'autre, le bénéfice de l'usager à profiter de cette qualité.

4 Ce thème est le premier d'une série de quatre constituant la « Charte de qualité architecturale de Blanquefort » (2010). Nous reprenons ici l'ensemble de ces thèmes tant la charte nous semble faire référence pour une définition de la qualité architecturale.

L'éco-conception

L'intégration des impacts environnementaux dans la conception des produits, l'éco-conception, est une « approche multi-critères (énergie, eau, sol, air, bruit, déchets, etc.) et multi-étapes (ACV du produit) » (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2009a). Elle consiste à améliorer la qualité environnementale des bâtiments à partir de la détermination à la source des impacts environnementaux provoqués par la construction. Ces impacts peuvent être limités par le choix de matériaux et de techniques adaptées, ce que B. Peuportier (2008) nomment les « éco-techniques ». Le tableau suivant, extrait de l'ouvrage « *Éco-conception des bâtiments et des quartiers* » (Peuportier, 2008) illustre comment la combinaison de stratégies appelle une variété de techniques concourant à la poursuite de la performance du bâtiment et à sa qualité environnementale. Ce tableau illustre ainsi « la variété des techniques mises en œuvre dans une construction et leur complémentarité dans une stratégie d'ensemble cohérente » (*ibid.*). La liste n'est d'ailleurs pas exhaustive et pourrait encore être encore détaillée.

L'éco-conception n'est donc pas figée et participe à une stratégie d'ensemble cohérente. Si l'on considère BedZed, *Beddington Zero Energy*, célèbre projet d'éco-conception il n'a pas

Figure 3.2. Techniques de moindre impact

Stratégie	Rubrique	Sous-rubrique	Composante technique
Réduire les besoins	énergie	déperdition	isolation réduction des ponts thermiques étanchéité à l'air ventilation (régulation et préchauffage)
		apport solaire	vitrages (thermique et éclairage) orientation inertie thermique
		rafraîchissement	protections solaires inertie thermique ventilation nocturne
	eau	débit réduit	robinets douchettes réducteurs de pression toilettes économes
	matériaux	dématérialisation	murs légers si inertie non nécessaire quantitatifs précis
Utiliser des ressources renouvelables	énergie	solaire thermique	production d'eau chaude chauffage actif chauffage et rafraîchissement par systèmes passifs
		solaire photovoltaïque	production d'électricité
		biomasse	chauffage
	eau	eaux pluviales	toilettes arrosage
	matériaux	structure	bois, par exemple label *Forest Stewardship Council* (FSC)
		isolants	produits de l'agriculture (par exemple paille, chanvre, laine, liège, etc.)
Limiter les impacts	énergie	combustible	bois, gaz géothermie réseau de chaleur
		équipement	chaudière performante, cogénération
		éclairage	basse consommation
		électroménager	appareils de classe A
	eau	eaux usées	toilettes, arrosage
	matériaux	recyclage	isolants (papier, vêtements), métaux, béton (agrégats)
		réutilisation	menuiseries
		moindre impact	voir base de données Ecoinvent ou Inies (*)
Informer les usagers	gestion	énergie	régulation du chauffage régulation de la ventilation volets ou stores isolants réduction des transports
		eau	comportements comptage détection de fuites
		déchets	tri
	entretien	énergie eau bois, acier…	équipements de chauffage réparation des fuites peinture, préservation…

** Ecoinvent est une base de données dans le domaine des données d'écobilan servant à la réalisation des ACV, des bilans CO_2, de la politique intégrée des produits, du management de cycle de vie, du design environnemental, de la certification environnementale et d'autres applications. Inies est une base de données publique et nationale de référence des Fiches de déclaration environnementale et sanitaire des produits de construction (FDES) élaborées et mises en ligne à l'initiative volontaire des industriels.

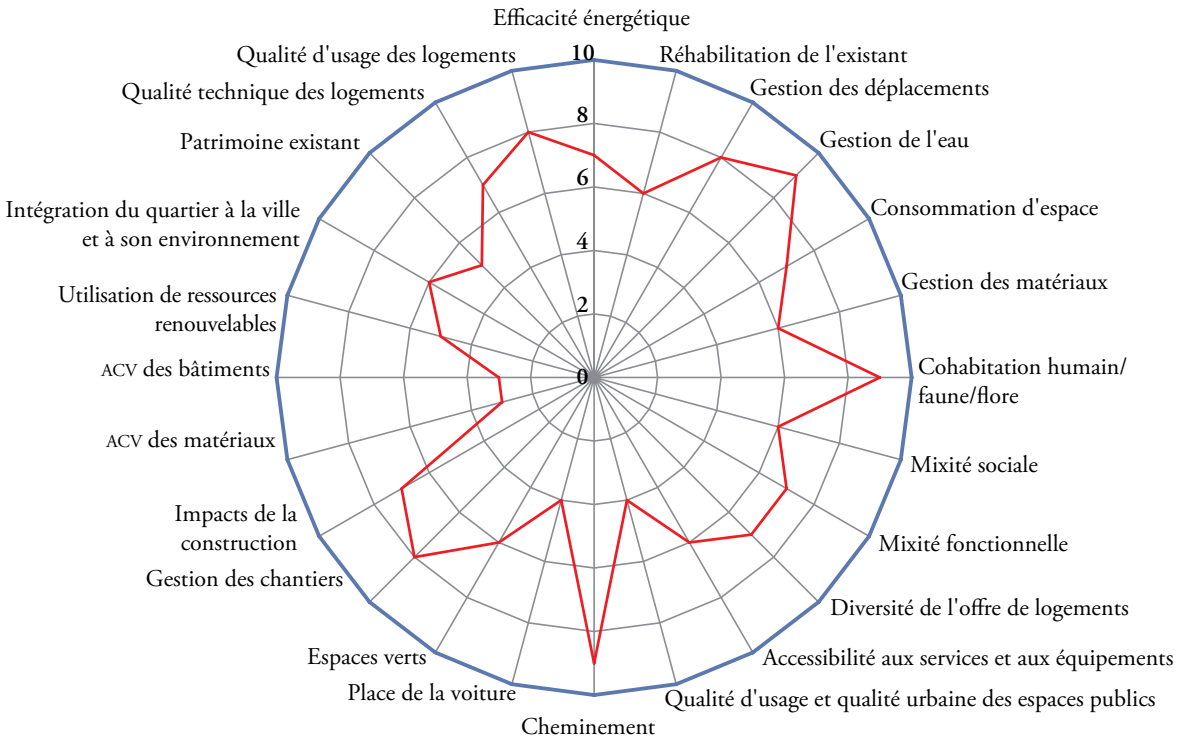
Source : B. Peuportier, 2008.

d'équivalent (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2009a). Il résulte de stratégies, de mesures et de techniques qui lui sont propres. La dernière partie de l'ouvrage de B. Peuportier (2008) est d'ailleurs consacrée à ces multiples exemples. L'éco-conception ne s'exprime pas uniquement sur le plan technique. Elle a également des conséquences économiques, sociales et environnementales (*ibid.*). Elle combine en outre des choix de conception laissant un libre-arbitre quant aux choix des produits, des matériaux et des outils utilisés. Enfin, la garantie d'un bon niveau de performance implique d'agir sur les comportements des occupants d'un bâtiment.

L'éco-conception est une bonne transition vers notre prochaine étape. Elle illustre dans un premier temps la déclinaison que nous souhaitons mettre en évidence. Elle appuie, dans un second temps, la nécessité de penser et de concevoir la durabilité à l'ensemble des échelles du quotidien, à l'ensemble des échelles de l'habiter, et ce non pas uniquement dans un effet d'emboîtement mais également dans les allers-retours qui se forgent entre ces échelles. Il manque alors à notre tableau une dernière, ou première, échelle, celle du logement. La poursuite de notre déclinaison s'attache dès lors à cet « environnement intérieur » (Peuportier, 2008), cette sphère du privé, avec ce qu'elle induit en termes d'usages et de comportements.

Avant d'y arriver, nous proposons une cartographie des thématiques composant et définissant le quartier et le bâtiment durables à partir de l'ensemble des dimensions évoquées jusqu'à présent. Bien que les indicateurs s'inspirent, en partie seulement, de grilles présentées par C. Charlot-Valdieu et P. Outrequin (2009b), il ne s'agit pas dans le cas présent d'une grille d'évaluation, tel que peut l'être le modèle INDI – 2010 par exemple. La première représentation graphique reprend tout un ensemble d'indicateurs sans distinction ni hiérarchie et sans exhaustivité. La seconde représentation graphique agrège les indicateurs par grandes thématiques, un indicateur pouvant appartenir à plusieurs thématiques. La courbe bleue est celle que l'on pourrait considérer de l'exemplarité. La « meilleure » alternative est alors celle qui s'éloigne du centre sur une échelle de 0 à 10. La courbe rouge n'est que virtuelle.

Figure 3.3. Cartographie du quartier durable par indicateurs et grandes thématiques



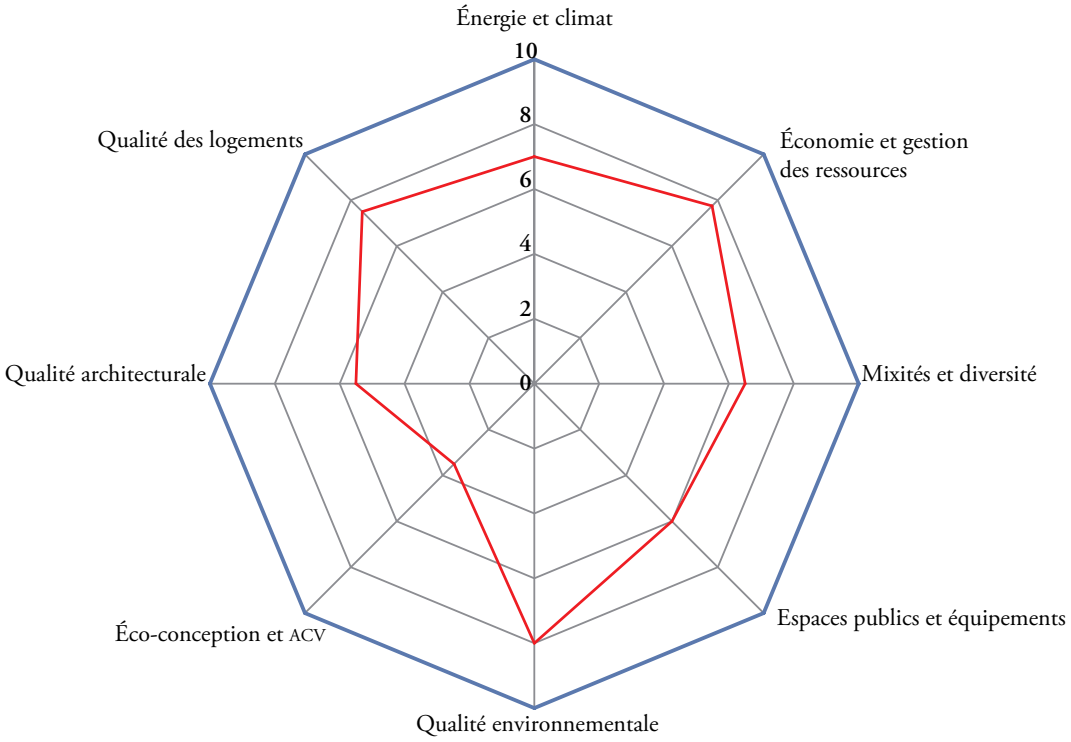
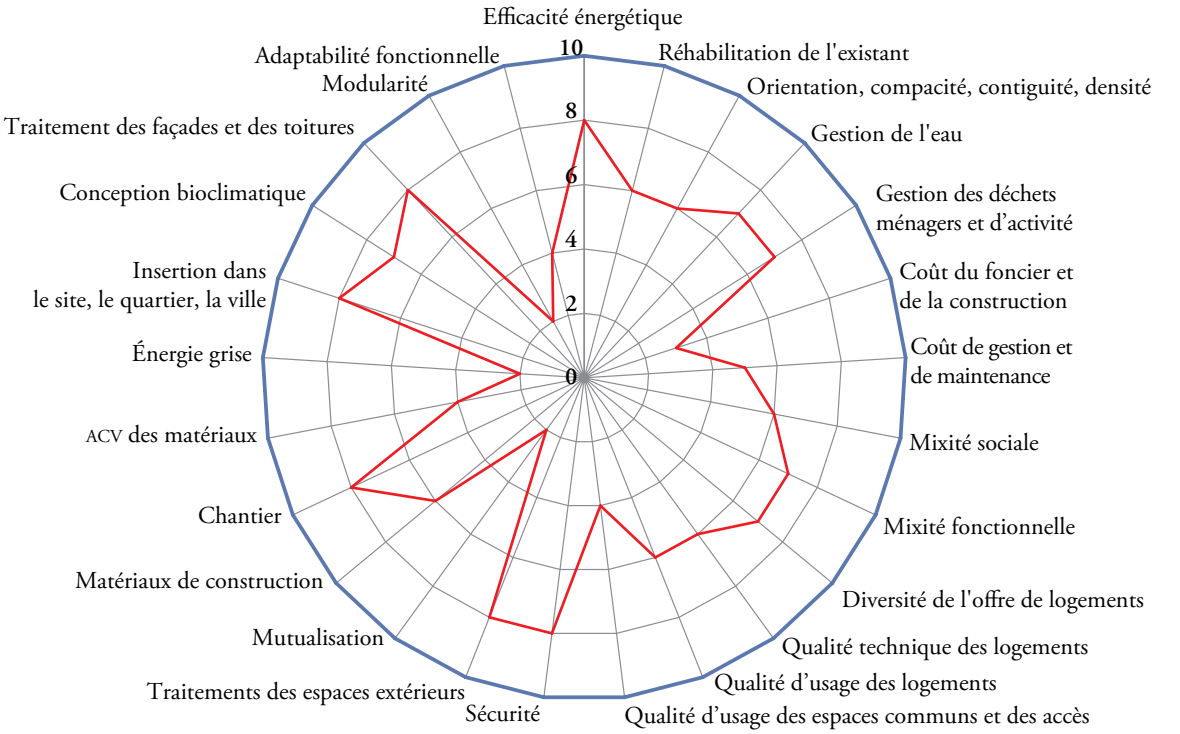
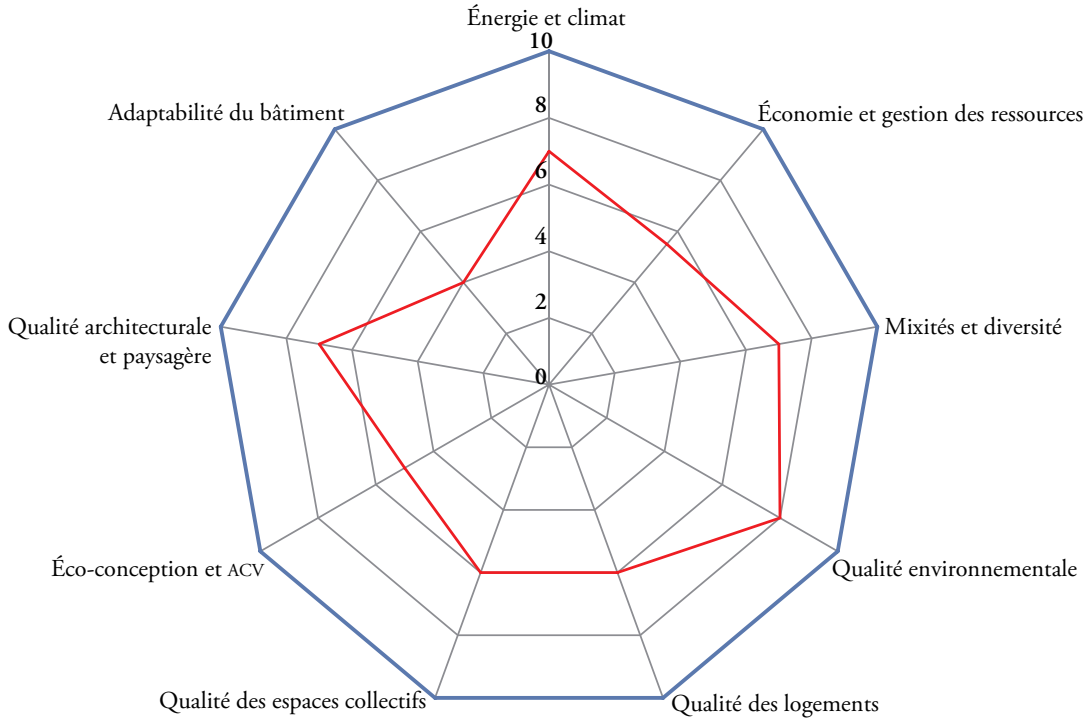


Figure 3.4. Cartographie du bâtiment durable par indicateurs et grandes thématiques





Le logement durable

Notre caractérisation du logement durable, généralement orphelin de définition, s'appuie sur quatre piliers : les ressources dans le logement, l'écologie de l'environnement intérieur, l'adaptabilité et l'abordabilité.

Les ressources dans le logement

La maîtrise de l'énergie, la réduction des émissions de GES, le confort ou encore l'inertie thermiques sont autant d'enjeux inscrits dans les principes de construction et de gestion d'un logement durable. Les réalités et perspectives énergétiques impliquent de penser le logement dans un contexte de rareté énergétique et d'élévation promise de son coût dans un futur proche. En effet, au-delà de la hausse continuelle des prix du pétrole, le président de la Commission de régulation de l'énergie (CRE) annonce, en 2011, une augmentation des tarifs de l'électricité de l'ordre de 6 % par an ces prochaines années, soit une hausse qui pourrait atteindre 30 % d'ici à 2016. B. Peuportier (2008) nous a déjà fourni d'intéressants éléments d'analyse de la question énergétique dans le logement. Nous ne reprenons donc pas chacune des ressources et des techniques mises en évidence par l'auteur. Nous mettons l'accent sur les équipements et les comportements, deux vecteurs d'une relation plus économe à la ressource.

La maîtrise énergétique passe par exemple par celle du poste chauffage qui, au-delà d'un traitement de l'enveloppe (minimisation des déperditions par un traitement thermique, maximisation des apports solaires, etc.), implique un choix d'équipements adaptés (type de chauffage, type d'énergie utilisé, petits équipements tels que les robinets thermostatiques, etc.). Ces équipements nécessitent alors une adéquation avec les usages. En effet, si l'informatisation de la gestion dans les bâtiments tertiaires peut se justifier, elle n'est pas nécessairement une technologie pertinente pour le logement. Cette affirmation se justifie d'autant plus que, corrélativement à l'augmentation du confort au sein des logements, la capacité des usagers à gérer et à entretenir les équipements contribuant à ce même confort régresse (Gauzin-Müller, 2001). Les comportements, qu'ils soient appelés verts, citoyens ou encore économes, sont au cœur de la durabilité du logement. Ils sont aujourd'hui très largement encouragés, par le biais de campagne de sensibilisation par exemple. Ils recontextualisent notamment la gestion environnementale des ressources dans ce qui est appelé communément des petits gestes du quotidien devenus des lieux communs (tri sélectif, ampoules basse consommation, fermer les robinets, etc.). Toutefois, les questions de consommation et de modes de vie durables sont bien plus complexes et remettent en cause le simple accompagnement des usages et des comportements (Emelianoff, 2010b). Les économies financières et de ressources générées par l'ingénierie environnementale s'accompagnent par exemple d'effets rebond (Jackson, 2006 cité par Emelianoff, 2010b) annihilant les effets escomptés par transfert des consommations de poste en poste.

L'écologie de l'environnement intérieur

Héritier de l'habitat et du logement sains, le logement durable cherche à offrir à ses occupants confort et santé (confort acoustique, visuel, thermique, olfactif, qualité de l'air, de l'eau, etc.),

tant sur le plan sensoriel que sur le plan physique. Les composants (matériaux et équipements du logement) et les flux (air, eau, son) participent alors à la qualité de l'environnement intérieur et au bien-être de ses occupants. Le principe de précaution qui prévaut depuis le scandale de l'amiante est certainement l'exemple le plus représentatif de l'impact des matériaux de l'intérieur du logement. Cet exemple rappelle en outre qu'un matériau naturel n'est pas nécessairement sain et que le produit d'une époque peut être le poison d'une autre. Les composants du logement sont aujourd'hui concernés au premier plan par le fleurissement d'écolabels et de certifications liés par exemple à la qualité des matériaux ou à leur absence de nocivité pour la santé des occupants. Minergie propose ainsi une certification Minergie-Eco prenant en compte des critères de confort et de santé (lumière, bruit, air intérieur), d'écologie du bâtiment (matières premières, fabrication, déconstruction) ainsi que des critères d'efficience énergétique. Le label autrichien Natureplus met quant à lui l'accent sur la qualité des produits de construction et leur durabilité (respectueux de la santé, production écologique, efficacité fonctionnelle). Les bois labellisés FSC ou *Pan european forest certification council* (PEFC) sont également de plus en plus présents sur le marché. Les exemples pourraient être multipliés tant les référentiels sont nombreux et déclinés aussi bien géographiquement qu'à l'ensemble des composants du logement. En théorie, seuls les écolabels officiels donnent la garantie de la qualité d'usage et la garantie écologique des produits (Charlot-Valdieu et Outrequin, 2009b). En réalité, il est difficile de s'y retrouver, d'autant que certaines entreprises développent et auto-proclament leurs propres labels. Ces derniers s'apparentent alors à des marques enregistrées plutôt qu'à de véritables labels.

Si l'on se réfère à présent aux flux, la réflexion sur la conception même du logement favorise les conditions de confort et de santé (logement traversant, ventilation naturelle, éclairage naturel de qualité, apport solaire en hiver, etc.). Ces principes renouent avec ceux de l'habitat et de l'architecture bioclimatiques mettant alors en exergue le lien entre cette conception, la qualité d'usage et la qualité de vie du logement. L'approche est également interscalaire puisque la qualité de l'entrant, si l'on s'attache à l'eau par exemple, dépend des mesures qui la réglementent, du réseau de distribution et, fait important, de l'influence d'activités, telle que l'agriculture, pouvant perturber la qualité de l'eau en amont du robinet. L'occupant lui-même est générateur de flux puisque, par ses usages et comportements, il devient vecteur de situation d'inconfort ou responsable d'environnement malsain (tabac, utilisation produits toxiques, etc.).

L'adaptabilité du logement

Par ailleurs, un logement durable peut être défini par sa capacité à évoluer au rythme des variables démographiques. Le vieillissement est certainement l'enjeu majeur des évolutions en cours. Il introduit alors le logement dans un défi d'adaptabilité.

La durabilité du logement implique de répondre aux attentes de ses occupants et aux évolutions des modes de vie. L'évolution historique des fonctionnalités de chaque pièce depuis les années 1970 l'illustre. La chambre est ainsi devenue un espace polyvalent remettant en cause la répartition jour-nuit des logements alors que les technologies de l'informatique et de

télécommunication (domotique, intelligence des équipements, etc.) bousculent l'organisation du logement. Le vieillissement de la population compose dès à présent le prochain défi de l'adaptabilité du logement puisqu'il s'agit d'adapter, de moduler et de rendre compatible le logement aux différentes formes de vieillissement. La France, comme de nombreux autres pays européens, fait le choix de développer le maintien à domicile des personnes âgées (Collombet, 2011). Toutefois, ce n'est qu'au cours des années 2000 que toute la mesure de ce choix est prise : pour bien vieillir chez soi, le logement doit s'adapter aux besoins des personnes âgées vieillissantes. Ce défi du vieillissement est multiforme (Collombet, 2010). Il recouvre d'une part une importante typologie de situations. Ainsi, pour la catégorie des seniors, un troisième âge peut être distingué d'un quatrième. Le premier cité peut être défini comme celui de la retraite en bonne santé, du maintien des conditions de vie et des comportements de loisirs. Le second est celui du déclin de l'autonomie, à des rythmes divers selon les personnes, et des besoins croissants d'adaptation du logement et de son environnement (*ibid.*). Le défi du vieillissement est d'autre part multiforme parce qu'il revêt une dimension géographique hétérogène. Il doit alors être considéré au regard de situations régionalisées, voire même très localisées. L'adaptabilité du logement se conjugue également avec celle des environnements intérieurs et extérieurs : parties communes, accès à l'immeuble, voiries, transports, présence de services de proximité, l'ensemble marquant de son empreinte le passage à l'échelle du quartier. Il convient ainsi d'articuler les actions aux trois échelles de l'espace de vie constituant l'habitat soit une articulation entre espace public, espace intermédiaire partagé et collectif et l'espace privé.

Sans rentrer dans les détails des préconisations formulées depuis l'intérêt grandissant de cette question dans le débat public, reprenons les trois leviers d'actions identifiés par C. Collombet (2010) afin que les personnes âgées puissent jouir de leur autonomie au sein d'un logement adapté. L'auteur préconise tout d'abord que la construction neuve intègre le vieillissement de la population par une production de logements adaptés, levier *a priori* privilégié en France. Il est ensuite nécessaire d'adapter les logements existants afin de garantir un maintien des personnes âgées dans leur logement. Enfin, il s'agit de faciliter la mobilité de ces personnes vers des logements adaptés.

La notion de logement abordable

Encore peu éclaircie, cette notion offre pourtant un complément intéressant à la définition d'un logement durable. Nous l'appréhendons pour ce faire de deux points de vue, d'une part de celui des acquéreurs, ou loueurs, et, d'autre part, de celui des producteurs.

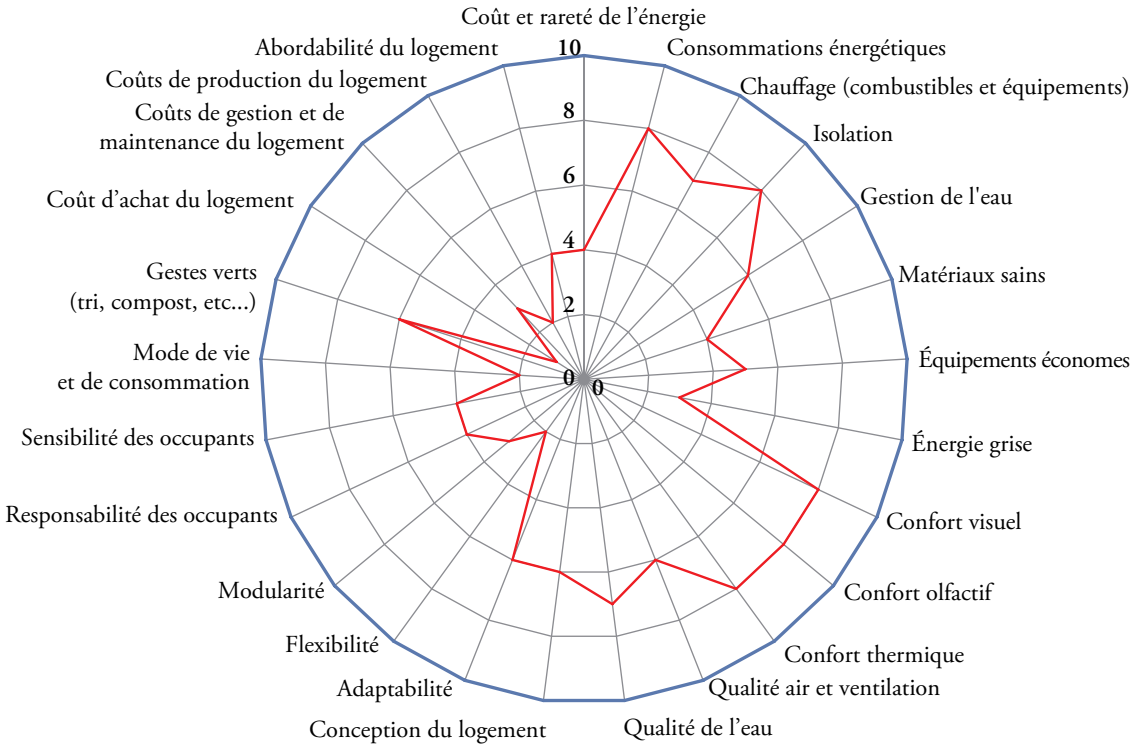
Du point de vue des acquéreurs, le logement abordable est généralement défini comme un logement se situant à un niveau inférieur au prix du marché. Cette conception est en partie biaisée. En effet, elle omet de prendre en compte le coût des loyers ou celui des crédits qui peuvent être disproportionnés par rapport aux revenus salariaux (Nativel, 2009). Un logement abordable peut également se référer à des frais de logement, loyer et charges, ne dépassant pas 33 % du revenu d'un ménage (Agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine [A'urba], 2007). Les logements aux coûts inférieurs à ce plafond pourraient donc

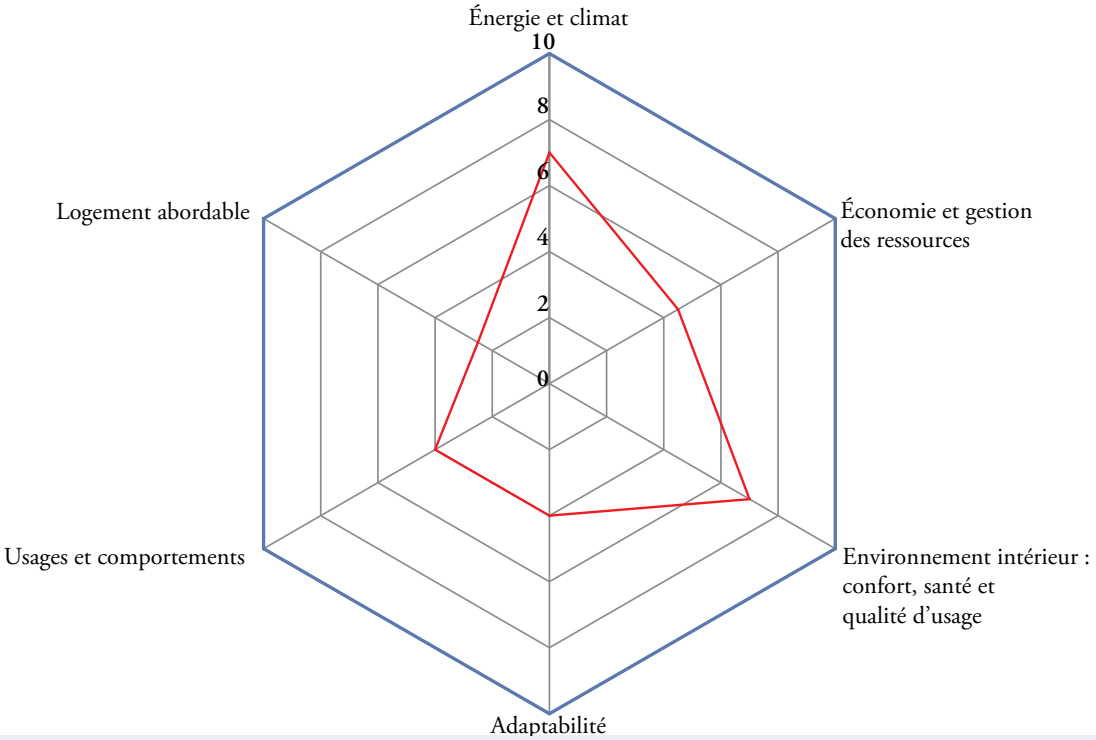
être considérés comme abordables. Or, cette définition est réductrice puisque le seuil en question n'est parfois pas suffisant pour se loger sur un territoire donné et reste variable selon le couple revenu-territoire (*ibid.*). Il convient donc d'ajouter une variable qualitative à celles préalablement mobilisées. Au Canada, le terme d'abordabilité sert à définir les ménages qui doivent dépenser 30 % ou plus de leur revenu total pour se loger. Au-delà, les ménages ont un problème d'abordabilité du logement. L'abordabilité est ainsi un des trois indicateurs, aux côtés de la taille et de la qualité du logement, permettant d'affirmer qu'un ménage éprouve des besoins dits impérieux en matière de logement. L'expression caractérise alors une habitation non conforme à au moins une des trois normes d'acceptabilité que sont la qualité, la taille et l'abordabilité. Cette expression canadienne peut ainsi être entendue comme « logement acceptable » intégrant au passage la dimension qualitative recherchée. Cette dimension est précisée par la proposition de définition d'une équipe de chercheurs britanniques, le Zacchaeus 2000 Trust, dont nous fait part C. Nativel (2009). Selon cette définition, le logement est « considéré comme abordable lorsque, après déduction du coût du loyer ou du crédit (y compris des charges annexes) et de tous les impôts locaux et nationaux, le revenu des ménages – qu'il s'agisse de celui d'une personne seule, d'une famille ou d'une personne retraitée – permet de jouir de conditions de vie sécurisantes et saines, de subvenir à la scolarité des enfants, d'épargner et de prendre part à la vie civile. Le logement inabordable signifie que la part de revenu restante est insuffisante pour assurer ces résultats » (Zacchaeus 2000 Trust, 2005 citée par Nativel, 2009). Cette définition ajoute ainsi une dimension qualité de vie à la notion de logement abordable. Au regard de cette analyse et de celle précédemment conduite au sujet des coûts du logement (cf. Chapitre 2), l'enjeu énergétique intègre pleinement la question du logement abordable. Elle est d'ailleurs confortée par les mesures prises en faveur de la lutte contre la précarité énergétique suite au Grenelle de l'environnement.

Le logement abordable peut également être défini du point de vue des producteurs : comment produire du logement moins cher ? Ou, tout au moins, comment rendre le logement abordable aux ménages afin de rester proche de leur capacité de financement et de leur niveau de solvabilité ? Pour les producteurs (bailleurs, collectivités, promoteurs privés), le logement abordable se heurte inévitablement aux coûts de production, plus particulièrement à la charge foncière et aux coûts de construction agissant comme facteur aggravant. Plusieurs leviers peuvent être actionnés, notamment ceux qui conduisent à intégrer et repenser, les modes de production, parmi lesquels préfabrication ou industrialisation, tout en maintenant une exigence de qualité de vie et d'usage des logements construits. Il s'agit d'une jolie équation à résoudre et sur laquelle nous reviendrons plus longuement à partir du point de vue des promoteurs immobiliers privés au cours du Chapitre 5.

À partir du principe préalablement exposé, il est possible de cartographier le logement durable. La figure suivante reprend donc les indicateurs rencontrés et les grandes thématiques du logement durable.

Figure 3.5. Cartographie du logement durable par indicateurs et grandes thématiques





Ville-quartier-bâtiment-logement, une déclinaison et des allers-retours

La territorialisation du développement durable relève d'une déclinaison ville-quartier-bâtiment-logement à laquelle l'échelle temporelle s'ajoute inévitablement. Cette déclinaison n'est pas unilatérale. Le sens peut être inversé et des allers-retours s'opèrent alors entre les différentes échelles. Construire la durabilité ne peut trouver corps que dans l'articulation de ces échelles. L'organisation des pièces d'un logement composent des bâtiments (collectifs ou maisons individuelles) formant eux-mêmes les ensembles plus larges du quartier, de la ville et des territoires. Ces échelles sont celles du quotidien puisque nous les habitons et les vivons de façon simultanée. Nous retrouvons cette dimension dans le terme de terrestrialisation employée par C. Emelianoff (2011). Chaque logement interagit ainsi avec ses occupants, avec l'espace partagé et public (du bâtiment, du voisinage, du quartier), avec la ville dans laquelle il s'intègre, un système métropolitain formant un chaînage terrestre des échelles spatio-temporelles. Pour reprendre une nouvelle fois les mots de C. Emelianoff (2011), « de l'enjeu climatique à l'éco-construction et éco-réhabilitation, de celles-ci 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… », la ville durable ouvre les questionnements, déplace les questions, les ramifie en articulant les échelles de l'habiter. Illustrons ces déclinaisons avec l'exemple du quartier Confluence à Lyon.

Agglomération, ville et Lyon Confluence

L'agglomération du Grand Lyon est engagée depuis vingt ans maintenant dans un projet d'aménagement et de développement durable. En 1992, un observatoire de l'environnement est créé, la première charte d'écologie urbaine est lancée et le premier PDU voit le jour. Suivent la création de lignes de tramway, une charte d'aménagement des espaces piétons puis en 1999, la signature de la Charte d'Aalborg (Lefèvre et Sabard, 2009). En 2004, l'appartenance de la ville au programme, *Renewable Energy Strategies and Technology Applications for Regenerating Towns*[5] (RE-Start) la conduit à se doter d'un « *Référentiel pour la qualité environnementale dans la construction de logements neufs* ». Ce référentiel oblige l'ensemble des acteurs de la construction à mettre en œuvre, dès la conception de chaque opération, les mesures nécessaires afin de limiter les émissions de GES, diminuer les consommations d'énergie et d'eau, recourir aux énergies renouvelables et afin d'assurer une gestion économe des bâtiments dans la durée. Ajoutons la validation de l'Agenda 21, en 2005, mis en place pour Lyon et son agglomération en 2003. Cet Agenda 21 porte sur trois approches complémentaires : l'approche thématique et fédératrice, l'approche expérimentale sur des territoires pilotes et enfin la valorisation des démarches exemplaires dans les 55 communes du Grand Lyon (Lefèvre et Sabard, 2009). Parmi ces territoires expérimentaux définis, il en est un, Lyon Confluence, natif des démarches engagées dans l'agglomération lyonnaise.

5 RE-Start est un projet européen initié en 1994 visant à intégrer les thématiques de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables dans les politiques locales d'urbanisme, d'aménagement et d'habitat. Il est porté par huit grandes villes européennes, dont le Grand Lyon.

Le quartier de Lyon Confluence est un projet urbain d'extension du centre-ville lyonnais sur la moitié sud de ce qui est communément appelé la presqu'île de Lyon située entre la Saône et le Rhône. La nouvelle histoire de ce territoire démarre en 1998 lorsque le Grand Lyon présente un

premier projet engageant le processus de reconquête de la presqu'île. L'année suivante, le Grand Lyon et la ville de Lyon créent la SEM Lyon Confluence qui confie à l'équipe Grether-Desvignes le projet urbain. L'équipe travaille alors sur quatre thèmes majeurs que sont la qualité de vie, la mixité, les usages et l'entretien des espaces publics (*ibid.*). Les études et la concertation engagées conduisent à l'approbation, en avril 2003, d'un projet de première phase sous la forme d'une ZAC de 41 hectares, côté Saône. Depuis, le projet est lauréat du programme européen Concerto (en 2004), nominé au concours ÉcoQuartier et enfin premier exemple français de quartier labellisé durable par l'ONG WWF[6]. Le programme Concerto est destiné d'une part à accélérer la mise en œuvre de l'éco-construction, alliant haute efficacité énergétique et recours massif aux énergies renouvelables et, d'autre part, à soutenir les communautés locales pour développer et appliquer des stratégies dans ces domaines. Le Grand Lyon, la municipalité de Saragosse en Espagne et la région Lombardie en Italie s'associent afin de présenter un projet baptisé Renaissance et répondre à l'appel à projets Concerto. Ce projet consiste en trois opérations urbaines exemplaires. À Lyon, le projet Concerto-Renaissance prend vie au cœur de trois îlots de Confluence : Saône Park, Lyon Islands et le Monolithe.

6 Pour une histoire plus complète de Lyon Confluence, nous renvoyons le lecteur à la consultation de l'ouvrage de P. Lefèvre et M. Sabard (2009) « *Les écoquartiers* », ainsi qu'à la consultation des sites internet www.lyon-confluence.fr/ et www.grandlyon.com/.

Du quartier aux logements

La première ZAC, aujourd'hui engagée à 75 % et qui sera achevée en 2014, représente 40 % du projet global et préfigure le projet d'ensemble en appuyant les thématiques des espaces publics, les mixités sociales et fonctionnelles, la diversité des écritures architecturales et la construction HQE. Le programme de construction porte sur 400 000 m^2 de SHON, dont près de 40 % sont dédiés au logement répartis sur les trois îlots. Les quelques 270 000 m^2 restants se partagent entre activités tertiaires (150 000 m^2), commerces, loisirs, services et hôtels (120 000 m^2). La diversité des fonctions accompagne une mixité sociale à l'échelle de l'îlot. Sur la première phase, la proportion globale du logement social, locatif et en accession, est de 23 %. Pour chacun des lots à construire, les promoteurs sont donc invités à respecter les proportions (de logements sociaux, intermédiaires, innovants et hauts de gamme) définies par l'aménageur. Les îlots A, B et C accueillent ainsi 150 logements locatifs sociaux ou en accession et 47 logements en locatif intermédiaire sur un total de 660 logements programmés. La diversité des écritures architecturales est assurée par l'association d'une quarantaine d'architectes, répartis en douze équipes, et des trois équipes de promoteurs, Nexity, Bouwfonds Marignan Immobilier et ING Real Estate-Atemi, qui travaillent à la conception des îlots A, B et C de logement et de bureaux.

Les 660 logements et les 15 000 m^2 de bureaux s'insèrent dans le programme Concerto qui, rappelons-le, implique plusieurs prescriptions, dont le recours accru aux énergies renouvelables. Le chauffage est ainsi assuré à 80 % par une combinaison d'énergies renouvelables, dont une chaufferie bois par îlot. Les autres postes sont quant à eux alimentés par des chauffe-eau et des panneaux solaires. En outre, les consommations des bâtiments sont comprises entre 30 et 90 kWh/m^2/an, soit trois à dix fois moins que les bâtiments anciens, 200 à 400 kWh/m^2/an, et deux à quatre fois moins que la réglementation thermique, 120 kWh/m^2/an. Le cahier des charges impose enfin l'isolation par l'extérieur à 90 % et la ventilation mécanique à double flux.

Les îlots A et B proposent des logements traversants afin d'offrir qualité de vie et de confort à ses occupants (confort visuel, exposition limitant les surchauffes comme les déperditions d'énergie solaire par les fenêtres pendant les périodes d'hiver, pas de recours à des systèmes de climatisation, etc.). Au sein de l'îlot A, ce résultat est rendu possible par une optimisation des cages d'escaliers qui ne desservent que trois logements par niveau. Au cœur de ce même îlot, de nombreux logements intègrent des espaces « tampons » permettant de restituer la chaleur l'hiver ou, au contraire, de ralentir l'augmentation de la température l'été. Ces espaces sont déclinés selon leur orientation : loges en simple ou double hauteur fermées par des châssis accordéons doublés de brise-soleil, jardins d'hiver clos de panneaux coulissants dotés de ventelles orientables, etc. L'ensemble de ces choix est soutenu par un plan masse de l'ensemble du quartier majoritairement orienté nord-ouest/sud-est permettant de maximiser les apports solaires. Un effort est également porté à la santé des habitants à travers le choix de matériaux du logement. L'usage des colles et des solvants dans la construction est ainsi réduit autant que possible.

Planche 3.1. Lyon Confluence

Dans le prolongement de l'hypercentre, le territoire de la Confluence correspond à la moitié sud de la Presqu'île de Lyon entre la place Carnot et la pointe du confluent Rhône/Saône. Le projet Concerto comprend trois îlots au coeur de Lyon Confluence : Saône Park, Lyon Island et le Monolithe.

Îlot A Saône Park

Îlot B Lyon Island

Îlot C Lyon Monolithe

Source : SPLA Lyon Confluence.

La dimension usages et comportements n'est pas omise puisque, dans le cadre de Concerto, un dispositif de *monitoring* est mis en place afin de suivre la consommation énergétique d'un panel de logements pendant une durée d'un an après la livraison. Les consommations collectives (chauffage,

eau et électricité des parties communes) font également l'objet d'un suivi. De façon désormais très classique, des mesures sont mises en œuvre afin de sensibiliser et d'accompagner les habitants dans la gestion de leur logement. Un livret d'accueil est par exemple remis à chaque habitant, sans qu'aucun retour ne soit disponible quant à leur portée et à leur efficacité. Ce dernier reprend les différentes dimensions spatiales du projet en y intégrant des préconisations sur les déplacements au cœur du quartier et dans la ville, en encourageant les gestes verts, etc. L'Agence locale de l'énergie organise quant à elle des formations à destination des habitants afin de les sensibiliser à leurs nouvelles échelles du quotidien (habitudes à prendre face à ce nouveau type de logement et de bâtiment, la conception de leur logement, le suivi des consommations du foyer, le confort d'hiver, etc.). Toutefois, seuls une évaluation du programme et un suivi des consommations seront en mesure de valider les dispositions prises.

Cet exemple de Lyon Confluence illustre le chaînage des déclinaisons territoriales du développement durable. Chaque « étage » de la territorialisation du développement durable représente alors un précieux périmètre d'action dans la poursuite de la durabilité. Il en est pourtant un privilégié en France depuis la seconde moitié des années 2000. Les prescriptions formulées lors du Grenelle de l'environnement mènent en effet à la définition d'une porte d'entrée toute indiquée aux acteurs de la construction résidentielle neuve ainsi qu'à ceux du parc existant : la recherche de la performance thermique et énergétique à l'échelle du bâtiment.

Du logement durable au bâtiment performant

Le calendrier des conférences internationales et des rendez-vous étatiques entérine le double impératif de lutte contre le changement climatique et de mise en œuvre d'un développement durable des sociétés. La poursuite des objectifs du « facteur 4 »[7] trouve ainsi résonance dans les cadres nationaux auxquels s'ajoutent par exemple ceux fixés à l'échelle européenne par les « 3X20 »[8]. En 2005, l'adoption de la loi de Programme fixant les orientations de la politique énergétique (loi POPE) formalise l'engagement de la France dans la poursuite de la réalisation du « facteur 4 ». Le processus engagé et affirmé par les dispositions internationales et nationales conduit, en 2007, au Grenelle de l'environnement, processus spécifiquement français et sans équivalent dans le reste de l'Europe. Face à la réalité du changement climatique, à ses impacts, et face à l'épuisement des ressources fossiles, de grands objectifs chiffrés appliqués aux consommations d'énergie sont donnés aux acteurs de la fabrique de la ville réunis au sein du groupe de travail numéro 1 « lutter contre les changements climatiques et maîtriser la demande d'énergie ». La durabilité mue alors vers la performance pendant que le curseur de notre ligne de déclinaison scalaire est arrêté sur le bâtiment, également entendu comme secteur d'activité. Avant de nous attacher aux prescriptions du Grenelle de l'environnement revenons sur quelques données de cadrage afin de mieux en cerner les enjeux.

7 L'expression « facteur 4 » désigne la division par quatre des émissions de GES d'ici à 2050.

8 L'expression « 3X20 » désigne les trois objectifs fixés par le Conseil européen à l'horizon 2020 :
- réduction de 20 % des émissions de GES
- baisse de 20 % de la consommation d'énergie
- proportion de 20 % d'énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie.

Quelques données de cadrage

Les modèles de consommation du secteur résidentiel et du secteur tertiaire sont généralement présentés conjointement au sein du plus vaste secteur du bâtiment. Nous tentons autant que possible de nous affranchir de cette agglomération. Les données suivantes prouvent que cette tentative n'est qu'en partie réussie… Précisons également que la multiplicité des données disponibles ainsi que la diversité des unités de mesures rendent difficile toute entreprise d'homogénéisation, d'harmonisation et donc de comparaison avec les données d'autres travaux. Les données suivantes peuvent donc révéler quelques différences avec d'autres, disponibles auprès des sources qui les produisent ou les utilisent. Ces différences restent toutefois mineures et ne perturbent en rien la lecture de l'ampleur du défi.

Les consommations énergétiques et les émissions de GES

Le secteur résidentiel et le secteur tertiaire sont aujourd'hui responsables de 44 % de la consommation énergétique finale en France, soit environ 68 Mtep[9] (millions de tonnes équivalent pétrole), et de 23 % des émissions totales de CO_2, soit environ 92 MtCO_2[10] (millions de tonnes de CO_2). Le couple résidentiel-tertiaire se positionne au premier rang des plus gros consommateurs d'énergie en France et en troisième position des secteurs les plus émetteurs. Depuis 1974, malgré les réglementations thermiques successives qui ont pour effet de réduire les consommations prévisionnelles de chauffage, la consommation totale d'énergie est en hausse de 25 % (cf. Figure 3.6). Pour le secteur résidentiel, cette évolution s'explique par l'augmentation de la surface du logement par habitant, par l'accroissement du parc de logements et par la diffusion d'appareils électroménagers supplémentaires (Peuportier, 2008).

9 Chiffres de 2007, disponibles auprès du site du MEDDTL.

10 Chiffres de 2006 du CITEPA, disponibles sur le site du MEDDTL.

Figure 3.6. Consommation finale énergétique des grands secteurs d'activités, en Mtep

	1973	2005	2006	2007
Sidérurgie	12,5	5,8	6,2	5,8
Industrie	35,4	31,9	31,6	31,3
Résidentiel-Tertiaire	**56,4**	69,7	70,7	**70,6**
Agriculture	3	2,9	2,8	2,8
Transports	26,3	50,4	50,8	51,6
Total énergie finale	133,6	160,7	162,1	162,1

Source : DGEMP/OE, données France métropolitaine corrigées du climat, dans CLIP (2010).

Aujourd'hui 70 % de ses consommations d'énergie sont liés au chauffage, principal poste des consommations énergétiques du résidentiel (cf. Figure 3.7). Le reste de l'énergie consommée par le résidentiel se répartit à hauteur de 14 % pour l'électricité spécifique (éclairage, climatisation, etc.) et de 10 % pour l'eau chaude sanitaire.

Dans le même temps, l'électricité et le gaz prennent une part croissante au sein du bouquet énergétique (cf. Figure 3.8). Sous l'effet de la nucléarisation de la production électrique utilisée pour le chauffage et la production d'ECS, les émissions de CO_2 du secteur résidentiel diminuent donc depuis 1970 (cf. Figure 3.9). Elles augmentent toutefois depuis 1990 et les installations de chauffage, de productions d'ECS et de froid alimentaire restent les postes clés du résidentiel (CLIP, 2010).

Figure 3.7. Répartition des consommations énergétiques dans le parc de résidences principales en 2005, en TWh, énergie finale

	Charbon	Fioul	GPL	Gaz	Électricité	Bois	EnR	Total	En %
Chauffage	3	93,2	9,1	151,8	34,8	87,9	3,9	383,7	**70,4**
ECS	0,4	11,4	2,3	19,8	19,5	-	0,2	53,6	9,8
Cuisson	-	-	9,8	12,8	11,1	-	-	33,7	6,2
Électricité spécifique	-	-	-	-	73,7	-	-	73,7	13,5
Total	3,4	104,6	21,2	184,4	139,1	87,9	4,1	544,7	100

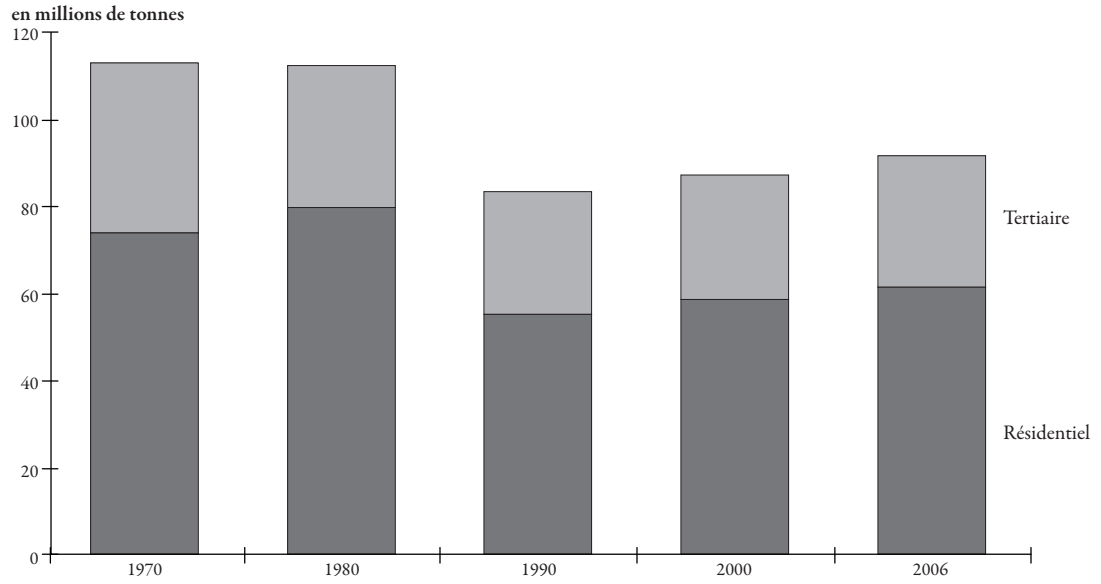
Source : DGEMP 2003 et calage EDF/GDF SUEZ à partir des données CEREN, dans CLIP (2010).

Figure 3.8. Évolution des consommations finales des résidences principales, 1973-2006

	1973		2006	
	En Mtep	En %	En Mtep	En %
Chaleur (réseaux chaleur urbains)	0,7	1,8	1,5	3,5
Bois	6,8	17,2	6,5	15,2
Électricité	2,5	**6,3**	11,6	**27,2**
Gaz	4	10,1	14	32,8
Pétrole (y compris GPL)	20,2	**51,1**	8,9	**20,8**
Charbon	5,3	13,4	0,2	0,5
Total	**39,5**	100	**42,7**	100

Source : DGEMP/OE, données France métropolitaine corrigées du climat, dans CLIP (2010).

Figure 3.9. Émissions de CO_2 des secteurs résidentiel et tertiaire.



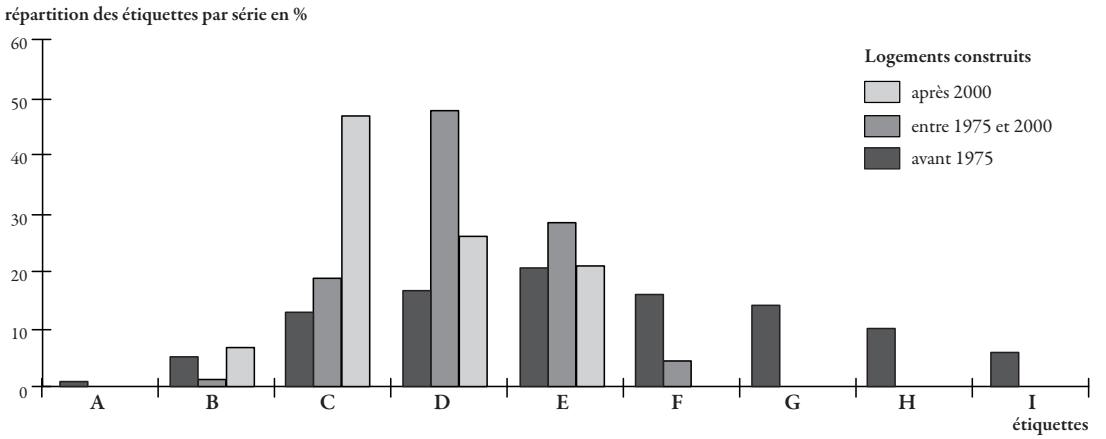
Source : CITEPA/inventaire CCNUCC décembre 2008.

Les disparités au sein du parc

La moyenne de consommation du parc conventionnellement admise est de 250 kWhep/m²/an. Elle est en diminution depuis 1974, année de la première réglementation thermique, sous l'effet combiné des travaux de maîtrise de l'énergie dans l'existant et de l'accroissement des exigences pour le neuf induit par les réglementations elles-mêmes. Cette moyenne masque cependant de grandes disparités au sein du parc de logements fonction de l'isolation du bâti, de la performance des équipements (chaudière, vitrage, etc.) ou encore du type d'énergie utilisé. Ainsi, entre énergies fossiles et énergies renouvelables, la contribution à l'effet de serre varie de un à dix. Il convient d'ajouter à ces facteurs les usages des occupants, le type de logement (individuel ou collectif) ainsi que la localisation géographique à l'échelle nationale (zone climatique) et intra-urbaine. Ces facteurs, historiquement liés aux grandes périodes de la production du logement, permettent d'identifier les disparités de consommations et d'émissions du parc de logements. Dans le rapport d'une étude réalisée avec l'ANAH, « *Modélisation des performances énergétiques du parc de logements. État énergétique du parc en 2008* », J. Marchal (2008) rend compte de ces disparités en introduisant la variable « date de construction » des logements. Selon ses résultats, présentés dans la figure suivante, près de 65 % des logements construits avant 1975 ont une consommation d'énergie supérieure à 230 kWhep/m²/an. Or, ce parc d'un volume de quelques 16 millions de logements représente aujourd'hui encore, selon les chiffres, entre 58 % et 62 % du parc actuel (Marchal, 2008 ; *Le Moniteur*, 2010). Ces mêmes logements sont en outre responsables de 71 % des émissions du parc total (Peuportier, 2008). Selon une étude du CLIP (2010), en se projetant à l'horizon 2050, la ville d'un futur relativement proche, est déjà construite à plus de 70 %. Le taux de renouvellement du parc étant très faible, de l'ordre de 1 % par an, cela signifie qu'il restera en

2050 entre 30 % à 40 % de logements antérieurs à 1975. Nous imaginons aisément, à l'aune de ces chiffres, toute l'importance du traitement thermique du parc déjà constitué. Nous observons également qu'en 2007 seulement 1 % des logements construits le sont sous la barre des 50 kWhep/m²/an, seuil maximum retenu des conclusions du Grenelle de l'environnement et objectif à atteindre d'ici à 2050 pour l'ensemble du parc.

Figure 3.10. État énergétique du parc en 2007 suivant l'année de construction.



Étiquette DPE-énergie	Consommation d'énergie (*)	Étiquette DPE-énergie	Consommation d'énergie (*)	Étiquette DPE-énergie	Consommation d'énergie (*)
A	inférieur à 50	D	150 à 230	G	450 à 600
B	50 à 90	E	230 à 330	H	600 à 800
C	90 à 150	F	330 à 450	I	supérieur à 800

(*) Énergie primaire, en kWhep/m²/an, pour le chauffage, l'eau chaude et la ventilation.

Source : J. Marchal, 2008.

Le résidentiel dans l'ère de la conquête énergétique

Le Grenelle et le Plan Bâtiment Grenelle

Ce premier rendez-vous marque une étape importante dans l'histoire, encore récente, de la rencontre entre développement durable et secteur résidentiel. Cette histoire s'écrit alors en miroir des chiffres préalablement présentés guidant l'intronisation de l'enjeu énergétique, et donc une réduction des enjeux de la durabilité à la performance énergétique.

Le 3 août 2009, la loi de programmation, dite loi Grenelle I, donne valeur législative aux engagements du Grenelle. Elle sert ensuite de support à la définition ultérieure, le 12 juillet 2010, de la loi portant Engagement national pour l'environnement, appelée également ENE ou loi Grenelle 2, qui permet une première adaptation du cadre juridique à la réalisation de ces objectifs, en mettant en place les outils nécessaires au Grenelle de l'environnement. Ce processus entérine alors sur le plan législatif les engagements précédents. Le Grenelle agit

dès lors comme un accélérateur de particules et de mise en mouvement des acteurs de la production de logement. Il formule des objectifs de performances particulièrement élevés et fixe un calendrier ambitieux à l'adresse des secteurs résidentiel et tertiaire (Encadré 3.2). Remarquons que ces objectifs paraissent si ambitieux et si vertueux que la question reste posée quant à leur respect. Sont-ils d'ailleurs formulés pour être respectés ou plutôt voués à constituer une ligne de mire ?

Encadré 3.2. Les objectifs du Grenelle de l'environnement pour le secteur résidentiel

- généraliser la construction de Bâtiments basse consommation (BBC) à l'horizon 2012 et de bâtiments à énergie positive à l'horizon 2020 ;
- réduire les consommations d'énergie du parc de bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici 2020 et, à cette fin, conduire un programme ambitieux de rénovation thermique et énergétique des bâtiments pour atteindre le rythme de 400 000 rénovations de logements, chaque année, à compter de 2013 ;
- rénover l'ensemble des logements sociaux, avec, d'ici 2020, la réalisation de travaux sur les 800 000 logements sociaux les plus énergivores ;
- engager d'ici 2012, la rénovation de tous les bâtiments de l'État et de ses établissements publics afin de réduire leur consommation énergétique de 40 % et leurs émissions de GES de 50 % ;
- accompagner et mobiliser les professionnels du secteur pour relever les défis qui se présentent en termes de recrutement, de formation, de qualification et de développement des filières industrielles.

Compte tenu de l'importance des enjeux qui sont assignés au bâtiment et compte tenu de la multiplicité des acteurs du secteur, le Gouvernement décide, en 2009, qu'il fasse l'objet d'un pilotage spécifique. Le Plan Bâtiment Grenelle est alors créé, placé sous l'égide de Philippe Pelletier, avocat et ancien Président de l'ANAH, auquel est confié la présidence du comité stratégique. Ce dernier vise au pilotage de la mise en œuvre des engagements pris au cours du processus du Grenelle de l'environnement et au déploiement des différentes mesures afférentes à l'ensemble du secteur du bâtiment. Composé et représentatif de l'ensemble des acteurs du bâtiment (une soixantaine de fédérations et d'institutions issues aussi bien de la construction neuve que de la rénovation, du résidentiel que du tertiaire), le Plan Bâtiment Grenelle conduit ses travaux à travers dix-sept groupes de travail thématique intitulés « chantiers », dont un spécifiquement dédié à la promotion immobilière privée. Plus que jamais, la réflexion et les travaux placent la performance énergétique au cœur de la stratégie adoptée pour le bâtiment.

Une nouvelle ère pour la construction neuve

C'est un véritable programme de rupture qui est proposé à la construction neuve résidentielle comme tertiaire. Une nouvelle réglementation thermique, la RT 2012, est définie conformément aux engagements pris lors du Grenelle de l'environnement. Applicable depuis le 28 octobre 2011 aux bâtiments tertiaires et depuis le 1er mars 2012 aux logements en zone ANRU, la RT 2012 sera généralisée au 1er janvier 2013, date à laquelle toutes les demandes de permis de construire devront respecter le niveau de consommation BBC et donc afficher une consommation d'énergie primaire inférieure en moyenne à 50 kWhep/m²/an [11].

11 Le chiffre de 50 kWhep/m²/an est en réalité une moyenne modulée à l'échelle nationale en fonction de la zone géographique, du bien immobilier et de son usage.

Figure 3.11. Chronologie des réglementations thermiques pour le résidentiel neuf

Année	Nom usuel	Objectif	Cadre d'application
1974	RT 1974	Réduction de 25 % de la consommation énergétique des bâtiments par rapport aux normes en vigueur depuis la fin des années 1950.	Première crise pétrolière
1982	RT 1982	Gain de 20 % sur la consommation énergétique par rapport à la RT précédente.	-
1988	RT 1988	Réduction des consommations énergétiques de 25 % par rapport à la RT précédente.	-
2000	RT 2000	Réduction de 20 % de la consommation maximale des logements par rapport à la précédente RT.	Accords de Rio et de Kyoto Programme national de lutte contre le changement climatique (PNLCC)
2005	RT 2005	Amélioration de la performance énergétique de 15 % par rapport à la précédente RT. Objectifs de consommation : 80 à 250 kWh/m²/an selon les zones climatiques.	Plan Climat 2004 Loi POPE Directive du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2002 (2002/91/CE)
2012	RT 2012	Consommation d'énergie primaire inférieure ou égale à 50 kWhep/m²/an. Ces 50 kWhep/m²/an concernent les cinq usages que sont : le chauffage, le rafraîchissement, l'eau chaude sanitaire, la ventilation et les auxiliaires.	Grenelle de l'environnement
2020	RT 2020	BEPOS (Bâtiment à énergie positive). Réduction de 40 % de la consommation d'énergie par rapport à la consommation actuelle, en 2012, du parc.	-

Sources : www.lemoniteur.fr, www.plan-batiment.legrenelle-environnement.fr, www.rt-batiment.fr, www.developpement-durable.gouv.fr

Deux mouvements sont enclenchés depuis la toute première réglementation thermique de 1974 (Figure 3.11). Nous assistons dans un premier temps à une accélération fréquentielle de la formulation des nouvelles réglementations thermiques, particulièrement depuis l'année 2000. Alors que trois réglementations voient le jour en vingt-six ans, trois nouvelles se succèdent en douze ans. Le calendrier s'enrichit d'ailleurs d'une projection à moyen terme puisque la RT 2020, si elle n'est pas encore définie et déterminée[12], borne le futur de la construction neuve. Dans un second temps, la chronologie des réglementations thermiques traduit un renforcement des exigences de performance énergétique des bâtiments résidentiels. Depuis 1974, les réglementations thermiques successives visent à maîtriser puis à réduire progressivement les consommations énergétiques d'un parc de logements en augmentation et dont les besoins s'accroissent. Nous assistons depuis à une accélération performantielle qui se traduit aujourd'hui par la généralisation du niveau BBC pour la construction neuve. La nouvelle RT 2012 intronise alors de nouveaux objectifs, dans la continuité des principes déjà introduits par la RT 2005 (Figure 3.12). La nouvelle RT 2012 connaît d'ores et déjà son successeur. La RT 2020 visera un objectif BEPOS dont l'exigence ne portera plus sur la limitation des consommations mais sur une production d'énergie supérieure à la consommation du bâtiment.

12 Le groupe de travail du Plan Bâtiment Grenelle « Réglementation bâtiment responsable 2020 » débute ses travaux dès janvier 2012 et présentera ses premières orientations avant l'été de cette même année (Plan Bâtiment Grenelle, Rapport d'activité, 2011).

Figure 3.12. RT 2005 et RT 2012, continuités et nouveautés

Continuités	Nouveautés
Les exigences à respecter sont de deux types : exigences de performance globale (besoin climatique, consommation d'énergie et confort d'été) et exigences minimales de moyens.	Les exigences de performance énergétique globale sont exprimées en valeur absolue. Le niveau moyen exigé s'établit à 50 kWhep/m²/an. Le niveau d'exigence est exprimé en énergie primaire c'est-à-dire avant transformation et transport de l'énergie par opposition à l'énergie finale.
Articulation autour des cinq usages énergétiques : chauffage, climatisation, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires.	L'introduction d'une exigence d'efficacité énergétique minimale du bâti pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Cette exigence prend en compte l'isolation thermique et permet de promouvoir la conception bioclimatique d'un bâtiment.
	L'introduction de nouvelles exigences minimales : obligation de recours aux énergies renouvelables, obligation de traitement des ponts thermiques (fuites de chaleur), obligation de traitement de la perméabilité à l'air des logements neufs, etc.

Source : Plan Bâtiment Grenelle, Rapport d'activité, 2010.

Le nouveau jalon proposé par la RT 2012 représente un « saut énergétique plus important que celui réalisé ces trente dernières années »[13]. Le Plan Bâtiment Grenelle n'hésite pas à parler de révolution et ce, plus particulièrement, pour les filières professionnelles pour lesquelles la poursuite des objectifs requiert une nouvelle organisation (gestion du chantier, interface entre les corps de métiers, procédures, etc.) (Plan Bâtiment Grenelle, Rapport d'activité, 2011). D'autres études évoquent quant à elles la « rupture technologique » a entamer du côté de la conception même des bâtiments (CLIP, 2010 ; *Le Moniteur*, 2010). Les objectifs visés imposent en effet d'intégrer la performance énergétique dès la conception du projet puis tout au long de ce dernier. Il s'agit ainsi d'une invitation à une véritable réflexion et à un véritable travail sur les formes (afin d'éviter les décrochements par exemple ou bien encore, sur la résorption des ponts thermiques des balcons). D'importants efforts doivent aussi être fournis du côté des matériaux ainsi que des équipements du logement (surfaces vitrées, installation de chauffage, étanchéité à l'air, etc.). La RT 2012 propose donc, d'une manière générale, une évolution de la culture de la construction à l'intérieur de laquelle se mêlent innovations, technologies et pratiques des acteurs.

13 Propos de Jean-Louis Borloo, alors ministre de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer, lors de la présentation de la RT 2012 en juillet 2010

La RT 2005 et les passerelles vers le futur

La RT 2005 reste toutefois la réglementation actuellement en vigueur. Il nous semble important de revenir quelques instants sur cette dernière afin, d'une part de mieux comprendre l'enchaînement qui conduit aux exigences de la future RT 2012 et, d'autre part, de contextualiser nos résultats.

La RT 2005 est complétée, depuis 2007, par cinq niveaux de labels préfigurant la prochaine réglementation. Alors que la RT 2005 améliore de 15 % la performance des constructions neuves par rapport à la RT précédente, le label Haute performance énergétique (HPE) se décline selon cinq niveaux d'exigences offrant aux maîtres d'ouvrage la possibilité d'aller plus loin

dans la performance énergétique de leur programme immobilier résidentiel (Figure 3.13). Les conditions d'attribution de ces labels stipulent la nécessité pour le bâtiment d'être certifié avant toute délivrance de labels.

Figure 3.13. Labels de performance énergétique associés à la RT 2005

Label énergétique	Nom usuel	Niveau de performance
Haute performance énergétique	HPE 2005	Consommation conventionnelle d'énergie primaire inférieure de 10 % par rapport à la consommation maximale autorisée
Très haute performance énergétique	THPE 2005	Consommation conventionnelle d'énergie primaire inférieure de 20 % par rapport à la consommation maximale autorisée
Haute performance énergétique énergies renouvelables	HPE EnR 2005	Consommation conventionnelle d'énergie primaire inférieure de 10 % par rapport à la consommation maximale autorisée avec obligation que les consommations liées au chauffage soient assurées à plus de 50 % par un générateur biomasse ou alimentées par un réseau de chaleur utilisant plus de 60 % d'énergies renouvelables
Très haute performance énergétique énergies renouvelables	THPE EnR 2005	Consommation conventionnelle d'énergie primaire inférieure de 30 % par rapport à la consommation maximale autorisée et le recours systématique aux énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire, le chauffage ou la production d'électricité
Bâtiment basse consommation	BBC 2005	Niveau d'exigence pour le résidentiel à 50 kWhep/m²/an en énergie primaire en prenant en compte les consommations de tous les usages (chauffage, refroidissement ; production d'ECS, ventilation et éclairage) et décliné selon les zones climatiques et l'altitude du projet de construction

Source : www.rt-batiment.fr/

Le BBC sert de passerelle entre la RT 2005 et la RT 2012 puisque les niveaux minimaux de performances exigés par cette dernière se confondent avec ceux du label BBC de la RT 2005. Ce label, issu de l'adoption des valeurs définies par l'association Effinergie [14], est donc tout d'abord pensé dans la perspective du renforcement de la réglementation. Il résulte également du constat du retard de la France dans le domaine de la performance énergétique et s'inspire des labels allemand et suisse, Passivhaus et Minergie. L'application progressive de la RT 2012 amène dès aujourd'hui l'association Effinergie à travailler sur de nouveaux labels relatifs à cette réglementation. Le successeur du BBC, baptisé « Effinergie + », présenté en janvier 2012, vise une amélioration de 20 % de la consommation moyenne du bâtiment, soit un niveau de consommation de 40 kWhep/m²/an. Il souhaite en outre prévenir la mauvaise exploitation du bâtiment en mobilisant les occupants sur la totalité des consommations du bâtiment et en rendant obligatoire une évaluation des consommations. Les certificateurs devraient pouvoir commencer à proposer cette labellisation dès mars 2012 (Plan Bâtiment Grenelle, Rapport d'activité, 2011).

14 La reconnaissance du niveau BBC-Effinergie est officialisée en 2007 par la signature des conventions de partenariat entre l'association Effinergie et les certificateurs agréés par l'État pour la délivrance du label.

Parce que le résidentiel neuf s'y prête davantage que le parc existant, les objectifs qui lui sont assignés sont exigeants. Moteur et exemplarité sont les deux maîtres mots qui

qualifient le rôle confié au neuf et à l'ensemble de ses acteurs. La nécessité d'agir au cœur du parc de logements existants n'est cependant pas occulté des engagements pris au cours du Grenelle de l'environnement. La mise en œuvre d'un vaste programme de rénovation thermique est un défi majeur que nous ne pouvons taire bien que l'exercice puisse s'avérer périlleux dans une étude qui se veut centrée sur la construction neuve…Cette bifurcation prendra cependant toute son importance lorsque nous pénétrerons au sein des groupes de promotion immobilière, l'existant étant régulièrement mobilisé au sein du discours des promoteurs.

Le parc existant, le grand défi

Au regard du faible taux de renouvellement du parc et de la durée de vie d'un bâtiment, le parc de logements existants est la clé de la réussite des objectifs fixés par le Grenelle de l'environnement. Il est une nouvelle fois question de chiffres puisque l'objectif est de parvenir à une consommation moyenne de 210 kWh/m²/an en 2012, puis de 150 kWh/m²/an en 2020 et enfin de la stabiliser dans une fourchette comprise entre 50 kWh/m²/an et 70 kWh/m²/an en 2050 (*Le Moniteur*, 2010). Ces horizons temporels signalent au passage la réintroduction du long terme par la durabilité. La réduction de 38 % des consommations énergétiques du parc existant à l'horizon 2020 ne représente donc que la moitié de l'objectif total à mi-parcours.

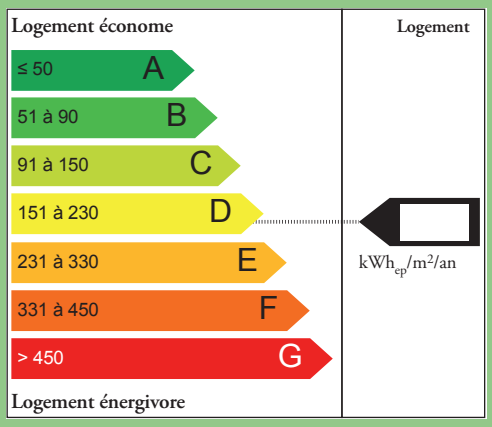
Le chemin à parcourir nécessite alors une intervention majeure dans le domaine de la rénovation énergétique. J. Marchal (2008) confirme que sans travaux d'amélioration, c'est-à-dire en considérant uniquement les flux démolition-construction, il est « impossible de descendre sous la barre des 200 kWh/m²/an, pour la totalité du parc, avant 2025, puis sous la barre des 175 kWh/m²/an en 2050 » même si l'on tient compte de la généralisation du BBC puis du passif en 2020. Selon l'auteur, les scénarios montrent qu'à l'horizon 2015-2020, l'impact des travaux de rénovation est trois fois plus fort que l'impact des réglementations sur le neuf en ce qui concerne la réduction des consommations moyennes d'énergie du parc de logements.

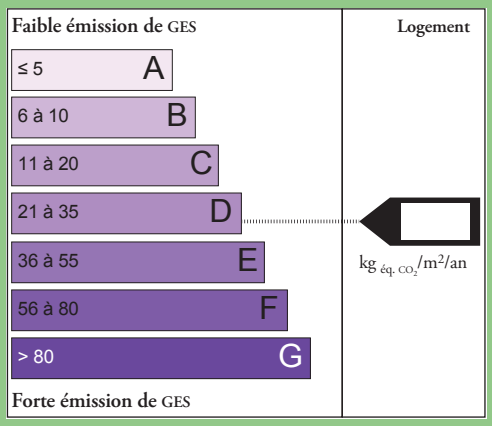
Dès le lancement du Plan Bâtiment Grenelle en 2009, la rénovation énergétique est entamée du côté du parc social. La rénovation de 100 000 logements sociaux très énergivores est engagée grâce à la mobilisation du mouvement HLM et au financement spécifique de 1,2 milliard d'euros, distribués à travers une première génération d'éco-prêt logement social (Plan Bâtiment Grenelle, Rapport d'activité, 2011). L'objectif est d'amener ces logements des classes énergétiques E, F ou G en classe C (Encadré 3.4). Cette amélioration doit aboutir à la réalisation d'une économie d'énergie d'au moins 80 kWh/m²/an par logement. D'ici à 2020, ce sont au total les 800 000 logements sociaux les plus énergivores, c'est à dire ceux dont la consommation annuelle d'énergie primaire est supérieure à 230 kWh_{ep}/m^2/an, qui sont ciblés afin de ramener leur consommation à des valeurs inférieures à 150 kWh_{ep}/m^2/an. L'État, accompagné de la CDC, appuie ces travaux d'amélioration thermique via la distribution d'une nouvelle génération d'éco-prêt logement social [15].

15 Pour plus d'informations et de précisions sur l'éco-prêt logement social, première et deuxième génération, nous renvoyons le lecteur au Rapport d'activité du Plan Bâtiment Grenelle de 2011.

Encadré 3.3. Le diagnostic de performance énergétique (DPE).

Le DPE renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de GES. Il s'inscrit dans le respect des engagements de Kyoto et dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen.
Deux étiquettes facilitent la lecture du DPE : l'étiquette énergie, pour la consommation d'énergie primaire et l'étiquette climat, pour les émissions de GES. Chacune comporte sept classes de A à G, la première correspondant à la meilleure performance, la seconde à la plus mauvaise.





Ce diagnostic est obligatoire depuis le 1er novembre 2006 pour les ventes de logement et depuis le 1er juillet 2007 pour les mises en location. Son affichage est également obligatoire depuis le 1er janvier 2011 sur les annonces immobilières. Il conditionne en outre le montant du nouveau prêt à taux zéro (PTZ +).
En septembre 2011, face aux critiques dont fait l'objet le DPE depuis sa mise en place, le MEDDTL dévoile six améliorations afin : d'apporter plus de transparence, d'améliorer les méthodes de calcul, de dispenser une meilleure formation aux diagnostiqueurs et de contrôler plus efficacement la profession.

Source : www.rt-batiment.fr

Les incitations aux privés

Le Plan Bâtiment Grenelle mesure toute l'importance de la rénovation à mettre en œuvre du côté du parc privé de logements. Afin d'encourager les propriétaires occupants, ou bailleurs, les moyens développés sont essentiellement incitatifs. L'éco-prêt à taux zéro, adopté en 2009, se pose comme le principal outil de financement pour la rénovation thermique des logements privés aux côtés du Crédit d'impôt développement durable (CIDD). Entre son lancement, en avril 2009, et la fin de l'année suivante, ce sont environ 150 000 éco-prêts à taux zéro qui sont distribués, générant au passage un total de plus 3,3 milliards d'euros de travaux (Plan Bâtiment Grenelle, Rapport d'activité, 2010). Suite à ce démarrage en fanfare, le rythme de distribution connaît un fléchissement en 2010 et 2011. Ce ralentissement s'explique en partie par la lassitude des établissements bancaires pour lesquels la vérification de l'éligibilité des travaux à financer et l'analyse des devis des entreprises excèdent les compétences de leurs collaborateurs (Plan Bâtiment Grenelle, Rapport d'activité, 2011). Par ailleurs, la fin du cumul, en 2011, de l'éco-prêt à taux zéro et du crédit d'impôt développement durable, réinstaure une véritable concurrence entre les deux aides, au détriment du premier. Face à ce constat, le dispositif est amélioré et réajusté en 2012 afin de poursuivre l'effort (Encadré 3.5). Notons enfin qu'à ces deux dispositifs s'ajoutent les aides disponibles auprès des collectivités territoriales, de l'ADEME ou bien encore de l'ANAH dont peuvent bénéficier les propriétaires privés.

Encadré 3.4. Évolution des financements pour 2012

D'une année à l'autre des ajustements sont opérés afin de repréciser à chaque fois un peu plus les outils mis à disposition. Cet encadré reprend les évolutions pour l'année 2012.

- La durée maximale de l'éco-prêt à taux zéro passe de 10 à 15 ans pour les bouquets de trois travaux et les projets visant une amélioration de la performance énergétique globale.
- Un éco-prêt à taux zéro collectif sera délivré au syndicat des copropriétaires afin de financer les travaux en copropriété.
- L'éco-prêt à taux zéro et le crédit d'impôt développement durable sont de nouveau cumulables, sous conditions de ressources. Le montant des revenus annuels du foyer fiscal ne doit toutefois pas excéder 30 000 euros.
- Le crédit d'impôt développement durable est prolongé jusqu'à fin 2015.
- Les taux du crédit d'impôt développement durable sont bonifiés de 10 points si, pour un même logement et au titre de la même année, le contribuable réalise au moins deux actions de travaux dans une liste prédéfinie : le niveau d'aide publique est ainsi lié à l'importance de la rénovation énergétique.
- Dans le cadre du crédit d'impôt développement une exigence de qualification pour certains travaux est envisagée et sera précisée par décret.

Source : Plan Bâtiment Grenelle, Rapport d'activité, 2011.

Sur les 33 millions de logements du parc privé, environ 8,5 millions sont en copropriétés (*ibid.*). Ce segment présente donc un intérêt particulièrement vif malgré les difficultés qui lui sont inhérentes. Un éco-prêt à taux zéro spécifique à la copropriété est proposé en 2012 afin de palier les difficultés du processus de décision qui rendent la mise en œuvre de la rénovation extrêmement compliquée. Dès la parution du décret relatif à ce dispositif, l'éco-prêt à taux zéro pourra être délivré aux syndicats de copropriétaires. Il sera cumulable avec un éco-prêt à taux zéro « individuel » afin de financer les travaux dans les logements individuels en complément de ceux actés pour la copropriété (*ibid.*). Un travail de pédagogie et de sensibilisation des copropriétaires, en amont et en aval des travaux de rénovation, est également nécessaire afin de ne pas installer un parc immobilier à deux vitesses entre, d'un côté celui des bailleurs sociaux aidés, financés, et qui prennent à bras le corps le sujet de la rénovation énergétique et, de l'autre, le parc privé. Ce dernier nécessite en effet certainement « d'autres aspects que le financement pour convaincre les gens »[16] d'entreprendre une démarche de rénovation thermique de leur copropriété.

16 Propos de Jérôme Gatier, directeur du Plan Bâtiment Grenelle, lors de la 13e éditions des Assises de l'énergie en janvier 2012.

Les autres enjeux de la rénovation thermique du parc existant

Au-delà de la réduction des consommations énergétiques, la rénovation énergétique répond à au moins trois autres enjeux. Tout d'abord, elle est au cœur d'une lutte entamée contre la précarité énergétique[17]. Cette dernière toucherait en France 3,4 millions de ménages, soit 13 % du total des ménages, selon les chiffres d'une étude menée par le groupe de travail « Précarité énergétique » au sein du Plan Bâtiment Grenelle. La rénovation du parc résidentiel doit ainsi conduire à soutenir 300 000 ménages en situation de précarité énergétique entre 2010 et 2017 (Plan Bâtiment Grenelle, Rapport d'activité, 2011). D'autres dispositifs (« Habiter Mieux », l'Observatoire nationale de la précarité énergétique) sont mis en place dans cette mobilisation nationale contre la précarité.

17 Un définition de la précarité énergétique est introduite dans la loi Grenelle 2 : « Est en situation de précarité énergétique (…) une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».

La rénovation thermique ouvre ensuite un gigantesque marché économique pour l'ensemble des entreprises positionnées au sein du secteur du bâtiment (Lagandré, 2007 ; Roudil, 2007 ; Zélem, 2010). Des industriels aux « 300 000 entreprises du bâtiment qui se trouvent au contact des quelques

millions de clients finaux » (Lagandré, 2007), chacun entrevoit le champ des possibilités financières ouvert par la durabilité : une surface bâtie de 3,5 milliard de m^2, 31 millions de logements à réhabiliter et un marché de 600 milliards (*Le Moniteur*, 2008). La seule rénovation énergétique des logements sociaux a déjà permis de créer 33 000 emplois directs[18]. D'après l'étude, conjointement menée par l'ADEME et par l'Alliance Villes Emploi[19], « *Quand le bâtiment se met au vert. Les territoires se mobilisent* » (Chauveau et *al.*, 2011), si le potentiel du marché de l'efficacité énergétique devrait rester stable jusqu'en 2014, la part du chiffre d'affaires liée à l'efficacité énergétique et aux énergies renouvelables devrait croître de 47 % à 330 %, selon les territoires de l'étude, suite à l'introduction de la RT 2012. Cette même étude estime que ce sont 69 000 professionnels, équivalent temps plein, qui devront être mobilisés d'ici à 2014 pour répondre à la demande en conseil et en travaux d'efficacité énergétique, soit 42 % de plus qu'actuellement, sur les seuls 30 territoires pris en compte. Le marché de l'efficacité énergétique a donc un bel avenir devant lui.

18 Selon les chiffres du Plan Bâtiment Grenelle, repris au cours de la 13e édition des Assises de l'énergie.

19 Association nationale de collectivités territoriales pour la formation, l'insertion et l'emploi.

La chaîne d'acteurs de ce marché doit enfin entamer et/ou poursuivre la mutation de ses pratiques afin de répondre au mieux à la question de la rénovation. Alors que les travaux de rénovation s'insèrent généralement dans une logique verticale, chaque entreprise ou corps de métier traitant de sa partie, la rénovation d'un bâtiment nécessite une approche plus globale et nécessairement plus coordonnée. Or « la performance énergétique ne peut être au rendez-vous que si une approche globale de l'ensemble du bâtiment est réalisée » (Chauveau et *al.,* 2011). Au même titre que pour la construction neuve, les entreprises de rénovation doivent faire face à de nombreuses mutations techniques et organisationnelles. La multiplicité des acteurs reste cependant un frein. Les questions de formations et de compétences sont également cruciales pour la bonne conduite de la rénovation énergétique du parc existant. Le développement et la diffusion de nouvelles innovations, telles que les énergies renouvelables, imposent une évolution du secteur de la formation (Roudil, 2007 ; Zélem, 2010 ; Chauveau et *al.,* 2011).

En accordant la part la plus substantielle de ses réformes et des outils de mise en œuvre au secteur résidentiel, le Grenelle de l'environnement l'élève au rang de priorité. Le « chantier » proposé à l'ensemble des acteurs du résidentiel est de taille et recentre la focale à l'échelle du bâtiment. Alors bien sûr, le Grenelle de l'environnement lance le concours ÉcoQuartier et la démarche ÉcoCités. Néanmoins, ces dernières concernent bien plus les collectivités que les promoteurs immobiliers privés, dans un premier temps tout du moins. Les autres échelles de notre déclinaison semblent éclipsées par la prépondérance de l'approche environnementale du bâti et plus spécifiquement par l'approche énergétique à l'échelle du bâtiment.

La durabilité, nouvel ordre du jour

Et nos promoteurs privés, que font-ils avec ça ?

Cette interrogation, très certainement abrupte à la lecture, appellent des réponses qui peuvent l'être tout autant. Rien, ils ne font rien. Cette réponse donnerait du crédit à l'ensemble des nombreuses

personnes qui nous ont posé cette question tout au long ce cette recherche : « Et tes promoteurs, ils font quoi ? Ils servent à quoi ? Comment peut-on rapprocher promoteurs et développement durable ? ». Le promoteur ne sert à rien puisqu'il produit des logements, certes parce qu'il existe des besoins et une demande, mais surtout parce qu'il gagne de l'argent sur le dos d'autres personnes par ce biais. Cette réponse reflète plutôt bien les représentations qui collent à la peau des promoteurs privés : escroc, arnaqueur et toutes autres visions empreintes de négativité d'une profession qui paye encore les pots cassés de pratiques (passées ?) peu scrupuleuses. Les promoteurs sont d'ailleurs très au fait de cette image, tentant parfois de la déjouer.

Ils ne font que ce qu'on leur demande. C'est en partie vrai puisque la profession est de plus en plus structurée, de plus en plus encadrée, voire de plus en plus contrainte dans ses choix et dans ses réalisations. C'est d'autant plus vrai que la déclinaison du développement durable à leur échelle d'action privilégiée leur impose de se plonger dans la notion et dans son opérationnalité. Ils intègrent ainsi la basse consommation, en attendant le bâtiment positif, et commercialisent leurs programmes immobiliers sous le sceau énergétique. Ils suivent donc la réglementation et, nous pourrions même dire, la tendance et le nouveau marché qui s'ouvre.

Ils proposent, tentent, s'essayent à l'exploration de pistes proposées par la déclinaison territoriale du développement durable. Difficile de réfuter cette réponse puisque la pénétration même du développement durable les conduit à « faire autrement », ne serait-ce qu'en terme de conception et de construction. Étant donné que le retour et l'acquisition d'expérience n'est possible que lorsqu'il y a expérience (éternelle quadrature du cercle du jeune chercheur d'emploi à qui l'on répond : vous n'avez pas d'expérience…), les promoteurs privés tentent donc. Sont-ils couronnés de réussite ? Nous observons actuellement les premières réponses.

Ils modifient leurs pratiques, appliquent sur le terrain voire même conceptualisent par le biais de service de recherche et de développement de nouveaux produits immobiliers. Ils bousculent alors leurs propres échelles de production, rejettent l'échelle du bâtiment pour s'adonner à celle du quartier durable, réinvestissent l'échelle du logement et intègrent les composantes de sa durabilité. Les promoteurs privés pourraient-ils même être à l'affût de signaux faibles ? Se les approprier ? S'insérer dans des formes alternatives de production de logement ? Nous avons ça et là quelques signes qui ne trompent pas et quelques exemples à fournir. Mais il est encore trop tôt pour les dévoiler…

Ces interrogations sont brutes, nous en convenons. Sont-elles pour autant dénuées de tout sens ? Rien est moins sûr. Avant de les réintroduire sur un plan quelque plus scientifique et formel, intéressons-nous d'un petit peu plus près au socle commun, à cette ligne de départ commune à partir de laquelle les promoteurs privés s'élancent.

Les grands types de promoteurs immobiliers privés

La dernière enquête de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), réalisée en 2010, comptabilise 800 promoteurs immobiliers privés dont 500 sont adhérents de la FPI, chiffre qui en réalité ne correspond qu'à 203 sièges de sociétés. De la première typologie de C. Topalov (1974) à celle plus récente de

J. Pollard (2009), plusieurs études et auteurs se sont attachés à définir les différents types de promoteurs immobiliers privés et leurs profils (Granelle, 1998b ; DREIF, 2001 ; FPI, 2010). Deux critères sont généralement retenus : d'une part le mode de financement et/ou l'origine des capitaux et, d'autre part, le rapport de dépendance ou d'indépendance à l'égard de plus grands groupes, notamment bancaires et de construction. À partir de ces critères et de l'ensemble des travaux typologiques préalablement réalisés, J. Pollard (2009) propose quatre grandes familles de promoteurs[20], tout en prenant en considération les obstacles inhérents à leur définition. En effet, l'auteur considère que deux « éléments prégnants renforcent le caractère problématique d'une ambition typologique ». La stabilité des acteurs dominants se confrontent en effet aux évolutions radicales de leurs caractéristiques, en particulier les « redéfinitions au niveau de leurs actionnaires et de leurs appartenances ». Rejoignant l'auteur sur son tableau dressé de la promotion immobilière privée, nous proposons d'en reprendre les grandes lignes.

20 La typologie de J. Pollard (2009) s'intègre d'une part dans une définition commune des types de promoteurs en France et en Espagne. D'autre part, les promoteurs présents dans cette typologie le sont par rapport « à une caractéristique prégnante de leur profil » bien qu'ils soient en réalité plus hybrides et qu'ils s'inscrivent dans plusieurs logiques.

Le premier type définit les filiales de groupes de construction et illustre le lien historique unissant construction et promotion immobilière. Ces filiales résultent de la diversification d'entreprises qui se positionnent sur des « marchés non traditionnels mais qui sont néanmoins proches » afin d'étendre « les activités de l'entreprise hors de son créneau habituel » (Hillebrandt, 1992). Nous retrouvons, de manière non exclusive, à l'intérieur de ce groupe trois filiales de géants de la construction, du BTP et du génie civil dont l'activité de promotion peut être historique à l'image de Bouygues, ou secondaire comme c'est le cas pour Vinci Immobilier et Eiffage Immobilier.

La deuxième grande famille, constituée des promoteurs filiales de groupes bancaires, rend compte de l'intervention de ces derniers au sein du secteur immobilier. La plupart des principaux promoteurs immobiliers français sont adossés à des groupes bancaires et/ou financiers. Ainsi, en 2007, le Groupe Caisse d'Épargne opère son rapprochement avec le promoteur immobilier Nexity. La même année, Crédit Agricole Immobilier acquiert le promoteur toulousain Monné-Decroix, devenu CA Monné-Decroix puis prenant définitivement le nom de Crédit Agricole Immobilier en 2012. Icade, dont le principal actionnaire est la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), Sogeprom, filiale de la Société Générale ou BNP Paribas Immobilier Résidentiel illustrent un peu plus les rapprochements entre les deux secteurs d'activité. Avant de poursuivre, remarquons que la FPI (2010) ne fait pas de dissociation dans sa typologie entre ces deux premiers types. Elles les intègrent au sein de l'ensemble plus vaste « filiales de groupes », auquel il convient d'ajouter les filiales de groupes de promotion immobilière et les filiales d'investisseurs institutionnels. L'ensemble représente, selon la FPI (2010), au total 21 % des promoteurs immobiliers privés.

Depuis le début des années 2000, l'introduction en bourse de promoteurs immobiliers convie J. Pollard (2009) à regrouper ces entités au sein d'un troisième type : les promoteurs indépendants côtés en bourse. Kaufman & Broad entré en bourse en 2000, Nexity, en 2004, et Icade, en 2006, en sont les principaux représentants. Illustration des difficultés d'insérer les

promoteurs immobiliers dans des cases rigides, les deux dernières entreprises citées sont à la fois cotées en bourse et associées à la deuxième grande famille.

La typologie est enfin complétée par les promoteurs familiaux dont il n'existe que très peu de représentants en France, contrairement à l'Espagne où le poids des logiques familiales est très important (*ibid.*). Le plus emblématique, parce qu'il compte parmi les grands promoteurs à l'échelle nationale, est certainement Promogim contrôlée à 100 % par Christian Rolloy et ses trois fils. Le groupe rennais Arc, actuellement aux mains de la troisième génération de dirigeants familiaux, peut également être cité. Notons que la FPI (2010) intègre cette quatrième famille à l'ensemble des promoteurs indépendants dont la création relève de l'initiative de leur animateur, et non de celle d'un groupe plus vaste, et de la mobilisation de son capital patrimonial. Selon cette définition, les promoteurs indépendants représentent plus des trois-quarts de la profession en 2009 (*ibid.*).

Une lecture de la profession par le volume des chiffres d'affaires et les effectifs salariés révèle la domination numérique des petites structures dans le paysage de la promotion immobilière privée. Les entreprises de moins de dix salariés représentent ainsi 69 % des entreprises. Cependant, leur part chute à 6 % si l'on considère l'effectif total du nombre de salariés (*ibid.*). Les onze plus grandes entreprises, celles qui comptent 200 salariés et plus, représentent à elles seules 75 % de cet effectif (*ibid.*). Si l'on se place à présent du côté des chiffres d'affaires, le constat est identique. Un peu plus des trois-quarts du chiffre d'affaires total de la profession est réalisé par seulement 5 % des entreprises pour lesquelles les chiffres d'affaires s'élèvent à plus de 250 millions d'euros. À l'inverse, 57 % des entreprises, celles dont le chiffre d'affaires est inférieur à 10 millions d'euros, ne réunissent que 3 % du chiffre d'affaires total. Une grande partie de l'activité de la promotion immobilière est donc aux mains d'un petit nombre. Entamé dans les années 1970 (Hesse, 1972 ; Bernard, 1975), ce mouvement de concentration, s'affirme encore un peu plus au cours des années 2000. Il s'accentue par le biais d'opérations de rachat et d'absorption (cf. Figures 3.14) favorisant l'émergence de grands groupes et le maintien de leur domination en tête de hiérarchie (Pollard, 2009 ; FPI, 2010).

Figure 3.14. Principaux rachats et/ou fusions dans la promotion immobilière privée

	Société actuelle	Société rachetée/absorbée
De 2000 à 2004	Bouygues Immobilier	H4 Valorisation Slc
	Capri	Coprim Méditerranée Espace et Habitat Groupe Ellul
	Cogedim	Novelim Paul Mateu Promotion Ric
	Copra Rhône-Alpes	Sinfimmo
	Kaufman & Broad	Adventis First Promotion Malardeau Résidences Bernard Teillau Sefima Sopra
	Meunier Promotion	Fgip Sorim
	Palm Promotion	Bâti Conseil Immobilier
	Promogim	Franco Suisse Bâtiment
	Sprint (ex. Kéops)	Spiral
Depuis 2005	Icade	Tertial Capri Opéra
	BNP Paribas Immobilier	Meunier Meunier Méditerranée
	Bouwfonds Marignan Immobilier	Marignan
	Sogeprom	Coprim Pragma
	Crédit Agricole Immobilier	Monné-Decroix
	Kaufman & Broad	Garros Promotion
	Bouygues Immobilier	UrbiParc
	Promogim	Immopierre
	Nacarat	SEDAF Bâti Conseil Immobilier Palm Promotion
	Cogedim	JL Coudurier RCI Promotion
	Altaréa	Cogedim

Source : FPI, 2010.

Deux sources établissent chaque année un classement des grandes entreprises de promotion immobilière en France : le *Moniteur du Bâtiment et des Travaux Publics* et l'Agence Inovapresse. À partir de ces sources, dont les méthodologies divergent, J. Pollard (2009) établit le classement des promoteurs que nous présentons dans la Figure 3.15 Nous y apportons toutefois quelques modifications. Nous le complétons par deux rubriques « Fréquence cumulée d'apparition dans les dix premières places du classement en 1990 et 2008 » et « Type de Promoteur ». Nous excluons les sociétés *McInerney Holdings* et Foncière des Régions. Nous considérons en effet

que l'activité exercée est trop éloignée de la promotion immobilière. Remarquons également que tous les promoteurs présents dans ce classement ne l'étaient pas nécessairement sous leur dénomination actuelle les années précédentes. C'est par exemple le cas des groupes Icade, Nexity ou Akérys. Notons enfin que BNP Paribas Immobilier, anciennement Meunier Habitat, est absent de ce classement en 2008 alors qu'il apparaît à 17 reprises depuis 1990.

Figure 3.15. Classement des entreprises de promotion immobilière privée en 2008, selon le chiffre d'affaires de 2007

Rang 2008	Fréquence cumulée d'apparition dans les dix premières places du classement entre 1990 et 2008	Société ou groupe	Chiffre d'Affaires 2007 (HT et en milliers d'euros)	Type de promoteur
1	14	Nexity	2 395 000	Filiale groupe bancaire et/ou financier - Côté en bourse
2	19	Bouygues Immobilier	2 075 000	Filiale groupe de construction
3	15	Kaufman & Broad	1 382 600	Côté en bourse
4	18	Cogedim	1 087 000	Côté en bourse
5	17	Icade Promotion	975 000	Filiale groupe bancaire et/ou financier - Côté en bourse
6	8	Akérys	815 000	Filiale groupe bancaire et/ou financier
7	5	Promogim Groupe	750 000	Promoteur indépendant
8	6	Bouwfonds Marignan Immobilier	735 000	Filiale groupe bancaire et/ou financier
9	4	Eiffage Immobilier	596 792	Filiale groupe de construction
10	2	Vinci Immobilier	558 000	Filiale groupe de construction

Sources : *Le Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment*, 2007 et 2008 ; Agence Innovapresse, 2009 ; J. Pollard, 2009.

Les filiales de groupes bancaires et/ou financiers, ainsi que les filiales de groupes de construction, dominent l'activité de la profession, effaçant la domination numérique des entreprises indépendantes. D'un côté, ces dernières, qui nous le rappelons constituent plus des trois-quarts de la profession, ne réalisent que 29 % du chiffre d'affaire total de la promotion, chiffre qui est d'ailleurs en nette diminution depuis le milieu des années 1990. De l'autre, les filiales trustent les premières places du classement établi et pèsent pour plus de 70 % dans le chiffre d'affaires total de la promotion alors qu'elles ne rassemblent que 21 % des promoteurs. Les dynamiques relativement récentes de la promotion immobilière, concentration et stabilisation, se doublent donc d'une bipolarisation entre d'une part, les promoteurs indépendants et d'autre part, les filiales de groupes (FPI, 2010).

L'intégration d'une variable géographique enrichit un peu plus la caractérisation des types de promoteurs. Pour ce faire, nous utilisons les résultats de la base de données construite dont les objectifs, les résultats attendus et la méthodologie sont présentés dans l'encadré suivant. Seuls les résultats obtenus par la poursuite de l'objectif 1 sont mobilisés dans l'immédiat. Nous reviendrons donc plus en détails sur le second objectif ainsi que sur les résultats attendus au cours de la seconde partie (cf. Chapitre 4).

Encadré 3.5. Base de données promotion immobilière privée, 2010

À partir de l'exploration des sites internet des promoteurs immobiliers œuvrant en France, nous avons élaboré une base de données recensant les programmes de logements commercialisés par la sphère promotionnelle privée. Réalisée et achevée entre septembre et décembre 2010, elle recense 159 promoteurs et un total de 2 326 programmes immobiliers résidentiels à travers l'ensemble de la France.

Objectifs

- Objectif 1 : recenser l'ensemble des programmes de logements commercialisés par les promoteurs immobiliers afin d'en définir les caractéristiques.
  Les données récoltées sont classées dans l'ordre suivant : nom du promoteur maître d'ouvrage, nom du programme, localisation (commune, aire urbaine et région), type d'habitat (collectif, individuel ou mixte), nombre de logements, aménités (jardin, parc, piscine ou autres infrastructures sportives, services, etc.), modalités de financement (PTZ, Scellier, Pass foncier, etc.).
- Objectif 2 : recenser les programmes immobiliers ayant un affichage clair de « développement durable ». Les guillemets sont volontairement apposés à l'expression afin de laisser la porte ouverte aux sens pris par le développement durable au sein de la promotion immobilière privée.

Résultats attendus

- typologie des programmes immobiliers actuellement commercialisés par la promotion immobilière privée
- identification des promoteurs positionnés sur le « développement durable »
- analyse sémantique du langage du « développement durable » tel qu'il apparaît à la lecture des descriptifs
- identification des leviers de marketing et de commercialisation
- *in fine* caractériser, en lien avec l'analyse des éléments discursifs recueillis (cf. Chapitre 4), la rencontre entre développement durable et promoteurs immobiliers privés.

Méthodologie

La méthodologie employée mise en place s'inspire en grande partie de celle développée par F. Madoré (2008) alors responsable d'un programme de recherche financé par l'Institut national des hautes études de sécurité (INHES) intitulé *« Typologie et représentations des ensembles résidentiels fermés ou sécurisés en France »*.

La base de données est constituée des promoteurs adhérents de la FPI affichant sur leur site internet le descriptif de leurs programmes en cours de commercialisation *« sachant que la très grande majorité des sites internet des promoteurs affiche ces descriptifs »* (Madoré et *al.*, 2008). Ce recensement repose donc sur un mode déclaratif (*ibid.*). Seuls les programmes affichant clairement et explicitement une description de leurs caractéristiques sont pris en compte. Ce recensement n'est donc qu'un *« reflet de la réalité construit à partir d'un filtre élaboré par le rédacteur du descriptif »* (*ibid.*).

Le caractère non exhaustif du recensement est accentué par le décalage entre le nombre de promoteurs recensés et le chiffre donné par la FPI. Nous l'expliquons pour deux raisons. D'une part, l'annuaire de la FPI listant les promoteurs adhérents et sur lequel nous nous sommes appuyés n'est pas, *a posteriori*, aussi exhaustif et complet que nous le souhaitions. D'autre part, nous avons appliqué un traitement informatique afin d'éliminer les redondances et les renvois multiples, particulièrement dans le cas des filiales des groupes de promotion, à un même et unique site, généralement celui de la maison mère.

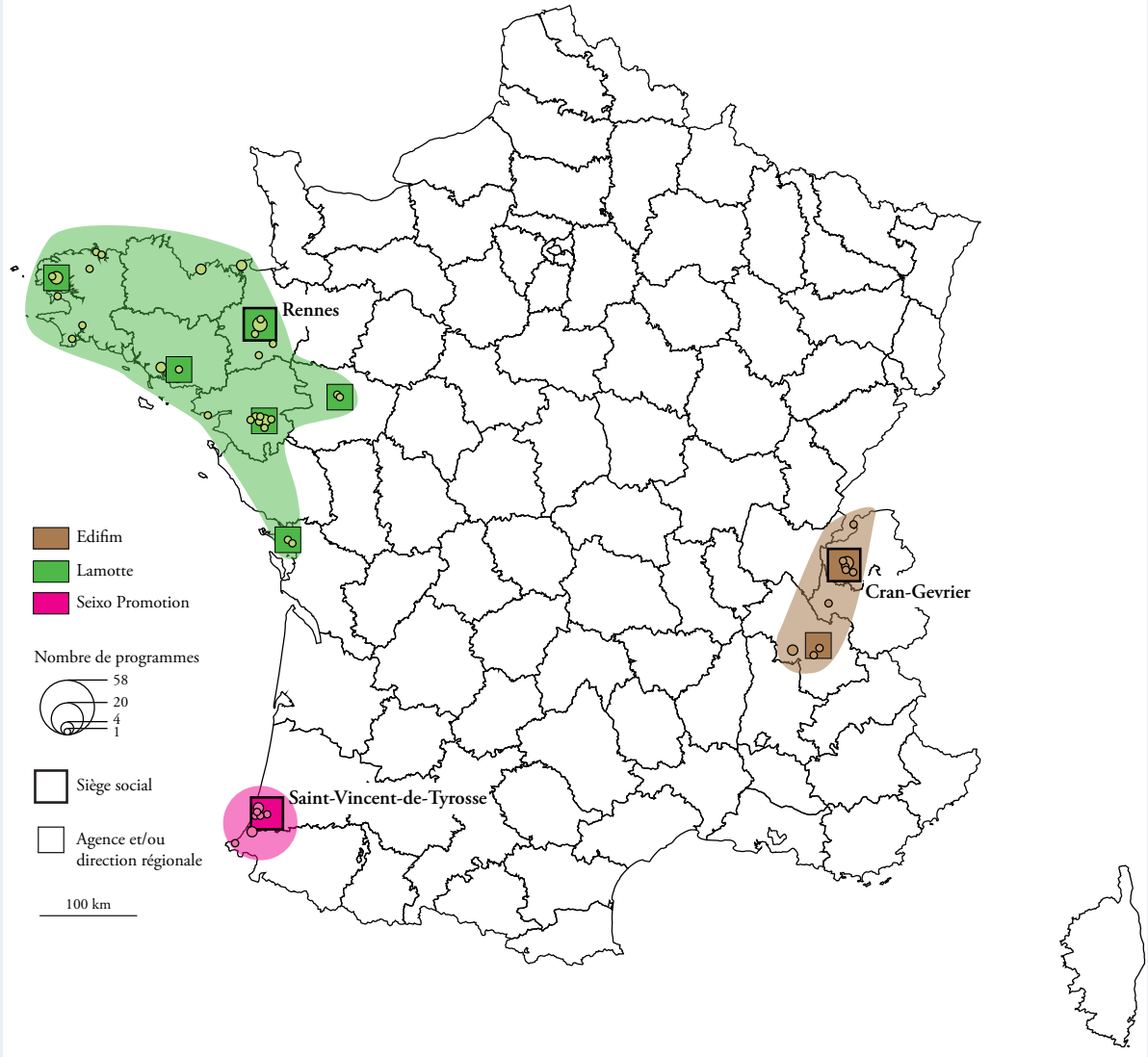
La base de données constituée nous offre dès lors la possibilité de considérer d'une part l'implantation des sièges sociaux et des agences, ou directions régionales, et, d'autre part, la localisation des programmes produits et commercialisés. La représentation cartographique de ces variables nous conduit à la définition d'un espace d'exercice de production à partir duquel se distingue les promoteurs immobiliers privés. Après avoir testé cette méthode sur plusieurs d'entre eux, nous retenons ceux qui illustrent le mieux les trois grands types d'organisation et de maillage territorial.

Quatre régions concentrent plus de 50 % des sièges d'entreprises : l'Île-de-France et trois régions du sud-est de la France que sont les régions Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Languedoc-Roussillon (FPI, 2010). La localisation de ces sièges sociaux est déterminante dans l'activité de production des promoteurs immobiliers privés puisque 90 % d'entre eux réalisent la majeure partie de leur production dans leur région d'implantation. Ces chiffres mettent en évidence « le poids des origines territoriales des groupes de promotion » (Pollard, 2009) et perpétuent la caractéristique de la promotion immobilière privée à ne pas dépasser le cadre local (Hesse, 1972). Ce sont essentiellement de petites et moyennes entreprises, en nombre de salariés et en volume d'affaires, qui privilégient l'échelon local. Deux schémas se dégagent au sein de ce premier type. Dans un premier cas, Seixo Promotion (cf. Figure 3.16),

la production du promoteur se situe à proximité directe de son siège social. Ces entreprises de petites tailles ne réalisent que très peu d'opérations et se concentrent essentiellement sur des marchés locaux se limitant aux frontières départementales, ne dépassant parfois même pas l'échelle de l'agglomération principale. Dans un second cas (Lamotte[21] et Edifim), le promoteur élargit son espace de production à l'échelon régional. Il produit généralement un volume plus important de logements. Soit parce qu'il cherche à développer de nouveaux marchés, soit parce qu'il cherche à en assurer la pérennité, le promoteur se dote de relais et accentue la densification de son maillage territorial à l'aide de quelques bureaux ou agences implantés au cœur de ces marchés.

21 De façon anecdotique, un des slogans du groupe appuie cet ancrage régional : « Nos racines 100 % Ouest, fondement de notre philosophie » Source : site internet du promoteur, www.lamotte.fr/.

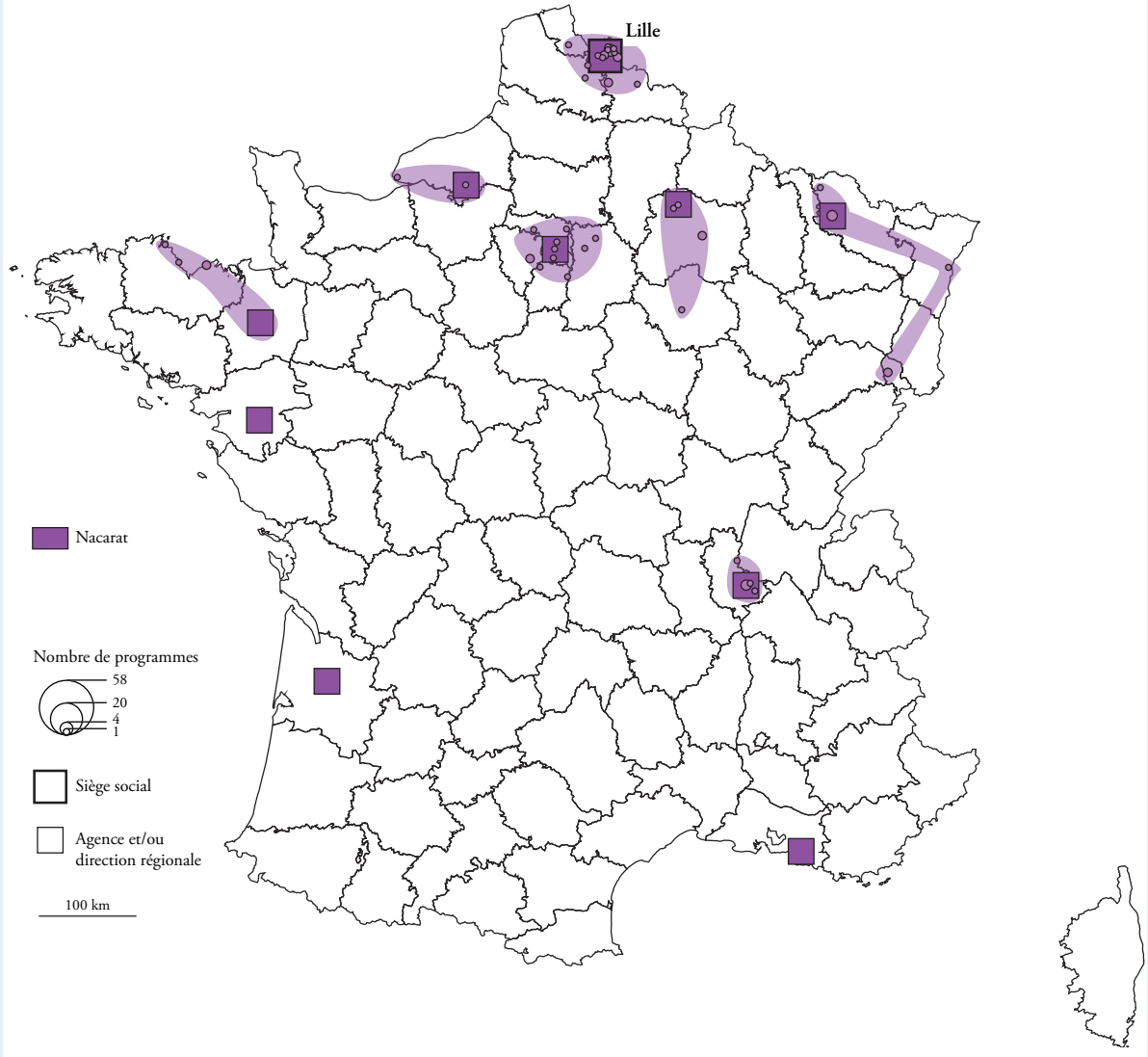
Figure 3.16. Espaces d'exercice de trois promoteurs locaux/régionaux



Source : Base de données promotion immobilière privée, 2010. Conception : A. Taburet, 2011.

Seuls 10 % des promoteurs déclarent intervenir à l'extérieur de la région d'implantation de leur siège social et y réaliser la majeure partie de leur chiffre d'affaires (FPI, 2010). Cette activité est essentiellement le fait de grandes entreprises. La proportion d'entreprises concernée par une activité hors du siège passe de 2 %, pour les entreprises dont le chiffre d'affaires est compris entre 2 et 10 millions d'euros, à 67 % pour celles dont le chiffre d'affaires est égal ou supérieur à 250 millions d'euros (*ibid.*). Les opérateurs nationaux réalisent des chiffres d'affaires moyens de l'ordre de 330 millions d'euros, sans commune mesure avec ceux des opérateurs régionaux s'élevant à hauteur de 34 millions d'euros (*ibid.*). Si l'on s'attache aux effectifs salariés, le constat est identique. Le nombre moyen de salariés est près de 12 fois plus élevé dans les entreprises exerçant hors de leur région d'implantation (*ibid.*). Ainsi, en 2009, les entreprises opérant à l'extérieur de leur région d'implantation réalisent au total 52 % du chiffre d'affaires de la profession (FPI, 2010). Ces dernières organisent donc leur production à l'échelle nationale.

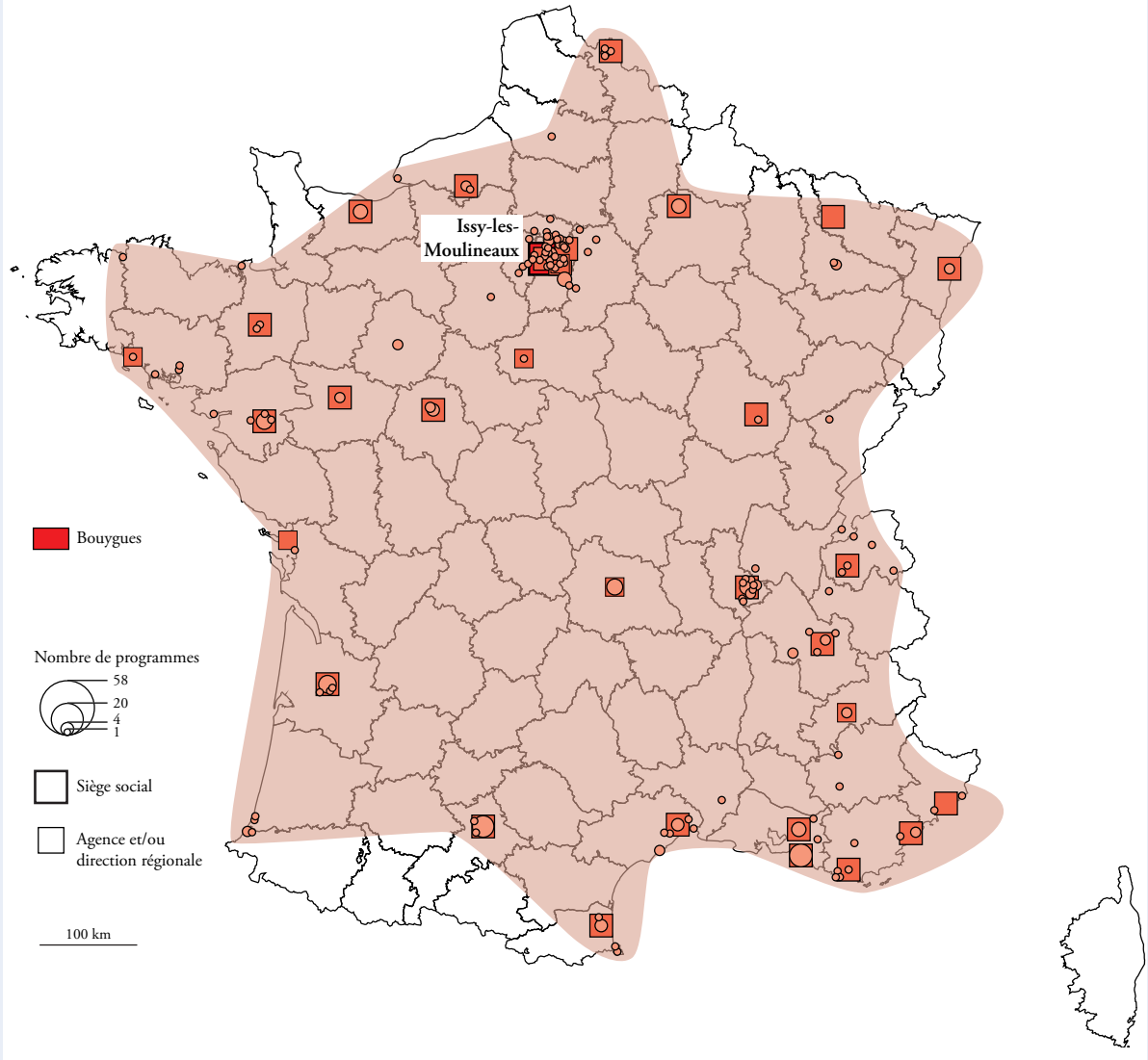
Figure 3.17. Espace d'exercice d'un promoteur national (1)



Source : Base de données promotion immobilière privée, 2010. Conception : A. Taburet, 2011.

À partir de leur espace historique d'implantation, symbolisé par leur siège social, elles développent un réseau plus ou moins dense d'agences ou de directions régionales. Dans un premier cas, Nacarat Groupe Dutilleul (cf. Figure 3.17), le ciblage géographique est marqué par des discontinuités à l'intérieur de l'espace d'exercice de production. Ce maillage correspond généralement à des marchés porteurs et dynamiques qui animent les grandes aires urbaines nationales. Dans un second cas, Bouygues Immobilier (cf. Figure 3.18), le maillage territorial est beaucoup plus dense. Deux niveaux opérationnels, directions régionales et agences/antennes, complètent l'action du siège social. Le réseau constitué permet d'élargir l'activité à de plus petites aires urbaines, offrant alors une plus grande assise nationale.

Figure 3.18. Espace d'exercice d'un promoteur national (2)



Source : Base de données promotion immobilière privée, 2010. Conception : A. Taburet, 2011.

Quant aux activités hors du cadre national, elles sont très faibles. L'internationalisation reste limitée à quelques 4 % des structures, parmi les plus grandes (FPI, 2010). Remarquons également la quasi absence en France de promoteurs étrangers parmi les plus grands promoteurs nationaux, à l'exception de Bouwfonds Marignan Immobilier (Pollard, 2009). Bouygues Immobilier produit des logements en Pologne, en Espagne, au Portugal et en Belgique. Les chiffres restent cependant peu significatifs puisque sur les 14 307 réservations totales de logements en 2010, seules 573 le sont à l'étranger (Bouygues, Document de référence, 2010). En tant que producteur de logements, Nexity n'est significativement présent qu'en Italie du Nord à travers sa filiale *Nexity Residenziale* qui commercialise, en 2010, 14 opérations près de Milan et de Turin (Nexity, Document de Référence, 2010). Les Nouveaux Constructeurs, par le biais de ses filiales en Allemagne *Concept Bau Premier* et *Zapf*, en Espagne, *Premier Espana*, et en Indonésie, *Premier Qualitas Indonesia*, réalisent près de 40 % du chiffre d'affaires dans ses pays (Les Nouveaux Constructeurs, Rapport d'activité, 2010). C'est d'ailleurs le seul groupe à réaliser une part substantielle de son activité à l'étranger (Pollard, 2009). L'internationalisation reste donc timide même si les promoteurs immobiliers français semblent plus actifs sur les marchés étrangers des produits tertiaires ou commerciaux (*ibid.*).

Le logement, cœur d'activité

Depuis ses premiers pas, la promotion immobilière fait du logement le cœur de son activité. Aujourd'hui encore, 55 % des promoteurs ne produisent qu'un seul type de produit et, dans 90 % des cas, il s'agit du logement. Ce dernier génère plus des trois-quarts du chiffre d'affaires total de la profession réparti entre collectif, 80 %, et individuel groupé, 20 %. Suit l'immobilier d'entreprises, bureaux et commerces, représentant un peu moins de 14 % du chiffre d'affaires. La part restante se partage entre les activités liées à la gestion, 3,9 %, l'aménagement, 1,6 % et l'immobilier de loisirs, 1,4 %.

En tant que produit immobilier, le logement recouvre cependant des réalités très hétérogènes. L'identification de cibles à fort potentiel génère la constitution de marchés, ouvrant la voie au développement de nouveaux types de produits immobiliers. Cette segmentation accrue de l'offre immobilière introduit de nouvelles distinctions entre les acteurs de sa production et invite à nous projeter au-delà des caractéristiques classiques du produit logement (taille, type, etc.). Selon les résultats issus de notre recensement, les trois-quarts des logements commercialisés par les promoteurs immobiliers le sont au sein d'immeubles collectifs. Le quart restant se partage entre programmes mixtes et programmes individuels (cf. Figure 3.19). Tous types d'habitats confondus, les programmes immobiliers sont généralement de dimensions modestes puisque près d'un programme sur trois comprend entre 20 et 49 logements (cf. Figure 3.20). Ces logements deviennent même majoritaires, 52 %, lorsqu'on exclut les programmes dont la taille n'a pu être déterminée.

Dominant, le logement collectif ne pèse cependant pas le même poids dans l'activité de chacune des entreprises. Pour les plus petites, celles dont le chiffre d'affaires est inférieur à 2 millions d'euros, le collectif représente moins de 20 % de leur chiffre d'affaires alors qu'ils comptent pour plus de 60 % pour l'ensemble des autres entreprises. Sur le marché de la maison

Figure 3.19. Type d'habitat des programmes résidentiels commercialisés

Type d'habitat	Effectif	Part en %
Individuel	210	9
Collectif	1 779	76,5
Mixte	293	12,6
Indéterminé	44	1,9
Total	2 326	100

Source : A. Taburet, Base de données promotion immobilière, 2010.

Figure 3.20. Taille des programmes résidentiels commercialisés

Taille en nombre de logements	Effectif	Part en %	Part en %, en excluant les programmes dont la taille n'a pu être déterminée
0 - 19	230	10	18,5
20 - 49	651	28	52,4
50 - 99	321	13,8	25,8
100 et plus	41	1,8	3,3
Indéterminé (*)	1 083	46,6	-
Total	2 326	100	100

(*) Le recensement reposant sur un mode déclaratif, les informations diffèrent d'un descriptif à l'autre, ce qui est particulièrement le cas pour les éléments relatifs à la taille du programme, généralement peu informés.

Source : A. Taburet, Base de données promotion immobilière, 2010.

individuelle, ou de la maison individuelle groupée, ce sont ces mêmes petites entreprises, ainsi que les plus grandes, celles dont le chiffre d'affaires est supérieur à 250 millions d'euros, qui sont les plus présentes (FPI, 2010). Ce type d'habitat génère ainsi respectivement 31 % et 20 % de leur chiffre d'affaires. Parmi les promoteurs de plus petites tailles positionnés sur le créneau de la maison individuelle, le nombre réduit d'opérations commercialisées traduit dans certains cas des effets de lieux. Presqu'île Investissement, promoteur ligérien, commercialise ainsi onze opérations de maisons individuelles, sur les seize recensées, et ce essentiellement sur la côte Atlantique. Du côté des grands promoteurs, sans être exhaustif, Nexity qui développe notamment des programmes individuels à travers sa marque Nexity-Domaine en Île-de-France [22], Bouwfonds Marignan ou encore Kaufman & Broad, qui perpétue une activité historique du groupe, comptent parmi les plus productifs.

22 Notons cependant que, pour l'année 2010, cette activité reste résiduelle puisque 88 % des réservations faites auprès du groupe le sont pour des logements dans des immeubles résidentiels collectifs (Document de Référence Nexity, 2010).

Portons à présent le regard sur la segmentation de l'offre. Les promoteurs privés développent, depuis une vingtaine d'années déjà, une nouvelle offre de produits immobiliers qui renvoient

tour à tour à de véritables stratégies de production et de commercialisation ou à de simples « coups » tentés afin de tester certaines niches du marché. D'offres les plus courantes, les biens défiscalisés par exemple, à d'autres plus atypiques comme les résidences seniors ou bien les résidences fermées et/ou sécurisées, nous ne proposons ici qu'une lecture partielle de la segmentation du marché du logement.

Dopé depuis les années 1980 par les orientations de la politique du logement, l'investissement locatif entraîne très rapidement des sociétés financières et immobilières à se positionner sur ce marché du bien défiscalisé (Madoré et *al.*, 2008). Aux côtés, des promoteurs immobiliers « classiques », des groupes financiers, séduits par cette forme de dématérialisation du logement, investissent une filière sur laquelle ils ne sont pas encore présents. Un double processus de concentration et d'intégration s'engage et modifie une partie de l'appareil de production (Bosvieux, 2005b ; Madoré et *al.*, 2008). Cette concentration, verticale selon J. Bosvieux (2005b), résulte de la constitution de réseaux de vente de produits immobiliers qui s'adossent, pour la plupart, à un groupe bancaire. Ils ne forment alors qu'un seul et unique groupe rassemblant et offrant directement, ou par le « truchement de ses différentes filiales », l'ensemble des services nécessaires à l'acquisition d'un bien (promotion, commercialisation, financement, gestion locative, assurance, garantie, etc.) (*ibid.*). D'une manière générale, l'ensemble de la profession se positionne sur le segment de l'investissement locatif. En 2009, à la faveur du Scellier, le locatif représente plus de 65 % des ventes de la profession. Les investisseurs privés représentent ainsi 58,8 % des clients pour le logement du promoteur Nexity (Nexity, Rapport annuel, 2010). Pour Bouygues Immobilier, les ventes aux investisseurs privés par le biais du Scellier représentent 54 % de l'activité du groupe (Bouygues, Document de référence, 2010). Du côté de Kaufman & Broad, 62 % des réservations de logements sont le fait d'investisseurs privés (Kaufman & Broad, Document de référence, 2010). Aux côtés de ces groupes, dont on peut estimer qu'ils s'inscrivent dans une tendance générale, d'autres deviennent de véritables spécialistes et tournent l'essentiel de leur activité vers les particuliers investisseurs (Madoré et *al.*, 2008 ; Madoré et Vuaillat, 2009). Les plus emblématiques sont certainement à chercher du côté des promoteurs toulousains dont Akérys est l'un des plus fidèles représentants et illustratif du rapprochement et des synergies entre promotion, commercialisation et gestion de biens immobiliers (Madoré et *al.*, 2008).

Un autre marché, dont l'importance croît en même temps que leur part dans la population augmente, se démarque depuis le début des années 2000 : les seniors constituent aujourd'hui une cible à fort potentiel pour les promoteurs privés et plus largement pour l'ensemble des acteurs économiques (Hébel et Lehuédé, 2010). Les potentialités du marché sont d'autant plus importantes que cette population réunit un nombre élevé de profils différents offrant aux promoteurs immobiliers l'opportunité de se positionner sur de multiples marchés et produits : résidences médicalisées ou non médicalisées, résidences pour personnes dépendantes ou indépendantes, résidences avec services gratuits ou payants, etc. Le marché des seniors peut donc encore être découpé en segments tant il offre de possibilités de développement pour des produits immobiliers très spécifiques. Bien que la localisation de ces marchés semble s'accorder avec les phénomènes d'héliotropisme et d'haliotropisme, leur multiplication

sur l'ensemble du territoire national tend à caractériser l'ubiquité de leur développement. Toutefois, les études et les recherches s'attachant à rendre compte de la diversité des types de logements et d'habitats de ce marché des seniors en France sont encore rares.

Ce marché est encore peu investi par la promotion immobilière privée. Il n'en reste pas moins que certains promoteurs n'hésitent pas à y lancer l'intégralité de leur production. Les Sénioriales, désormais filiale du groupe Pierre et Vacances, le groupe montpelliérain Les Villages d'Or ou bien encore le groupe parisien Aegide proposent ainsi une offre de logements, en résidences ou en maisons individuelles, exclusivement destinée aux seniors. D'autres promoteurs élargissent quant à eux leur production vers ces produits immobiliers sans pour autant y adosser l'ensemble de leur production. Le lancement d'opérations au coup par coup ouvre parfois la voie à de véritables stratégies de diversification et de positionnement sur ce marché aux potentialités importantes. Kaufman & Broad ambitionne par exemple, à partir de 2013, de construire une dizaine de résidences services par an à destination des seniors. Son directeur, Guy Nafilyan, envisage même de prendre une participation majoritaire dans une société du secteur afin de répondre à cet objectif[23]. Le groupe Cogedim crée en 2011 une ligne spécifique de résidence à destination des seniors afin d'investir ce créneau. Quant au promoteur rennais Lamotte, il livre actuellement sa première résidence senior au Mans.

23 Communiqué de presse de Guy Nafilyan lors de la publication des résultats du premier semestre 2011, juillet 2011.

Le marché des seniors illustre plus largement l'accroissement de la production des résidences dites spécialisées (résidences étudiantes, pour jeunes travailleurs, de tourisme, d'affaires, etc.). Ces produits immobiliers sont régulièrement intégrés à l'offre immobilière des promoteurs qui y voient de nouveaux relais de croissance ainsi qu'un moyen de diversifier leur offre. Ils profitent en outre de mesures fiscales, tel que le Censi-Bouvard[24], qui ne sont pas, une nouvelle fois, sans expliquer leur développement.

24 Le Censi-Bouvard est l'équivalent du Scellier à la différence notable qu'il est destiné aux Loueurs en meublé non professionnel (LMNP). Les logements concernés sont les résidences de tourisme, les résidences étudiantes, les EHPAD, les résidences seniors.

Prêtons enfin notre attention à un autre type de produit immobilier spécifique, les programmes immobiliers résidentiels fermés et/ou sécurisés, dont la multiplication et la diffusion depuis les années 1990 en France offrent une nouvelle grille de lecture quant à la création de nouveaux segments de marché. Les études qui s'attachent à ce phénomène introduisent le positionnement de la promotion immobilière privée sur ce segment (Billard, Chevalier et Madoré, 2005 ; Madoré et *al.*, 2008 ; Vuaillat, 2010 ; Madoré et *al.*, 2011).

L'argumentaire sécuritaire s'impose comme un leitmotiv dans l'ensemble des discours et pratiques des promoteurs immobiliers privés (Madoré et *al.*, 2008). Il se concrétise dès lors par la matérialisation de la frontière entre espaces publics et privés, tout en introduisant une diversité entre les types d'habitats (lotissements, immeubles collectifs), les dispositifs utilisés (vidéosurveillance, gardien, grille, etc.), les aménités (parc, golf, équipements sportifs, etc.) qui enrichissent la typologie des ensembles résidentiels fermés et/ou sécurisés. Les promoteurs immobiliers privés ne sont d'ailleurs plus seuls à investir ce créneau. Les opérations de résidentialisation des programmes de bailleurs sociaux intègrent aujourd'hui une dimension sécuritaire, participant un peu plus à sa banalisation (Madoré et *al.*, 2011).

Les pionniers dans le domaine de la fermeture résidentielle sont incontestablement les promoteurs dont le siège social est localisé dans le sud de la France, plus particulièrement à Toulouse, et généralement déjà positionnés sur le créneau du bien défiscalisé. Une nouvelle fois, des liens étroits sont perceptibles entre l'intégration et la commercialisation de la fermeture et/ou de la sécurisation dans la production et les mesures de défiscalisation (Madoré et *al.*, 2008). On observe depuis ce foyer émetteur une diffusion, par mimétisme ou par démarche parallèle, à l'ensemble du territoire. Près de 40 % des promoteurs affichent aujourd'hui sur leur site internet au moins une opération immobilière fermée. Certains tendent cependant à se démarquer plus que d'autres. C'est particulièrement le cas du promoteur Crédit Agricole Monné-Decroix qui développe très tôt une offre résidentielle fermée et/ou sécurisée. D'un concept innovant développé par son directeur, le groupe fait aujourd'hui de la sécurisation une simple aménité répétée à l'ensemble de sa production.

Des traits communs aux particularismes

L'ensemble de la profession se rassemble autour de son cœur d'activité historique qu'est le logement. Le paysage de la promotion immobilière reste somme toute hétéroclite. Bien qu'elle ne révolutionne pas la typologie, l'introduction de nouvelles variables permet d'en affiner les traits et d'en révéler certains particularismes. Nous distinguons tout d'abord les promoteurs généralistes dont le profil correspond à une large part de la profession. Leur activité est essentiellement portée par le logement collectif et profite, au même titre qu'un grand nombre de structures, des dispositifs d'incitations fiscales et des mesures de soutien à l'accession à la propriété pour développer des produits immobiliers proches de leur siège social. Ces entreprises développent parfois d'autres activités annexes sans que l'on puisse toutefois parler d'une vraie diversification. Le promoteur se positionne ainsi dans certains cas sur le marché du logement individuel ou sur celui de l'immobilier d'entreprise. Il peut aussi, de temps à autre et au coup par coup, investir des marchés immobiliers qui n'appartiennent pas au cadre historique de ses activités (marchés des seniors, des résidences étudiantes, etc.) au gré des opportunités notamment offertes par les dispositifs fiscaux qui les accompagnent.

Se démarque ensuite des promoteurs que nous qualifierons de multi-spécialistes. Il s'agit aussi bien de petites et de très grandes entreprises. Aux côtés d'une production de logements collectifs, les premières proposent un panel diversifié d'activités qui ne sont, pour certaines, même pas secondaires tant elles pèsent dans leur chiffre d'affaires : logement individuel, immobilier d'entreprise, activité d'agent immobilier ou encore d'aménagement. Pour ces entreprises de petites tailles, cette forte diversification peut être lue de deux façons. Elle relève, d'une part, d'une véritable stratégie d'omniprésence sur des marchés très localisés pour lesquels la concurrence est faible. Elle peut, d'autre part, être appréhendée comme la nécessité de créer des relais économiques à l'activité classique de logements collectifs afin d'assurer la pérennité économique de l'entreprise. Si l'on se place à présent du côté des grandes entreprises, toutes celles qui composent le sommet du classement annuel peuvent être considérées comme multi-spécialistes. L'ensemble de leur offre intègre des produits

immobiliers de tous types et elles sont généralement plus présentes que les autres sur les activités de gestion (syndic, administrateur de biens). Aux côtés de leur pôle promotion logement, elles composent quasiment toutes avec des pôles tertiaires, commerciaux, de gestion ou d'administration de biens qui sont de véritables entités démarquées à l'intérieur d'un plus vaste ensemble. Cela résulte dans certains cas d'opérations de rachats/absorptions telles que celles menées par Nexity qui, en rachetant Guy Hoquet et Century 21, se dote d'un réseau d'agences immobilières. En affirmant ainsi sa volonté de devenir un acteur global de l'immobilier, le promoteur cherche à réduire sa dépendance vis à vis du marché du logement (Pollard, 2007a). Cette orientation n'est pas spécifique à Nexity. Tous, ou peu s'en faut, ambitionnent de développer de nouvelles activités (services immobiliers, activités à l'étranger, rénovation et réhabilitation, résidences spécialisées, etc.). Pour J. Pollard (2007a), ces mouvements répondent à des volontés de croissance et d'anticipation des risques.

Enfin, les spécialistes, bien que peu nombreux, se différencient des deux types précédents sur deux points. Dans un premier temps, leur offre cible des catégories de population très précises et présentant généralement un potentiel économique élevé. C'est le cas de la production immobilière à destination des seniors qui se constitue et semble s'amplifier depuis le début des années 2000. La spécialisation repose également sur la clientèle « investisseur » que vise aujourd'hui une grande majorité de la profession. Ce positionnement conduit la promotion immobilière à développer un ensemble d'activités destiné à capter cette clientèle : gestion locative, assistance administrative, etc. Ces spécialistes de la défiscalisation dématérialisent le logement en produit financier pour lequel la dimension géographique ne semble pas toujours avoir de prise. Les critiques sont d'ailleurs nombreuses face à cette forme d'achat à distance sans réelle prise en compte des caractéristiques du marché dans lequel il s'insère. La spécialisation se mesure, dans un second temps, à l'aune de prestations ou d'aménités dont un promoteur dote sa production. Ainsi, CA Monné-Decroix est considéré comme l'un des spécialistes de la fermeture et de la sécurisation. La rhétorique sécuritaire, ainsi que sa traduction dans une conception standardisée de programmes sécurisés, contribuent à l'identifier en tant que tel.

Inscrire le développement durable à l'agenda

Aujourd'hui, une nouvelle priorité envahit et occupe les pratiques, comme les discours, et acteurs de la fabrique de la ville. Si l'on se place du côté des politiques publiques urbaines, le développement durable est largement inscrit dans les discours et les agendas des collectivités territoriales. Elles le sont dans des politiques sectorielles (habitat, logement, énergie, etc.) ou bien encore dans des politiques, mesures et autres opérations « expressément labellisées comme telles » (Agendas 21 locaux, écoquartiers, démarche ÉcoCité, etc.) (Béal, Gauthier et Pinson, 2011). Au-delà de la simple inscription, le développement durable contribue à influencer les pratiques des institutions publiques (Theys, 2002 ; Villalba, 2009). La bibliographie relative au développement durable urbain ne s'y trompe d'ailleurs pas tant elle le considère prioritairement du point de vue des politiques et de l'action publique des villes (voir notamment : Emelianoff, 1999 ; Da Cunha et *al.*, 2005 ; Hamman, 2008 ; Hamman et Blanc,

2009 ; Emelianoff et Stegassy, 2010 ; Béal, Gauthier et Pinson, 2011). Cette prédilection en fait-il une chasse gardée ? Oui, si l'on considère la définition du développement durable urbain proposée par C. Emelianoff (2007a) laquelle, rappelons-le, définit ce dernier comme « un processus d'internalisation du développement durable dans l'urbanisme et les choix locaux de développement ». Non, si l'on considère que la construction de la ville repose sur une multiplicité d'acteurs appréhendant et s'appuyant chacun sur leur propre cheminement au sein de la déclinaison territoriale du développement durable. Dans notre cas, c'est la construction physique, parfois conceptuel mais nous y reviendrons, de la ville, du résidentiel, sous la focale des promoteurs immobiliers privés qui retient notre attention. Cependant, avant d'être bâtie, l'inscription du développement durable est textuelle et formelle. Elle est textuelle au sein des documents réglementés des promoteurs qui composent la profession. Elle est formelle dans le cadre d'une convention post-Grenelle engageant les promoteurs dans une production basse consommation.

Une inscription textuelle

Chaque année, les entreprises de promotion immobilière publient, à l'occasion de leur assemblée générale, un document officiel qui prend soit le nom de rapport annuel soit celui de document de référence. Synthèse de l'exercice écoulé, ce document intègre et réunit les données financières et comptables, les informations relatives à la stratégie de l'entreprise ou bien encore ses perspectives pour les années à venir. Suite à l'entrée en vigueur, en 2002, de la loi sur les Nouvelles régulations économiques, plus communément appelée loi NRE, les sociétés françaises cotées sur un marché réglementé ont obligation de fournir, dans leur rapport annuel, les informations et les données relatives aux conséquences environnementales et sociales de leurs activités. Dix ans après l'entrée en vigueur de cette loi, les documents mis à disposition par les entreprises de promotion immobilière sont considérés comme reflétant « assez fidèlement la stratégie des entreprises en matière de développement durable » (Novethic et ADEME, 2007). Nous les mobilisons donc afin de mener une recherche par occurrence, dont la méthodologie est présentée dans l'encadré suivant, destinée à mesurer la diffusion du développement durable au sein de la promotion immobilière privée.

Les résultats conduisent premièrement à constater une intensification de l'utilisation de la terminologie « développement durable » depuis le milieu des années 2000. Cette multiplication des occurrences illustre la prise d'élan progressive de la « carrière » du développement durable au sein de la promotion immobilière privée. Deuxièmement, les résultats obtenus corroborent ceux de F. Bost (2007) et de M. Rival (2008) qui font état d'une irruption plus tardive du développement durable dans le monde des entreprises. La notion semble avoir mûrie avant de pénétrer les sphères plus intimes du monde économique. Aujourd'hui, la notion n'est toutefois plus étrangère à l'entreprise, de promotion immobilière comme de toute autre activité. La multiplication des rapports, des livres ou bien encore les déclarations des dirigeants sur le sujet attestent de la fin du rapport antinomique entre développement durable et activités économiques (Aggeri et *al.*, 2005 ; Bost, 2007).

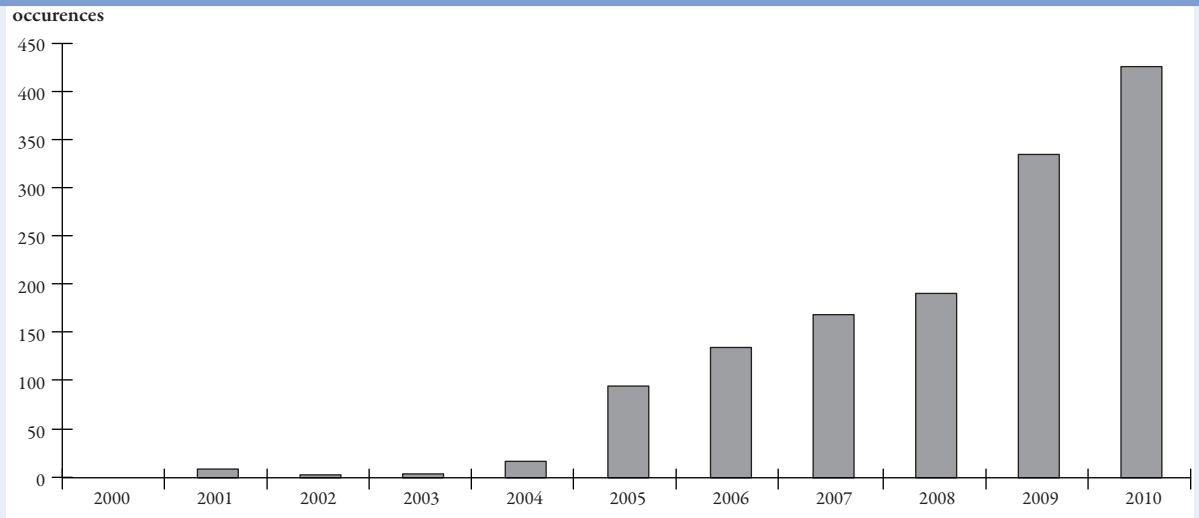
Encadré 3.6. Recherche par occurrences de l'expression « développement durable »

Cette méthode permet d'évaluer la fréquence de l'usage d'une terminologie et de rendre compte de sa progression. À l'image de M. Rival (2008), nous nous attachons aux occurrences de l'expression « développement durable » à partir des documents réglementés des promoteurs immobiliers privés. Quelques limites restent toutefois à expliciter. Tout d'abord, seules les plus grandes entreprises sont tenues de publier ces documents excluant de fait les nombreux petits promoteurs privés composant la profession. Rapports annuels et documents de référence se révèlent ensuite disparates et lacunaires d'une entreprise à l'autre, d'une année à l'autre. Ces publications se différencient en effet selon le niveau de détails des informations et des données dispensées mais également selon le volume de pagination. Les résultats annoncés sont donc parfois difficilement comparables entre eux, parfois même difficilement vérifiables (Bost, 2007). Notons toutefois que les documents s'étoffent au fur et à mesure des années, s'éloignant des simples compilations d'éléments chiffrés qu'ils étaient à l'origine, pour devenir peu à peu de véritables documents attractifs et exploitables (Libaert, 2005). Une autre limite tient dans la disponibilité de ces documents. Alors que certains groupes archivent sur leur site internet les documents publiés depuis le début des années 2000, d'autres ne mettent à disposition que ceux édités depuis le milieu de cette même décennie. Enfin, bien qu'à ses débuts l'application des exigences de la loi NRE ne donne pas entière satisfaction (Igalens, 2004 ; Observatoire sur la responsabilité sociétale des entreprises [ORSE], 2004), elle contribue à une utilisation plus intensive de l'expression « développement durable ». Ces limites explicitées et prises en compte, nous appliquons une recherche par occurrence de l'expression « développement durable » au sein des documents des groupes suivants. Pour une plus grande lisibilité, les résultats sont retranscrits sous forme de graphique.

Promoteur	Type du document	Période
Nexity	Document de référence	2004-2010
Groupe Bouygues (*)	Document de référence	2000-2010
Altaréa Cogedim	Document de référence	2004-2010
Kaufman & Broad	Document de référence	2000-2010
Akérys	Rapport annuel	2004-2010
Icade	Rapport annuel	2004-2010

(*) Le choix du Groupe Bouygues et non de sa filiale de promotion immobilière s'explique par la discontinuité temporelle entre les rapports annuels disponibles de Bouygues Immobilier (2000 et 2001 puis 2006 à 2009).

Figure 3.21. Occurrences cumulées de l'expression « développement durable », 2000-2010



Sources : sites internet des groupes Akérys, Altaréa Cogedim, Groupe Bouygues, Icade, Kaufman & Broad et Nexity.
Réalisation : A. Taburet, 2011.

Ces résultats ne nous renseignent évidemment pas sur le sens donné au développement durable, et ce d'autant plus que la notion offre une véritable propension au décalage entre discours, intentions et pratiques. Comme le souligne B. Zuindeau (2010), bien que les initiatives relevant du développement durable marquent « la volonté de renouveler les modes d'action », pour les entreprises, comme pour les gouvernements et les collectivités territoriales, le développement durable « tarde à être une réalité » et à être mis en œuvre. Nous laissons ces remarques en suspens et nous les réintroduirons tout au long de la deuxième partie.

Un engagement formel

Au cœur du dispositif du Plan Bâtiment Grenelle, un groupe de travail « Promotion immobilière » est co-piloté par Éric Mazoyer et Bruno Corinti, respectivement Directeur général de Bouygues Immobilier et Directeur général de Nexity Logement. Il est mis en place afin de répondre à la double volonté de devenir force de propositions et de faciliter la mise en œuvre de la RT 2012, donc le passage au BBC, au sein de la profession. Ce groupe de travail publie en janvier 2010 un premier rapport, et unique à ce jour, intitulé « *Promotion immobilière : propositions et recommandations* ». Ce document réitère d'une part les engagements pris par la profession depuis dix ans pour une production de logements de moins en moins énergivores et de plus en plus performants thermiquement, ainsi que les engagements pris en matière de développement durable. D'autre part, la profession s'engage, à travers la FPI, à se « mobiliser afin d'accompagner le mouvement lancé par le Gouvernement au travers des Grenelles 1 et 2 » et à « s'impliquer totalement sur la voie du BBC en résidentiel comme en tertiaire en tentant d'accélérer sa mise en place pour le résidentiel, avant l'échéance de 2013 ». Il est alors bien préciser que cette implication ne peut se faire sans l'appui du Gouvernement, notamment par le biais de mesures d'accompagnement proposées dans ce même rapport.

Ce dernier engagement se concrétise par la signature d'une convention, en juillet 2010, entre l'État et les professionnels de la promotion et de la construction immobilière parmi lesquels la FPI[25]. Dans un premier temps, cette dernière s'engage à promouvoir la construction de bâtiments BBC auprès de ses adhérents par l'organisation d'événements de sensibilisation et de mobilisation autour de la construction basse consommation (colloques, trophées, challenges, ateliers, conventions, etc.). Ces actions seront complétées par la mise en place au sein de la fédération d'un plan de formation au développement durable afin d'adapter les compétences des acteurs aux exigences nouvelles nées du Grenelle de l'environnement. La FPI s'engage, dans un second temps, sur le respect d'un échéancier de production de bâtiments BBC anticipant la mise en œuvre de la RT 2012. Ainsi, 60 % des permis déposés au second semestre 2010, puis 80 % de ceux déposés au cours de l'années 2011 et enfin 95 % des permis déposés au cours de l'années 2012 devront respecter la norme BBC définie par la RT 2012.

25 Les signataires de cette convention d'engagement : l'Union des maisons françaises (UMF), l'Union des constructeurs immobiliers de la fédération Française du bâtiment (UCI-FFB), l'Union sociale pour l'habitat (USH), l'ADEME et le Comité stratégique du Plan Bâtiment Grenelle de l'environnement. Chacun à travers cette convention prend des engagements qu'ils soient financiers, de formation, de soutien, d'animation et d'organisation d'événements.

De son côté, l'État promet de soutenir les professionnels tout en créant les conditions favorables à la poursuite et à la réussite des objectifs fixés. Cette disposition se concrétise notamment par des actions

de formation dispensées aux professionnels et surtout par des incitations financières dont l'efficacité a déjà fait ses preuves par le passé. L'État met ainsi en place un soutien financier aux acquéreurs de logement BBC ou encore la possibilité pour ces derniers de bénéficier de crédit d'impôt.

L'engagement pris retranscrit donc les conclusions préalablement faites à la fin du processus du Grenelle de l'environnement. Si la profession souscrit aux objectifs fixés, elle insiste toutefois dans un document intitulé « *Observations et propositions de la Fédération des Promoteurs Constructeurs de France formulées dans le cadre du « Grenelle de l'Environnement* » (2007), sur trois points qui lui semblent primordiaux. Premièrement, le développement durable doit, et nous citons, « non seulement être accepté par les citoyens, mais encore compris (…) tant difficile et importante est cette adhésion car le citoyen ne fait sien le concept de développement durable qu'au prix de graves malentendus ». La fédération préconise donc une sensibilisation des citoyens afin de leur expliquer les exigences et les contraintes du développement durable urbain, plus particulièrement les notions de développement, de densité et de coût. Deuxièmement, et nous nous situons sur un registre plus classique, la profession appelle l'État à développer des dispositifs d'aides pour la construction de bâtiments durables. Troisièmement, la fédération tient à préciser que l'urbanisme est bien le « premier objet d'un développement urbain durable ». La construction durable ne peut donc guère avoir de sens sans une ville durable. Cette préconisation s'adresse particulièrement aux maires à qui il est explicitement demandé de modifier certaines de leurs orientations, construire plus densément par exemple, et de rapidement réviser leurs documents d'urbanisme. Ce dernier point est intéressant. S'il illustre la prise en considération par la profession de l'échelle urbaine dans sa conception du développement durable, il marque également l'attachement à la densité qui, par élévation des Coefficients d'occupation des sols (COS), autorise à repenser la constructibilité et donc la rentabilité.

Entre 2007 et 2012, date de passage à la prochaine RT, il est donc demandé aux promoteurs de penser et construire BBC. La définition de ce socle commun, prescriptif énergétique à l'échelle du bâtiment, oblige ainsi les promoteurs à concevoir et à produire des bâtiments performants. Aujourd'hui, les bâtiments sortent de terre, les premières livraisons sont effectives et les premiers retours d'expérience alimentent la réflexion des promoteurs. Ce premier temps sera-t-il suivi d'un second, celui de la prise de confiance, du développement de programmes résidentiels plus ambitieux, du changement d'échelle de production induite par la problématique de la ville durable ? Peuvent-ils opérer des allers-retours aux différentes échelles de notre déclinaison ? L'échelle du quartier durable peut-elle ouvrir de nouveaux horizons à la profession ? Reformulons l'ensemble différemment : les promoteurs immobiliers privés peuvent-ils, veulent-ils, compter parmi les acteurs de la fabrique de la ville durable ?

Quels acteurs pour quelle ville durable ?

Tout en se mettant en ordre de marche, la profession se cherche, tente de se positionner. Elle n'a pas encore clairement décidé, dans la pratique tout au moins, si elle souhaitait se cantonner à la construction, à l'aménagement ou bien encore, pourquoi pas, se poser comme force centrale de la nouvelle gouvernance territoriale du développement durable. Notons dès à présent que la

période actuelle n'est pas des plus propices. La crise est passée par là comme en témoignent les liquidations et plans sociaux qui ont fragilisé le secteur[26]. Ce dernier réagit par un repositionnement stratégique sur les secteurs traditionnels d'activité, sur les fondamentaux, tout en cherchant à minimiser les prises de risques (Baraud-Serfaty, 2009a). L'époque est donc au pilotage à vue et au pragmatisme alors même que la précédente période, achevée avec le démarrage de la crise, est marquée par « une montée en puissance progressive des promoteurs et investisseurs privés notamment en tant qu'acteurs urbains voire, plus spécifiquement, en tant qu'opérateurs de projets urbains » (*ibid.*).

26 Dès l'été 2008, des promoteurs régionaux (Brun Habitat, Céléos, Piera, etc.) étaient mis en liquidation ou demandaient des suspensions de cotation en Bourse compte tenu de la chute de leur cours. A l'automne, des promoteurs nationaux annonçaient des plans sociaux dont Nexity et Kaufman & Broad (Baraud-Serfaty, 2009a).

Peut-on imaginer que les promoteurs immobiliers privés ne prennent pas en marche le train de la construction de la ville durable, ou d'une forme de ville durable ? Oui, le respect des préceptes formulés et du cadre réglementaire peuvent suffire à leur activité. Les faits ne s'y trompent d'ailleurs pas. Les demandes de permis de construire de bâtiments BBC augmentent chaque année et la profession anticipe d'ores et déjà la prochaine RT 2012 (cf. Chapitres 5 et 6). Contraignante, la prescription porte malgré tout déjà ses fruits. Elle ne suffit cependant pas à intégrer pleinement la problématique de la durabilité urbaine, à s'en approprier les échelles et à se projeter dans la ville de demain.

Cette ville de demain concentre une attention particulièrement vive des acteurs de la fabrique urbaine, qu'ils soient historiquement ou non positionnés sur le secteur du bâtiment. Un groupe comme EDF, à travers sa filiale H4 créé en 1993, y travaille par exemple. Ses missions d'origine sont la prise en charge de la reconversion de sites industriels ou tertiaires en opérations immobilières ou en quartiers urbains ainsi que la maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte des collectivités publiques. À partir de ces missions, H4 intègre aujourd'hui dans le champ de ses compétences l'activité de développement urbain durable. Force de proposition stratégique, la filiale d'EDF propose également une démarche opérationnelle de projets de construction et d'aménagement qui l'amène à considérer aussi bien la question du bâtiment durable que celle des écoquartiers. À l'instar d'EDF, d'autres grands groupes se sont lancés dans une mobilisation réflexive et opérationnelle de la construction de la ville de demain. PSA Peugeot lance ainsi, en 2000, son Institut pour la ville en mouvement (IVM), associant des représentants du monde entrepreneurial, des universitaires, des acteurs de la vie sociale et culturelle, etc., et posant la question de la mobilité de demain ou encore celle des mobilités au cœur des projets urbanistiques innovants. Entre prospective et opérationnalité, IBM réfléchit également à la ville de demain en déclinant son concept de *smart planet* aux grands secteurs d'activité (commerce, éducation, santé, etc.) et à aux échelles de la ville et du bâti. Même « Mickey fait du développement durable » aujourd'hui (Gasnier, 2006). Certes, c'est au sein du très particulier secteur du Val d'Europe que l'affirmation prend acte. Mais le projet de Village Nature, que le groupe Euro Disney porte avec Pierre & Vacances Center Parcs, ne relève-t-il pas de l'urbanisme durable ? Ou plutôt, ne révèle-t-il pas les traductions de la durabilité opérées par l'ensemble des acteurs de la fabrique de la ville ? Sur une surface totale de 259 hectares seront construits, d'ici à 2015, 2 300 unités d'hébergement, 160 000 m^2 destinés aux activités ludiques et aquatiques, un parc aquatique de 9 000 m^2, un lagon géothermique de 2 500 m^2. En s'inspirant de la méthodologie

élaborée par *BioRegional* et WWF, *One Planet Living*, la même que pour Lyon Confluence, les deux groupes mettent au point un Plan d'action durable (PAD) reposant sur dix cibles et devant notamment aboutir à la création d'un site à énergie positive tendant vers le zéro carbone.

Du *think tank* à l'opérationnalité en passant par la réflexion prospective, ces quelques exemples illustrent que la problématique de la ville durable mobilise l'ensemble de ceux qui font la ville, aussi bien dans sa matérialité, dans sa mobilité, dans la gestion de ses flux et de ses réseaux, etc. L'ébullition qui anime la fabrique de la ville durable entraîne dans son sillage ceux qui la construisent : les acteurs de la ville contemporaine sont ainsi tous confrontés à la question du développement durable et à la production de la ville de demain. Au sein de la promotion immobilière privée, nous sentons et percevons des évolutions, des tendances, dans les discours comme dans les pratiques. Une fois passé le cap de la contrainte, la prescription pourrait bien être une impulsion pour une « désinhibition » des promoteurs privés. Nous touchons du doigt des tentatives et des volontés de faire bouger les cadres. Déjà pleinement rentrés dans une production de bâtiments résidentiels BBC, certains vont jusqu'à s'approprier de nouvelles échelles et intégrer la fonction d'aménagement durable, à l'échelle du quartier ou du morceau de ville. D'autres les font bouger au sein de projets en cours de réalisation ou parfois même au sein de projets purement conceptuels. Plusieurs signes portent à croire que la profession recherche de nouvelles échelles de production, que certains promoteurs s'y essayent alors que d'autres se les approprient déjà. Attachons-nous à quelques faits préfigurant ces changements.

La fondation d'entreprise Bouygues Immobilier s'appuie ainsi, depuis 2006, sur l'Observatoire de la Ville afin d'imaginer ce à quoi ressemblera la ville de demain. Le groupe se dote également d'une structure beaucoup plus opérationnelle, UrbanEra, inscrivant le groupe dans une démarche globale d'opérateur urbain afin d'offrir une réponse sur mesure aux attentes des collectivités pour la réalisation d'une nouvelle génération de quartiers durables tendant vers l'énergie positive. Fort de ses expériences à l'échelle du bâtiment et fort de quelques expériences dans le domaine de l'aménagement, l'opérateur franchit un nouveau pas « vers le métier d'opérateur urbain pour créer et gérer, aux côtés des collectivités locales, un nouveau modèle de quartier durable. Après avoir développé une solide expertise dans l'optimisation de la gestion de l'énergie au niveau du bâtiment, nous engageons de nouveaux champs d'innovation sur l'ensemble des paramètres du quartier durable. Cette évolution stratégique est porteuse de nouveaux développements »[27]. Avec UrbanEra, le groupe développe alors une approche qui se veut globale et intégrée à partir de sept piliers : énergie, eau, déchet, bâtiment, mobilité, biodiversité, santé et service. Nous retrouvons cette réflexion chez d'autres groupes tels que Icade ou Eiffage Immobilier. Dans le premier cas, la filiale de la CDC, acteur historique majeur de la construction en France (cf. Chapitre 1), est engagée par le biais d'un plan stratégique, Élan 2020, dans la production de la ville durable à travers des opérations de type écoquartier mais également en direction des transports, des universités, des hôpitaux etc. La CDC souhaite donc intégrer la durabilité à une dimension urbanistique qu'elle n'a jamais réellement quittée. Dans le second cas, Eiffage Immobilier est partie prenante du projet Phosphore, aux côtés d'Eiffage Aménagement, piloté par la direction développement durable du groupe Eiffage dont elles sont des composantes. Laboratoire de recherche en développement durable urbain, Phosphore se pose comme vision prospective de la ville durable avant d'être une réalité opérationnelle.

27 Propos de François Bertière, Président-directeur général de Bouygues Immobilier, octobre 2011.

Si certains doutent encore d'un engagement des promoteurs privés dans la production de la ville durable, ces exemples sont là pour rappeler que le pas peut être franchi. Il apparaît en outre que les initiatives étatiques, les recommandations des collectivités et les aspirations habitantes se posent comme de formidables appels à s'inscrire au cœur de la ville durable. L'urbanisme durable pousse dans ce sens. Le soutien appuyé pour le développement d'écoquartiers l'illustre. Les promoteurs immobiliers privés ne peuvent être absents de cet urbanisme alors même que ces projets se multiplient.

Ces initiatives posent alors toute une série d'interrogations. Et si l'échelle géographique de convergence de la durabilité était celle du quartier ou du morceau de ville ? Si c'est le cas, les promoteurs doivent pleinement intégrer ou absorber la fonction d'aménagement durable au risque de n'être que de simples opérateurs de logements. Cette dimension aménagement transpire des écoquartiers comme des centres hospitaliers ou des centres commerciaux que des groupes tels que Altaréa Cogedim ou Unibail Rodamco aménagent aujourd'hui dans une démarche de développement durable. Les grands opérateurs seraient-ils alors les seuls concernés ? Les seuls pouvant élargir leur fonction corrélativement à l'élargissement des échelles ? Les seuls à pouvoir opérer des allers-retours sur la ligne de déclinaison de la durabilité urbaine ? Et pourquoi pas non plus, les seuls à conjuguer, avec l'efficacité qu'on leur connaît, communication et durabilité ? Nous ne pouvons, et nous ne pourrons peut être pas, proposer de réponses assurées à ces questions au cours de notre développement. Toutefois, des jalons sont posés et nous en percevons les signes. Les prochaines années confirmeront ou infirmeront certaines de ces évolutions.

Et si certains promoteurs privilégiaient la déclinaison vers le logement plutôt que vers le quartier ? Cela leur permettrait de s'insérer dans des projets d'urbanisme qu'ils ne peuvent prendre en main, tout en répondant à leurs prescriptions, à leurs cahiers des charges. Les promoteurs sont-ils en mesure de passer du bâtiment performant au logement durable ? Existe-t-il un promoteur aujourd'hui capable de passer du BBC à la personne basse consommation ? Au logement abordable ? Pourquoi pas. Est-ce son rôle ? On peut oser l'imaginer. À terme, les consommations énergétiques, une des composantes de la durabilité du logement, seront assurées et contractualisées par de nouvelles formes de garanties impliquant pour le promoteur d'agir sur les comportements, les usages, les équipements du logement. Ce serait lui conférer un rôle d'innovation sociale. D'ailleurs, que faut-il entendre et comprendre de l'usage du terme citoyen au cœur du 40e Congrès de la FPI tenu à Marseille en juin 2010 ? Cette idée nous la retrouvons par exemple dans des initiatives de collectivités locales ou de bailleurs sociaux. À Sablé-sur-Sarthe, Sarthe Habitat, bailleur social, a ainsi ouvert en 2011 un « Appart éco », appartement éco-pédagogique, destiné à sensibiliser les locataires, et plus largement les saboliens, aux économies d'énergie, à l'entretien du logement ou encore à la gestion des déchets. Au cours des visites, le public est invité à participer à des animations et des ateliers thématiques animés par les partenaires locaux de l'opération. Que la composante gestion soit prépondérante n'est pas en soi étonnante puisqu'elle est le propre du bailleur social qui conserve son bien immobilier et en assure la gestion. Le promoteur, quant à lui, le revend… Toutefois, l'intégration d'activités de gestion (syndic, administratif) au sein des groupes privés réinterroge le promoteur dans le suivi et l'évaluation de son programme immobilier et de sa durabilité. Des groupes sont déjà positionnés dans le domaine de l'information aux usagers. Ainsi, lors de la conception de la résidence Salvatierra à Rennes, la Coop de Construction associe, dès le début du projet et tout au long du déroulement de l'opération, les coopérateurs c'est à dire les maîtres

d'ouvrage (Gauzin-Müller, 2001). Des rencontres ont favorisé les contacts entre les futurs voisins ayant par exemple organisés des coopératives pour l'achat d'appareils ménagers économes en énergie (*ibid.*). Nous touchons là une autre des évolutions réalisables, un autre aller-retour possible.

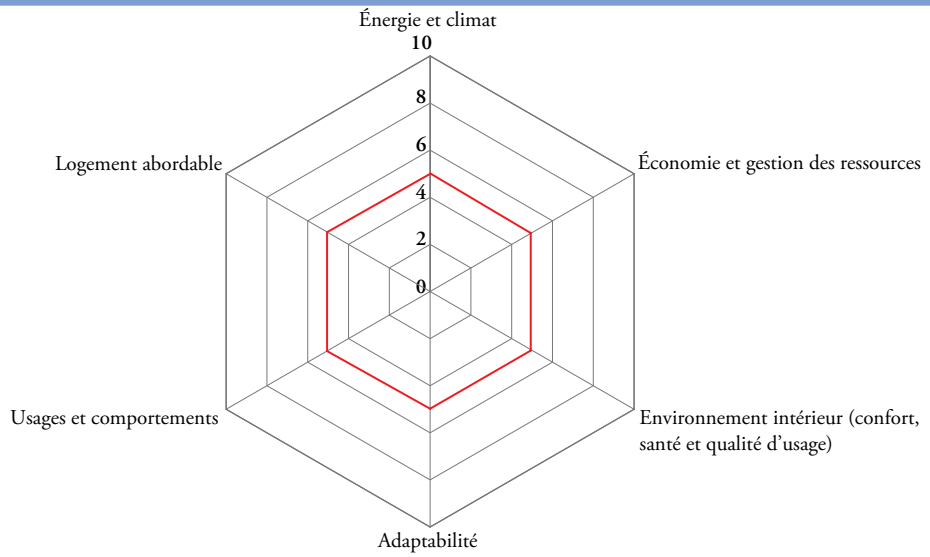
Hier inconcevable, le lien qui unit développement durable et promoteur immobilier privé n'est plus antinomique. On ne peut pas fondamentalement remettre aujourd'hui en doute le fait que les promoteurs immobiliers privés participent à la durabilité urbaine, qu'ils tentent l'articulation des échelles, qu'ils se projettent dans la ville de demain. En revanche, des doutes persistent quant à leur capacité à sortir de leur carcan, devenu classique, de la recherche de la performance à l'échelle du bâtiment. Les quelques exemples proposés, dont certains seront repris et réalimentés au cours de notre développement, dessinent une matrice conceptuelle qui met en évidence un point de départ et des points d'arrivée multiples. Les promoteurs privés se positionnent le long des lignes de déclinaisons ville-quartier-bâtiment-logement et logement-bâtiment-quartier-ville et y opèrent ou non des allers-retours. Du plus « basique » au plus « conceptuel », les variations sont multiples.

Le basique (cf. Figure 3.22) pourrait être ce promoteur conscient de la nécessité d'intégrer une démarche de développement durable à son entreprise et à sa production sans toutefois en être réellement persuadé et convaincu. Il s'attache à la réglementation qui, sans nécessairement le contraindre, lui dicte cadre et démarche à suivre. Sa production classique répond aux performances thermiques, aux normes exigées sans toutefois aller plus loin. Il s'attache à mettre en œuvre des pratiques qu'il connaît, ou pour lesquelles il a déjà quelques premiers retours d'expériences. L'innovation dans les processus de construction n'est cependant pas inscrite dans sa stratégie. Il opère à l'échelle du bâtiment en tentant, ça et là, des incursions à l'échelle du logement (matériaux, équipements basse consommation, etc.), voire à l'échelle du quartier lorsque son programme de logements s'intègre dans une ZAC ou un écoquartier. Il suit alors le cahier des charges fourni par le prescripteur. Le niveau de performance exigé l'amène à travailler sur la conception (intégration de principes bioclimatiques), sur la construction (isolation, choix de matériaux performants, naturels ou sains si cela se justifie) et sur les équipements (chauffage notamment) devenus nécessaires pour l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment et du logement. Si le basique n'innove pas réellement dans sa production, il répond aux exigences de la réglementation.

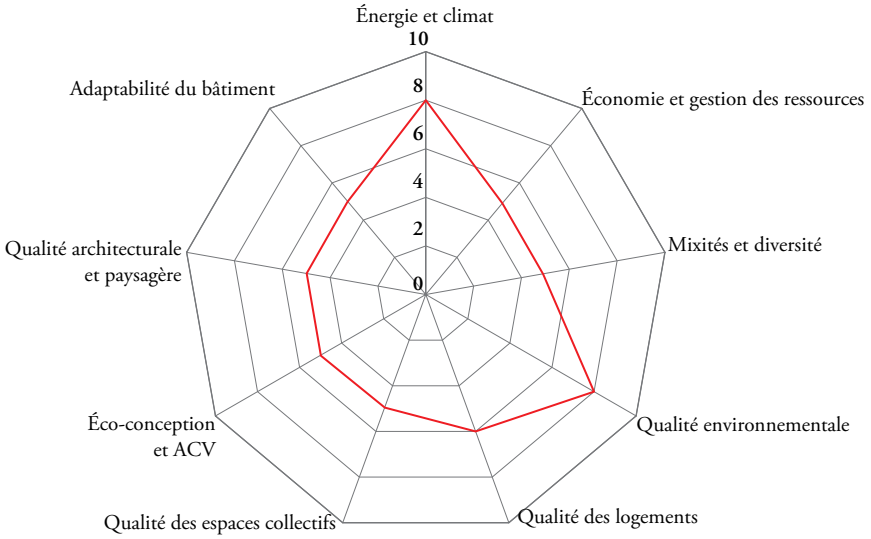
À l'opposé, nous pourrions trouver le conceptuel (cf. Figure 3.23). En introduisant rapidement le développement durable au cœur de sa production, il se laisse l'opportunité de considérer les autres échelles de la durabilité. Capable de produire des logements thermiquement performants, d'allier qualité environnementale du bâti et qualité d'usage du logement, il opère des allers-retours réguliers sur la ligne de déclinaison du développement durable. Sa production s'intègre dans des projets d'aménagement durable, projets qu'il est lui-même en mesure de conduire. Il s'appuie sur l'éco-conception pour produire logements, bâtiments et quartiers. L'intégration de la fonction d'aménagement durable lui confère la possibilité de se projeter au-delà. Il se veut un acteur incontournable de la ville de demain. Il opère des coutures, des jonctions avec les autres acteurs de la fabrique urbaine. Il propose même des projets conceptuels innovants, réalisables ou non, laissant ouvert le champ des possibles. Il fait de la ville durable son nouveau terrain d'action en repoussant les limites et les frontières de son activité.

Figure 3.22. Cartographie du promoteur « basique »

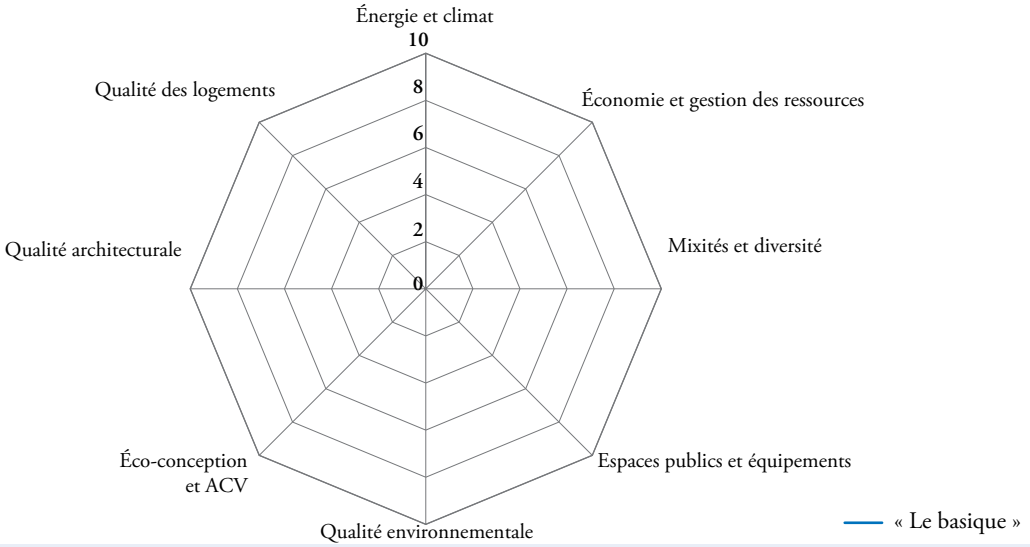
Logement



Bâtiment



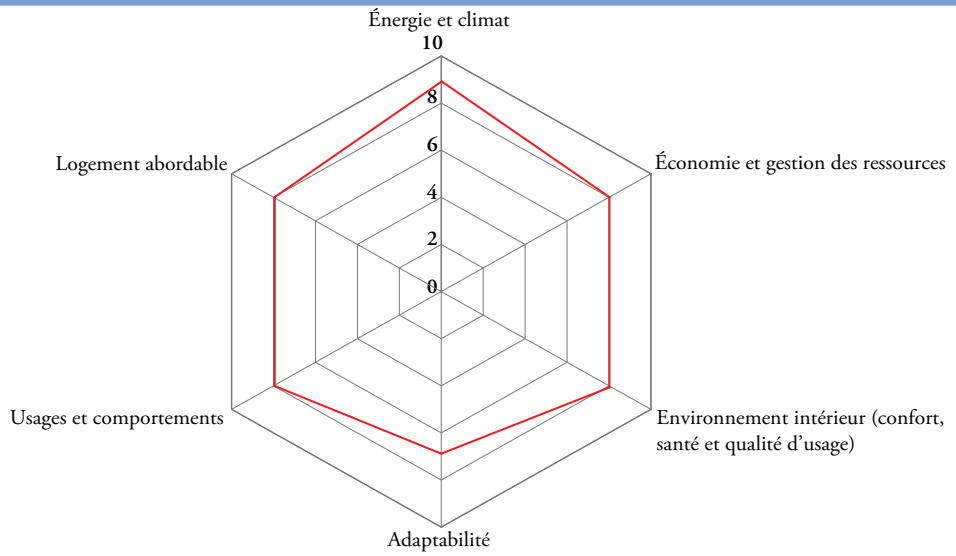
Quartier



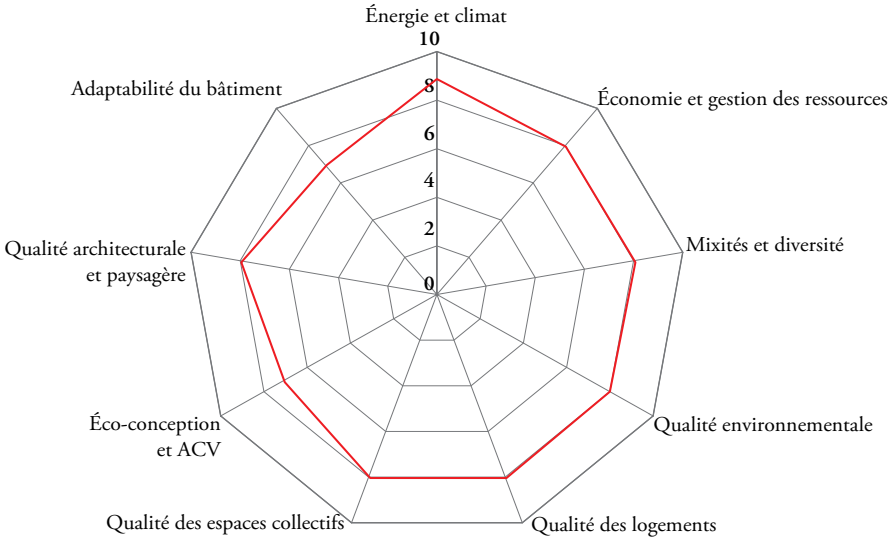
Conception : A. Taburet, 2012.

Figure 3.23. Cartographie du promoteur « conceptuel »

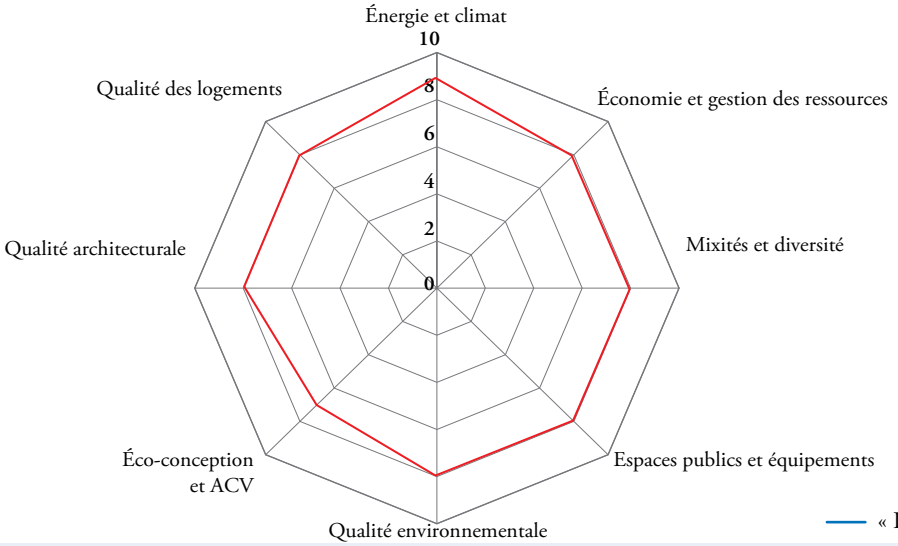
Logement



Bâtiment



Quartier



Conception : A. Taburet, 2012.

Entre les deux, il existe de nombreux autres types. Nous imaginons aisément que ces deux seuls extrêmes ne peuvent être suffisants. La réalité n'est pas aussi univoque et dichotomique. La durabilité laisse en effet les portes ouvertes à l'expression de ses variations. Il s'agit donc de retourner à la réalité du développement durable dans la promotion immobilière. Ce chemin commence par une pérégrination au cœur des groupes de promotion immobilière privée. Comment le développement durable est-il décliné au sein de la profession ? Quelles en sont les reformulations et les traductions opérées ? Un détour par l'organisation en interne des groupes de promotion immobilière nous permettra d'apporter les premiers éléments de réponse ■

Conclusion

Des défis successifs rencontrés par la promotion immobilière privée, comme par l'ensemble des producteurs de logement depuis 1950, la durabilité se révèle être le plus récent. Toutefois, elle ne doit pas masquer la convergence des grandes priorités du logement. En effet, son émergence intervient dans un contexte de crises multiples, imbriquées les unes aux autres, et marquant de leur empreinte la question du logement depuis la fin du siècle dernier. La durabilité tend même à chapeauter l'ensemble de ces priorités. En effet, elle reformule des problématiques qui n'ont jamais réellement été déconnecté de la production du logement comme de la gestion du parc existant. Ainsi, l'accès au logement devient abordabilité, intégrant au passage la composante adaptabilité et donc une problématique générationnelle. Dans l'existant, la réhabilitation est associée à la rénovation thermique comme à la précarité énergétique. Si la durabilité reformule, elle donne également sens. La qualité d'un logement rejoint ainsi la notion de confort thermique et peut être également appréciée à la lumière de la future baisse des coûts promise par un traitement de l'enveloppe.

Une filiation se crée donc entre la durabilité et les autres grandes priorités définies. Celle-ci, et tant pis si nous empiétons quelque peu sur les éléments et les apports discursifs recueillis auprès de promoteurs, est également perceptible dans leurs paroles. Elle se traduit par une redondance de l'expression « retour au bon sens », accompagnant une partie de la définition de la durabilité des promoteurs immobiliers privés. Des passerelles sont ainsi construites, tout au moins dans le discours, avec des pratiques passées, la construction bioclimatique par exemple, que la notion de développement durable ne ferait que réintroduire sous un langage plus englobant, voire même plus pompeux pour certains. Cette filiation est intéressante à deux points de vue. D'une part, ce « retour au bon sens » peut être appréhendé comme la simplification d'un concept flou et polymorphe, notamment lorsqu'il n'est pas territorialisé. L'expression devient presque une pirouette discursive qui, sans prendre trop de risques théoriques et intellectuels, insère le concept dans un cadre connu, voire expérimenté. D'autre part, cet appel du « retour au bon sens » peut être perçu comme une remise en cause des modes de production et des produits immobiliers résidentiels précédents. Il s'agit dès lors de retourner à des principes de construction dont la légitimité est reconnue bien qu'abandonnée ou mise de côté. La première question est celle des raisons de cet abandon ou de cet éloignement de principes jugés de bon sens. La seconde question est celle de l'intégration et de l'adaptation de la promotion immobilière et de sa production à cette nouvelle priorité. En effet, s'il y a une part de bon sens indéniable à la durabilité, il y a également une culture, des composantes, des échelles à s'approprier. Certes, dans un premier temps la prescription formulée suite au Grenelle de l'environnement mobilise, d'une part, les composantes énergie et qualité environnementale et, d'autre part, l'échelle du bâtiment, particulièrement son enveloppe. Nous quittons alors la ligne de déclinaisons et passons du logement durable au bâtiment performant que les promoteurs inscrivent à leurs agendas par le niveau de consommation BBC, alors élevé au rang de priorité. La durabilité intègre également une réflexion élargie, une

interpénétration de ses composantes et de ses échelles, interactions questionnant le périmètre d'activité des promoteurs et proposant un nouveau prisme d'étude à la stratification et à la typologie actuellement en place de la promotion immobilière privée.

Partie 2.

La durabilité des promoteurs

[L'introduction d'une variable discriminante ?]

Chapitre 4.
Mise en place de la méthode

Chapitre 5.
De l'adhésion forcée à l'adhésion choisie ?

Chapitre 6.
Le référentiel, plus petit dénominateur commun ?

Chapitre 7.
Conjuguer les composantes de la durabilité

Introduction

« Si jeux me permettre juste une chose : il faut absolument que vous creusiez quand on va vous parler. Il faut que vous cherchiez des preuves parce que… Nous, en l'occurrence, c'est vrai que du développement durable on en fait. Mais tous les promoteurs que vous allez rencontrer vont vous dire qu'ils font plein de choses : allez voir derrière ! Parce que très honnêtement, et malheureusement, le développement durable pour l'instant tout le monde en parle, mais personne n'en fait (…) Comme tout le monde, je vais vous dire que l'on est très investis. Mais j'avoue que nous c'est vrai (…) Parce que c'est vrai que nous on fait vraiment ce que l'on dit ». Si l'on prête crédit aux propos préliminaires (ainsi qu'aux conseils prodigués…) de cette responsable développement durable d'un promoteur toulousain, il y aurait donc deux types de promoteurs. D'un côté, nous trouverions les actifs, ceux qui font, qui sont acteurs et pour qui le développement durable est une réalité. De l'autre côté de la ligne de partage, d'autres promoteurs seraient passifs, observateurs, voire même bonimenteurs. La durabilité introduirait donc un facteur clivant entre les promoteurs privés, des positionnements différenciés et un fossé entre discours et pratiques. Une raison de prendre de la distance avec ces propos tient dans la grande capacité des promoteurs à s'accorder la primauté de l'appropriation de la durabilité.

En réalité, la durabilité s'est imposée dans un premier temps comme un chapeau commun à l'ensemble des promoteurs privés, à l'image du référentiel de développement durable urbain aujourd'hui partagé par les villes et par les pouvoirs publics. L'institution, comme l'entreprise, sont alors les premières échelles de mise en action (Hamman et Blanc, 2009). Des petits gestes aux actions plus globales, la durabilité se construit peu à peu et son contenu se stabilise par diffusion, par expérimentation et par confrontation. Cette deuxième partie engage donc l'analyse sur la manière dont les promoteurs, à travers leur activité de production, s'approprient et reformulent la durabilité. Cette dernière mue et se construit dans une dialectique entre activité, production et acteurs. Comment les promoteurs, à travers leur activité de production, prennent en compte les objectifs, ou les contraintes, liés à la durabilité ? De quelle durabilité parle-t-on lorsqu'on rapproche ce terme de l'activité de la promotion immobilière privée ? Quelle(s) durabilité(s) pour quel(s) promoteurs(s) ?

L'analyse s'attache à définir la grille de durabilité que les promoteurs constituent à partir de leur socle commun. En quittant peu à peu son cocon originel et en devenant prescriptif, le développement durable lance les promoteurs immobiliers privés dans une période marquée du sceau de la performance énergétique et de la qualité environnementale. Cette traduction s'enrichit progressivement. À partir du socle commun, des distinctions s'opèrent. Le lancement de nouveaux concepts participe par exemple à l'intégration d'autres composantes, adaptabilité ou abordabilité pour ne citer qu'elles. L'échelle du bâti et la performance de son enveloppe sont également réinterrogées. La composante santé porte par exemple le regard à l'intérieur du logement. Celle de la gestion de l'eau fait déborder les échelles et les rapproche dans un jeu de poupées russes. Par stratégie concurrentielle, par volonté de démarcation, par effet d'aubaine ou

par simple affichage mimétique, les promoteurs définissent leur durabilité, l'enrichissent afin de ne plus seulement répondre aux prescriptions réglementaires et à celles des collectivités mais afin de constituer leur offre de durabilité.

Chapitre 4.
Mise en place de la méthode

La première partie offre le socle de l'analyse qualitative, composante essentielle de la suite de notre développement. Il s'agit à présent de passer les portes des groupes de promotion et de recueillir le discours des promoteurs immobiliers privés qui constituera un matériau central de notre analyse. Ce court chapitre expose donc les choix méthodologiques et plus particulièrement les modalités de réalisation des entretiens menés auprès des acteurs de la promotion immobilière privée. Un retour sur la formulation du second objectif qui a guidé la réalisation de notre base de données préalablement présentée (cf. Chapitre 3) complète ce chapitre.

Les entretiens compréhensifs

Saisir la parole

La poursuite de nos objectifs ne peut faire l'économie d'un contact direct avec les promoteurs immobiliers privés afin, d'une part, de récolter des éléments de réponses relatifs à la pénétration d'une nouvelle variable quotidienne dans l'activité de promotion immobilière et, d'autre part, de recueillir les commentaires, le récit et les expériences déjà accumulées dans le domaine de la durabilité par ces acteurs. Parmi les méthodologies relatives aux sciences humaines et sociales, notre choix s'est porté sur la réalisation d'entretiens semi-directifs qui, à l'inverse d'autres méthodes plus quantitatives, l'enquête par questionnaire par exemple, permet d'établir ce contact direct entre le chercheur et son interlocuteur. Ni complètement structurés ni entièrement libres, ils sont une subtile combinaison d'attitudes non-directives et directives. Ils présentent en outre l'avantage d'ouvrir la voie à la compréhension des enjeux vécus par les acteurs interrogés et l'accès à leurs expériences, au sens qu'ils donnent à leurs pratiques.

Ce choix est prolongé par une adoption hybride de la méthodologie de l'entretien compréhensif de J.-C. Kaufmann (2011) et de celle développée par F. Vuaillat (2010) afin de recueillir des discours d'existence d'habitants d'ensembles résidentiels fermés en France et au Brésil. Schématiquement, du premier nous avons notamment retenu le principe et la mise en place de la méthodologie de l'entretien compréhensif. De la seconde, nous nous sommes inspirés pour le traitement et l'analyse du matériau.

L'entretien compréhensif s'oppose à une conception impersonnelle et standardisée de l'entretien. Il s'inscrit au contraire dans une dynamique inverse puisque « l'enquêteur s'engage activement dans les questions, pour provoquer l'engagement de l'enquêté ; lors de l'analyse de contenu l'interprétation du matériau n'est pas évitée mais constitue au contraire l'élément décisif » (Kaufmann, 2011). L'unique optique n'est pas de recueillir les représentations de l'enquêté. Il s'agit également d'intégrer le système de valeurs d'un individu, rentrer dans ses logiques particulières, appréhender son savoir précieux, les découvrir et les

comprendre : « l'enquêteur doit alors totalement oublier ses propres opinions et catégories de pensée. Ne penser qu'à une chose : il a un monde à découvrir. » (Kaufman, 1996). L'entretien compréhensif peut ainsi se rapprocher du cadre de la conversation appuyée par une curiosité, une posture empathique et un engagement de l'enquêteur (Kaufmann, 2011). La meilleure question n'étant pas toujours donnée par la grille (Kaufman, 1996), l'entretien ouvre la voie au récit, au retour d'expérience, parfois même à ce qui pourrait être considéré comme anecdotique mais qui peut en fait recouvrir une réalité nouvelle.

Grille et déroulement des entretiens

L'entretien compréhensif propose l'avantage de ne pas « faire subir » à l'enquêteur sa grille d'entretien, fameuse trame de questions guidant l'enquêteur, annihilant parfois même toute tentative d'éloignement. La grille est ici au contraire pensée comme un guide souple servant à impulser une « dynamique de conversation plus riche que la simple réponse aux questions, tout en restant dans le thème » (Kaufmann, 2011). Tout le paradoxe repose sur le fait, qu'au préalable, la construction de la grille se doit d'être réalisée avec une attention toute particulière, au point d'être complètement assimilée. Ce n'est qu'à cette condition que la grille peut s'effacer tout en restant un lien à la conversation engagée avec l'interlocuteur. Il s'agit donc d'élaborer en amont de l'entretien, quelques questions précises pour chacun des temps de l'entretien afin de répondre aux intérêts de l'étude[1]. L'usage du terme « temps » peut paraître inopportun mais nous lui accordons notre préférence au regard d'autres termes (registres, thématiques, etc.) qui nous semblent trop figés.

1 La trame de la grille a été modulée et déclinée pour les acteurs « hors » promotion immobilière.

Les entretiens sont ainsi conduits à l'aide d'un guide composé de quatre temps : deux principaux et deux plus secondaires. Le premier, celui que nous nommons le temps introductif de la connaissance, est celui des premières questions relatives à l'entreprise (son activité, son organisation) et de la précision du rôle de notre interlocuteur au sein de la structure. Ce premier temps permet d'asseoir et/ou d'actualiser nos savoirs, de faire connaissance avec notre interlocuteur, de nous reconnaître mutuellement, d'instaurer un climat de confiance, propice à faire émerger la parole. Le deuxième temps se veut une entrée en matière sur le développement durable : sa pénétration (point de départ, élément déclencheur), sa signification au sein de l'entreprise, le vocable qui lui est associé, etc. Tout d'abord volontairement floues, les questions deviennent un peu plus précises au fur et à mesure de l'avancée de la réflexion : les changements induits par la pénétration du développement durable (organigramme, management, etc.), la définition de nouvelles stratégies et leurs contenus, le positionnement par rapport à la concurrence, etc. Le troisième temps lie le développement durable à l'activité de construction et de production de programmes résidentiels. Essentiel, ce temps doit amener à caractériser la pratique et la mise en œuvre du développement durable, les échelles privilégiées, les éventuels allers-retours opérés entre ces dernières. Ce troisième temps est également celui de l'identification des freins et des contraintes à la mise en œuvre du développement durable, de la difficulté d'inscrire la durabilité aux échelles privilégiées par le promoteur. Le dernier temps, temps conclusif, peut aussi bien prendre la forme d'une discussion informelle sur les représentations personnelles du développement durable (prise de conscience, élément déclencheur, définition) que celle d'une discussion autour de la notion dans un cadre plus large que celui de l'entreprise. En outre, ce temps est généralement celui utilisé par l'interlocuteur pour lancer quelques phrases *off*, poser quelques questions sur notre recherche voire parfois se renseigner sur ses concurrents…

Comme le précise J.-C. Kaufmann (2011), l'entretien compréhensif nécessite de « se mettre intensément à l'écoute de ce qui est dit et d'y réfléchir pendant que l'informateur parle ». Lorsque l'intérêt s'en est fait ressentir nous nous sommes donc servis de techniques de relance classiques afin d'approfondir l'échange (demandes d'éclaircissement, répétition, reformulation des questions), de réinterroger l'interlocuteur sur une idée, d'éclaircir une contradiction, de poursuivre la piste d'une anecdote mais aussi de réorienter la discussion vers les intérêts propres à l'étude.

Les entretiens ont majoritairement été enregistrés avec un dictaphone avant d'être retranscrits mot pour mot à l'écrit. Lorsqu'ils ne l'ont pas été, c'est particulièrement le cas des entretiens menés sur le terrain à Paris ou à Bordeaux, ils ont été consignés dans des cahiers de notes. L'utilisation complémentaire de ces derniers fut d'ailleurs systématique. L'outil permet, pour chacun des entretiens, de conserver les éléments ne relevant pas du discours oral (conditions de l'entretien, *off*, etc.) et de noter des réflexions personnelles au cours de l'entretien, ces idées d'un instant qu'il est nécessaire de noter dans le vif de la situation. La prise de notes prend toute son importance lorsque l'enquêteur appuie sur le bouton arrêt de l'enregistrement. Ce geste « déclenche une nouvelle envie de parler chez l'informateur parce qu'il se sent libre et parce qu'il regrette de ne pas être parvenu à exprimer tout ce qu'il aurait pu encore dire » voire même déclenche une nouvelle série de questions, d'interrogations (*ibid.*). Le cahier de notes est enfin une véritable planche de salut lors d'un défaut technique (ou d'un défaut d'utilisation…) du dictaphone. Cette situation s'est présentée deux fois au cours de notre série d'entretiens.

Acteurs rencontrés et entretiens menés

En partant du postulat que le développement durable est pris en considération et intégré, d'une part, par l'ensemble des structures de promotion immobilière et, d'autre part, par l'ensemble des acteurs de chacune des structures, nous n'avons ni ciblé de promoteurs en particulier ni d'interlocuteurs spécifiques, mis à part pour les études de cas pour lesquels le choix des interlocuteurs était tout indiqué. Notre choix fut de constituer un échantillon le plus représentatif de la diversité des types des promoteurs exerçant en France. Aucun critère homogénéisant ne guide donc nos choix mais plutôt une volonté de prendre en considération les promoteurs nationaux comme les promoteurs locaux, les généralistes comme les multi-spécialistes et les spécialistes.

Au total le corpus discursif s'élève à 45 entretiens répartis en deux catégories d'acteurs. Celui des promoteurs immobiliers privés est composée de 28 entretiens soit 17 groupes de promotion immobilière (cf. Figure 4.1). Des entretiens ont pu être menés deux à trois fois au sein d'un même groupe sans qu'il s'agisse pour autant du même interlocuteur ou du même lieu d'entretien (entités régionales différentes). Ceci explique pourquoi le nombre d'entretiens ne concorde pas avec le nombre de groupes rencontrés. Ce choix nous offre la possibilité de mettre en miroir les différentes échelles du maillage territorial et donc d'appréhender le développement durable et sa territorialisation à des échelles d'opérationnalité différentes mais complémentaires. La grande majorité des promoteurs rencontrés exercent au sein de structures adhérentes à la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI). Deux groupes seulement, n'ayant pas fait le choix de l'adhésion, ont été interrogés. À ce corpus, s'ajoute 17 entretiens conduits auprès d'acteurs de la chaîne constructive gravitant autour et avec la promotion immobilière (élus, urbanistes, architectes, etc.).

Figure 4.1. Les acteurs enquêtés pour la création de la base de données entretiens

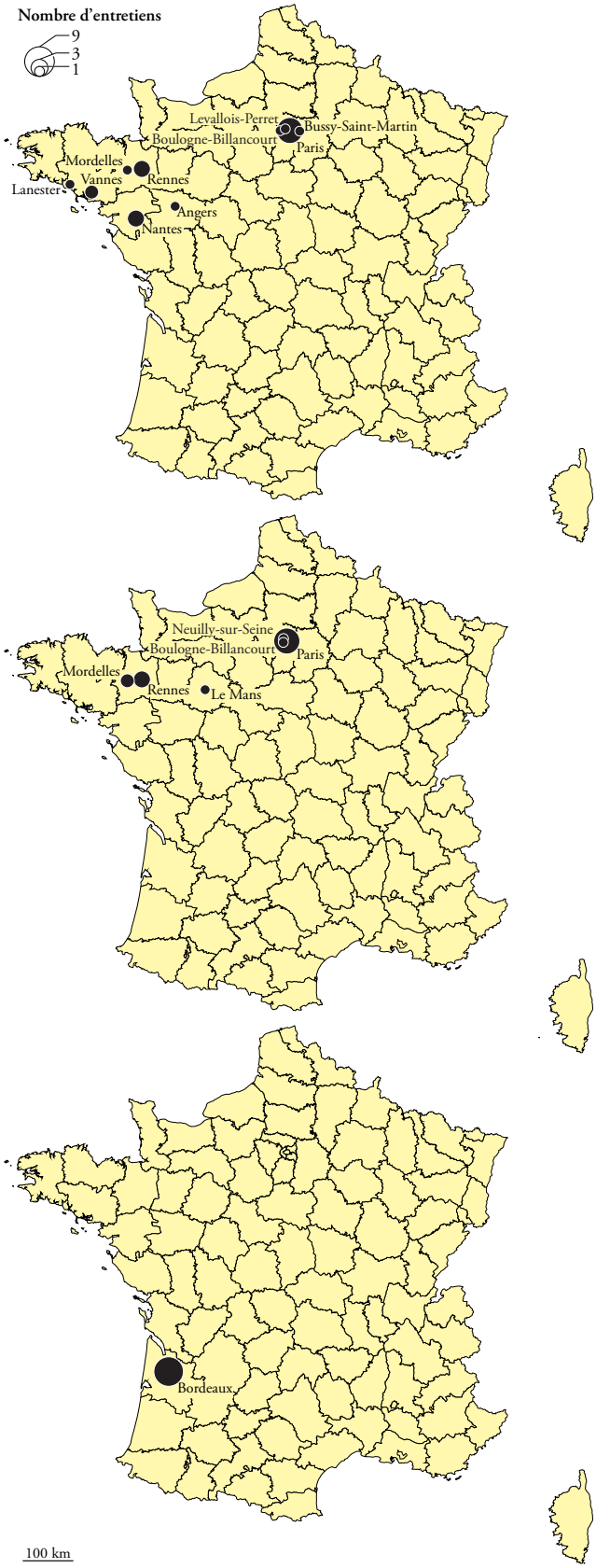
Type d'acteur	Fonction	Entité
Promoteur immobilier privé	directeur	ADI Promotion
		Icade
		Arc Promotion
		Kaufman & Broad
		Atréalis Promotion
	technicien	Lamotte Constructeur
		BNP Paribas Immobilier
		Les Nouveaux Constructeurs
		Bouwfonds Marignan Immobilier
		Logiconfor
		Bouygues Immobilier
	responsable de la FPI	Nexity
		CA Monné-Decroix
		P2i
		Coop de Construction
		SOREIM
		Espacil
Autre acteur de la chaîne constructive	élu	Ville de Bordeaux, SEM d'équipement et d'aménagement de la Ville de Paris (SEMAVIP), Bouygues Immobilier, Icade, etc.
	architecte	
	aménageur	
	urbaniste	
	autres	

Source : A. Taburet, Base de données entretiens, 2009-2011.

Concernant le choix de nos interlocuteurs à l'intérieur des groupes de promotion immobilière, il est un facteur, induit par la diffusion et l'organisation même du développement durable au sein des structures, qui nous a mené vers eux. En effet, si le développement durable est pris en considération dans l'ensemble de l'activité de la structure, une personne porte généralement un peu plus que les autres la problématique. Nos interlocuteurs occupent des fonctions diverses qui parfois, pour une activité identique, ne portent pas le même nom d'un groupe à l'autre. Nous distinguons, sans pour autant borner l'activité de notre interlocuteur au nom de sa fonction, trois groupes : les directeurs (de groupe, d'agence, de développement durable, de promotion, etc.), les techniciens (responsable technique, chargé de qualité environnementale, monteur de programme immobilier, etc.) et les interlocuteurs de la FPI, responsables nationaux et régionaux. Ces derniers portent d'ailleurs une double casquette puisqu'ils appartiennent également au premier groupe des directeurs.

Les entretiens ont été conduits lors de trois phases temporelles (cf. Figure 4.2). Une première série de 21 entretiens, promoteurs immobiliers privés et autres acteurs confondus, s'est ainsi déroulée d'avril à juin 2009. Une deuxième série de 15 entretiens a été menée d'octobre 2009 à mars 2010, dont une moitié centrée sur l'entrepôt MacDonald, Paris (cf. Partie 3). Enfin, une dernière série de neuf entretiens, relatifs à l'écoquartier Ginko, a été conduite en mars et avril 2011 à Bordeaux (cf. Partie 3).

Figure 4.2. Cartographie des entretiens menés avec une distinction par phases temporelles



Phase 1 : 21 entretiens – avril à juin 2009

Phase 2 : 14 entretiens – octobre 2009 à mars 2010

Phase 3 : 10 entretiens – mars et avril 2011

Les entretiens sont d'une durée généralement comprise entre une heure et deux heures. Certains sont plus courts, 30 à 40 minutes, et d'autres plus longs, jusqu'à 2 h 40. Ils se sont déroulés sur les lieux de travail des personnes entretenues.

Ces entretiens sont complétés par d'autres formes de collectes de données : discussions plus informelles, observation directe et observation participante. Nous avons ainsi assisté au 40e Congrès de la FPI, tenu les 24 et 25 juin 2010 à Marseille. Nous avons également suivi les 21e Journées d'études professionnelles (JEP) de la FPI, les 8 et 9 février 2011. Lors de ces manifestations, des discussions informelles ont ponctué l'observation. Parallèlement, nous avons participé à la création d'un groupe d'éco-construction à Laval (Mayenne) entre 2009 et 2010. Animés pas une volonté de se regrouper, ces artisans créent ainsi le « groupe éco-construction 53 » engagé dans la construction et la rénovation d'habitat, sain, économe en énergie et économiquement responsable. Notre participation à la constitution de ce groupe peut paraître incongrue. Nous la définissons au contraire comme pleinement complémentaire des entretiens menés auprès des promoteurs immobiliers. Elle présente notamment l'avantage d'acquérir des connaissances plus approfondies sur le monde de la construction (techniques de construction, connaissance des matériaux, etc.). Ces méthodes nous ont donc permis d'observer, d'écouter la profession, voire même de cotoyer des acteurs de la construction. L'exploitation des données recueillies enrichit alors l'analyse.

Rencontrer les promoteurs

Avant le tout premier contact, rencontrer les promoteurs immobiliers privés ne nous semblait pas chose aisée. À l'image de J. Pollard (2009), nous imaginions nous confronter à un milieu difficile d'accès, constitué de personnes inatteignables, particulièrement pour un chercheur novice, qui plus est, en dehors des réseaux et des canaux de la profession. Il s'est rapidement avéré que ces appréhensions étaient éloignées de la réalité. Opérons, afin de l'illustrer, un bref retour en arrière.

Nous avons choisi, pour organiser notre premier entretien, de contacter le promoteur rennais Lamotte. Suite à un premier contact téléphonique, préalable nécessaire avant tout entretien physique, notre tentative fut validée par l'organisation de la rencontre. Bien que validé, ce choix repose malgré tout sur un mélange de hasard et de conviction. Hasard, parce que rien ne nous destinait à cibler ce promoteur régional en particulier. Certes, les informations préalablement glanées à son sujet laissaient entrevoir une diffusion du développement durable au sein de la structure, validée par quelques opérations immobilières en cours de réalisation ou de commercialisation. Il n'en reste pas moins qu'il n'était pas le seul dans ce cas de figure. Conviction ensuite, parce que nous nous sommes appuyés sur l'expérience d'entretiens menés au cours de travaux antérieurs et qui nous ont amené à formuler le postulat suivant : au cours d'un entretien, l'interlocuteur est généralement amené à citer ses confrères, comme ses concurrents, ou toute autre personne ressource. Ce postulat s'est à nouveau vérifié lors du premier entretien, ainsi que pour la grande majorité des autres, enclenchant la dynamique et activant les réseaux de connaissance.

Notre démarche s'est par la suite peu à peu affinée et affirmée. Nous avons ainsi rapidement entrevu la nécessité d'avoir une connaissance approfondie de l'organisation des structures et l'importance de se munir d'une légère dose de persévérance. En effet, le bon cheminement du « coup de téléphone » jusqu'à l'interlocuteur, relève d'une logique plus complexe qu'il n'y paraît. S'entretenir au téléphone avec une personne « clé » débute généralement par un premier passage par l'accueil central pour se poursuivre par le secrétariat du service de la personne « poursuivie », voire par le/la secrétaire même de cette personne avant finalement d'établir le contact avec le futur interlocuteur. Ce cheminement est une réalité idéale lorsqu'il n'y a pas d'allers-retours entre les différents postes ou encore lorsque les variables temps et présence ne viennent pas le perturber. Le cheminement est d'autant plus tortueux que les structures sont grandes. Progressivement, nous avons donc tenté de limiter les intermédiaires en cherchant à joindre le plus directement possible les personnes ressources susceptibles d'apporter un nouvel éclairage à l'étude. Précisons que si le contact téléphonique fut généralement suffisant pour l'organisation de l'entretien, il a pu être dans certains cas complété par un échange de mails afin d'appuyer et de repréciser la première demande formulée. En aucun cas cependant il n'a été utilisé seul. Nous avons en outre très rapidement perçu le potentiel du registre de l'émulation. Mentionner au cours de l'échange téléphonique les promoteurs et personnes déjà rencontrés nous semble avoir favorisé l'accès à certains entretiens et donc facilité la démarche. Cette carte a régulièrement été jouée lors des contacts téléphoniques.

D'un *a priori* plutôt emprunt de prudence, nos demandes d'entretien ont au contraire reçu un écho positif validé par les propositions de rencontres et par l'accueil même des personnes sollicitées. Nous avançons trois éléments d'explications. Premièrement, et il s'agit là d'un constat déjà formulé par J. Pollard (2009), les promoteurs immobiliers privés apprécient d'être interrogés. C'est un moyen pour eux de normaliser leur profession et de « tordre le cou » aux préjugés et autres représentations négatives de leur activité. Deuxièmement, questionner les promoteurs immobiliers par le filtre du développement durable leur donne l'opportunité de valoriser et de faire reconnaître leur rôle dans la fabrique urbaine induite par ce nouveau mot d'ordre. Troisièmement, plusieurs interlocuteurs nous ont affirmé que d'être questionné sur ce dernier sujet leur permettait d'avoir un retour, direct ou indirect, sur leur positionnement, leurs pratiques, le chemin parcouru et à parcourir par rapport à leurs concurrents. Cette prise légitime d'informations fut souvent complétée par l'intérêt des personnes pour notre travail de recherche mené dont ils sont parties intégrantes.

Investir le matériau

Alors que J.-C. Kaufmann préfère s'immerger dans les enregistrements oraux, nous optons, à l'instar de F. Vuaillat (2010), pour une retranscription intégrale des entretiens conduits. Comme le précise cette dernière, la retranscription minutieuse et totale des entretiens « préserve l'enquêteur de conserver les seules informations qui lui paraissent pertinentes sur le moment » (Vuaillat, 2010). Elle permet en outre « d'exposer à plat les données, de les trier, de les ranger, de constituer des catégories et typologies » (Kaufmann, 2011).

Pendant et suite à cette retranscription, nous avons noté tout ce qui nous venait à l'esprit : des phrases attisant la curiosité, des commentaires, etc. Puis, les liens se font et se défont. Des redondances, des récurrences et des contradictions émergent. Une grille de lecture se met alors en place. Le matériau brut du départ, dossier épais constitué de chacun des entretiens retranscrits, s'affine au fur et à mesure des lectures et de relectures pour donner petit à petit la pleine mesure d'une substance de plus en plus pertinente (Vuaillat, 2010). La lecture des entretiens dévoile en effet des récurrences et des contradictions qui « traversent les limites de chaque entretien » : « l'analyse des entretiens se fait alors dans son ensemble » (*ibid.*). Les lectures successives font émerger les répétitions d'idées, de vocables, de formulations ainsi que les contradictions, les particularismes.

La richesse du matériau ainsi exploitée occupe donc une place centrale dans l'analyse qui est nôtre au cours de l'ensemble des chapitres qui suivent. Elle est partie intégrante du fil argumentaire déroulé tout au long des prochains chapitres. Lorsque nous le jugeons utiles à la compréhension, des extraits d'entretiens sont intégrés au corps du développement tout en prenant garde à l'écueil de la « rédaction-sandwich : une tranche d'extrait d'entretien, une tranche de commentaire » (Kaufmann, 2011). Le matériau est donc beaucoup plus régulièrement mobilisé sous forme de *verbatim*, simplement intitulés « extraits d'entretiens », volontairement non intégrés au corps du texte afin de ne pas « briser le fil argumentaire » (*ibid.*). La mise en page permet de les utiliser comme miroir à l'analyse. Notons également dès à présent, sur un plan formel, que les extraits d'entretiens, dans le corps du texte comme dans les *verbatim*, sont retranscrits en italique.

En aucun cas, lorsque nous reprenons les paroles d'un de nos interlocuteurs nous ne ferons de lien entre son identité, sa fonction ou encore son groupe. L'anonymat est un principe fort que nous avons souhaité garantir aux personnes enquêtées. La levée de cet anonymat ne nous semble d'ailleurs pas, et ce dès la mise en place de la méthodologie, apporter quelque indication intéressante et nécessaire à l'argumentaire. Nous utiliserons donc, lorsque l'occasion se présentera, des termes globaux (directeurs, responsables) éventuellement associés dans certains cas au nom du groupe de promotion en question. Alors bien sûr, cet anonymat est relativement ambigu et facilement contournable. Il faut en effet peu de temps, à l'évocation des directeurs développement durable de groupes tels que Bouygues Immobilier ou Nexity, pour connaître l'identité de la personne qui se cache derrière la fonction. L'intérêt ne nous semble pas s'en trouver grandi.

Limites

À chaque approche correspond un certain nombre de limites. Les porter à la connaissance du lecteur est important afin de lui signifier leur prise en compte et afin « d'empêcher tout malentendu sur l'universalité des conclusions » (Vuaillat, 2010).

L'entretien compréhensif peut être perçu comme une méthodologie souple avec une logique d'ensemble que J.-C. Kaufmann invite d'ailleurs à oublier afin de se forger ses propres outils

adaptés à l'enquête à mener et afin d'imaginer sa méthode personnelle (Kaufmann, 2011). Paradoxalement, la souplesse et la créativité proposée n'en fait pas une méthodologie « facile et sans principe » (*ibid.*). Elle est au contraire rigoureuse et exigeante notamment dans le déroulement des entretiens et dans l'investissement du matériau discursif recueilli.

La méthodologie de l'entretien compréhensif, et plus généralement de la méthode d'enquête par entretien semi-directif, peut conduire à un discours formaté et empli de lieux communs. Le discours n'est alors pas beaucoup plus riche et pertinent que les donnés reprises dans les rapports d'activités ou autres documents de référence des groupes de promotion immobilière. L'entretenu peut, dans un premier cas, chercher à nécessairement convaincre son interlocuteur. L'enquêté use de formes discursives relevant des registres de la persuasion et de justification : sur le bien fondé du développement durable, son intégration effective au sein du groupe, etc. Il croit répondre à ce que l'enquêteur recherche, considéré comme un évaluateur bien que nous ayons précisé à chaque fois notre posture. Dans un second cas, l'interlocuteur, pourtant ressource sur la problématique du développement durable, s'appuie sur des lieux communs afin de dissimuler une méconnaissance qui peut être due à la jeunesse de la problématique dans l'entreprise ou bien encore au faible intérêt qui lui est porté. Nous nous sommes inévitablement confrontés à ces deux types de réactions. Néanmoins, l'ensemble des discours recueillis est riche d'informations et d'enseignements, particulièrement parce que les personnes enquêtées ont majoritairement « joué le jeu » de l'entretien.

Une autre limite tient à l'enquêteur lui-même et au milieu dans lequel il évolue. Malgré un travail préalable de préparation permettant d'accumuler un capital de savoirs, nous nous sommes confrontés, plus particulièrement au cours des premiers entretiens, à la réalité d'une profession : son vocable et son langage, ses habitudes, ses jeux d'acteurs. Prenons, ne serait-ce que pour l'illustrer, quelques exemples de la longue liste de sigles dont usent la profession dans le domaine de la performance environnementale et énergétique : HQE, H&E, HPE, THPE, etc. Chacun d'entre eux renvoient à une définition précise que l'enquêteur se doit de connaître. Pourtant, selon les enquêtés, Habitat et Environnement peut aussi bien s'apparenter à une norme dans un cas, à une certification dans un autre voire même à un label dans certains autres.

Le nombre d'entretiens peut enfin être perçu comme une limite à la démonstration et à l'argumentation. Ce nombre peut être avancé pour justifier le fait que le monde de la promotion immobilière n'est que partiellement embrassé, tant sur le plan numérique que sur le plan géographique. Si nous accordons du crédit à cette limite, nous ne le faisons qu'en partie. Sur le plan numérique, nous pensons que le matériau est suffisamment conséquent et ce, pour deux raisons. D'une part, les données recueillies lors des entretiens sont couplées à celles issues de l'observation (directe et participante) ainsi qu'à celles émanant de la base de données dont la méthodologie, présentée au cours du chapitre 2, est complétée au cours du présent chapitre. D'autre part, outre le fait que la réalisation d'autres entretiens aient pu augmenter quantitativement leur nombre, nous pensons que la réalisation d'autres entretiens n'était pas nécessaire. Les redondances et les paradoxes se dévoilent vite et le discours se répète et « se sature » (Vuaillat, 2010).

Nous avançons toutefois une raison à la réalisation d'un nombre plus conséquent d'entretiens. Depuis le Grenelle de l'environnement, la promotion immobilière, et le secteur du bâtiment d'une façon générale, sont en pleine ébullition. La réglementation évolue, se précise pendant que, dans le même temps, les acteurs de la chaine constructive se positionnent, organisent leur activité, s'approprient le développement durable. Accroître le nombre d'entretiens du *corpus* n'a donc de sens qu'au prix d'un rythme fréquentiel de réalisation des entretiens plus soutenu et plus régulier suivant les évolutions qui touchent la construction résidentielle. Il aurait été par exemple intéressant de mener des entretiens en 2012, année du passage à la RT 2012 et pour laquelle, il y a fort à parier, sans dévoiler certains de nos résultats, qu'après avoir fait le saut vers le BBC, des promoteurs se lancent dès à présent dans la réflexion et la réalisation de logements passifs. Il aurait été aussi pertinent, non pas de multiplier le nombre de groupes rencontrés lors de chaque phase d'entretiens, mais plutôt de rencontrer le même groupe, la même personne, à intervalles réguliers afin de suivre l'évolution de la problématique au sein du groupe et de s'inscrire dans le temps plus long de la construction ou de l'aménagement.

Sur le plan géographique, la figure 4.2 tend à prouver que l'ensemble des promoteurs rencontrés opère dans l'Ouest de la France. C'est en partie exact, signifiant au passage que les spécificités régionales du Nord ou de l'Est ne sont pas cernées. Toutefois, la représentation cartographique des entretiens conduits ne rend pas compte des espaces de production des promoteurs, notamment de promoteurs nationaux dont le siège social est installé en région parisienne.

Recensement et base de données

Les entretiens sont complétés par les résultats issus de la base de données dont les modalités sont présentées au cours du chapitre 3. L'encadré suivant rappelle les deux objectifs poursuivis par la construction de cette base de données.

Encadré 4.1. Rappel des objectifs de la base de données promotion immobilière privée, 2010

- **Objectif 1** :recenser l'ensemble des programmes de logements commercialisés par les promoteurs immobiliers afin d'en définir les caractéristiques.

- **Objectif 2 :** recenser les programmes immobiliers ayant un affichage clair de « développement durable » (les guillemets sont volontairement apposés à l'expression afin de laisser la porte ouverte au sens pris par le développement durable au sein de la promotion immobilière privée).

Les modalités et les résultats attendus de l'objectif 1 ayant été préalablement présentés (cf. Chapitre 2), attardons nous à présent sur le second objectif pour lequel quatre résultats sont attendus :

- identification des promoteurs positionnés sur le « développement durable » ;
- caractérisation du « langage du développement durable » tel qu'il apparaît à la lecture des descriptifs ;

- identification des leviers de marketing et de commercialisation ;
- *in fine*, caractérisation, en lien avec l'analyse des éléments discursifs recueillis, de la rencontre entre développement durable et promoteurs immobiliers privés.

Pour répondre à cet objectif, nous avons recensé les termes ou expressions relevant de plusieurs champs en lien avec les attributs des programmes immobiliers et tels qu'ils apparaissent à la lecture des descriptifs. Sont ainsi identifiés :

- le champ lexical du développement durable : l'expression développement durable elle-même, Grenelle de l'environnement, Agenda 21, etc. ;
- le champ lexical du rapport à la nature et plus largement à l'environnement : respect, protection, impact, etc. Nous incluons dans cette thématique les références aux émissions de CO_2 et de GES (limitation, réduction) ;
- labels et certifications : recensement des labels et certifications des programmes immobiliers ;
- champ énergétique : performances, consommations et économies d'énergie. Nous avons recensé d'une part les termes relatifs à ce champ sur un registre plutôt quantitatif (performance, consommation, économie d'énergie, énergies passive et positive, DPE) ; d'autre part, sur un registre plus qualitatif, nous avons recensé les chiffres, les données utilisées dans les descriptifs permettant de qualifier plus précisément l'information dispensée (classe de DPE, consommation et performance chiffrées, économies d'énergies et/ou de charges chiffrées) ;
- le champ lexical de « l'éco ». Cette entrée thématique a initialement été pensée comme une illustration de la multiplication de l'utilisation du terme écologie, et de ses dérivés. Il s'est rapidement avéré qu'au-delà de l'écologie, c'est l'utilisation du préfixe « éco » qui s'intensifie. L'ensemble des mots utilisant ce préfixe est donc répertorié au sein de cette entrée thématique : des plus courants (écologique) aux plus rares (éco-citoyen, écosystème), voire obscurs (éco-agréable, éco-actif) ;
- l'ingénierie écologique : les matériaux, démarches, équipements et techniques déployés lors de la construction du logement (exemple : chantier vert) et ceux mis à disposition des futurs acquéreurs lors de la phase d'exploitation (isolation renforcée, panneaux solaires, système de récupération des eaux de pluies, type de chauffage, gestion des déchets, etc.) ;
- le registre de l'imagerie marketing c'est-à-dire l'ensemble des supports participant à la commercialisation du développement durable (noms des résidences, slogans, images, etc.) ;
- les échelles de la durabilité : logement, habitat, bâtiment, écoquartier, ville.

Les choix et les modalités méthodologiques ainsi exposés, nous pénétrons à présent dans les groupes de promotion immobilière à la rencontre des acteurs qui composent la profession. Cette seconde partie s'ouvre alors véritablement en proposant une focale resserrée à l'échelle de l'intérieur des entreprises ■

Chapitre 5.

De l'adhésion forcée à l'adhésion choisie ?

Paradoxalement, bien que la profession « *parte de loin* », pour reprendre une réflexion introspective d'un directeur de groupe rencontré, les promoteurs immobiliers privés inscrivent la durabilité à leur agenda depuis le milieu des années 2000. Le développement durable investit l'ensemble de la promotion immobilière et s'impose, selon les termes utilisés, comme une politique, une démarche ou bien encore une stratégie. La notion n'échappe pas aux traductions et aux reformulations propres aux promoteurs et à leur activité. Un détour par l'échelle micro, celle de l'entreprise, offre les clés de compréhension des traductions et des reformulations de la durabilité. C'est à cette échelle et par une mise en réseau que la durabilité s'apprend, se consolide et se reformule. Une nouvelle durabilité émerge, celle des promoteurs, et un processus d'adhésion se construit.

Premières postures

Le discours dominant relatif à la durabilité revêt d'emblée une ambiguïté. Des couples de notions, contrainte et nécessité ou bien incompréhension et fatalisme, reviennent fréquemment, marquant des lignes de postures prégnantes et dominantes sur lesquelles se positionnent les promoteurs privés.

Contrainte et nécessité

Le discours dominant de la contrainte se construit face à l'immédiateté des prescriptions du Grenelle de l'environnement. Le nouveau rythme du calendrier imposé par un cheminement *top – down* est donc questionné, tant sur le plan temporel que sur le plan performantiel. Alors même que les programmes immobiliers en RT 2005 ne sortent que depuis quelques années, la nouvelle RT propose de franchir un nouveau cap, d'ailleurs défini comme un *gap* par les promoteurs. De leur point de vue, la durabilité introduit de nouvelles contraintes techniques aux répercussions financières, les fameux surcoûts sur lesquels nous reviendrons plus longuement (cf. Chapitre 7) s'ajoutant à la complexité grandissante de l'acte de construction. La durabilité est alors perçue comme une nouvelle contrainte s'ajoutant d'une part à un mille-feuille réglementaire et normatif déjà bien riche et, d'autre part, perpétuant une course effrénée à la réglementation. Un parallèle récurrent est d'ailleurs opéré entre une durabilité réglementée et la norme d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite afin d'illustrer cet empilement de règles régissant leur activité et les contraintes en résultant. Cette norme, en modifiant les dimensions des pièces, particulièrement celles des toilettes et des salles de bain, implique une refonte des calques des logements « types ». Si l'on se fie

au bilan chiffré donné par cet interlocuteur, « *le surplus de surface pour la norme handicapée c'est 5 m² quelle que soit la surface* (…) *Quand vous faites 100 logements, cela fait 500 m² qu'il faut ensuite multiplier par 2,50 mètres de hauteur sous plafond : ça fait 1 250 m³ qu'il faut chauffer, éclairer, etc.* (…). *Tous nos logements types sont partis à la poubelle. Il n'y en a plus un qui fonctionnait* ». Les promoteurs invoquent alors l'excès de règles et de normes contraignant la conception de logements afin de justifier leurs réponses au cadre avant de répondre aux envies des acquéreurs. Derrière cet argumentaire se cache également des contraintes économiques de constructibilité et donc inévitablement une problématique de rentabilité.

Toutefois, sans réglementation thermique la profession ne se serait certainement pas attachée à transposer les objectifs performantiels à sa production. D'ailleurs, pour les promoteurs dont la durabilité est inscrite déjà comme priorité, soit par une approche sur la performance énergétique, soit par un positionnement sur d'autres de ses composantes, la réglementation conforte leurs pratiques. Les autres, ceux qui la découvrent, tentent actuellement de faire correspondre les différents rythmes à leur propres agendas.

Incompréhension et exemplarité

La ligne de posture entre incompréhension et exemplarité se construit essentiellement à partir de la dichotomie opérée par les promoteurs privés entre le parc de logements neufs, à l'intérieur duquel ils opèrent, et le parc existant, encore très largement en dehors de leur périmètre d'intervention. Ce dernier, celui des « *épaves thermiques* », comme nombre d'entre eux se plaît à le caractériser et non sans raison d'ailleurs, constitue aux yeux des promoteurs le véritable enjeu de la performance énergétique. Ils estiment toutefois que le Grenelle de l'environnement ne le priorise pas assez et que les objectifs fixés apparaissent bien peu ambitieux au regard du nombre de logements concernés. L'incompréhension se construit alors à partir des exigences formulées à l'égard du neuf dont la part reste faible dans le renouvellement du parc de logements. « *Pourquoi nous* ? » alors même que le parc existant regorge de potentialités d'amélioration.

Deux affirmations et deux hypothèses nous permettent d'apporter des éléments de réponses. Non dénuée de sens, la posture de l'incompréhension reste discutable. En effet, une fois livré, un programme résidentiel neuf glisse très vite du côté du parc existant. Les performances de la construction neuve participent à l'amélioration de ce parc de demain, rompant alors avec l'évolution qui a conduit à l'état énergétique du parc existant actuel (cf. Chapitre 3). En outre, la production neuve est composée d'acteurs identifiés et plus facilement mobilisables que ne peut le proposer le parc existant comme en atteste par exemple l'identification des freins à la rénovation dans les copropriétés (cf. Chapitre 3). De façon plus hypothétique, les promoteurs subissent les errements d'une profession dont les pratiques n'ont pas toujours été exemptes de reproches. La durabilité participerait alors à repositionner des acteurs à l'image écornée sur le plan de l'exemplarité. Enfin, l'incompréhension est d'autant plus exacerbée que la rénovation est encore relativement absente du périmètre d'activité des promoteurs. La problématique énergétique promet pourtant d'importants débouchés économiques...

Extraits d'entretiens 5.1. Postures

Il faut se souvenir que la RT 2005 et RT 2012 c'est Kyoto, Rio qui ont poussé pour que l'on soit dans cette démarche. Tous les ans on a évolué. Puis il y a l'accélération du Grenelle de l'environnement qui dit finalement « on va aller encore plus vite ».

De toute façon, la démarche elle s'impose d'une façon ou d'une autre à travers les réglementations thermiques. Les promoteurs contreviennent à la loi s'ils ne les respectent pas. Ils sont obligés de, sauf erreur des concepteurs des bâtiments, ils sont obligés de se conformer à la réglementation thermique en vigueur, ainsi qu'aux autres règlements, à la réglementation handicapé, à la réglementation incendie enfin à tout le reste. Donc ça de toute façon cette démarche elle passe ne serait-ce que par la loi.

Vous avez certainement regardé l'évolution des réglementations thermiques depuis les années 2000 ! Le filière du bâtiment elle évolue au triple galop, à la cravache ! Du top-down à la cravache on va dire.

Oui, pour nous le développement durable est une réglementation de plus.

De la RT 2005 à la RT 2012, la marche est beaucoup trop haute.

Je pense que cela fait trop. La RT 2005 a été la première étape, qui était réglementaire. Mais là on se dit, 2012, passer un gouffre aussi important. Là, on a vraiment du mal. C'est pire que de passer de la RT 2000 à la RT 2005. C'est largement supérieur.

Je crois que c'est un mouvement qui est inéluctable. Malheureusement on met souvent un petit peu la charrue avant les bœufs. Moi je suis à peu près convaincu aujourd'hui que 2012 on n'y arrivera pas. On n'y arrivera pas.

Il y a des volontés du législateur de pousser la réglementation et c'est bien. Maintenant, on met sur le neuf beaucoup de contraintes liées au développement durable alors que l'ancien consomme, gaspille, 90 %, 95 % voire 99 % des richesses. Alors il y a donc une sorte de vitrine des obligations que l'on veut mettre dans le cadre du Grenelle, qui est ma foi tout à fait honorable. Mais d'un autre côté il y a 99 % du reste… Je veux dire nous on construit, on change 1 % du nombre de logements par an.

On nous demande de diviser par deux ou trois nos performances thermiques alors que globalement on n'est pas tellement polluant, enfin, je veux dire, ni en quantité parce que l'on représente 1 % du parc sachant que les autres représentent plus et sont à 200, 300, 400 kWh/m²/an. Donc c'est un peu une grosse injustice lourde à porter parce qu'en plus, il ne faut pas que cela se traduise économiquement.

Durabilité du développement économique

Si la définition donnée par le rapport Brundtland (CMED, 1988) s'impose comme un point de départ ou comme un point de passage pour l'ensemble des promoteurs, elle sert également de socle à une traduction recentrant le développement sur le plan économique. Les discours appuient le fait que le pilier économique ne peut être occulté de la durabilité jusqu'à en devenir le parent pauvre. Cette traduction économico-centrée confirme que, dans la promotion immobilière comme dans d'autres secteurs économiques, « le développement durable est encore à géométrie variable dans le discours et l'action concrète des entreprises qui, dans la très grande majorité des cas, « économisent » l'environnement plus qu'elles « n'écologisent » l'économie » (Bost, 2007). La volonté de lier l'activité de promotion immobilière avec le développement durable existe donc si ce dernier offre une opportunité de croissance économique ou, tout au moins, s'il représente une promesse à partir de laquelle la promotion immobilière est apte à prospérer. Développement durable et croissance économique tendent alors à se confondre, ouvrant le champ des opportunités à l'exploitation des liens construits.

Ces lignes de postures dominantes offrent des degrés de positionnements variables d'un promoteur à l'autre. Les traductions opérées rendent notamment compte d'une adhésion forcée de la promotion immobilière à la durabilité, nouvel ordre du jour duquel ils ne peuvent se départir. Reste alors à définir des stratégies ou des politique de développement durable, à affiner les traits de la durabilité, à la légitimer afin de dépasser la contrainte et de construire une nouvelle culture en interne.

Organiser le développement durable

Ce titre, emprunté à un ouvrage de l'ouvrage de l'ADEME publié en 2005, rappelle que les promoteurs privés, au même titre que d'autres entreprises hors immobilier et que les pouvoirs publics, organisent en interne la durabilité et l'institutionnalisent. S'il avait été intéressant *a posteriori* de répéter la démarche des auteurs de l'ouvrage préalablement cité, et donc d'étudier en profondeur une ou quelques entreprises, nous prenons le parti de dresser un tableau plus général des stratégies et des ajustements organisationnels qui suivent la pénétration du développement durable à l'échelle des groupes de promotion. À partir des données recueillies, deux stratégies ressortent afin de piloter et encadrer les engagements des groupes en matière de développement durable.

Les directeurs de développement durable

Plusieurs groupes de promotion immobilière, parmi les plus grands, choisissent de créer un poste spécifiquement dédié au développement durable. Ainsi, en 2005, le groupe Bouygues crée une direction développement durable conduisant, par diffusion à l'ensemble des entités qui compose la multinationale, à la nomination d'une directrice du développement durable au sein de l'entité Bouygues Immobilier. Agnès Lostis prend alors les fonctions de « Directeur du développement durable » (3D) en 2008. La même année, Nexity confie à Sabine Desnault le poste de « Directeur process et développement durable ». D'autres groupes suivent ces exemples dont Icade ou Altaréa Cogedim, encouragés par les obligations introduites par la loi NRE. Ces 3D participent dès lors à déployer la durabilité au sein de l'entreprise, comme à l'extérieur.

Les 3D sont mobilisés afin d'élaborer la conception de la problématique de la durabilité et contribuent ensuite à la relayer. La dénomination du poste au 3D de Nexity traduit ainsi le rapprochement opéré entre durabilité et abordabilité, axe de la stratégie de Nexity depuis le milieu des années 2000 matérialisé par sa volonté d'être présent dans les zones ANRU ou bien encore par la création de l'Institut Nexity pour le logement. Il revient à la 3D du groupe de cibler les coûts de construction et d'explorer le champ des possibles de leur réduction. Rien d'étonnant alors de retrouver à ce poste Sabine Desnault, dont le parcours, fortement imprégné de la culture industrielle d'un constructeur automobile, lui permet d'ouvrir la porte à des solutions d'industrialisation de la production sur lesquelles nous reviendrons plus en détails au cours du Chapitre 7. Chez Bouygues Immobilier, la fonction de 3D paraît bien moins liée à cette dimension opérationnelle. Sans vouloir faire offense à la personne en charge de cette fonction, elle nous semble simplement assurer le relais d'une stratégie et d'une politique de développement durable décidées par la direction du groupe. Son rattachement à la direction générale marketing, communication et développement de la maison mère ne nous contredit pas et réaffirme le lien ténu entre développement durable et communication.

Encadré 5.1. Portraits de 3D

Sabine Desnault, Nexity

Fonction : Directeur process et développement durable.

Rattachement : Direction générale de Nexity.

Rôle : la création d'une Direction process et développement durable au sein de Nexity répond à trois objectifs. Tout d'abord, il s'agit de mieux intégrer les innovations. Ensuite, cette direction doit accentuer les efforts en matière de réduction des coûts de construction. Enfin, la 3D doit organiser la mise en œuvre rapide de la stratégie de développement durable de Nexity.

Formation : diplômée d'un master de management immobilier à l'École supérieure des sciences économiques et commerciales (ESSEC) et titulaire d'un DEA économie de l'énergie de l'Institut français du pétrole (IFP).

Carrière professionnelle : elle débute sa carrière professionnelle en 1996 chez Renault. Elle consacre douze ans de sa carrière au constructeur automobile tout en évoluant dans ses fonctions. De 1996 à 2001, elle travaille à la Direction des prix de revient. Elle occupe successivement un poste de chargé d'études puis de responsable d'équipes. En 2001, elle devient Chef de service économique à la Direction de l'innovation et des avants-projets chez Renault. Son activité consiste en un pilotage de l'orientation économique et de l'ensemble des projets en amont dans le cadre de l'alliance avec Nissan. En 2004, elle est nommé Chef de projet immobilier à la Direction des affaires immobilières. Elle a en charge l'organisation de l'optimisation en amont des positions immobilières de Renault. Par la suite, et ce toujours au sein de la Direction des affaires immobilières de Renault, elle devient Chef de projet économique du programme « Les nouveaux environnements de travail ». Elle quitte le secteur automobile en 2008 pour rejoindre Nexity.

Agnès Lostis, Bouygues Immobilier

Fonction : Directeur du développement durable.

Rattachement : Pierre Auberger, Directeur général marketing, communication et développement durable du groupe Bouygues.

Rôle : prendre le relai de la stratégie et des axes définis par le groupe Bouygues au sein de la branche immobilière du groupe depuis que le développement durable est devenu un axe stratégique majeur. Trois autres missions lui incombent. La première est d'assurer l'animation et la coordination des politiques de développement durable au sein de Bouygues Immobilier. La deuxième est de réaliser une veille technique, réglementaire et concurrentielle sur les problématiques liées au développement durable. Enfin, Agnès Lostis a en charge le *reporting* extra-financier de la société.

Formation : ingénieur en génie mécanique, diplômé de l'Université technologique de Compiègne (UTC).

Carrière professionnelle : en 1993, elle intègre l'entreprise Valeo en tant qu'ingénieur qualité. Après un passage chez Pyroindustrie, entre 1996 et 1998, elle poursuit sa carrière chez J.-C. Decaux, entreprise au sein de laquelle elle participe notamment au projet du Vélib', en tant que Directrice qualité. À partir de 2006 ses fonctions s'enrichissent puisqu'elle devient Directrice qualité et développement durable. Après dix années passées chez J.-C. Decaux, elle rejoint Bouygues Immobilier en 2006.

Ces directeurs de développement durable se posent également comme agents de diffusion des savoirs et des pratiques de la durabilité à l'intérieur du groupe. Ils contribuent à la définition de méthodologies, d'outils, de savoir-faire transversaux à l'entreprise cherchant à rendre opérationnel le développement durable. Ils mettent alors en forme des pratiques stabilisées, opérationnalisées, aboutissant à la construction de savoirs transmissibles (formalisation des savoirs, encadrement de la diffusion, etc.) rationnalisés, œuvrant à la « professionnalisation » de la durabilité (Villalba, 2011). La 3D de Nexity est ainsi à l'origine de la construction d'un outil commun à l'ensemble des filiales des groupes destiné à remplacer les référentiels de certification auxquels le groupe n'est pas attaché (cf. Chapitre 6).

Nous nous sommes étonnés de la féminisation des postes de 3D de Bouygues Immobilier et de Nexity. Bien que n'ayant pas complètement creusé la question, une exploration des autres personnalités occupant un poste de 3D au sein des grandes entreprises françaises a confirmé la surreprésentation des femmes à ces postes alors même que, sans en faire une généralité, les postes de direction sont plutôt masculins. Cette féminisation semble renvoyer, dans un premier temps, à une anticipation des entreprises au projet de loi relatif à la parité dans les conseils d'administration dont l'objectif est

d'imposer, avant 2016, un quota de 40 % de femmes au sein de ces mêmes instances. Elle rappelle également qu'au sein des entreprises, les ressources humaines et la communication représentent plus de la moitié des fonctions occupées par les femmes (*Alternatives Économiques*, 2009). En nous attachant d'un peu plus près aux dénominations exactes des postes de 3D, il apparaît que communication et développement durable tendent à être réunis au sein d'une unique fonction. Nous relions donc hypothétiquement la dimension communicationnelle du développement durable à la féminisation des postes de 3D. Cette surreprésentation féminine nous renvoie enfin à la problématique du genre et de l'environnement que É. Flahault (2004) explore par exemple par le prisme des associations du secteur de l'environnement.

La dilution organisationnelle

Le pilotage du développement durable ne s'accompagne pas nécessairement de la création d'une direction qui lui est spécifiquement dédiée. Au contraire, une grande majorité des groupes de promotion dilue le développement durable à l'ensemble des fonctions préexistantes sans modification des organigrammes. Ainsi, au sein de structures les plus modestes, le développement durable est l'affaire de l'ensemble des collaborateurs. Dans d'autres groupes plus importants, sans être nominatif, le pilotage peut être personnifié. C'est le cas de Vinci Immobilier ou de Bouwfonds Marignan Immobilier pour lesquels une personne, respectivement un directeur qualité et un directeur technique, portent la problématique de la durabilité. Il s'agit d'ailleurs d'une constante de l'ensemble des groupes n'ayant pas de 3D. Des hommes et des femmes prennent plus que d'autres à bras le corps la problématique, devenant alors les principaux référents dans le groupe. On retrouve ainsi dans chaque groupe un ou des « M. ou Mme développement durable » à qui incombent le rôle aussi bien de référent, de porteur comme de pilote. Ces personnes portent un peu plus la thématique que les autres de par leur sensibilité (écologique, éthique, militante, etc.), leurs intérêts et leurs compétences dans ce domaine ou tout simplement par obligation de faire respecter les prescriptions énergétiques et environnementales. Leur rôle ne diffère alors pas nécessairement de ceux des 3D.

Cette dilution organisationnelle repose sur trois raisons. La première tient à la taille des structures. Pour les petits groupes, il n'est pas nécessaire d'une part d'ajouter un échelon à un organigramme modeste et, d'autre part, l'activité de production ne justifie pas la création d'un poste dédié au développement durable. La question d'un pilotage spécifique ne se pose donc tout simplement pas, le développement durable étant reconnu comme l'affaire de tous. On peut également lire de vrais choix stratégiques et, en transparence, le sens donné au développement durable. Ainsi, Vinci Immobilier, « *à l'inverse de chez les autres* » comme s'est plu à nous le faire remarquer un de ses collaborateurs, ne succombe pas à la vague de création de postes de 3D. Pour ce promoteur, c'est la notion de qualité qui recouvre le mieux le développement durable puisque « *la qualité, c'est très large parce que cela se niche à tous les niveaux, comme le développement durable* ». Enfin, pour d'autres, le développement durable ne peut se résumer à la création d'un poste spécifique puisque, par définition, la transversalité de la problématique implique que chacun la retraduise opérationnellement à l'activité de sa fonction. Il perce alors une certaine méfiance à l'égard des 3D dont la fonction relèverait d'une simple volonté communicationnelle prenant le pas sur l'opérationnalité...

Extraits d'entretiens 5.2. Organiser et personnifier le développement durable

Nous avons considéré que tout le monde doit être attentif et alerté sur ces aspects là et passer la bonne parole à l'ensemble des autres collaborateurs. Donc ce sont des gens qu'on a détectés, qui ont des appétences particulières pour tels aspects et à qui on dit : « Tiens, toi, tu aimes ça : tu vas y travailler, tu vas travailler dans ce groupe là et tu fais part à l'ensemble de l'équipe de tes expériences, de ce que tu apprends, des formations auxquelles tu vas ».

Il y a une personne qui a été embauchée au sein du groupe : Madame Développement Durable.

En interne, on m'appelle M. BBC. Je suis celui qui pousse pour faire en sorte que le développement durable avance.

On a un responsable technique qui chapeaute l'ensemble des responsables d'affaires et qui a lui ce regard particulier comme il peut l'avoir sur un certain nombre d'autres préoccupations. Mais c'est lui qui assure ce regard complet.

Depuis 2005 il y a quelqu'un qui s'occupe de tout ce qui est environnemental et développement durable.

On est une petite structure (…) donc c'est plutôt au sein d'une fonction que l'on a rajouté des tâches qui sont liées à cela. Comme on doit labelliser nos opérations, on sait que cela fait partie maintenant de nos tâches. Mais on n'a pas recruté de personne pour l'instant pour cela.

Lorsque vous rencontrez des personnes qui s'occupent du développement durable au sein de la promotion vous comprendrez de par la fonction de la personne si c'est quelque chose qui est tourné vers la vitrine ou si c'est quelque chose qui est tourné vers l'opérationnel (…). Pour moi c'est de l'intégration opérationnelle. C'est de la formation, c'est du suivi, c'est de la sensibilisation. Cela n'a pas de sens de créer une personne. Si vous voulez, si il y avait dans le groupe une personne responsable développement durable, ce serait moi.

On a une responsable du développement durable qui est aussi la personne qui s'occupe de la formation d'entreprise et puis tout le piler social. C'est plutôt sa partie. Moi c'est plutôt tout ce qui est un peu technique. Donc on s'est plutôt bien structuré entre le responsable de l'environnement, le directeur qualité innovation et la responsable développement durable.

Les promoteurs privés et leur développement durable au quotidien

Corrélativement aux évolutions de nature organisationnelle, l'échelle de l'entreprise est également mobilisée afin que les groupes mettent en œuvre leur développement durable. Des pratiques anecdotiques aux démarches plus globales, l'ensemble participe à sensibiliser les collaborateurs, à afficher une exemplarité, avant le « balancement » du groupe à la production immobilière (Hamman et Blanc, 2009). La durabilité devient alors une nouvelle variable du quotidien aux degrés d'adhésion variables.

Des promoteurs en quête d'exemplarité ?

Des petits gestes aux démarches plus globales

Demandez à un promoteur quelles sont les actions menées à l'intérieur de son entreprise en faveur du développement durable et vous ouvrirez tout d'abord la porte au recensement des petits « gestes verts » du quotidien : tri sélectif, économie d'énergie, impression recto-verso, mise en place systématique d'écran de veille, etc. La réutilisation du papier, afin de constituer des blocs de brouillon, est à ce titre un véritable emblème. Ces petits gestes n'entraînent pas nécessairement de changements fondamentaux dans les pratiques. De nouvelles habitudes sont simplement prises au quotidien, souvent impulsées par les collaborateurs des structures. Superflus ou essentiels, peu importe le qualitatif que tout un chacun peut attribuer à ces gestes, ils sont autant de résultats de la vulgarisation du développement durable que de véritables vecteurs de conscientisation. Ces pratiques partagées sont aujourd'hui largement diffusées alors qu'elles ne l'étaient pas encore il y a quelques années.

Les actions et les cibles peuvent devenir plus globales. Le tri du papier migre par exemple vers la problématique de l'utilisation et de la réutilisation de ce papier avant de renvoyer à la question d'une consommation économe et raisonnée et mener, pourquoi pas, à l'achat de papier certifié. Le remplacement des luminaires par des détecteurs de présence ouvre une première porte à un traitement plus global de la problématique énergétique à l'échelle de l'entreprise. Celle de l'alimentation se matérialise dans les menus bios proposés dans les restaurants d'entreprises. Des actions plus sectorielles et plus intrusives sont alors mises en œuvre, mobilisant l'ensemble des collaborateurs de l'entreprise.

Fin 2007, le promoteur Espacil définit par exemple un agenda 21 d'entreprise autour de quatre grands axes de réflexion que sont : le développement durable dans les aspects techniques de la construction, la gestion et de la maintenance du patrimoine du groupe ; les consommables ; l'énergie (diagnostic thermique, ampoules basse consommation, programmateurs hebdomadaires de chauffage, etc.) ; les déplacements des employés. Avec l'appui de Rennes Métropole, Espacil lance alors une réflexion sur le plan de déplacements de ses employés, ou Plan de déplacements entreprise (PDE), menant à l'élaboration d'une cartographie des déplacements destinée d'une part à mieux les organiser et, d'autre part, à rechercher des solutions alternatives. L'avancée du projet tient en une série de rendez-vous, conférences et autres tables rondes, axée sur cette problématique de la mobilité conduisant dans un premier temps à l'adoption d'un certain nombre de mesures puis, dans un second temps, à une réduction significative des déplacements professionnels, grâce par exemple à la visioconférence, au développement d'une offre de déplacements partagés sur la messagerie interne, etc. Bien qu'anecdotique, les salariés rennais du groupe peuvent utiliser les deux vélos, dont un électrique, mis à leur disposition par l'entreprise. Afin de favoriser le covoiturage, le promoteur adhère à l'association Covoiturage+. La démarche est consacrée en février 2011 par l'obtention du label Déplacement durable de Rennes Métropole, offrant notamment des tarifs avantageux, - 10 %, sur les abonnements de transports en communs des salariés du groupe récompensé.

La problématique de la mobilité mobilise également la réflexion du promoteur Icade, bien qu'elle soit somme toute différente du précédent exemple. En 2007, le promoteur quitte son siège social de Boulogne-Billancourt et emménage dans le 19e arrondissement, sur le site du Parc du Millénaire. Face aux réticences de certains des collaborateurs (éloignement, site isolé, faiblesse de la desserte en transports en commun, etc.), le groupe s'emploie à faciliter l'arrivée sur ce nouveau site. Il développe une offre de mobilité douce par le biais de deux navettes fluviales électriques, équipées de panneaux solaires fournissant environ 20 % de leur énergie, mises en place et reliant depuis 2007 le quai de la Charente, station de métro Corentin Cariou de la ligne 7, au Parc du Millénaire par le canal Saint-Denis et la darse privée d'Icade (cf. Planche 5.1). À raison d'un passage toutes les six minutes en heure de pointe, la Montjoie et l'Estrée acheminent quotidiennement 400 salariés du groupe jusqu'à leur lieu de travail. Plus étonnant, les navettes sont également utilisées par les salariés pour faire leurs courses pendant la pause du midi. Achetées et affrétées par Icade, les navettes ont donc pour objectif, dans un premier temps, d'améliorer la desserte du nouveau site du siège social. Dans un second temps, elles servent également à tout à chacun afin de desservir le centre commercial « Le Millénaire » développé par le groupe sur le site des anciens Entrepôts

et magasins généraux de Paris (EMGP), faisant face au siège social du groupe. L'intérêt d'Icade s'en trouve renforcé, la navette fluviale matérialisant une stratégie de développement durable tout en l'incarnant sur le plan symbolique (eau, utilisation du canal, bateau électrique et silencieux). Cet exemple illustre en effet l'importance des marqueurs, des symboles de la durabilité utilisés aussi bien par les promoteurs que par les villes. B. Navereau (2010) rappelle par exemple qu'outre l'efficacité du monorail reliant les différentes entités du centre commercial Plaza Imperial de Saragosse, il est également un élément marketing, un élément d'affichage. Il est même devenu l'emblème d'un centre commercial se voulant respectueux de l'environnement. À l'échelle du bâtiment, éoliennes et panneaux solaires s'inscrivent dans un registre identique (cf. Chapitre 7).

Planche 5.1. Navettes fluviales d'Icade

Trois navettes électriques relient aujourd'hui l'embarcadère proche de la station du métro 7 Corentin Cariou (photo ci-dessus) au Parc du Millénaire (photo en bas à gauche), le long du canal Saint-Denis et de la darse privée d'Icade (photo ci-dessous). Sur la photo en bas à gauche, le nouvel embarcadère du centre commercial Le Millénaire inauguré en 2011.

Sources : Icade ; A. Taburet, 2012.

L'action du groupe sur la mobilité ne s'arrête pas là puisque Icade lance également une réflexion sur la place de l'automobile dans l'entreprise ainsi que sur l'intérêt et la nécessité de compter une flotte importante de véhicules de fonction. Un partenariat est signé avec Carbox, société spécialisée dans l'auto-partage afin de mettre en place un service fonctionnant sur le même principe que celui des Vélib', à la différence près que les voitures sont réservées aux collaborateurs de l'entreprise. Un principe de réservation offre la possibilité d'emprunter un véhicule à des fins professionnelles, comme à des fins privatives moyennant participation financière. L'ensemble de l'action d'Icade est reconnu en 2012 par la remise du prix « Entreprise éco-mobile » lors de la première édition du Grand prix des entreprises éco-mobiles organisé par l'Observatoire du véhicule d'entreprise (OVE), l'Avere-France, une association professionnelle pour le développement du transport et de la mobilité électrique, avec le partenariat de l'ADEME.

Les sièges sociaux, vitrines d'une certaine durabilité

La vocation première des sièges sociaux est de centraliser les activités (administration, gestion, etc.) d'un groupe. Ils sont également des supports à l'exposition des savoir-faire et à l'illustration des orientations stratégiques. Témoins de la personnalité de l'entreprise et de ses valeurs, ils participent à construire la dialectique entre le groupe et son activité. Le groupe Bouygues est un bon exemple des groupes s'appliquant à la visibilité de leurs sièges sociaux. D. Barjot évoque déjà en 1992, à propos de ce dernier que « rien ne traduit mieux la réussite de Bouygues que son nouveau siège social inauguré en janvier 1988. (…) L'entrepreneur a fait de Challenger le double symbole de sa puissance et de son avance technique (…) Il est conçu comme un outil commercial de première importance destiné à montrer la puissance du groupe et à le doter de la respectabilité indiscutable sur la scène internationale ». L'auteur n'hésite alors pas à comparer le siège social Challenger au château de Versailles de par sa conception et sa disposition ! Le nouveau siège social de Bouygues Immobilier à Issy-les-Moulineaux s'inscrit dans cet héritage et traduit les nouvelles orientations en matière de développement durable (cf. Planche 5.2). Avec l'appui d'un architecte de renom, Christian de Portzamparc, l'immeuble Galéo, inauguré à la fin de l'année 2009, est l'un des premiers immeubles de bureaux à obtenir la certification NF Bâtiments tertiaires en exploitation – Démarche HQE. Il incarne, selon François Bertière, PDG de Bouygues Immobilier, les deux grandes stratégies du groupe à savoir la qualité architecturale et le développement durable devenant même « instantanément une référence architecturale et environnementale » (Bouygues, Rapport d'activité, 2009). Le groupe pousse même un peu plus loin la personnification puisque Galéo « arbore fièrement les couleurs du groupe Bouygues Immobilier, bleu saphir et vert émeraude » (Scemama, 2010).

La durabilité des sièges sociaux des promoteurs immobiliers privés se confond généralement avec la certification ou le suivi d'une démarche HQE. Le siège de Vinci Immobilier obtient ainsi en 2007 la certification NF Bâtiments tertiaires – Démarche HQE pour son siège social de Boulogne Billancourt (cf. Planche 5.3). Le nouveau siège d'Icade, Le Parc du Millénaire 1 préalablement évoqué, est un immeuble HQE de 30 000 m^2. Le promoteur Atréalis Promotion occupe également un bâtiment HQE au cœur de l'Île de Nantes qu'il doit à sa maison mère, le

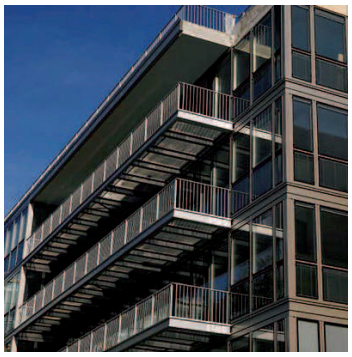
CIL Atlantique, et au bailleur social La Nantaise d'Habitations (cf. Planche 5.4). Dans chacun des cas, aucun chiffre ne renseigne les variables clés des consommations énergétiques et de CO_2 ou bien encore celles de l'énergie grise. Au-delà des orientations et des principes mis en œuvre, tout un pan d'incertitudes demeure. Avant d'être durables ou exemplaires, les sièges sociaux renvoient donc à la durabilité telle qu'elle est traduite par les promoteurs immobiliers privés.

Planche 5.2. Galéo, nouvelle vitrine de Bouygues Immobilier

Le siège social de Bouygues Immobilier se compose de trois immeubles : Galéo, Dueo et Trieo. Le premier, par sa forme oblongue et son architecture singulière, ressemble à un galet luminescent. Les sept cents écailles sérigraphiées limitent les apports solaires tout en apportant de la clarté et protégeant l'environnement intérieur des nuisances sonores extérieures. Les panneaux en béton fibré habillent l'isolation par l'extérieur (photo en haut à droite). L'utilisation du béton ne manque pas d'interpeller, renvoyant au débat de la durabilité de ce matériau.

Source : A. Taburet, 2012.

Planche 5.3. Sièges sociaux de Vinci Immobilier et d'Icade



Le siège social de Vinci Immobilier à Boulogne-Billancourt (à gauche) et celui d'Icade (ci-dessous) sont tous les deux certifiés NF Bâtiments TertiairesChapitre - Démarche HQE.

Sources : Vinci Immobilier ; A. Taburet, 2012.

Planche 5.4. Atrium, siège social d'Atréalis Promotion

Ni climatisé ni rafraichi, l'Atrium compose avec un jardin couvert intérieur, régulateur thermique et hydrométrique du bâtiment, servant à préchauffer l'air en hiver, par le biais des façades, afin de réaliser des économies d'énergie. Le bâtiment est en outre isolé par l'extérieur afin d'améliorer son efficience énergétique. Il compte enfin une toiture végétalisée et permet une récupération partielle des eaux pluviales.

Source : www.iledenantes.com

La construction d'une culture de la durabilité

Depuis le milieu des années 2000, il n'est pas une note intranet, une formation, un congrès, qui ne fasse référence au développement durable. Entre apprentissages collectifs et apprentissages individuels, la culture de la durabilité se construit, se partage et se diffuse.

Le rôle de la FPI pour l'apprentissage collectif

Deux grands rendez-vous propices au regroupement sur des problématiques communes aux promoteurs privés se déroulent chaque année sous l'égide de la Fédération des promoteurs immobiliers (cf. Encadré 5.2). Ainsi, lors des Journées d'études professionnelles (JEP), la FPI convie certains de ses membres à témoigner, à partager leurs expériences relatives à la durabilité, particulièrement ces toutes dernières années. Sont également présentes, des personnalités extérieures intégrées à la chaîne constructive, animant des ateliers plus théoriques et asseyant un peu plus l'apprentissage de la durabilité. Nous pensons ainsi à l'atelier intitulé « L'assurance de la performance énergétique des bâtiments neufs » qui s'est déroulé lors des 21es JEP de la FPI ou encore à l'intervention d'André Pouget, du bureau d'études thermiques Pouget Consultants, habitué de ces rendez-vous.

Encadré 5.2. La Fédération des promoteurs immobiliers

Historique

La FPI est le résultat d'une fusion opérée en 1971 entre deux syndicats patronaux, l'Association nationale des promoteurs constructeurs (ANPC) et la Fédération nationale des promoteurs constructeurs (FNPC). La FNPC est alors forte de 250 membres contre 130 pour l'autre entité (Dhuys, 1975). Inégale, la répartition s'accompagne d'une distinction entre les deux groupes puisque les membres de la première entité sont des « artisans spécialisés dans les programmes sociaux » alors que ceux de la seconde sont de « gros professionnels » (*ibid.*). En 1971, les deux syndicats fusionnent sous le sigle FNPC. En 2005, cette dernière devient Fédération des promoteurs constructeurs (FPC) avant à nouveau de changer d'identité en 2010 et devenir FPI. Cette lettre, « qui change tout » selon la FPI, se veut une traduction de l'évolution naturelle des activités des promoteurs dont les compétences et les savoir-faire se sont élargis à la gestion de biens, à l'aménagement et à la rénovation. Pour Marc Pigeon, son ancien président, « ce nouveau nom traduit la pluralité croissante des activités et des métiers d'une profession au service de la ville et des habitants ». De ce bref historique, nous retiendrons que la fédération est une forme de syndicalisme permettant une représentation professionnelle des entités adhérentes et de leurs intérêts.

Organisation

La FPI regroupent 500 membres répartis en 18 chambres régionales. Chacune d'entre elles jouit d'une autonomie somme toute relative puisqu'elles ne peuvent « trop s'éloigner du cadre d'action » imposé à l'échelon national, la FPI disposant d'un droit de regard sur les initiatives régionales (Pollard, 2009). Selon l'auteur, des tensions peuvent résulter des rapports et des « relations fluctuantes et variables » qu'entretiennent les deux échelles organisationnelles. L'organisation reste toutefois dominée par l'échelon national. La FPI s'appuie sur des commissions et des groupes de travail pour élaborer sa politique et « les positions les plus importantes ou les plus délicates sont arrêtées en bureau exécutif ou en conseil d'administration, voire en assemblée générale » (*ibid.*). Pour J. Pollard (2009) c'est « au sein du comité exécutif qu'est décidée la politique à mener par la Fédération, sur proposition du président ». Ce comité est composé de l'ensemble des présidents des chambres régionales auxquels s'ajoutent des représentants de groupes nationaux (*ibid.*).

Deux grandes missions

La FPI représente et défend ses adhérents. Elle se pose comme interlocuteur des décideurs politiques et participe par des contacts formels ou informels, par des prises de position publiques, à l'élaboration de textes législatifs et réglementaires concernant les domaines d'activité de ses adhérents. Elle intervient également auprès des instances européennes par le biais de l'Union européenne des promoteurs constructeurs (UEPC). Elle expose et publie ainsi régulièrement ses vues, ses propositions et ses prises de position. Le dernier en date, « *Logement : chantier de la République* » (2011) se veut un manifeste des actions à entreprendre face à la crise du logement. Sa seconde mission consiste à informer et à assister ses adhérents. Elle compose ainsi avec un service juridique, un service économique et financier réalisant des enquêtes et publiant des analyses de marché, etc. Elle organise en outre les deux grands rendez-vous annuels de la profession, le Congrès de la FPI et les JEP.

Depuis 2004, la FPI organise son concours des Pyramides d'Or, « oscars » de la promotion immobilière privée, qui vise à récompenser les opérations immobilières de ses adhérents à partir de critères de qualité, d'innovation, de savoir-faire dans la conception et la construction. Suite à une première phase de concours récompensant les opérations à l'échelle régionale, les prix sont ensuite décernés au niveau national lors du congrès annuel. Autour du président de la FPI, des partenaires des prix, du jury composé de professionnels du logement et de l'immobilier et de son président « personnalité[1] », les promoteurs primés sont invités à recevoir leur prix, une Pyramide d'Or, sur scène et sur fond musical dispensé par l'orchestre accompagnant la cérémonie.

1. J.-C. De Castelbajac en 2010, Luc Alphand en 2011 pour ne citer qu'eux.

Ces distinctions œuvrent à la reconnaissance du promoteur et de son programme par le milieu de la promotion immobilière. Les éléments discursifs sont sans équivoque à ce propos. Gagner une Pyramide valide la mise en œuvre de la durabilité dans la conception et la réalisation d'un projet immobilier. En effet, si le développement durable a disparu textuellement depuis 2009 (cf. Encadré 5.3), la durabilité est inscrite aux critères de participation des cahiers des charges régissant le concours. Ces distinctions font la fierté des lauréats, palpable au cours des entretiens et relayée par l'exposition des prix dans les salons d'accueil et les halls des sièges sociaux des promoteurs rencontrés. Quelques articles relatifs aux résultats du concours sont publiés dans la littérature grise spécialisée de la construction, type *Le Moniteur*. La communication reste toutefois circonscrite aux acteurs du bâtiment.

Encadré 5.3. Les catégories du concours des Pyramides d'Or

Les prix nationaux sont répartis en six catégories, chacune liée à un partenaire :
- catégorie A : Pyramide d'Or avec le Crédit Foncier
- catégorie B : Pyramide de vermeil du prix de l'innovation avec le Groupement industrie promotion (GIP)
- catégorie C : Pyramide de vermeil du prix EDF Bleu Ciel
- catégorie D : Pyramide de vermeil du prix de l'esthétique immobilière avec la FPI
- catégorie E : Pyramide de vermeil du prix GRDF
- catégorie F : Pyramide de vermeil du prix de l'immobilier d'entreprise avec la Société mutuelle d'assurance du bâtiment et travaux publics (SMABTP).

Les pyramides participent à l'émulation ainsi qu'à l'effet d'entraînement de la profession par une mise en réseau des pratiques. Plusieurs directeurs (de groupe, technique, d'opération, etc.) rencontrés témoignent des invitations lancées à leurs équipes afin de constituer un dossier de participation dans le but d'exposer les savoir-faire du groupe et de le représenter lors de l'événement. Les principes mobilisés et les effets attendus sont donc proches des modes opératoires des prix distribués à l'échelle des villes, le prix européen des villes durables par exemple. Les promoteurs comparent également leurs projets à ceux de leurs concurrents et une forme de *benchmarking* se met en place. La remise des prix est l'occasion de mesurer le chemin parcouru et celui restant à parcourir, de se positionner par rapport à l'ensemble de la profession. Ces rendez-vous, comme ceux organisés en interne par les groupes, participent à la construction de la durabilité.

La FPI joue également un rôle dans la diffusion et l'appropriation des référentiels de certification. Rappelons dans un premier temps que la fédération s'engage, par la signature d'une convention

Extraits d'entretiens 5.3. En quête de reconnaissance

Les Pyramides ? Fiers ! Très fiers ! (…) C'est une reconnaissance. Une reconnaissance de la profession.

Les Pyramides ? C'est une reconnaissance du milieu (…). C'est vrai que pour nous c'est une reconnaissance du milieu.

Ce sont nos récompenses. La dernière c'est le Domaine de Bellis à Toulouse qui a gagné la Pyramide d'argent Bleu Ciel EDF. On a gagné aussi à Bordeaux, les Hauts de Bastide, le trophée Bleu Ciel EDF, catégorie énergie renouvelable. En 2008, on avait gagné le prix du développement durable. En 2006 on en a gagné énormément sur notre fameuse résidence, le Saint-Germain. Alors celle-là je vais vous la montrer : elle est très très belle.

On est toujours obligé de présenter des opérations dans les différentes catégories qui sont les catégories EDF, les catégories gaz, esthétique, enfin ce que vous voulez, et on est toujours primé. Nous avons toujours des opérations qui sont primées et qui sont distinguées. Ca vaut quelques articles (…) L'objectif, c'est de gagner des Pyramides et de pouvoir se dire : « Tient ! On a été meilleur que Nexity, meilleur que Marignan, meilleur que… ». On se compare toujours.

avec l'État, sur le respect d'un échéancier chiffré relatif à la production de bâtiments BBC (cf. Chapitre 3). Dans un second temps, elle participe à la création de référentiels, puis à leur valorisation auprès de ses membres, jouant alors un rôle d'entraînement. Aux voies déontologiques et éthiques explorées par la FPI au cours des années 1990, succède une volonté de développement et d'appropriation de démarches beaucoup plus cadrées pour la construction neuve. Jugées par notre interlocuteur de la FPI comme manquant de professionnalisme et introduisant un décalage entre discours et faits, la fédération souhaite conférer aux premières explorations une dimension plus concrète, plus formelle et plus scientifique. Elle s'oriente alors vers la définition et l'élaboration de nouveaux cahiers des charges. En 2002, elle initie la certification Qualiprom dont le référentiel technique est établi avec l'appui du CSTB et d'Afnor Certification. Ce référentiel valide alors la qualité du processus de management opérationnel ainsi que les dispositions organisationnelles mobilisées par le promoteur au cours de l'élaboration d'un programme immobilier. Quelques années plus tard, la FPI soutient la création de la certification NF Logement dont le référentiel fait une nouvelle fois l'objet d'une étroite collaboration entre Afnor Certification, le CSTB et l'association Qualitel. En intégrant la démarche Qualiprom et en y apposant des prescriptions qualitatives relatives au programme de logements, NF Logement se veut une certification de produits et de services et non plus une simple validation de processus. Afin d'obtenir cette certification, le promoteur s'engage ainsi sur la qualité des services apportés aux acquéreurs, la qualité technique de ses ouvrages et la qualité de son organisation (Maes, 2009). La FPI participe ainsi au lancement et à la définition de référentiels techniques de certification, au départ non environnementaux, puis intégrant peu à peu cette composante.

Les apprentissages organisés par les groupes

Aux côtés des supports internes de type *newsletters* ou des guides des bons gestes à adopter au quotidien qui concourent à informer et sensibiliser les salariés, les promoteurs immobiliers privés organisent leurs propres référentiels d'action et construisent leur culture de la durabilité en interne. La semaine du développement durable s'impose par exemple comme un nouveau rendez-vous fédérateur articulé autour d'ateliers, d'expositions, de projections de films, etc. Des conférences exclusives à l'entreprise sont également des occasions prises d'inviter des personnalités extérieures, ceux que B. Villalba (2011) nomme les professionnels du développement durable et qui agissent comme des passeurs de la durabilité. Citons

Altaréa Cogedim qui consacre, en 2009, un cycle de sensibilisation au développement durable dispensé aux collaborateurs volontaires par Dominique Bidou, spécialiste du développement durable, notamment sur les questions d'aménagement et de construction. L'offre de formation des groupes s'enrichit également des thématiques environnementales, techniques, réglementaires, etc., complétant celle de la FPI et de partenaires de la profession, tel que Cerqual, organisme certificateur. Elle illustre au passage que la phase de diffusion et de vulgarisation du développement durable est couplée à une phase de formation et d'apprentissage technique et opérationnelle.

Le registre de l'émulation est également actionné par les groupes qui n'hésitent pas à organiser leurs propres événements, reprenant les principes de ceux précédemment évoqués. Ainsi, le promoteur Espacil, fort de l'obtention du « Label déplacement durable », mobilise ses salariés lors du défi inter-entreprises « Tous éco-mobiles » organisé en 2011 par Rennes Métropole et l'association Covoiturage+ durant la semaine européenne de la mobilité. Pendant une semaine, chaque salarié est invité à reléguer sa voiture pour une mobilité plus douce (la marche, le vélo, les transports en commun ou le covoiturage) dans le cadre de ses déplacements domicile-travail et professionnels. D'autres groupes s'inspirent du principe du concours afin d'encourager l'innovation au sein de leurs équipes ou bien de valoriser les démarches exemplaires. Depuis 2001, Nexity organise ainsi régulièrement « Tous bâtisseurs d'avenir », concours ouvert à l'ensemble des collaborateurs du groupe et récompensant l'équipe dont l'initiative est la plus innovante. Lors de la première édition, le lauréat fut un projet de Bio-Habitat, immeuble portant les préoccupations environnementales du promoteur à l'époque (économies d'énergie et d'eau, gestion des déchets, matériaux renouvelables). Si le concept a servi de base de réflexion au promoteur, il n'a en revanche pas trouvé d'opérationnalité. De son côté, Icade s'appuie chaque année sur ses « Trophées Icade du développement durable » afin de valoriser et de récompenser les collaborateurs dont les initiatives reflètent la démarche de développement durable du groupe.

Extraits d'entretiens 5.4. Les vecteurs de diffusion interne

Après, il y a aussi les notes, les notes d'informations. C'est des conneries… Non, en fait c'est loin d'être des conneries, mais qui vont nous dire un peu au jour le jour, comment faire des économies dans votre logement. On va recevoir ça par mail. Mais, effectivement, pour moi c'est un discours permanent qui permet de faire attention comme si on était chez soi.

Des réunions sur le développement durable il y a en un paquet. L'autre jour il y en avait une à la chambre de commerce avec un constructeur de maisons individuelles du coin qui a fait un petit exposé et son discours était assez clair parce qu'il opte pour des choix techniques les moins chers et les plus performants. J'ai trouvé que c'était très intéressant.

*Il y a énormément de formation. Et bien évidemment, aujourd'hui, dans toutes les formations, quelles qu'elles soient, dans l'économie de la construction, dans le SPS (*Sécurité et protection de la santé*), dans n'importe quoi, dans tout ce qui nous intéresse, il y a toujours le développement durable. Toujours. Il est à toutes les sauces.*

On a eu un congrès au mois de juin à Lyon, l'année dernière. Nous étions les 1 500 Bouygues Immobilier en grande messe. Il y a deux ans c'était à Marseille. Et cette année, il y a eu tout un sujet où on a parlé effectivement de l'environnemental, de l'avenir sur les projet BBC (…) Un fort accent a été mis cette année là-dessus en disant qu'on était déjà RT 2005, label Cerqual, etc. et donc qu'aujourd'hui il fallait que l'on fasse du BBC à tire-larigot.

Il y a des grandes messes. Il y a une restitution qui est faite au niveau d'Icade et une fois par an il y a une grande messe où tout est décoré en vert, où sont remis, par le président, des prix. Prix qui ne sont pas des prix symboliques : c'est un vélo portable ou des trucs dans ce genre là. Ce sont des distinctions. Dans l'intranet, il y a des articles quasiment toutes les semaines sur ce genre de choses. C'est très fortement relayé. C'est très fortement encouragé et diffusé.

Le partage d'une nouvelle culture

Les portes de la promotion immobilière privée ne sont pas hermétiques aux apports d'acteurs extérieurs. La durabilité est en effet alimentée par l'ensemble des acteurs qui concourent à la fabrique urbaine. Ceci est d'autant plus vrai que, parmi ces derniers, certains sont moteurs et en attente de traduction opérationnelle. Les élus construisent par exemple leurs référentiels par la visite de « hauts lieux de la durabilité » ou bien encore par les échanges et la mise en réseau. Les promoteurs sont également invités, à différents degrés, à partager leur durabilité, à l'exposer, à la construire par des apports extérieurs à leur profession. Plusieurs changements d'échelles s'opèrent alors. Ces vecteurs de diffusion décloisonnent les activités professionnelles et les disciplines avec pour objectif de conjuguer les temps de chacun des acteurs, phases d'accélération et de décélération, et donc de tendre à un compromis temporel.

Sabine Desnault, 3D de Nexity, participe ainsi en 2008 à la seconde édition du concept Gigaro, plateforme multidisciplinaire de l'urbanisme durable. Ce *think & action tank* réunit plusieurs grands opérateurs immobiliers, dont ING Real Estate[2], GE Real Estate[3], Icade et Nexity rejoints par la suite par BNP Paribas Immobilier et Crédit Agricole Immobilier ainsi qu'un large panel d'acteurs de l'urbanisme (élus, représentants de l'État et de collectivités, promoteurs, juristes, investisseurs, urbanistes, sociologues, universitaires, banquiers, architectes, etc.). Gigaro souhaite ainsi « faire évoluer les mentalités vers un pragmatisme de la mise en œuvre et sur le mode de l'exemplarité, avec les concepteurs de la chaîne immobilière » (Gigaro, 2008). Selon ce promoteur participant, pendant un week-end chacun des participants « *baisse les armes* », « *sort du business* » et se pose la question de ce « *qu'est une ville durable* » dans l'optique d'avancer « *ensemble, de poser les questions et d'en débattre, d'exprimer et d'afficher ses intentions* » tout en restant déterminés à atteindre une convergence dans leurs propositions. Au total, à partir de cinq grandes thématiques, plus d'une cinquantaine de propositions sont faites, destinées à être appliquées et à devenir force auprès des pouvoirs publics pour de futurs projets urbains. Les propositions de la seconde édition en 2008 sont reprises dans l'ouvrage « *Gigaro, pour un urbanisme durable* » (2009)[4].

2. Filiale du groupe ING et important groupe immobilier mondial.

3. Division de GE Commercial Finance, l'une des six entités du groupe General Electric et acteur du marché immobilier français.

4. Nous ne savons pas si une troisième édition s'est déroulée après 2008. Lors de l'entretien avec notre interlocuteur de Nexity, la publication de « *Gigaro, pour un urbanisme durable* » était toute récente. Depuis, nous n'avons pas revu cet interlocuteur et n'avons pas retrouvé trace de l'éventuelle continuité de l'événement.

Nous retrouvons cette mise en réseau dans les rapprochements opérés entre groupes de promotion et monde universitaire. En 2010, un partenariat se crée entre l'ESSEC, BNP Paribas Real Estate et Poste Immo[5] au sein de la « Chaire immobilier et développement durable » dont I. Nappi-Choulet, spécialiste de l'immobilier et auteur de l'ouvrage *« Les mutations de l'immobilier. De la finance au développement durable* » (2009), est titulaire. Vinci s'est également associé à trois écoles de ParisTech (Mines ParisTech, l'École des Ponts ParisTech et AgroParisTech) pour la constitution de la chaire « Éco-conception des ensembles bâtis et infrastructures » dont B. Peuportier est titulaire. L'objectif de ce dernier rapprochement est d'asseoir les démarches de progrès de l'éco-conception par la consolidation de méthodes appropriées, en particulier l'ACV, tant pour la

5. Filiale immobilière du groupe La Poste.

recherche et l'enseignement supérieur que pour le groupe immobilier. Les recherches et les résultats obtenus font d'ailleurs régulièrement l'objet d'articles scientifiques ou de conférences propices aux retours d'expériences.

La durabilité se construit également par l'expérience de la visite (Bossé, 2009). Des lieux s'imposent depuis quelques années, voire quelques décennies pour les opérations pionnières, comme les spatialités référentes et exemplaires du développement durable urbain. Icônes ou « lieux modèles », ils concentrent les problématiques susceptibles d'attirer les professionnels de la fabrique urbaine. Les élus sont ainsi nombreux à se mobiliser et les Conseils d'architecture, d'environnement et d'urbanisme (CAUE) ou les pays, en tant qu'établissement public de coopération intercommunale, sont de formidables organisateurs de voyages d'études et de véritables facilitateurs de leur mise en mouvement. Au plus proche de nous, des élus du pays manceau se sont rendus à la fin 2009, à Fribourg et dans le quartier Vauban, afin d'un côté de confirmer dans leurs idées et dans leurs choix les plus convaincus des élus et, de l'autre, de persuader les plus sceptiques par une illustration des champs des possibles ouverts par l'urbanisme durable. Les visites des nouveaux espaces de la durabilité participent alors à la circulation d'expériences inter-échelles (Hamman et Blanc, 2009). Les élus maîtres d'ouvrage en visite profitent également des informations dispensées par les professionnels et non professionnels de la durabilité et de leurs retours d'expérience. La visite traduit ainsi une volonté d'être à l'écoute sans toutefois chercher à reproduire, à copier. Elle s'insère donc dans un « double circuit d'importations et d'exportations » dans lequel les visiteurs confrontent les expériences vécues à leur propre réalité (*ibid.*). Pour U. Baldermann-Cornec (2011), les échanges entres acteurs, préoccupés par les mêmes problèmes, au même moment, apportent une plus-value aux acteurs et à la qualité des projets. Les premiers « trouvent un panel de solutions potentielles plus large que dans leur contexte local » alors que les « échanges permettent d'enrichir chaque projet avec des solutions découvertes en commun et pendant la discussion », améliorant la qualité des projets. La visite est un vecteur à la construction de référentiels de la durabilité entre ceux qui sont à l'origine de la commande publique, les promoteurs et également les architectes.

Les promoteurs eux-mêmes s'insèrent dans ces circuits et ces expériences de la visite. Les lieux visités relèvent soit de l'expérience personnelle, mise ensuite au service du groupe, soit d'une volonté des promoteurs de mobiliser ses collaborateurs autour d'une thématique phare. Les lieux de visites des promoteurs, comme ceux des élus, s'inscrivent dans des circuits spécialisés. Fribourg est le passage obligé du circuit écoquartier. Barcelone offre une vision du traitement des espaces publics. Quant à Stockholm, et plus largement les pays nordiques, ils sont des étapes d'un circuit axé sur les opérations de renouvellement urbain. Les pays étrangers n'ont pas la seule exclusivité de la visite. Une commune comme Mordelles, proche de Rennes, est régulièrement inscrite à l'agenda des visiteurs. L'élu adjoint à l'urbanisme de la commune guide en moyenne une délégation par semaine et s'applique à commenter les réalisations et les projets urbains, en adéquation avec le type de visite souhaité. Le « circuit » opérations d'aménagement durables s'attache aux ZAC et au traitement des espaces publics alors que celui axé sur la durabilité des programmes de logements s'arrête inévitablement à la Villa Belle-Île et sur la mairie HQE de la commune.

Extraits d'entretiens 5.5. L'expérience de la visite des promoteurs privés

Je suis allé visiter des opérations. J'ai beaucoup été voir ce qui se fait dans les pays nordiques (…) *Par exemple, moi je suis allé avec l'ARENE* (Agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies en Île-de-France). *On était allé voir à Stockholm comment cela se passait justement sur ces questions de quartiers durables.*
Pour les systèmes constructifs, il y a eu des voyages à Barcelone (…) *Quand on se dirige vers le côté est, tout ce qui est Allemagne ou Autriche, il y a des personnes qui s'y déplacent, qui s'y sont déplacées pour voir un peu ce qui est fait.*

Moi, personnellement, je l'ai fait à titre personnel. Je suis allé au Danemark et en Suède. Peut être qu'A. Lostis ou d'autres personnes du siège sont allées voir des projets dans d'autres pays. J'imagine qu'ils l'ont sûrement fait. Sûrement. Là, par exemple, on va faire de la maison bois donc on a rencontré des groupes de maisons à ossature bois qui viennent des Landes, d'un peu partout. Donc on va peut être faire des allers-retours pour voir comment ils font ça.

C'est une recherche à part entière qu'il faudrait mener pour déconstruire et reconstruire les réseaux, les circuits, les itinéraires de la visite de lieux emblématiques de la durabilité. Nous avons initié ce travail à partir de l'exemple de Mordelles sans toutefois le finaliser, notamment par manque de temps. Les premiers résultats montrent néanmoins que la visite est organisée par des réseaux et qu'elle est spécialisée. Ils rappellent également que la visite *in situ* est complétée par d'autres vecteurs de diffusion. Nous nous souvenons ainsi avoir suivi l'intervention, devant un parterre d'élus et de professionnels, de Bernard Poirier, maire de Mordelles, actuel 1er vice-président de Rennes Métropole et président du Pays de Rennes, lors du colloque « *Subir ou choisir : la voiture individuelle, le ghetto, l'étalement urbain* » qui s'est déroulé à Paris en février 2010 organisé par l'association des Maires de grandes villes et la CDC. La presse spécialisée à destination des élus et des professionnels de la fabrique de la ville joue également un rôle important dans cette diffusion. *Diagonal*, revue bimestrielle des équipes d'urbanisme, ou *Le Moniteur* à travers la *Gazette des Communes* par exemple, relaient les projets et réalisations durables, qui participent alors à la construction des référentiels de la durabilité.

Un autre versant de l'expérience de la visite révèle enfin que les promoteurs ne sont pas de simples visiteurs. Ils sont également visités et inscrits aux circuits de la durabilité. À Rennes, la résidence Salvatierra de la Coop de Construction est ainsi régulièrement visitée depuis son achèvement en 2001. Réalisée dans le cadre du programme européen *Cost Efficient Passive House as European Standards* (CEPHEUS), la résidence de 43 logements se distingue par ses consommations énergétiques faibles, l'utilisation de matériaux sains et écologiques (bauge, bois et chanvre) ou encore par l'attention portée à l'amélioration de la qualité de vie des usagers. La Villa Belle-Île, résultat de l'association des architectes Bernard Menguy, Georges Le Garzic et, une nouvelle fois, de la Coop de Construction, est un autre exemple des programmes immobiliers inscrits aux circuits de la durabilité. D'une toute autre dimension, l'immeuble tertiaire à énergie positive *Green Office* de Bouygues Immobilier, livré en juillet 2011, attire dès à présent les regards et les visiteurs. En mettant autour de la table de grands groupes tels que Schneider, Philips et Tandberg pour l'accompagner dans la recherche de technologies appropriées afin que son immeuble anticipe les préconisations du Grenelle de l'environnement qui ne seront d'actualité qu'en 2020, Bouygues Immobilier veut faire de *Green Office* une référence dans le monde de la construction et, évidemment, se constituer une vitrine.

La durabilité se construit donc par des rendez-vous partagés par l'ensemble des acteurs de la ville. Les vecteurs d'échange (visites, réseaux, auxquels nous aurions également pu ajouter les

expositions) sont centraux dans l'émergence d'un urbanisme durable au tournant du XXIe siècle (Emelianoff, 2011). Ils le sont tout autant pour les promoteurs puisqu'ils sont l'occasion de débattre, de faire part de retours d'expériences et de prolonger la réflexion sur la problématique avant d'opérer le balancement vers la production. *A minima*, les promoteurs privés prennent connaissance de la durabilité des acteurs du processus constructif pour construire peu à peu la leur. D'autres enrichissent la problématique de leurs propositions et sont pleinement intégrés à la diffusion puis à la construction d'une culture partagée de la durabilité.

Le portage humain

Nous souhaitons conclure ce chapitre par une analyse plus intuitive. Le portage humain est une variable clé que nous n'avons pas abordée jusqu'à présent, non par manque de redondances dans le discours, mais plutôt parce qu'il renvoie à une réalité de jeux d'acteurs qu'il n'est pas toujours aisé de saisir et de vérifier. Ceci est d'autant plus vrai que nous n'avons pas privilégié une focale centrée sur un groupe en particulier. Les groupes de promotion sont des groupes composés d'individus dont certains, plus moteurs, plus volontaires, voire plus militants (ce qui n'est pas nécessairement incompatible avec l'activité de promotion immobilière privée…) ou même plus fins stratèges, impulsent la diffusion de la durabilité à l'échelle de leur groupe puis son adhésion.

La diffusion de la durabilité peut être initiée par les directions de groupe. C'est particulièrement le cas des grands groupes pour qui, certainement plus par positionnement stratégique que par réelle volonté et par adhésion naturelle, décident d'inscrire depuis le milieu des années 2000 le développement durable à leur stratégie. Un de nos interlocuteurs, non promoteur mais très proche de la profession, affirme ainsi à propos d'un dirigeant du groupe Bouygues Immobilier que « *le personnage a changé. Je l'ai bien senti depuis un congrès de la FPC il y a quatre ou cinq ans où, de toute évidence, ce n'était pas lui le plus motivé.* (…) *Depuis, moi j'ai bien senti que le personnage a changé. Il s'est appuyé là-dessus* (le développement durable) *aussi comme étant un élément politique qui permettait de passer un message en interne et en externe* ». La durabilité revêt alors des enjeux de pouvoir. Son adhésion permet d'une part l'identification du groupe sur la problématique par envoi d'un message aux élus maîtres d'ouvrage, comme aux autres membres de la profession. Bouygues Immobilier est par exemple associé à la certification H&E, traduction d'une certaine durabilité (cf. Chapitre 6), généralisée à l'ensemble de sa production à partir de 2007. Ce positionnement politique et stratégique n'est pas sans aiguiser les reproches et les doutes de certains des concurrents et de certains des élus, lisant dans ce rapprochement des formes d'opportunisme et de communication vertueuse. D'autre part, la durabilité permet à la direction d'un groupe d'étendre son pouvoir en interne, d'organiser la durabilité en extrayant de la notion quelques principes forts, applicables dans le groupe par reformulation chiffrée par exemple. C'est une nouvelle fois le cas des référentiels de certification et/ou de labellisations, consolidations, certes partielles, de la durabilité du bâtiment. Il est intéressant de remarquer que les groupes découvrent le potentiel du développement durable puis opèrent une traduction sous le sceau de ce nouveau mot d'ordre, alors même que ces principes n'étaient auparavant définis que pour ce qu'ils étaient. De façon presque caricaturale, construire des logements de

qualité devient un axe majeur d'une politique de développement durable des groupes alors qu'auparavant construire des logements de qualité revenait à…construire des logements de qualité.

La durabilité n'est pas nécessairement portée et redéfinie par les directions de groupe. Ces dernières peuvent être effacées, voire même absentes. Prenons l'exemple de ce promoteur immobilier privé, d'envergure nationale et présent parmi les dix premiers du classement de la profession (cf. Chapitre 3). Un de ses directeurs techniques explique ainsi que ses dirigeants sont encore sceptiques, voire même réfractaires au développement durable. Ses propos sont sans ambiguïté : « *Avec tout le respect que je leur dois, ce sont des gens d'une autre époque, qui sont depuis 35 ans* (dans le groupe) *et qui l'ont monté. Donc aujourd'hui c'est une fin de carrière. Donc, pour parler pour eux, "est-ce que je vais m'emmerder", pour parler poliment, "avec le BBC ?" Voilà ! (…). Ceci dit, ils sont encore décideurs aujourd'hui donc à nous, au niveau de leur cadre supérieur, de les convaincre d'un certain nombre de choses* ». Mal nous en prendrait de résumer le positionnement de ce promoteur à la lumière de ces seuls propos. Toutefois, ce manque d'adhésion se vérifie également à l'échelle de la production du groupe. Sans en faire une preuve intangible, force est de constater que le développement durable n'apparaît pas sous forme d'onglet sur le site internet du promoteur et que le terme est peu présent dans ses documents réglementés. Selon ses propos, il revient à notre interlocuteur d'impulser l'adhésion de sa direction de groupe, quitte à rencontrer quelques résistances et autres railleries sur la mission qu'il se donne.

Sans introduire de dichotomie entre le « grand méchant gros promoteur » et le « sympathique et gentil petit promoteur », ces derniers offrent plusieurs exemples de portage volontariste de la durabilité par un homme, puis par diffusion et contagion, à l'ensemble du groupe. Les données discursives mettent en lumière que des promoteurs, particulièrement des petits promoteurs bretons, conjuguent depuis dix à quinze ans déjà, le développement durable au quotidien sans avoir attendu la prescription pour y adhérer et pour développer une culture commune avant les autres. Pour ce directeur technique d'Espacil à Lanester, la structure dans laquelle il évolue ne « *serait pas au niveau où l'on est aujourd'hui* » sans un de ses directeurs, personnalité motrice et aux convictions marquées. Avant même d'être moteur au sein de l'entreprise, il s'agit avant tout d'une personnalité militante, impliquée dans le tissu associatif. Loin de tout dogmatisme, il représente, par son comportement, une forme d'exemplarité : « *Typiquement, il vient en vélo. Il vient d'Auray* (Auray se situe à 38 kilomètres de Lanester). *Il prend son vélo depuis sa maison et il va jusqu'à la gare d'Auray. Il met son vélo dans le train. Et, arrivé à la gare de Lorient, il vient jusqu'ici en vélo* (soit environ trois kilomètres). *Et cette démarche individuelle fait que l'on peut se dire : on pourrait faire la même chose nous. On pourrait changer* ». Le discours devient même élogieux quand il s'attache au rôle joué par cette personne au sein de l'entreprise : *« il faut des gens qui aillent faire prendre conscience aux autres* » (…) *S'il n'y avait pas des gens comme ça, le plus simple serait d'aller à la réglementation et de ne pas faire d'effort* (…) *Il faut des gens, et M. R. est de ceux-là, qui se battent chez nous contre les commerciaux qui eux veulent du prix* ». Cette personne initie par exemple au sein de l'agence de Lanester, la création de nouvelles procédures de qualité, matérialisées par des feuillets de type Excel renvoyant à chaque phase d'une opération immobilière, chacune étant décrite en détails et jalonnée des objectifs à atteindre.

Les bons résultats consécutifs à l'adoption de ces nouvelles procédures conduisent le groupe à les formaliser à l'échelle des agences qui le composent. Notre interlocuteur y lit la volonté d'une remise en question permanente. Nous y lisons une action destinée à rompre les maillons d'une chaîne de paralysie et de résistances (cf. Chapitre 7).

Nous retrouvons ce type de portage chez un autre promoteur breton qui, par le biais de son ancien directeur, cherche dès les années 1990 à mobiliser sa structure et, plus largement, l'ensemble des acteurs concernés par la problématique de la durabilité. Il initie par exemple la création de l'association Aménagement, urbanisme et développement durable (AUDD), réunissant techniciens, élus, bureaux d'études, architectes et promoteurs sous l'égide du Conseil local à l'énergie (CLÉ) du Pays de Rennes. Réunions, réflexions, conférences et visites sont au programme. L'association organise ainsi en voyage à Fribourg. Nous sommes en 1999 et l'architecte Bernard Menguy se souvient : « *L'ancien directeur de la Coop de Construction m'appelle et me dit : "Moi ça fait 10 ans que j'essaie de travailler sur des bâtiments respectueux du vivant, en construisant avec des matériaux sains, sans faire des bâtiments qui soient économes en énergie et tout ça…". Il me dit* : "*Tout le monde se fout de moi. J'y arrive pas". Il avait entendu parler de moi et me demande alors "Est-ce que vous n'auriez pas un bâtiment que je pourrais faire visiter peut être à des élus, à des architectes, des bureaux d'étude, pourquoi pas des confrères pour leur montrer que c'est possible ?". Je lui réponds qu'à l'échelle de la ville de Rennes, je n'ai rien. Tout mon travail un petit peu novateur je le fais avec des clients qui sont convaincus et pour l'instant les promoteurs, les maîtres d'ouvrage publics, je n'ai pas réussi à les convaincre. Il me demande : "qu'est ce qu'on pourrait faire ?". Je lui dis : "en France, on ne trouvera rien. Il faut qu'on aille à Fribourg"* ». Aujourd'hui, l'AUDD a disparu et le promoteur a changé de direction. Le portage humain a cependant perduré influençant de proche en proche les pratiques et les démarches des collectivités locales, même celles de promoteurs privés exerçant en Bretagne. Nombre des acteurs de l'époque sont par exemple réunis au sein du Processus de conception intégré (PCI) de Rennes Métropole (cf. Chapitre 7). Bernard Menguy fait partie de ceux-là. Si nous évoquons cet « *agitateur de conscience* » alors qu'il n'exerce pas au sein d'une structure de promotion privée et qu'il n'est, c'est peu de le dire, ni en attente ni en recherche de projets avec les membres de la profession, c'est parce que son nom évoque conviction et changement de pratiques dans le discours de nombre de personnes interrogées en Bretagne. Il accompagne ainsi Nexity Eprim Ouest, filiale de Nexity en Bretagne, au cours du premier projet de bâtiment durable du groupe, la résidence Ô Natura à Arradon dans le Morbihan. Ce rapprochement, qui peut paraître surprenant tant l'architecte garde ses distances avec les pratiques de la promotion privée, s'explique par les hommes qui composent le groupe et non le groupe lui-même. Il explique ainsi que « *chez Nexity* (Eprim Ouest)*, ce sont des hommes. Je ne suis pas sûr que ce soit une politique de groupe. C'est localement des hommes ici qui ont dit : "Nous il faut qu'on expérimente, faut qu'on fasse aussi parce qu'on comprend bien les enjeux. Donc qu'est ce qu'on est capable de faire ?"* ». La résidence Ô Natura naît ainsi d'un promoteur prêt à adhérer à la durabilité et d'un architecte prêt à impulser et stabiliser la durabilité au sein du groupe puis à la concrétiser. La résidence combine alors l'utilisation du bois, du béton cellulaire, la réflexion bioclimatique, la ventilation double-flux, la performance énergétique, la gestion du chantier, soit tout un ensemble de premières

pour le promoteur. Aurait-il poussé la réflexion aussi loin sans son architecte ? « *Non* » pour cette personne en charge du dossier de chez Nexity Eprim Ouest.

Cette expérience, comme les précédentes, introduit un nouveau questionnement. Certains territoires ne sont-ils pas des terreaux propices à la diffusion de la durabilité ? Nous serions tenté de répondre par l'affirmative sans pour autant l'avoir démontré. Au vu des exemples proposés, la durabilité semble se diffuser en Bretagne par une mise en réseaux des villes comme des acteurs impactant alors la traduction de la durabilité des promoteurs ainsi que le degré d'adhésion. Elle invite à une réflexion sur les canaux de l'innovation et sur sa diffusion qu'un détour par une bibliographie connue mais non utilisée aurait permis de combler (voir notamment : Hägerstrand, 1967 ; Saint-Julien, 1985 ; Frioux, 2009). Elle invite également à une analyse plus en profondeur du changement de culture d'entreprise introduit par la durabilité qu'un ou quelques études de cas particuliers de promoteurs privés auraient certainement éclairée. Nous laissons toutefois cette réflexion entre parenthèses et le questionnement ouvert.

Depuis la prescription, les postures et positionnements des promoteurs immobiliers privés s'affinent. Bien que le mot soit lourd de sens, un processus d'adhésion semble être lancé. Par les réorganisations liées à la prise en compte de nouveaux objectifs de durabilité, par la mobilisation collective et individuelle, la durabilité se diffuse de proche en proche et se construit. Elle se construit d'ailleurs par des processus proches de ceux à l'œuvre dans les villes. L'entreprise comme la collectivité, sont les premières échelles de la mise en action. Les unes comme les autres souhaitent se poser en chef de file de la durabilité. Plutôt sceptiques, voire même réfractaires pour certains, les promoteurs deviennent peu à peu réceptifs et y adhèrent progressivement. Nous isolons plusieurs raisons à cette adhésion, qui sont autant de variables faisant osciller les promoteurs entre adhésion forcée et adhésion choisie. Tout d'abord, en raison des politiques publiques et de la pression des élus, les promoteurs n'ont pas d'autres choix que d'adhérer à la durabilité. L'exemple des recours aux référentiels de certification et/ou labellisation éclaircira ce point (cf. Chapitre 6). L'adhésion est également stimulée par la mise en place d'un nouveau modèle économique au centre duquel la durabilité est vectrice de gain économique. Ensuite, l'adhésion de grands groupes entraîne dans son sillage les autres promoteurs. Notons toutefois que parmi les promoteurs rencontrés, certains n'ont pas attendu ce signal et se sont emparés de la durabilité par conviction bien plus que par intérêts. Enfin, les promoteurs privés, au contraire des villes, ont une image écornée à redorer. La durabilité peut y contribuer. Sa traduction sur le plan réglementaire et prescriptif peut alors être traduite comme une forme de discipline imposée à la fois dans l'intérêt général, comme dans l'intérêt des promoteurs eux-mêmes. La durabilité peut également produire l'effet inverse. La volonté affichée d'exemplarité n'existe en effet que parce qu'il y a reformulation de la durabilité, de leur durabilité ■

Chapitre 6.

Le référentiel, plus petit dénominateur commun ?

[Entre produit normé et créativité]

Le Grenelle de l'environnement ouvre la voie à une accélération sans précédent de la recherche de la performance énergétique. Il balise le chemin à suivre pour les promoteurs immobiliers privés. Le bâtiment basse consommation est une nouvelle réalité et le bâtiment positif une nouvelle ligne d'horizon. Le point de départ est connu, le point d'arrivée est esquissé. Il reste alors à chacun à se frayer un chemin de l'un à l'autre. Face à la durabilité, un discours dominant se construit associant cette dernière à une réglementation s'ajoutant à la strate des lois, des règlements et des normes régissant l'activité de construction. La durabilité entraîne dans son sillage l'émergence de nouveaux référentiels de types normes, certifications et labellisations. Si l'ensemble des promoteurs immobiliers privés se réclame aujourd'hui du développement durable, peu se départissent d'une définition excluant l'usage d'un de ces référentiels. Traductions et outils oscillant entre qualité environnementale et performance énergétique, les référentiels sont également sollicités afin de définir sur les plans organisationnels et opérationnels la durabilité. Certifications et labels sont généralement utilisés dans le discours sans distinction. Ils recouvrent toutefois des réalités bien différentes que nous tenterons de retranscrire en distinguant les deux termes. Nous sommes toutefois régulièrement amenés à coupler certification et labellisation bien que le premier renvoie à la qualité environnementale des bâtiments et des logements, alors que le second fait référence à la performance énergétique.

Le processus d'appropriation des référentiels

Depuis le milieu des années 2000, de nombreux promoteurs sont engagés dans des démarches, généralisées à l'ensemble de la production ou ponctuelles, de certification et/ou de labellisation. Il n'en a pourtant pas toujours été ainsi. Arrêtons-nous dans un premier temps sur la diffusion et l'appropriation des référentiels de certification impulsées par les pouvoirs publics.

L'engagement des pouvoirs publics

Au début des années 2000, les bailleurs sociaux sont les premiers à s'intéresser aux démarches de certifications sous le sceau de l'engagement politique des collectivités auxquelles ils sont associés. Alors que ces bailleurs adoptent une démarche de certification globale et généralisée, l'engagement des promoteurs privés reste parcimonieux et empreint de prudence. Quelques promoteurs tentent bien de s'appuyer sur les référentiels disponibles, Qualitel et Habitat et Environnement (H&E). Leur démarche reste malgré tout ponctuelle et limitée à quelques

opérations résidentielles. Le recours à la certification relève alors bien plus d'un engagement personnel et de la volonté d'une ou de quelques personnes à l'intérieur des groupes de promotion immobilière privée, plutôt qu'au déploiement d'une véritable stratégie de groupe. Reprenons à notre compte l'anecdote d'un interlocuteur très proche de la profession sans pour autant être promoteur. Au milieu des années 2000, un promoteur national entreprend d'engager sa production résidentielle dans le référentiel H&E. Cette démarche renvoie en réalité à la motivation d'un dirigeant souhaitant, à l'époque, s'engager sur un sujet amené à devenir porteur. Compter un coup d'avance sur ses concurrents, rassembler ses équipes par l'introduction d'une démarche fédératrice pour l'ensemble de l'entreprise et se positionner sur un enjeu de société sont les trois grandes motivations de ce dirigeant. Quelques années plus tard, ce dernier parti en retraite, l'engagement prend fin. Au cours de la seconde moitié des années 2000, au moment où l'ensemble de la profession s'attache aux référentiels, le groupe se repositionne sur la certification et la généralise à l'ensemble de sa production, résidentielle comme tertiaire.

Jusqu'au milieu des années 2000, la certification ne se conjugue donc pas encore avec l'intérêt des promoteurs privés, contrairement à celui bien vif des collectivités, des aménageurs et des SEM. Ces acteurs finissent d'ailleurs par s'imposer comme les principaux prescripteurs de la certification. Ils y trouvent un moyen de parvenir à inscrire leurs exigences qualitatives, particulièrement sur le plan environnemental, au cœur de leur démarche. Les aménageurs, d'abord en Île-de-France puis progressivement en région, et les collectivités territoriales s'attachent ainsi par convention avec les organismes certificateurs à ces référentiels guidant la construction neuve. Le secteur de la réhabilitation suivra lorsque les référentiels qui lui sont propres seront adoptés durant la seconde moitié des années 2000.

Des promoteurs immobiliers privés franchissent toutefois le pas. Ces engagements volontaires sont surtout le fait de petites structures, tel que le promoteur rennais SO.RE.IM [1] qui livre dès 2004 un programme certifié H&E de 17 logements, Les Hauts de la Timonière, à Acigné près de Rennes. D'autres promoteurs développent quant à eux leurs propres outils. C'est le cas d'Icade, Icade Capri à l'époque (cf. Figure 3.14), qui se dote en 2003 d'une charte inspirée des principes de la HQE applicable à tous les logements commercialisés. Un an plus tard, Bouygues Immobilier lance AgirVert, guide des bonnes pratiques environnementales de la construction à mi-chemin entre une démarche et une charte de développement durable. Nexity développe de son côté un concept Bio-Habitat, démarche environnementale reposant sur quatre cibles (économie d'énergie, confort et santé, gestion de l'eau et tri des déchets, utilisation de matériaux renouvelables). Pour diverses raisons (peu vendeurs, peu crédibles, peu exigeants), ces outils ne perdurent pas, ou, tout du moins, n'existent plus aujourd'hui sous la dénomination de l'époque.

1. La SO.RE.IM (Société de conseils, d'études et de réalisations immobilières) n'est pas adhérente à la FPI.

Au milieu de la décennie donc, hormis quelques cas, le recours à la certification est une réponse à la prescription des aménageurs et des collectivités. C'est par exemple le cas de l'agglomération rennaise qui est l'une des premières à s'engager sur le sujet. Toute opération en accession aidée conduite sur ce territoire doit s'accompagner d'une certification H&E. C'est également le cas de l'Établissement public à caractère administratif de Sénart (EPA Sénart) qui généralise en

2006, par une convention de partenariat avec Cerqual, la certification H&E pour tous les nouveaux programmes de logements. Il ne s'agit que de deux exemples d'une liste qui s'allonge régulièrement depuis le milieu des années 2000.

Progressivement, au cours de la seconde moitié des années 2000, nous assistons à une diffusion par ricochets de la certification. Volontaristes, forcés ou parfois bien malgré eux, les promoteurs immobiliers privés s'approprient les référentiels disponibles (cf. Figure 3.1), les couplant à un label, et s'engagent de manière plus systématique comme en attestent les chiffres des organismes certificateurs corroborés par ceux de notre base de données que nous présenterons un peu plus en avant dans le développement. Les discours sont ponctués des redondances marquant le rapprochement entre durabilité et référentiels de certification et/ou labellisation. Les promoteurs privés s'accordent majoritairement à considérer que s'approprier et intégrer la durabilité nécessite de l'organiser par des démarches certifiées afin d'obtenir une garantie de résultats sur le plan de la qualité environnementale couverte par les certifications en phase de conception, de construction, comme en termes de management, et sous couvert des labels sur le plan énergétique. Plusieurs raisons expliquent l'adoption de ces outils. Identifiables dans le discours, elles sont toutefois difficilement dissociables les unes des autres tant elles s'agrègent, se complètent et se recoupent pour finalement convaincre les promoteurs. Un détour par ces raisons et une illustration par l'exemple de Bouygues Immobilier ouvrent la porte à l'argumentaire mobilisé par la profession. Notons que le choix de Bouygues Immobilier n'est pas anodin puisqu'il est l'exemple certainement le plus emblématique d'une généralisation de la certification H&E à l'ensemble de la production résidentielle.

Le développement durable prend racine au sein de Bouygues Immobilier en 2005 lorsque la direction du groupe Bouygues décide de s'intéresser aux problématiques qui lui sont liées. L'appel lancé par Martin Bouygues, PDG du groupe, pour la mise en œuvre d'une démarche volontariste est alors relayé par la création d'une direction « Développement durable et qualité sécurité environnement » placée sous la responsabilité d'Olivier Bouygues, Directeur général délégué, et par la création d'un comité de développement durable en 2006. Par déclinaison, chacun des métiers du groupe, dont la branche immobilière, est invité à s'imprégner du développement durable (cf. Chapitre 5). En 2007, l'engagement se mue en action concrète de certification. Le promoteur engage alors la totalité de sa production résidentielle, lancée à partir du 1er juillet de la même année, dans la certification H&E. Un accord cadre signé avec Cerqual scelle cet engagement et positionne la production immobilière à un niveau supérieur à la RT 2005 alors en vigueur. La question ne porte sur le choix de cette certification. En effet, au milieu des années 2000, peu de référentiels sont disponibles. C'est plutôt les raisons de l'engagement qu'il s'agit d'expliciter.

Un premier élément de réponse tient à la volonté politique du groupe de reprendre l'adage qui veut que « le dire c'est bien, le faire c'est mieux et le prouver c'est encore mieux ». Ainsi, comme le souligne François Bertière à l'annonce de la signature de l'accord cadre avec Cerqual, « *cet engagement dans la certification Habitat & Environnement témoigne de notre volonté d'inscrire le développement durable au cœur de notre stratégie* »[2]. Cette nouvelle orientation paraît malgré tout étonnante confrontée aux propos de 2003 de ce même dirigeant affirmant que Bouygues Immobilier

2. Communiqué de presse commun à Cerqual et Bouygues Immobilier, le 19 octobre 2006.

ne se lance pas « *dans la construction de logements économes en énergie et respectant les principes du développement durable* (parce que) *les clients ne le demandent pas* »[3]. En 2007, le regard a changé puisque, toujours selon François Bertière, *« les mentalités ont évolué* (et) *nous avons décidé que l'environnement est un axe d'avenir pour l'entreprise »*. Le promoteur modifie sa position et s'oriente vers de nouveaux engagements afin de couvrir une problématique, ainsi qu'un marché, émergeant.

3. « *Bouygues Immobilier s'engage vers la construction durable* », Les Échos, nº 19777, 20 Octobre 2006.

L'usage d'un référentiel permet d'octroyer au promoteur un coup d'avance sur les futures prescriptions et réglementations. Rappelons que nous sommes en 2007 et que la durabilité est une problématique somme toute très récente à l'échelle de la promotion immobilière privée. Bouygues Immobilier cherche alors à anticiper les attentes des prescripteurs ainsi que celles du marché de l'immobilier. Pour la 3D du groupe, « *Bouygues Immobilier est pionnier, se veut pionnier et veut garder cette logique* (…) *Nous on a engagé, on a été le premier promoteur à engager 100 % de la production, dans cette démarche. L'idée, c'est de conserver cette avance* ». À la lumière des propos de cette interlocutrice, la stratégie du groupe se dessine. Il s'agit d'anticiper afin de conserver un *leadership* et d'asseoir un peu plus une position de *leader* sur un marché résidentiel à présent ancré dans la durabilité.

Cet exemple de Bouygues Immobilier illustre également la dimension structurante de la certification. Au moment où le promoteur généralise la certification H&E, il connaît une croissance importante et une forte activité immobilière. La certification est alors un moyen d'accompagner et de structurer cette croissance en intégrant un outil de contrôle externe présentant en outre l'avantage de mobiliser et fédérer les équipes. La certification s'ancre alors dans le respect d'un cadre de management et de production qui induit en bout de chaîne un bien immobilier de qualité, particulièrement sur le plan environnemental. Elle sert ainsi de guide pour le promoteur souhaitant améliorer et valider son savoir-faire en matière de qualité environnementale et énergétique (Maes, 2009).

Le recours à la certification, et par extension à d'autres référentiels dont la labellisation, repose sur trois autres raisons. La certification impose tout d'abord une validation par un organisme extérieur et indépendant de la démarche suivie, des résultats et des performances obtenus. Elle se démarque donc des outils auto-proclamés, de type charte, évoqués préalablement. Toutefois, les modalités de contrôle restent floues et si plusieurs éléments discursifs attestent des procédures de contrôle et de suivi par l'organisme tiers et indépendant Cerqual, les contrôles ne sont toutefois pas systématiques. Le seul contrôle consiste donc à vérifier… L'épais dossier relatif à la demande d'une certification H&E laisse penser que la certification s'obtient avant tout en phase de conception.

Les référentiels servent ensuite de références auprès des collectivités, acquéreurs et investisseurs. Ils sont d'une part utilisés par les collectivités comme un préalable à toute délivrance de permis de construire. En adossant en partie leur politique de développement durable urbain sur ces référentiels, elles en font un point de passage obligé pour tout promoteur, privé comme public. D'autre part, le référentiel instaure une grille commune de lecture entre les deux parties. Les pouvoirs publics veulent en effet s'assurer que les critères de durabilité sont respectés

Extraits d'entretiens 6.1. Les référentiels de certification, première porte d'entrée

Il faut d'abord voir ce que l'on entend par développement durable. Aujourd'hui, Bouygues Immobilier est certifié Cerqual.

Nous avons fait une des premières opérations en Île-de-France certifiée H&E. Nous, on a commencé par la certification. On continue d'ailleurs. Mais cela a été le premier créneau (…) et notre première démarche.

La définition du groupe c'est : on fait certifier le logement. Donc, du coup, on suit la certification.

Aujourd'hui on a mis en place des politiques de certification de l'ensemble de nos bâtiments de type Qualitel. On est en base Qualitel sur l'ensemble de nos opérations. On sait que l'on a toute une procédure de travail qui est sécurisée et cela vous oblige à avoir toute une réflexion sur la manière de travailler aussi.

On s'est rendu compte que l'objectif c'était de limiter les consommations énergétiques de nos logements et de faire des choses durables. Donc on s'est engagé petit à petit dans cette démarche. On était promoteur partenaire Bleu Ciel d'EDF quasiment dans la foulée en 1998 et cela impose pas mal de confort, notamment en termes de qualité électrique et de performance énergétique. Cela a été réellement formalisé en 2005 avec la certification Qualitel de tous nos logements.

La labellisation c'est quelque chose qui, encore une fois, rassure. À partir du moment où vous n'avez aucune certification et que vous avez tous les éléments pour la faire, il y a des clients qui vont vous demander pourquoi vous ne le faites pas. Il faut l'expliquer. Si on met l'estampille NF Logement HQE, il n'y a plus rien à dire. Circulez, il n'y a plus rien à voir. Vous avez un produit qui a la marque, le tampon, qui est garanti. C'est beaucoup plus simple.

par le promoteur et validés par la certification. Cette grille introduit en outre une forme de rationalité à la durabilité cadrée par des objectifs et des points de passage obligés qui sont autant de balises pour le promoteur. Ils proposent à l'homme pragmatique qu'est le promoteur une grille de lecture concrète et chiffrée de la durabilité.

Enfin, l'utilisation des référentiels par les promoteurs privés relève parfois bien plus de la fatalité que d'un choix motivé, les exigences réglementaires ainsi que celles du marché devenant incontournables. L'inamovibilité des échéances du calendrier réglementaire nécessite d'une part une démarche d'anticipation. Les référentiels offrent alors des ponts entre la réglementation actuelle et la future. D'ailleurs, ces référentiels ne seront bientôt plus qu'une « normalité » réglementaire. D'autre part, bien que la demande des acquéreurs particuliers ne soit pas encore complètement franche et perceptible, certifications et labellisations anticipent, dans cette période transitoire, la quête de logements performants et de qualité. Puisque la certification devient un incontournable, puisque des référentiels existent et qu'ils sont validés par d'autres acteurs de la profession, les promoteurs privés y engagent leur production puisque, un jour ou l'autre, il faudra s'y atteler. Le recours à la certification permet ainsi de répondre à une attente, déjà exprimée ou à venir, des prescripteurs et des acquéreurs. Remarquons que cette question de la demande est tout autre dans le cas du tertiaire, les investisseurs étant en effet bien plus attentifs et bien plus demandeurs dans ce secteur.

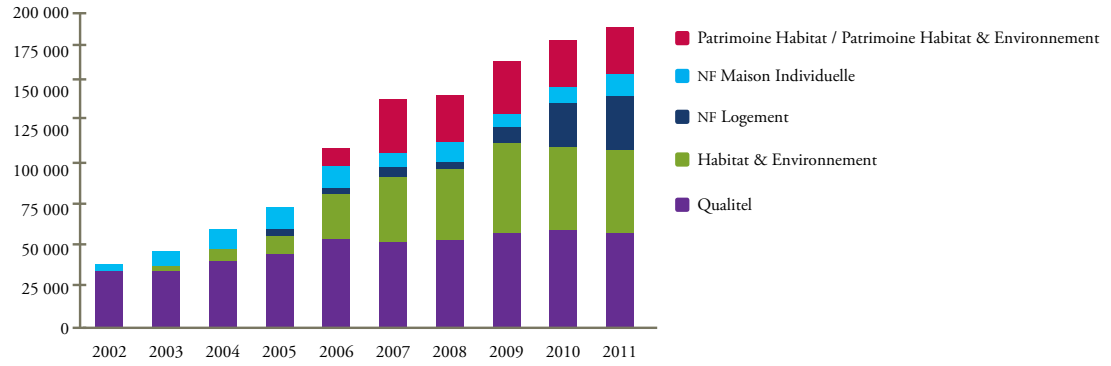
La diffusion des référentiels

Pour l'ensemble de ces raisons, le nombre de certifications croît chaque année. En 2011, l'association Qualitel[4] fait état d'environ 190 000 demandes de certifications, soit plus de 170 000 logements, chiffre en constante progression depuis le début de la décennie (Qualitel, Rapport d'activité, 2011) (cf. Figure 6.1). Selon les résultats de notre recensement, plus des trois-quarts des promoteurs, 122 promoteurs sur un total de 159, commercialisent au moins un programme certifié et/ou labellisé (cf. Figures 6.2 et 6.3). Ce sont 1 385 programmes

4. Association à but non lucratif indépendante menant des actions dans les domaines de l'information, de la certification, de l'évaluation et du contrôle et enfin dans le domaine des études et observatoires. Elle a notamment pour mission la promotion, la valorisation et le développement de la certification.

immobiliers résidentiels, soit près de 60 % de l'ensemble des programmes recensés, qui affichent l'un des référentiels actuellement disponibles. La lecture de ces deux derniers tableaux s'accompagne de deux remarques. Premièrement, l'utilisation d'un référentiel de type HQE dans les descriptifs de commercialisation peut recouvrir, selon les cas, une réalité différente oscillant entre labellisation, certification ou bien simple suivi de la démarche. Deuxièmement, certifications et labellisations peuvent être cumulées pour un unique programme. Le nombre de programmes recensés peut donc être surestimé.

Figure 6.1. Demandes de certification auprès de l'association Qualitel



Source : Association Qualitel, Rapport d'activité, 2011.

Figure 6.2. Programmes résidentiels certifiés commercialisés en 2010

	Effectif	% (de la totalité des programmes recensés)	% (des programmes certifiés)
H&E	176	7,6	42,6
NF Logement	133	5,7	32,2
NF Logement démarche HQE	76	3,3	18,4
Qualitel	28	1,2	6,8
Total	**413**	**17,8**	100

Source : A. Taburet, Base de données promotion immobilière privée, 2010.

Figure 6.3. Programmes résidentiels labellisés commercialisés en 2010

	Effectif	% (de la totalité des programmes recensés)	% (des programmes labellisés)
BBC	**638**	**27,4**	**65,6**
HQE	118	5,1	12,1
THPE	113	4,9	11,6
HPE	64	2,8	6,6
Vivrélec	21	0,9	2,2
Promotelec	16	0,7	1,6
THPE EnR	2	0,1	0,2
Total	**972**	**41,8**	100

Source : A. Taburet, Base de données promotion immobilière privée, 2010.

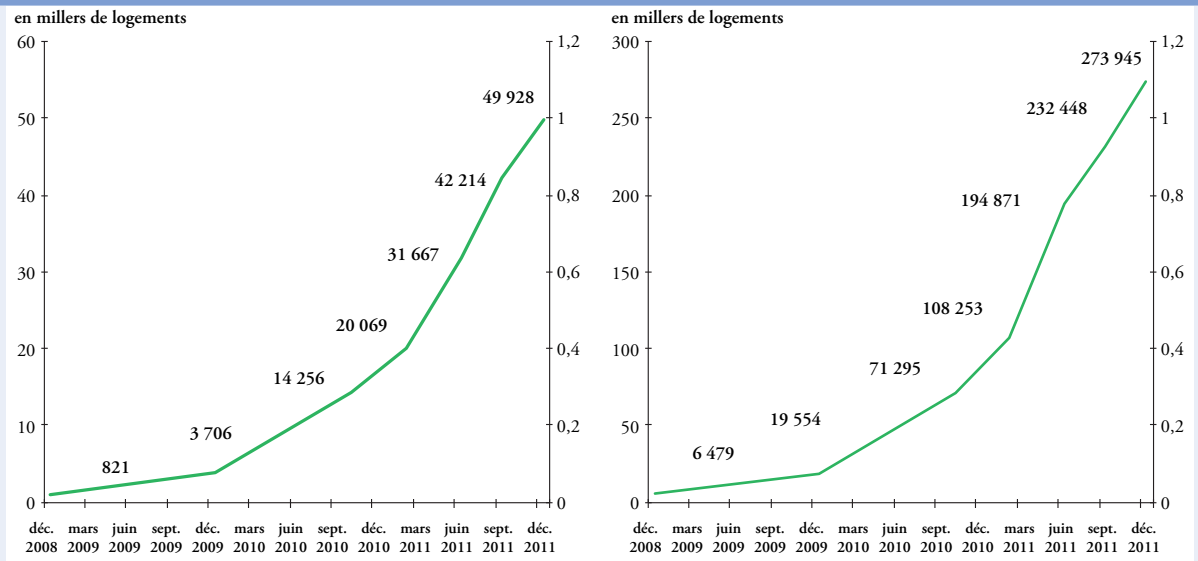
Les certifications H&E, NF Logement et NF Logement démarche HQE sont les plus utilisées par la promotion immobilière privée. L'adoption du référentiel H&E renvoie en réalité à sa diffusion auprès des collectivités, aménageurs et bailleurs sociaux. Si quelques promoteurs ont intégralement engagé leur production dans cette certification, leur nombre reste trop faible pour expliquer les chiffres de notre recensement. Les certifications NF Logement et NF Logement démarche HQE[5] sont quant à elles spécifiquement dédiées à la promotion immobilière privée. Le nombre de demandes croît depuis l'apparition du référentiel et il est encore amené à augmenter puisque le nombre de promoteurs titulaires de la certification NF Logement augmente, entraînant mécaniquement l'accroissement du nombre d'opérations certifiées NF Logement et NF Logement Démarche HQE. Plus de quarante promoteurs sont aujourd'hui titulaires du droit d'usage de la certification NF Logement, dont une vingtaine sont titulaires de la démarche HQE. Quant à la certification Qualitel, son activité est traditionnellement liée à celle du logement social. Les bailleurs sociaux sont ainsi à l'origine de 80 % des demandes de cette certification (Qualitel, Rapport d'activité, 2011) expliquant sa faible redondance dans les résultats de notre recensement.

5. Seuls les titulaires de la certification NF Logement sont autorisés à utiliser la certification NF Logement démarche HQE.

La progression de la certification s'accompagne corrélativement d'un couplage de plus en plus régulier à un label de performance énergétique attestant du positionnement de la durabilité dans le champ énergétique. Depuis deux ans, ce couple certification-labellisation entraîne dans son sillage le label BBC. Ainsi, d'après notre recensement, 65 % des programmes labellisés sont à un niveau de performance énergétique basse consommation (cf. Figure 6.4). Le collectif Effinergie fait état quant à lui, à la fin 2011, d'un nombre cumulé de demandes de label BBC-Effinergie atteignant près de 274 000 logements collectifs et près de 50 000 logements individuels, chiffre en constante progression depuis 2007 (cf. Figure 6.5). Le BBC supplante donc les autres labels, s'imposant comme la nouvelle référence de la construction neuve avant même qu'il soit

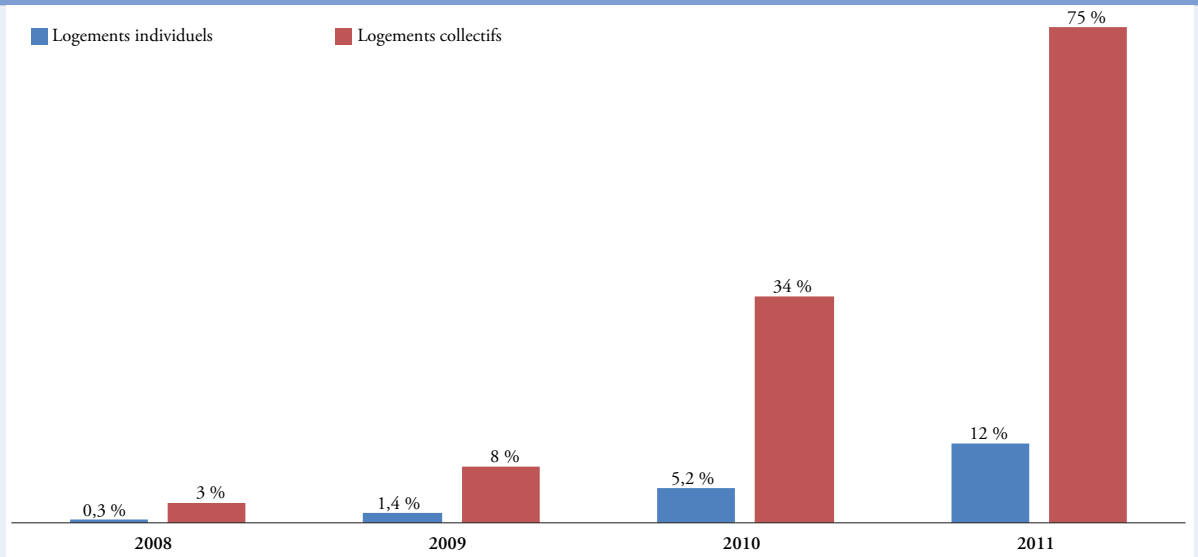
intronisé comme performance réglementaire par la RT 2012. Les demandes de labellisation BBC-Effinergie déposées en 2011 représentent ainsi 75 % des logements collectifs et 12 % des logements individuels autorisés. Selon les chiffres du MEDDTL, les demandes de labellisation BBC-Effinergie représentent même jusqu'à 93 % des logements collectifs commencés en 2011 et 14 % des logements individuels commencés la même année (Collectif Effinergie, 2012).

Figure 6.4. Demandes de labellisations BBC-Effinergie pour les logements collectifs et individuels, chiffres cumulés entre décembre 2008 et décembre 2011



Source : Collectif Effinergie, 2012.

Figure 6.5. Part des demandes de labellisations BBC-Effinergie par rapport aux logements autorisés, 2008-2011



Source : Colletif Effinergie, 2012.

La reformulation de la durabilité dans le champ environnemental et énergétique s'accompagne également d'un glissement sémantique constaté entre les deux premières phases de nos entretiens. Dans un premier temps, le discours tend à mêler à la définition de la durabilité les notions d'économie (d'énergie et de charges), de performance (énergétique et thermique) et celles de certification et de labellisation. Dans un second temps, une hiérarchie s'installe entre des termes mieux différenciés dans le discours. Corrélativement, le BBC se confond presque totalement avec la durabilité. Cette évolution renvoie à une consolidation de la notion et à l'approche de l'entrée en vigueur de la RT 2012 inscrivant le BBC à l'agenda des promoteurs immobiliers privés.

Des choix et des alternatives propres à chaque groupe

Depuis le milieu des années 2000, chaque promoteur opère des choix face à la multiplication des référentiels de certification et/ou de labellisation définis dans le sillage de la durabilité. Lorsque Bouygues Immobilier s'engage à coupler sa marque et sa production à la certification Habitat et Environnement, c'est comme si, d'un seul coup, la figure de proue de toute une profession, montrait la voie à suivre, tout en envoyant un message fort, à ses clients comme à ses concurrents. À l'époque, seule la certification H&E existe. Depuis les certifications se sont multipliées donnant à chaque promoteur le choix d'adopter, ou non, le référentiel le plus en phase avec sa politique de développement durable. Pendant que certains suivent l'exemple de Bouygues Immobilier, d'autres s'en éloignent, certains construisant même leurs propres outils.

La certification, un point de passage obligé ?

À l'image de Bouygues Immobilier, des promoteurs décident d'investir, bien que plus tardivement, le terrain des référentiels de certification. En 2009, Promogim ou Les Nouveaux Constructeurs, promoteurs franciliens, signent ainsi un protocole d'accord avec Cerqual pour la certification H&E portant engagement sur l'ensemble de la production. Avant eux, le promoteur toulousain CA Monné-Decroix est lié à la certification Qualitel depuis mars 2005 par une convention cadre nationale avec l'organisme du même nom. La CDC, maison mère du promoteur Icade, lance en 2007 un plan stratégique « Élan 2020 » dont l'objectif est de répondre aux urgences du pays définies selon quatre priorités que sont le logement, les entreprises, les universités et le développement durable. La déclinaison de ces objectifs conduit Serge Grzybowski, PDG d'Icade, à relayer et intégrer, selon ce directeur promotion du groupe, les « *termes et la notion de développement durable* » dans l'activité de promotion. Quelques années plus tard, cette reformulation de la durabilité s'enrichit d'une généralisation du niveau de performance BBC. Un autre grand promoteur, Bouwfonds Marignan Immobilier, franchit également le pas et généralise la démarche HQE à l'ensemble de sa production.

La certification s'impose à ces promoteurs comme un point de passage obligé à partir duquel chacun revendique une primauté dans la mise en œuvre de la durabilité. Les discours et affirmations deviennent même parfois cocasses puisque chacun s'évertue à se définir comme « le premier à » : premier à sortir un programme BBC, premier à sortir un programme

NF Logement, premier en France, premier en Île-de-France, etc... À notre connaissance, seul Nexity, revendique au contraire son détachement de toute certification. Selon la 3D du groupe, celui-ci « *n'a pas fait ce pari. On a fait le pari du résultat* (…). *Je fais du H&E, du HQE ou ce que vous voulez, seulement si la collectivité me le demande* ». Son référentiel, le promoteur le construit à partir du développement d'un outil qui lui est propre. Nexity, particulièrement par le biais de sa direction du développement durable, opte alors pour un système de *scoring*, afin d'évaluer l'intégration de la durabilité dans chacun des projets présentés au comité d'engagement. L'analyse de cet outil nécessite dans un premier temps de revenir à l'organisation et au déploiement du développement durable dans le groupe.

Nexity organise son activité d'une part autour de quatre grands pôles (l'immobilier résidentiel, le tertiaire, les services immobiliers et un métier d'ensemblier urbain) et, d'autre part, l'articule géographiquement sur de nombreuses filiales à travers la France, héritage historique de la constitution du groupe (Pollard, 2007a). Le promoteur se définit aujourd'hui comme acteur global et comme un groupe immobilier intégré intervenant sur l'ensemble des métiers de l'immobilier et en direction de plusieurs types de clientèles (particuliers, entreprises, collectivités). Il a récemment porté des ajustements à son fonctionnement afin de « mieux intégrer les innovations, accentuer les efforts en matière de réduction des coûts de construction et organiser la mise en œuvre rapide de la stratégie de développement durable »[6] au sein de l'entreprise. La création d'un poste de 3D s'inscrit dans cette continuité (cf. Chapitre 5).

6. Site internet du promoteur : www.nexity.fr/

La politique de développement durable du groupe s'organise et se déploie alors à l'ensemble des métiers du groupe. Elle s'appuie d'une part sur des comités stratégiques de développement durable pour chacun des pôles métier du groupe et, d'autre part, est relayée par des correspondants développement durable dans chacun de ses pôles et dans la plupart des directions *corporate* (ressources humaines, communication, juridique, etc.). Au sein du pôle logement, chaque filiale du groupe compte un correspondant. Point central du dispositif, la 3D dispose ainsi d'un interlocuteur privilégié dans chaque région géographique couverte par une agence Nexity. Aujourd'hui, chaque filiale logement du groupe compte donc un correspondant développement durable défini, non pas par un profil précis, mais plutôt par l'envie d'occuper ce titre, à l'origine plutôt officieux, au sein de l'organisation. La 3D du groupe considérant en effet que le développement durable est, au départ tout du moins, un sujet nécessitant forces et convictions, elle souhaite s'entourer de personnes ayant l'envie de porter le message c'est-à-dire « d*es personnes opérationnelles avec un métier bien défini au sein du groupe et qui veulent porter une autre casquette qui est celle du développement durable* ». Ce choix n'est d'ailleurs pas propre à ce groupe puisque des logiques similaires s'observent du côté des collectivités locales par exemple. Sabine Desnault réunit donc ses correspondants une fois par trimestre à l'occasion d'une journée de séminaire et d'échanges sur le développement durable au sein de l'entreprise et sur son opérationnalité. L'objectif poursuivi est de structurer localement le développement durable par la vision globale du groupe.

Trimestres après trimestres et rencontres après rencontres, la démarche s'affirme, surprenant même les collaborateurs qui n'imaginaient pas que cette professionnalisation « *irait aussi loin* ».

Les rôles et les missions sont progressivement reprécisés, affinés et esquissent finalement une définition plus précise de la fonction du correspondant local du développement durable. Cette phase étant encore en cours au moment des entretiens et de leur traitement, la définition du rôle des correspondants, voire même l'organisation du pilotage du développement durable, a pu évoluer. Quoi qu'il en soit, notre interlocutrice reste persuadée de la nécessité d'organiser le développement durable de la sorte, au moins dans un premier temps afin par la suite de poursuivre la phase de professionnalisation du développement durable. De l'avis de cette collaboratrice de la filiale Nexity Eprim Ouest « *jusqu'à présent chaque agence faisait ce qu'elle voulait avec quand même des directives générales* ». Chacun des pôles, chacune des filiales pouvaient suivre ses propres orientations (Pollard, 2007a). Depuis la nomination d'une 3D et la volonté du groupe de structurer le développement durable, le déploiement de ce dernier s'accompagne de nouvelles directives.

Chez Nexity, un programme immobilier ne sort de terre qu'après validation du projet d'une filiale par un comité d'engagement composé du PDG et/ou du Directeur général délégué de la société et de la Direction générale du pôle logement auxquels s'ajoutent le dirigeant de la filiale concernée et éventuellement les collaborateurs chargés du projet. Ce comité se réunit aussi souvent que nécessaire afin d'évaluer les projets de programmes résidentiels. Il étudie le dossier du projet et les documents qui le composent : description du terrain, étude de marché, étude de faisabilité, prévision des coûts et des recettes. Ainsi, lorsque l'agence de Nantes, Nexity Atlantique, identifie une opportunité foncière, plusieurs études sont mises en œuvre à l'échelle locale avant que le bilan global ne soit validé au niveau national. Le projet, encore à l'état embryonnaire, doit donc obtenir le feu vert de l'échelon national selon plusieurs critères (prix de vente, commercialisation, taille de l'opération, ratios proposés, rentabilité financière, etc.). Tous les projets passent ainsi par le siège de Nexity à la Défense pour une validation par le comité d'engagement. Depuis 2009, le projet doit systématiquement prendre en compte les critères de développement durable, tels qu'ils sont définis par le groupe. Avec l'aval du PDG de Nexity, Alain Dinin, la 3D met en place un système de *scoring* afin d'anticiper la RT 2012 mais, surtout, afin d'évaluer la dimension développement durable des programmes immobiliers développés. Ce *scoring* prend la forme d'une grille d'évaluation portant sur les *items* suivant : énergie, eau, santé, déchet, cadre de vie, vie des habitants, économie et montage financier. Chacun des points traités permet le calcul d'un score final en fonction de critères environnementaux (performance énergétique élevée, bonne gestion des eaux pluviales, etc.), sociaux (habitat sain, etc.) et économiques (coûts maîtrisés, etc.). Chaque programme immobilier résidentiel doit donc présenter un score le plus élevé possible pour se conformer au mieux aux exigences du groupe en termes de développement durable.

Cet outil se substitue aux référentiels des certifications dont le groupe souhaite s'affranchir ou, tout au moins, qu'il ne souhaite pas généraliser. Si l'on s'attache aux résultats de notre recensement, sur 188 programmes commercialisés par le promoteur, un seul est certifié H&E et deux autres font mention d'une démarche HQE. Du côté des labels, le constat est identique puisque deux ont un niveau HPE et 45 un niveau BBC. Ce dernier chiffre est toutefois amené à croître puisque, depuis le 1er janvier 2010, le groupe s'est engagé à obtenir le label BBC pour l'ensemble de sa production résidentielle.

Nous identifions trois raisons principales expliquant ce choix d'écarter les référentiels de certification et/ou labellisation. Leur identification laisse d'ailleurs poindre en filigrane les critiques formulées

à l'égard de ces référentiels. Tout d'abord, la spécificité historique de l'organisation de Nexity en filiales quasi autonomes explique que le groupe n'ait jamais réellement été axé sur les procédures. L'autonomie accordée aux filiales n'apparaît pas compatible avec la généralisation de procédures décidée à l'échelon national. L'exemple de Nexity introduit ainsi une relation de cause à effet entre, d'un côté, l'organisation d'un groupe et sa structuration interne et, de l'autre, l'acceptation ou le rejet de procédures de certifications centralisées et normalisées. Le système de *scoring* reflète donc la spécificité de l'organisation du groupe comme celle du développement durable. Le promoteur souhaite ensuite se démarquer des stratégies d'autres promoteurs pour lesquels la généralisation de la certification constitue une porte d'entrée à l'intégration de la durabilité dans leur activité. En construisant son propre outil, le promoteur construit sa propre expérience de la durabilité. Il y a enfin un rejet des référentiels et de leurs lacunes. Paradoxalement, malgré un contenu formel et formalisé, ces derniers restent des « *étiquettes* ». En portant beaucoup plus sur le processus que sur le résultat, la certification s'apparente, pour Nexity comme pour d'autres promoteurs, à un management de la durabilité plutôt que la promesse d'un résultat lisible pour le bâti comme pour l'acquéreur. Les référentiels représentent en outre des coûts économiques supplémentaires, ces surcoûts sur lesquels nous reviendrons plus précisément et faisant l'objet chez Nexity d'exploration de nouvelles solutions constructives (cf. Chapitre 7). Ainsi, selon cette directrice de l'agence Nexity Eprim Ouest, les référentiels sont écartés « *parce qu'on ne veut pas s'enfermer dans des choses et puis payer. On préfère mettre l'argent dans les travaux* (…) *On ne souhaite pas payer un label parce qu'on préfère payer pour des prestations que pour des étiquettes. C'est surtout ça. Par exemple cette résidence est HQE mais pas du tout labellisée* ». Les outils existants ne sont pas complètement ignorés pour autant. Ils sont à la fois sources d'inspiration et lignes de conduite. Seule manque la validation puisque « *si on regarde de plus près nos dossiers et nos projets, ils pourraient être H&E sans effort et sans recherche supplémentaire* ».

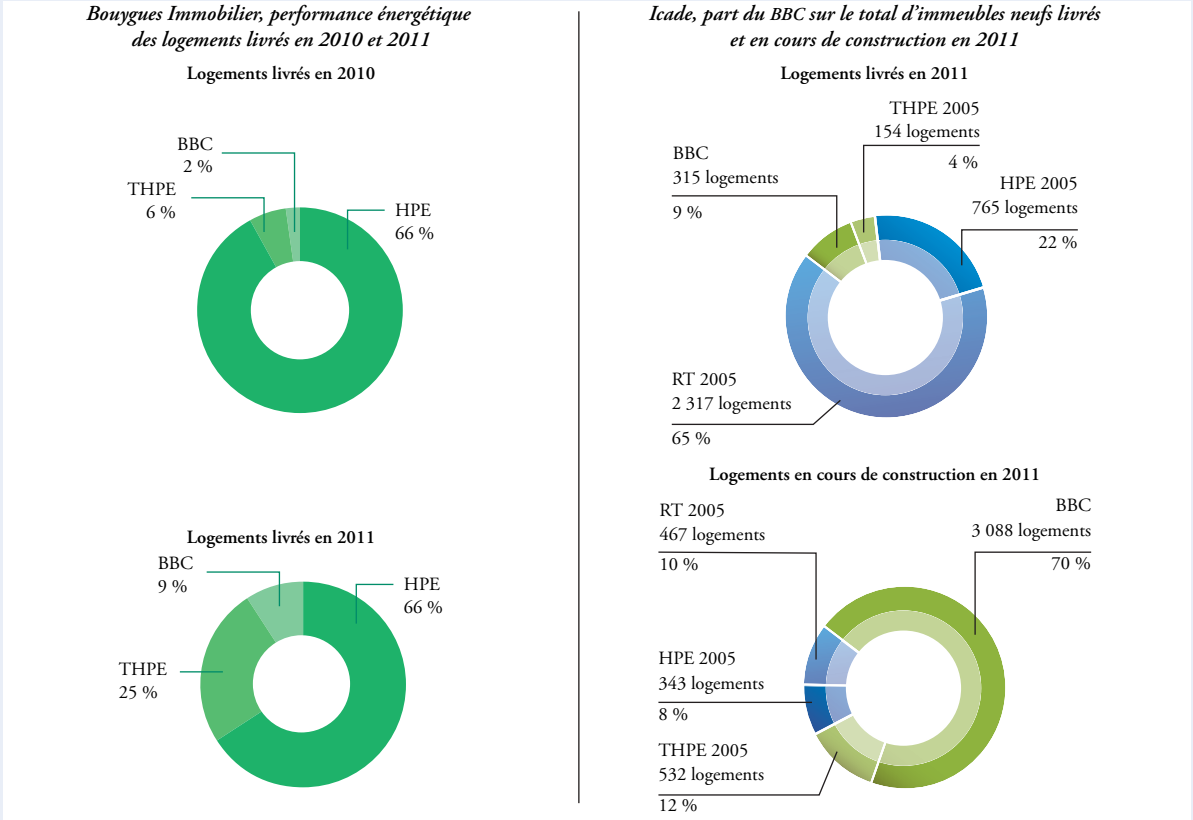
Cet exemple de Nexity illustre ainsi qu'entre systématisation de la certification et développement d'outils propres, les groupes de promotion naviguent de l'un à l'autre jusqu'à trouver une correspondance optimale avec leur définition contextuelle de la durabilité. Le principe de *scoring* rappelle toutefois que cette dernière s'insère dans un cadre, quel qu'il soit, qui la formalise et la rigidifie. Pour le promoteur manceau P2i, le meilleur label est celui offert par sa propre production et la qualité de ses logements. S'il se fait son propre label « *en disant que P2i c'est du sérieux et de la qualité* », cela ne l'empêche pas d'utiliser le label Vivrélec, garant à ses yeux de qualité et de respect des normes techniques. Ce positionnement est proche de celui de Kaufman & Broad qui, selon une personne proche de la profession, ne perçoit pas l'utilité de la certification, préférant s'appuyer sur « *une culture très forte de leur marque (*puisqu'ils) *ont toujours estimé que ce n'était pas nécessaire à leur image de marque* ». D'autres, comme le promoteur alsacien Stradim, développent leurs propres labels. Ce promoteur inscrit alors ses critères de durabilité, notamment la performance énergétique, au sein du label « E-Vie » pour « Énergie vie » qu'il a imaginé. Selon la responsable développement durable de CA Monné-Decroix, « *la certification H&E nous, on ne la fait pas beaucoup. Pour nous c'est du bla bla en fait. (…) Tout ce qui est H&E, c'est Qualitel avec en plus du management environnemental. Dès qu'on parle de management, c'est du bla bla, c'est de l'administratif* ». Ce discours, corroboré par les résultats de notre recensement, diffère toutefois de la pratique. D'une part, le groupe ne rejette pas toute forme de référentiel puisqu'il est engagé depuis mars 2005 dans certification

Qualitel. D'autre part, bien que peu appréciée, la certification H&E est utilisée lorsque la prescription établie par les pouvoir publics oblige le promoteur à s'y référer, comme c'est le cas pour le programme Les Balcons de Sévigné, à Cesson-Sévigné, certifié H&E parce qu'au cœur de la Communauté d'agglomération de Rennes métropole. Les pouvoirs publics entérinent alors cette certification comme point de passage obligé, même pour les promoteurs qui ne l'apprécient guère ou lui préfèrent d'autres alternatives. Ces exemples montrent donc qu'il existe une diversité de positionnements face aux référentiels, variant entre l'appropriation et le rejet, et construits par rapport à la mise en tension des intérêts de chacun des acteurs, qu'ils soient promoteur, élus maîtres d'ouvrage et même acquéreurs.

La labellisation BBC, une règle avant la règle.

Le positionnement des promoteurs immobiliers privés face au label BBC ne revêt pas la diversité de la certification. Ils sont nombreux à avoir devancé l'appel de la prochaine réglementation et à avoir engagé des démarches de généralisation de ce niveau de performance énergétique à l'ensemble de leur production. La part de la production BBC ne cesse alors d'augmenter dans la production des différents promoteurs immobiliers privés (cf. Figure 6.6).

Figure 6.6. Évolution de la part du BBC dans la production résidentielle de Bouygues Immobilier et Icade



Sources : Bouygues, Document de référence, 2010 et 2011 ; Icade, Document de référence, 2011.

Pour Marc Pigeon, l'ancien président de la FPI, la totalité, ou quasi totalité, des programmes résidentiels respectent les performances BBC en 2011. Il explique ce résultat par « la politique ambitieuse de recherche et de développement mise en place par les promoteurs, les industriels du bâtiment et les entreprises de construction »[7], affirmant même que « les promoteurs se sont dit qu'ils mourraient s'ils ne s'inscrivaient pas dans la démarche BBC »[8]. Il faut également chercher dans cette diffusion du BBC les conséquences de la formulation par l'État de dispositifs d'aides en direction des acquéreurs et investisseurs. Ainsi, alors que nous les avions laissés de côté (cf. Chapitres 2 et 3), il est nécessaire de remobiliser les dispositifs fiscaux.

7. Dossier « *Qu'est-ce qu'un logement BBC ?*, www.immoneuf.com/, 2011.

8. « *Défiscalisation immobilière. Le point sur les dispositifs 2011* », www.lenouveleconomiste.fr/, janvier 2011.

Depuis 2011, deux types de dispositifs Scellier se côtoient, l'un non BBC, appelé également Scellier classique, et l'autre BBC, dit Scellier « verdi ». Devant initialement être appliqué en 2010, ce dernier est finalement mis en route en 2011 afin de « verdir » les réductions d'impôts du dispositif Scellier. En introduisant une éco-conditionnalité axée sur le champ énergétique, la Scellier BBC poursuit deux objectifs. Il s'agit premièrement d'encourager les acquéreurs à investir dans des logements BBC. La réduction d'impôt est alors majorée par rapport au Scellier non BBC. L'investissement permet ainsi de bénéficier d'un taux de défiscalisation fixé à 22 % pour 2011 et 13 % pour 2012, contre 13 % et 6 % pour le Scellier classique. Deuxièmement, le dispositif mobilise les promoteurs pour la construction de logements neufs conformes à la RT 2012 avant son entrée en vigueur, tout en continuant à soutenir leur activité. Le tableau s'assombrit toutefois en novembre 2011 lorsque le premier ministre François Fillon annonce la suppression du Scellier à la fin 2012. Cette décision est en réalité une confirmation plutôt qu'une surprise puisque, depuis sa naissance, la disparition du Scellier est prévue pour le 31 décembre 2012. L'annonce est pourtant loin de ravir la profession. En effet, celle-ci envisageait une prolongation du dispositif en contrepartie d'une baisse des taux de réduction d'impôt. La FPI et des responsables de groupes montent donc au créneau dans les médias, dans la presse en particulier, en dénonçant une grave erreur et argumentant face aux conséquences de ce choix : diminution des recettes de TVA, suppression d'emplois au sein du secteur du bâtiment, augmentation des loyers pour les prochaines années. Derrière ces arguments classiquement agités afin de tenter de retourner ce type d'annonce, nous lisons l'inquiétude des promoteurs de rentrer dans une période sans aucun dispositif pour soutenir l'investissement et donc une large part de leur activité. À ce moment, aucun dispositif de remplacement n'est en effet prévu marquant la fin d'une période entamée depuis les années 1980… (cf. Chapitre 1). Le contexte a depuis quelque peu évolué suite au changement de gouvernement. Le nouveau pouvoir en place prévoit en effet d'instituer, à partir de 2014, un dispositif de remplacement afin de perpétuer l'encouragement à l'investissement locatif tout en essayant de ne pas reproduire les erreurs de ces prédécesseurs. Un « Duflot » pourrait donc remplacer le Scellier[9]. D'un point de vue énergétique, la suppression du Scellier n'aura pas de conséquence directe puisque la RT 2012 entre en application la même année que la disparition du Scellier BBC. D'ici là, les risques qu'elle entrave la généralisation du BBC sont minimes.

9 « *Un dispositif "Duflot" pour remplacer le "Scellier"* », article Le Monde, 19 septembre 2012.

À partir de l'appropriation et l'adoption des référentiels de certification et/ou de labellisation, les promoteurs immobiliers privés n'hésitent plus à se définir tour à tour comme exemplaires, écologiques,

éco-responsables, éco-citoyens ou encore respectueux de l'environnement. Nous l'accordons, tout un pan des échelles et des composantes de la durabilité reste masqué. Toutefois, depuis la fin des années 2000, cette durabilité est intégrée au discours promotionnel des promoteurs privés. En faisant leurs les mots, les images, les discours de la durabilité, les promoteurs appuient leurs engagements et enrichissent leur nouvelle image « environnementale ». Le glissement de rhétorique marketing, déjà perçu par F. Vuaillat (2010), se confirme par la création d'un discours marketing, textuel et iconographique, de la durabilité.

Du bruit de fond à la mise à jour du discours marketing

Le maintien des référents marketing classiques

Le marketing des décennies 1960 et 1970 fonctionne encore aujourd'hui, constituant un bruit de fond des supports communicationnels des promoteurs. Cet argumentaire est systématiquement mobilisé. La localisation, classique de la rhétorique marketing (Vuaillat, 2010), est le thème le plus récurrent appuyant aussi bien les atouts de l'échelle macro comme ceux de l'échelle micro lus sous le prisme de la proximité et de l'accessibilité. Le discours promotionnel valorise également le milieu environnant comme les aménités proposées aux acquéreurs. Sans que l'on sache nécessairement à quoi ils renvoient, les jardins et parcs des résidences sont inévitablement mentionnés, parfois même valorisés sans raison… En guise de remarque anecdotique, nous nous rappelons d'un descriptif d'une résidence de l'agglomération tourangelle vantant la présence d'un parc paysager. Une fois sur place, ce dernier se résumait en réalité à un bosquet d'arbustes au milieu du parking de la résidence… L'environnement et les aménités n'en demeurent pas moins des arguments récurrents renvoyant tour à tour aux valeurs de tranquillité, d'intimité et de standing sur un registre tantôt bucolique, tantôt romantique, laissant la part belle à une alliance entre nature, sérénité et qualité de vie. La qualité est un autre grand thème de la communication promotionnelle bien qu'il ne soit pas toujours aisé de l'apprécier et de déterminer à quoi renvoie ce terme vague et flou (*ibid.*). Pour certains promoteurs, sécurité et qualité ne font qu'un. Les équipements sécuritaires, l'enclosure sont alors mis en avant. D'autres vantent les prestations du logement, jouant alors sur le registre de la qualité de vie. Toute une série de référents est donc activée par le terme de qualité.

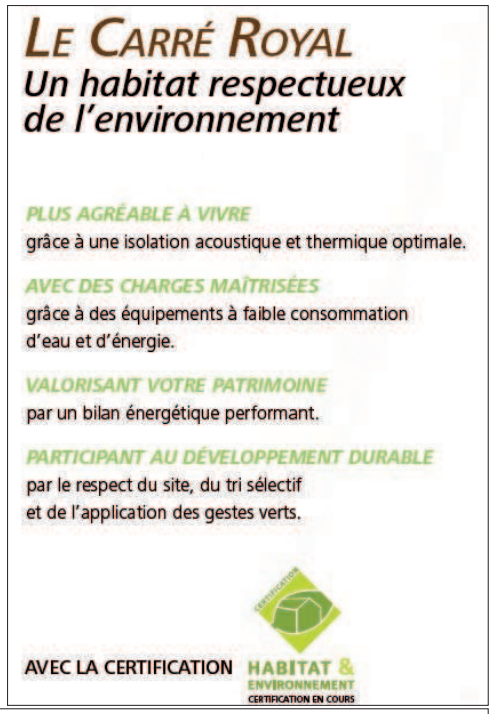
Le glissement vers la durabilité

Un « fleurissement » de certifications et de labellisations

À ce bruit de fond, la promotion immobilière ajoute de nouvelles images et de nouveaux discours véhiculant la récente durabilité de leur production, comme de leur identité. Le marketing s'enrichit ainsi de la multiplication des logos et descriptifs des référentiels de certification et/ou de labellisation (cf. Figure 6.7). Leur utilisation permet dans un premier temps de faire ressortir les qualités « écologiques » des résidences commercialisées. L'utilisation de ces référentiels révèle alors le cadre rassurant et assuré de bonnes pratiques défini en amont du projet. Ils sont l'assurance qu'un certain nombre de règles et de points de passage ont été respectés afin de satisfaire *in fine* la qualité de vie et d'usage du bâtiment et du logement, donc de l'acquéreur. Dans un second temps, la communication

liée aux référentiels est utilisée comme support au crédit des savoir-faire des promoteurs privés. La communication environnementale des programmes immobiliers sert alors la communication environnementale d'entreprise. En effet, si le nouvel argumentaire de la durabilité peut servir à vendre, il sert également à faire passer un message. Les promoteurs affichent donc leurs nouvelles priorités et leurs nouvelles identités. CA Monné-Decroix, promoteur phare de la sécurisation et de la fermeture des espaces résidentiels (Madoré et *al.*, 2008) change ainsi brutalement de cap depuis 2005 avec le lancement de programmes labellisés et l'obtention de la certification Qualitel. De « vendeur de sécurité, le promoteur est devenu vendeur de *nature* » (Vuaillat, 2010). Et cet exemple n'est pas un cas isolé.

Figure 6.7. Certifications et de labellisations dans les plaquettes de commercialisation



Une entrée dans l'ère du symbolisme vert

La mise à jour de la rhétorique marketing s'accompagne d'une imagerie et d'un discours véhiculant les symboles et valeurs de la nature, de l'environnement. Pour ceux qui en douteraient encore, le vert est bien la couleur du développement durable ! Nous assistons dès lors à un véritable verdissement des supports de communication.

Aux côtés des références classiques et anciennes à la nature dans les dénominations des programmes immobiliers, nous percevons un rapprochement du nom des résidences avec le vert : Carré vert, Écoverde, O'vert, Vert Eden, etc. Ce glissement nouveau est également perceptible pour l'imagerie. Le vert devient une couleur essentielle des chartes graphiques, des photographies et des images de synthèse. Pour sa plaquette de commercialisation du programme *BeWood*, Bouygues Immobilier pousse le symbolisme jusqu'à la reproduction des rainures du bois en relief sur un papier cartonné.

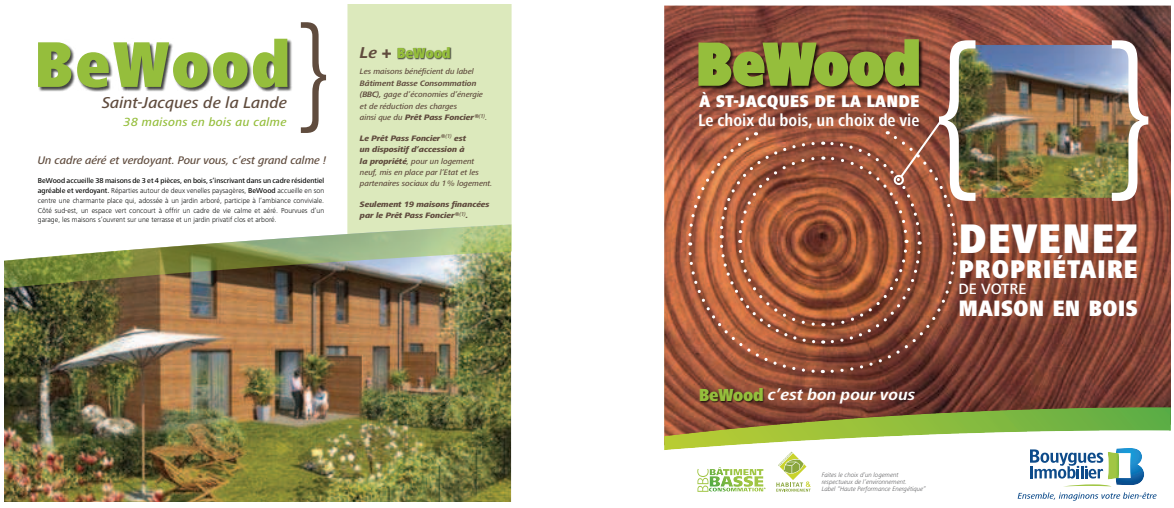
Cette entrée dans le symbolisme s'observe également à l'aune de la multiplication pléthorique du préfixe « éco » dans les slogans et les descriptifs. Nous ne recensons pas moins de vingt-trois termes différents affublés de ce préfixe pour un total de 179 occurrences. Aux côtés des termes légitimés et entrés dans le langage courant, écoquartier ou écologie par exemple, certains laissent interrogatifs et perplexes. Que recouvre les termes éco-gestion, éco-résidence ou encore éco-pérenne sinon la simple apposition d'un préfixe censé être affilié à la durabilité ? Les descriptifs accompagnant ces termes ne sont d'ailleurs pas toujours plus éclairant que les termes eux-mêmes… Encore peu prononcée, cette tendance à habiller et à créer de nouveaux termes ne semble pas crédibiliser la communication tant elle renvoie à des stratégies de *greenwashing*, ou écoblanchiment.

Figure 6.8. Préfixe « éco » dans les descriptifs des programmes commercialisés

Terme	Effectif	Terme	Effectif
écoquartier	60	éco-actif	1
écologie (et ses dérivés : écologique, écologiquement, etc.)	57	éco-domaine	1
		éco-pérenne	1
éco-débit (robinet à)	14	éco-exemplaire	1
éco-construction	9	éco-propriétaire	1
éco-responsable/éco-responsabilité	8	écosystème	1
éco-résidence	6	éco-voisine	1
éco-gestion	5	éco-agréable	1
éco-citoyen	3	éco-vallée	1
éco-raisonné	2	éco-habitation	1
éco-conception/éco-conçu	2	éco-département	1
éco-logis	1	éco-thérapie	1

Source : A. Taburet, Base de données promotion immobilière privée, 2010.

Figure 6.9. « Vert », couleur de durabilité



Deux programmes immobiliers commercialisés au même moment par un même promoteur. L'un est « classique », l'autre est BBC.

Du milieu environnant à l'environnement écologique

Corrélativement à la multiplication des référentiels, nous observons un glissement de sens du terme environnement. Le terme, exact ou de la même famille, apparaît à 1 046 reprises au cours de notre recensement, soit une fréquence d'apparition de l'ordre de 45 %. Dans deux tiers des cas, il est entendu dans une acceptation classique d'environnement arboré, naturel, calme, serein, commode, etc. Dans le tiers restant, il est utilisé afin d'appuyer la prise en compte des enjeux environnementaux par les promoteurs immobiliers commercialisant le programme immobilier (cf. Figure 6.10). L'environnement n'est alors plus seulement le milieu environnant le programme. Il glisse vers une acceptation plus large et une dimension plus écologique. Respect de l'environnement et qualité s'imposent notamment comme de nouvelles thématiques de l'argumentaire des promoteurs.

Les promoteurs immobiliers privés intègrent également dans leurs descriptifs d'autres enjeux plus globaux (cf. Figure 6.11). Certes, les occurrences sont minimes mais elles témoignent d'un double glissement, semble-t-il en cours, d'une part des valeurs individuelles à des valeurs plus collectives et, d'autre part, des échelles spatio-temporelles du logement et de l'habiter. Un lien nouveau est ainsi fait, d'une part, entre l'acquéreur et le collectif, d'autre part, entre le local (logement et bâtiment) et le global. Ces références sont à nuancer par la signification même qu'elles peuvent revêtir. S'agit-il d'un nouvel habillage ? D'une conséquence de la vulgarisation du développement durable ? Ou bien est-ce l'expression d'une nouvelle responsabilité ? Il nous semble qu'il s'agit *a minima* de l'intégration de nouveaux horizons introduits par la notion même de développement durable.

Figure 6.10. Enjeux environnementaux identifiés dans les descriptifs des programmes commercialisés

	Effectif
Enjeux environnementaux dont :	379
respect de l'environnement	175
qualité et/ou démarche environnementale	144
réduction et/ou maîtrise de l'impact sur l'environnement	24
protection de l'environnement	13
performance environnementale	8
préserver l'environnement	6
vertueux à l'égard de l'environnement	4
conception environnementale	4
approche environnementale de l'urbanisme	1

Source : A. Taburet, Base de données promotion immobilière privée, 2010.

Figure 6.11. Enjeux globaux identifiés dans les descriptifs des programmes commercialisés

	Effectif
Autres enjeux :	62
limitation/réduction des gaz à effet de serre	27
préservation des ressources naturelles	10
division par 4 des émissions de GES d'ici 2050	8
préserve/profitable à la planète	4
rejet/réduction/absorption de CO_2	4
respect de la nature	3
préserver les ressources énergétiques	1
moins de rejets polluants	1
respect de la biodiversité	1
protection de la nature	1
enjeux climatiques	1
réponses aux défis énergétiques	1

Source : A. Taburet, Base de données promotion immobilière privée, 2010.

La tendance minoritaire observée en 2010 par F. Vuaillat se confirme pleinement aujourd'hui par l'utilisation de nouveaux référents provoquant un glissement de la rhétorique marketing. Ce glissement est intéressant à plusieurs points de vue. Il faut tout d'abord noter la réactivité de la promotion immobilière à donner une résonance communicationnelle à ces nouveaux référents alors même que le discours recueilli est empreint de réticence et de contrainte (cf. Chapitre 4). Néanmoins, comme l'affirme avec beaucoup de justesse F. Vuaillat (2010), « la ville qui se construit ne se fait pas sans bruit ». Il s'agit donc de communiquer pour mieux convaincre, à l'image de l'affichage des politiques de développement durable urbain des collectivités (Hamman et Blanc, 2009). La communication environnementale des promoteurs privés surfe presque inévitablement sur la vague du *green business* et sur celle du *greenwashing*. Ne nous y trompons pas, verdir son image et afficher ses bonnes pratiques, si cela ne sert pas encore les intérêts commerciaux des promoteurs en raison d'une faiblesse de la demande pour la durabilité (cf. Chapitre 7), cela les servira tôt ou tard. Se positionner sur certaines des composantes de la durabilité et communiquer par le biais de ses référents sont susceptibles de donner aux promoteurs, comme à l'ensemble des entreprises, un avantage concurrentiel (Libaert, 2005). Indéniablement, les promoteurs usent de cette communication pour afficher leur nouvelle identité. D'ailleurs, en France, la communication des groupes portent plus sur les groupes eux-mêmes que sur leurs produits (Pollard, 2009). À l'image de sa production et dans un rapport dialectique, le promoteur immobilier serait également devenu durable en premier lieu par l'adoption de référentiels de certification et/ou labellisation. Le glissement de la rhétorique marketing peut ainsi être envisagé comme une communication engagée dans les champs de l'image de la confiance servant à redorer l'image des promoteurs privés (Vigneron et Francisco, 1996). Derrière les discours textuels et iconographiques marketing, une durabilité est malgré tout mise en œuvre. Certes, les référentiels peuvent être critiqués (peu exigeants, peu de vérifications et de mesures des performances, etc.). Il n'en reste pas moins que cette durabilité *a minima* impose de concevoir autrement les bâtiments, de repenser les formes, de revisiter les processus de construction, etc.

Les promoteurs immobiliers privés affichent donc leurs bonnes intentions et s'emploient à les respecter. Les référentiels de certification et/ou de labellisation y participent et constituent la première porte d'entrée des promoteurs immobiliers privés face à la durabilité. Ils lui donnent un sens et un contenu. Ils restent malgré tout les plus petits dénominateurs de la durabilité. La seule manière de la rendre opérationnelle serait donc, pour reprendre une redondance prolixe du discours, « *de faire de l'environnemental et de l'énergétique* » à l'échelle du bâtiment. En dépit de l'accent mis sur les référentiels, les programmes résidentiels issus de la nouvelle priorité de la durabilité témoignent de la mise en œuvre d'une nouvelle grille de lecture de la durabilité au sein de laquelle d'autres composantes peuvent être conjuguées. À partir de ce dénominateur commun, les groupes, chacun à leur manière, construisent cette grille en fonction de leur stratégie, des marchés ciblés, de leur reformulation, etc. Préalablement, il est néanmoins nécessaire de dépasser les points de tensions et les résistances qui émaillent leur rapport à la durabilité ■

Chapitre 7.
Conjuguer les composantes de la durabilité
[La constitution de nouvelles grilles]

Sans les masquer, les promoteurs avancent de nombreuses raisons pour expliquer, parfois plutôt pour se justifier, leurs difficultés à conjuguer les différentes composantes de la durabilité. En filigrane, nous lisons des résistances, des freins (psychologiques, contextuels, opérationnels) et des points de tensions redondants résultant de l'équation complexe réunissant durabilité, acteurs de la chaîne constructive et production. Des promoteurs privés enrichissent toutefois leur grille de nouvelles composantes. Quelques concepts récemment mis sur le marché articulent ainsi abordabilité, économie des ressources ou encore adaptabilité. Nous nous y intéresserons afin d'illuster comment, au début des années 2010, la durabilité des promoteurs se confond de moins en moins avec les seules qualité environnementale et performance énergétique et avec la seule échelle du bâtiment. Remarquons que l'analyse qui suit n'a pas vocation à être exhaustive, notamment parce qu'elle s'appuie principalement sur les discours des promoteurs. Cette grille de lecture mériterait donc d'être confrontée à celle des autres acteurs de la fabrique de la ville, particulièrement les pouvoirs publics et les collectivités.

Points de tensions et résistances

Du fantasme vertueux des élus à l'absence de demande des particuliers

La politique incitative mise en œuvre à l'échelle nationale est complétée à l'échelon local par les prescriptions des collectivités. Elles transposent alors la durabilité dans leur champ de compétence en mettant en œuvre des politiques et des actions de développement durable urbain. D'un côté, elles engagent le suivi de leur propre parc immobilier et accompagnent la durabilité dans l'ensemble de leurs services et, de l'autre, dictent leurs orientations au parc de logements à construire (Hamman et Blanc, 2009). Les pouvoirs publics s'appuient alors sur la diversité des instruments, des techniques et des outils à leur disposition. Elles ont ainsi recours aux instruments de planification (SCOT, PDU, PLU, ZAC) ou d'intervention (SEM) et à d'autres plus ou moins normatifs (chartes). À ces outils s'ajoutent les usages locaux contribuant à une reformulation de la durabilité en adéquation avec les appropriations territorialisées (*ibid.*). Ces prescriptions se nichent par exemple dans l'obligation faite aux maîtres d'ouvrage de recourir à tels ou tels référentiels de certification et/ou de labellisation.

Le développement durable est à présent un volet incontournable des projets immobiliers. Les promoteurs s'accordent sur le fait qu'il n'y a plus aujourd'hui une seule opération de logements qui

ne soit auscultée par ce filtre par les pouvoirs publics et les services instructeurs. Les promoteurs immobiliers adoptent alors deux postures. Dans un premier cas, le cadre formulé les conforte dans leurs pratiques. Pour ceux qui, par exemple, ont fait de la performance énergétique un *leitmotiv* bien avant l'accélération performantielle des réglementations thermiques, les prescriptions des collectivités valident leurs pratiques. Ils expriment alors la satisfaction d'être reconnus ainsi que celle d'être positionnés sur ce marché. En outre, certains se réjouissent de l'intégration du développement durable aux politiques de développement durable urbain. Un second groupe, le plus fréquemment rencontré, accepte plus difficilement de se faire dicter de nouvelles règles et une nouvelle conduite en matière de durabilité, d'autant qu'elles se superposent aux exigences redondantes des collectivités. Le ton est parfois un peu agacé, irrité, notamment lorsque les promoteurs jugent que les élus lient la durabilité à un fantasme vertueux.

G. Dupuy (2010) met en évidence qu'en matière d'encadrement réglementaire des opérations de logements, les objectifs des élus varient peu d'une collectivité à une autre. L'auteur en isole six (logement social, prix maîtrisés, formes urbaines, types et tailles des logements, maîtrise foncière, contrôle moral des implantations d'activités privées sur le territoire) constituant un « modèle comportemental » fondé sur trois réponses complémentaires : la légitimité démocratique, la structure contraignante des systèmes locaux d'acteurs et enfin les problèmes de l'application du droit de l'urbanisme (*ibid.*). Les éléments discursifs recueillis corroborent les résultats de cette analyse. C'est particulièrement le cas sur la question épineuse de la taille des logements. Les promoteurs privés désapprouvent en effet l'imposition d'un ratio trop important de logements de grandes tailles, contrainte jugée ubuesque. Leur argumentaire est construit sur l'inadéquation entre cette offre face la demande et entre cette même offre et la capacité de financement des ménages. La contrainte de taille ne servirait alors ni l'intérêt général, ni le leur puisqu'ils ont les plus grandes difficultés à les vendre.

Aux objectifs répertoriés par G. Dupuy (2010), nous ajoutons celui de la durabilité, ou tout au moins, la nouvelle grille de lecture qu'elle propose. En effet, l'objectif de « logements sociaux » est régulièrement reformulé sous celui de mixité, celui de prix « maîtrisé » sous le terme d'abordabilité, etc. À l'aide de leurs outils et au cours des discussions préalables au dépôt du permis de construire, les collectivités affichent leurs exigences. Ce directeur de promotion retrace les grandes lignes de ces discussions, reprenant les paroles d'un élu : « *OK, je veux un programme mais réfléchissez bien, faites moi des propositions. Je veux un écoquartier. Je veux que cela s'inscrive dans le cadre d'un écoquartier donc quelles sont vos propositions ? Quelles sont les cibles que vous visez ? Pour moi cette composante est incontournable* ». Ces paroles font écho à celles d'un adjoint à l'urbanisme d'une petite commune ayant opérée un virage sur la durabilité au début des années 2000 : « *le maire est assez convaincant là-dessus en disant aux promoteurs privés : "Si vous voulez vraiment travailler ici, voilà notre politique* (de développement durable)*, voilà ce que l'on souhaite. Maintenant, vous travaillez avec nous ou vous ne travaillez pas"* ». Il poursuit : « *On a eu Bouygues Immobilier qui a fait une opération sur une de nos ZAC et qui ne reviendra jamais chez nous* (…) *Ce sont des businessmen, ils n'en ont rien à faire eux. Ce qu'ils veulent c'est "Combien je vais gagner de fric ?"* ». Ce discours et les prescriptions des collectivités ne sont pas nouveaux pour les promoteurs. Ce qui l'est en revanche, c'est la volonté des pouvoirs locaux de tenir un argumentaire enrichi de la durabilité et d'en afficher les objectifs. Elles y

Extraits d'entretiens 7.1. L'effet d'entraînement des pouvoirs publics

On a commencé à s'occuper des démarches de développement durable il y a quatre ou cinq ans : en conception il y a quatre ans. L'élément déclencheur ? La collectivité.
Ce sont les collectivités en premier qui ont été sensibles au développement durable. C'est un peu elles qui nous ont entrainé dans le processus.

Nous, en tant que promoteur, on va réaliser des opérations certifiées Cerqual mais qui vont plus rentrer dans un cadre parce qu'on est effectivement poussé par les ZAC, par les exigences… Je veux dire par là que ce n'est pas nécessairement une démarche active de notre part.

C'est une demande très forte en tout cas des mairies et des collectivités locales. C'est très clair sur Nantes et sur d'autres communes. C'est inscrit dans le PLU qui est en place sur Nantes et sur toutes les communes de Nantes Métropole. Il y a quand même un volet développement durable qui est important. On le sent dans toutes les SEM. On nous demande d'avoir un volet développement durable important.

Le développement durable a été introduit depuis quatre ou cinq ans dans la société et souvent parce que l'on s'insérait dans un cadre avec une impulsion de l'aménageur ou d'une commune pour la réalisation de futures opérations.

On est capable de faire du HPE, on est capable de faire de l'isolation renforcée, on est capable de faire des efforts ponctuels mais souvent parce que c'est une demande politique, souvent parce qu'il y a une prime, notamment dans les PLU où sont intégrées ces demandes.

sont d'ailleurs encouragées par la capacité des bailleurs sociaux à y répondre, certes avec des contraintes différentes, voire même par la réussite d'opérations de promoteurs privés. Incitatives, les collectivités se montrent également dissuasives en écartant *de facto,* par leurs exigences, les maîtres d'ouvrage ne pouvant prétendre répondre à leurs attentes.

À l'objectif de durabilité, les promoteurs opposent comme premier argument le bilan économique d'une opération, et donc la viabilité de leur activité de promotion. Les prescriptions de durabilité, vectrices de surcoûts, ne doivent pas s'opposer à l'économie du projet. Ainsi, ce directeur de promotion affirme n'avoir aucun problème avec l'imposition faite par une collectivité parisienne de produire des logements à des prix plafonnés. Toutefois, l'équation se complexifie lorsque cette dernière lui impose la production de logements BBC or, « *c'est une équation que je ne sais pas faire. Comment on fait ? Comment on fait ?* ».

Le deuxième argument mobilisé vise les élus et les pouvoirs publics. Il illustre la mise en tension de la poursuite des intérêts de chacun. Nous constatons une traduction différenciée de la durabilité liée à sa déclinaison locale et à sa traduction contextuelle. Un référentiel de certification peut être rejeté par une ville et constituer le socle de la durabilité d'une l'autre. Les grilles de lecture construites dans chacun des contextes rentrent alors en confrontation. Prenons l'exemple des panneaux solaires. Des promoteurs ne souhaitent pas y recourir, particulièrement lorsque les kilowattheures peuvent être gagnés par des solutions constructives performantes. Ils préfèrent garder cette solution lorsqu'il s'agira de gagner les derniers kilowattheures nécessaires pour le passage du BBC au bâtiment passif. Cette solution est toutefois imposée par des collectivités. Elle est d'une part intégrée à leur référentiel de durabilité. D'autre part, elles sont également soucieuses d'afficher, même symboliquement, la durabilité du programme immobilier. Cette problématique renvoie alors à la désynchronisation des temps politiques, sociaux et économiques déjà effective entre l'agenda politique, le rythme économique du promoteur, le calendrier de la construction comme celui de l'aménagement, l'ensemble étant aujourd'hui chapeauté par le temps de l'environnement.

Les promoteurs enrichissent enfin leur argumentaire par la faible demande des acquéreurs particuliers pour la durabilité. Les préoccupations des Français pour l'environnement, le développement durable et

la qualité de vie[1] ne seraient pas retranscrites à l'échelle de leur logement. Lors de la première phase d'entretiens, les discours convergent affirmant que le triptyque de critère traditionnels (site, coût et confort) est toujours dominant. Se loger et bien se loger reste le *leitmotiv* des ménages au regard de leur capacité de financement et de leur solvabilité. D'ailleurs, lorsque les promoteurs imaginent les ménages disposés d'une plus grande capacité de financement, ils estiment que le report économique se fait sur un logement plus grand, mieux situé et plus confortable. Hormis dans ses composantes abordabilité et qualité, la demande en durabilité n'existe donc pas encore. Lors de la seconde phase d'entretiens, les discours sont moins radicaux. Les demandes des acquéreurs deviennent un peu plus attentives au développement durable, particulièrement à ses composantes environnementales (les économies d'énergie permettant une réduction des charges).

1. Résultats d'enquêtes réalisées par des groupes de promotion auprès des Français au sujet de leur logement et de leur habitat : OpinionWay pour la Fondation d'entreprise Bouygues Immobilier, 2009 ; Ipsos pour Nexity, 2011 ; Harris Interactive pour Gecina, 2011.

Cette connaissance affirmée de la demande par les promoteurs privés reste toutefois une interrogation redondante. Pour l'architecte et urbaniste N. Michelin (2008), les promoteurs immobiliers sont trop sûrs de connaître les souhaits des acquéreurs. Ce constat est également celui de F. Madoré et *al*. (2008) au sujet de la diffusion de la fermeture et de la sécurisation des espaces résidentiels en France. Les promoteurs n'hésitent pas à justifier la mise en œuvre de la clôture et de la sécurisation par la demande émanant de leur clientèle. Or, dans ce cas précis, la demande est rarement connue avec précision. Elle est « généralement appréhendée de façon empirique, à partir du ressenti des commerciaux » (Madoré et *al.*, 2008). Elle est parfois même estimée à partir d'un simple constat : puisque ces programmes se vendent bien, c'est qu'il existe une attente de la clientèle. Dans le cas de la durabilité, la réflexion s'inverse : puisqu'il n'y a pas de demande, nos programmes « écologiques » ne se vendront pas bien, et donc, nous resteront sur les bras.

Demande frileuse ou marginale de quelques convaincus, le glissement de la sensibilisation à la concrétisation est freiné par les coûts supplémentaires induits par le déploiement de la durabilité aux échelles du bâti et du logement. Les acquéreurs ne seraient pas prêts à absorber et supporter les éventuels

Extraits d'entretiens 7.2. Perceptions de la demande

J'ai très peu de retours de clients qui comme argument, pour ou contre d'ailleurs, mettent en avant cet aspect développement durable.

Un acquéreur aujourd'hui c'est : un site, un appartement, un prix. C'est malheureusement aussi basique que cela.

Le client, il choisit d'abord en fonction du site : le site, le site, le site. D'abord. Ensuite, le produit, si c'est celui qu'il recherche. Et le prix (…) L'argument développement durable n'existe pas encore. À mon sens, il ne joue pas. Le site et l'argent restent les deux premiers éléments. L'argent c'est ce qui va tout déterminer. Vous pouvez avoir un excellent site et un bon produit et à côté, vous avez un excellent site, un bon produit BBC un peu plus cher : les gens vont acheter le premier.

Le gars qui vient dans une bulle de vente, pour acheter un appartement, qu'il soit H&E, qu'il soit de tel label ou qu'il soit machin, pour l'instant honnêtement…C'est plutôt « Monsieur ? C'est à quel prix ? Et est-ce que mon prêt va pouvoir être accepté ? »

Vous ne pouvez pas comme ça décréter du jour au lendemain que l'exigence des gens soit une exigence BBC ou développement durable pour tout ce qu'ils achètent. Certains nous disent « développement durable », ils nous en parlent et on leur dit quelle a été la démarche. Mais c'est rarissime ! Rarissime. Ils achètent un prix ou ils achètent une remise. C'est tout. Si, on a quelques enseignants illuminés, excusez moi, qui viennent nous demander, alors on leur donne des explications. Ils veulent rentrer dans du technique alors on donne des explications, mais c'est rare. D'abord parce qu'ils sont fauchés ! (rires).

Notre clientèle se soucie quand même plus de l'économique que de l'écologique. Après les choses évoluent et les générations évoluent. Les 20-35 ans ne raisonnent par exemple plus du tout comme les générations précédentes.

C'est un véritable dilemme pour les gens. Ils sont face à des choix économiques. La solution que je leur donne moi, quand ils sont réceptifs au BBC, c'est peut être d'avoir quelques mètres carrés de moins… Mais je trouve que l'espace c'est aussi du confort et c'est une concession qu'ils ne veulent pas toujours faire, ce que je comprends même si je préfère un petit chez moi bien confortable.

Si tout le monde la réclame : on sera obligé de la faire. Tant que personne ne la réclame : on y va doucement.

surcoûts de la construction d'un bâtiment basse consommation. Ces surcoûts sont régulièrement agités par la profession comme point de tension. S'ils sont identifiés comme frein à la demande, ils offrent également en filigrane une analyse des résistances au changement et d'un certain conformisme de la promotion immobilière privée.

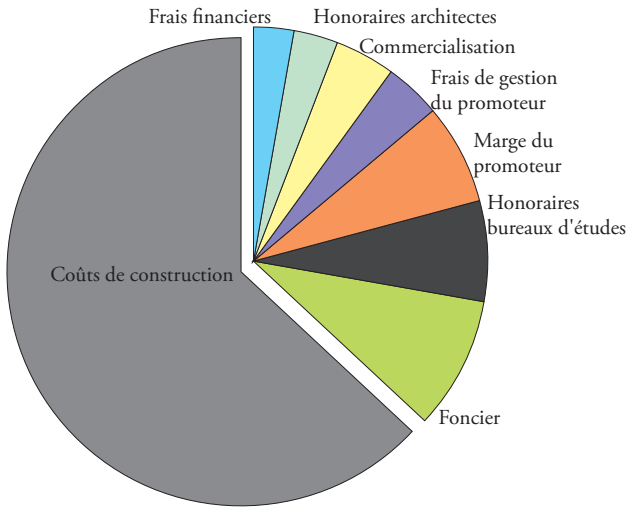
Les surcoûts, épouvantails de la durabilité

Le surcoût est un terme prolixe du discours et une cible privilégiée des promoteurs privés. Il renvoie aux coûts de construction supplémentaires générés par la mise en opérationnalité de la durabilité. Sa redondance dans le discours nous incite à le conserver en lieu et place de celui de surinvestissement qui conviendrait pourtant certainement mieux. Ce choix n'est pas uniquement lexical. Il renvoie au contexte dans lequel il s'insère et qui lui donne toute sa matière.

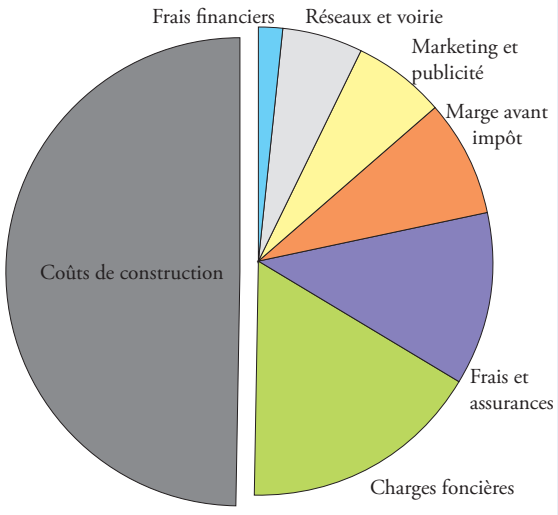
Origines des surcoûts de la durabilité

Le promoteur, homme de bilan économique, opère un compte à rebours des coûts induits par l'acte de construction afin d'estimer le coût de sortie d'un logement, soit le prix de vente pour les futurs acquéreurs. Ce bilan est fortement dépendant du poste foncier et du poste coût de construction (cf. Figure 7.1). Outre l'augmentation régulière de l'Indice du coût de la construction (ICC), ce dernier augmenterait depuis la formulation d'objectifs de durabilité pour la construction neuve. La performance des matériaux, les nouveaux procédés constructifs et les nouvelles techniques, la recherche de nouveaux process, seraient vecteurs de coûts supplémentaires. Les promoteurs franchissent donc aisément le pas en reliant la notion de surcoût à la durabilité, les « *surcoûts du développement durable* » pour reprendre une expression redondante et dominante.

Figure 7.1. Décomposition du prix de vente d'un logement



Reconstitution théorique de la décomposition du prix de vente HT (hors taxe) avec une marge normative de 8 %.



Reconstitution plus pratique de la décomposition du prix de vente d'un appartement de 100 m² vendu à 2 800 euros /m², soit 280 000 euros au total.

Sources : Nexity, Rapport développement durable, 2008 ; N. Michelin, 2008.

Deux arguments dominants sont avancés. La performance thermique des bâtiments nécessite un renforcement de l'isolation, un traitement des ponts thermiques ainsi que des équipements performants et adaptés. Or, les techniques et les matériaux ne sont pas encore assez développés et démocratisés ce qui, d'une part, les rend coûteux et d'autre part, réduit les solutions disponibles. Les promoteurs pointent alors du doigt les industriels réagissant avec retard à la diffusion sur le marché d'équipements performants et de solutions génératrices d'économies d'échelle. Malgré cette attente, le promoteur Nexity creuse avec ArcelorMittal la piste de la standardisation des procédés constructifs pourvoyeuse d'économies d'échelle afin de construire durable et moins cher, ou tout au moins, en limitant la part du poste des coûts de construction.

Il est également reproché aux professionnels du bâtiment leur déficit de formation et leur manque de compétences techniques requises pour le BBC. Pour M.-C. Zélem (2010), trois modèles constructifs cohabitent (le modèle de la standardisation technologique, le modèle culturel et enfin celui de l'adaptation économique) ce qui revient à identifier trois grandes catégories d'attitudes et trois paradigmes différents de diffusion de l'innovation dans le bâtiment. L'enjeu repose alors sur « la question récurrente des cultures », soit la capacité de ces modèles à s'approprier puis essaimer la performance énergétique, notamment lorsqu'elle n'est pas « au cœur de la culture et des compétences de chaque catégorie d'acteurs de la chaîne constructive » (Zélem, 2010). Les seuls registres de la sensibilisation et de la formation ne peuvent alors suffire puisqu'il s'agit de convaincre, de partager et d'engager la démarche dans l'activité quotidienne de construction.

Deux arguments, plus mineurs, complètent l'identification de l'origine des surcoûts. Tout d'abord, la mise en œuvre de la durabilité allongerait la durée de production, d'une part en phase de conception, celle du temps de la mobilisation des professionnels de la thermique et de l'énergétique et des études pré-opérationnelles. D'autre part, en phase de construction, les nouvelles caractéristiques techniques influent sur les délais nécessaires à la livraison. Or, pour un promoteur privé, construire vite revient à diminuer les délais de production et donc les coûts. Le temps de production d'un bâtiment durable serait donc plus long que pour un autre, « classique », construit selon la RT précédente. Une étude, publiée en 2011 par T. Rieser pour Enertech et l'ADEME, rappelle toutefois que chaque nouvelle réglementation et chaque nouvelle phase d'avancées techniques génèrent des surcoûts, généralement résorbés en un an. L'exceptionnel devient alors le classique, la durabilité la normalité, tandis que les délais sont réajustés et les surcoûts estompés.

Le double coût des référentiels de certification et de labellisation est enfin avancé. Il s'agit d'une prestation payante dont le montant investi pourrait être reporté sur d'autres postes (qualité du logement, renforcement de l'isolation, etc.). Rappelons que le choix de Nexity de ne pas généraliser les référentiels de certification repose en partie sur cette justification. En outre, le respect des points de passage des référentiels augmente les coûts de construction liés, par exemple, à la performance énergétique.

Extraits d'entretiens 7.3. Une durabilité, des surcoûts

Les coûts de construction sont le principal et véritable frein (…) Nous, on fait la guerre aux coûts de construction.

Nous promoteurs, on va voir le développement durable comme facteur de surcoûts (…). On ne peut pas être contre le développement durable, le BBC, mais on va avoir un problème de surcoûts.

C'est des surcoûts, alors ça on va pas le cacher. Le développement durable ça coûte, c'est clair. Ce que vous me demandiez tout à l'heure, est ce que le grand public est prêt à l'accepter ? Pas encore.

Cette notion de développement durable, c'est une notion qu'on nous assène mais ça recouvre essentiellement un problème d'argent. C'est un problème de fric. Ni plus ni moins que cela. Il y a une volonté politique qui est affichée. Il y a des réalités économiques qui font que l'on freine des quatre fers parce qu'aujourd'hui on est, en plus de ça, dans une situation de crise qui ne permet pas aux clients d'acheter ces produits là parce qu'il y a un surcoût inévitablement.

Une instrumentalisation des surcoûts ?

Des chiffres sont régulièrement avancés afin d'attribuer une valeur chiffrée aux surcoûts engendrés par la construction durable. En 2010, Marc Pigeon estime ce surcoût dans une fourchette de 10 % à 12 %[2] au niveau de la production. La généralisation du BBC élèverait alors le prix moyen du mètre carré de 120 euros HT[3]. Il modère toutefois ce chiffre par une projection de la montée en puissance des techniques de production et par les disparités climatiques régionales influant le respect des performances énergétiques minimales. En février 2011, Marc Berger, secrétaire général et directeur environnement-qualité-technique de la FPI, assure que si le gouvernement replace les surcoûts imposés par le BBC dans une fourchette de 5 % à 7 %, les constructeurs le situent plutôt entre 15 % et 20 % (FPI, 2011).

2. « *Trois questions à Marc Pigeon, président de la Fédération des Promoteurs Constructeurs* », www.selogerneuf.com, septembre 2010.

3. « *Le gouvernement doit mieux soutenir les acheteurs immobiliers* » www.lavieimmo.com/, février 2010.

Les groupes de promotion affichent quant à eux des chiffres et des postures différenciés. Alain Dinin, PDG de Nexity, affirme ainsi que le BBC renchérit les coûts de construction de 8 % à 9 % expliquant que les promoteurs ne disposent pas encore des chaînes de production adéquates[4]. Pour le PDG de Kaufman & Broad, Guy Nafilyan, l'adoption du BBC impliquerait une augmentation de 3 % à 5 % des prix en 2011[5]. Bouygues Immobilier se démarque, par la voix de son PDG, en affirmant en 2011 n'avoir constaté aucun surcoût global lié aux nouveaux matériaux et aux techniques de construction employés pour le BBC. Si certains postes comme l'isolation, le chauffage et la ventilation ont effectivement augmenté, « le gros œuvre, qui représente 50 % des coûts, a baissé car nous avons repensé les process. Au final, le coût au mètre carré en BBC n'a pas progressé plus que l'indice normal du coût de la construction »[6]. L'affirmation interpelle toutefois, notamment si elle confrontée aux propos recueillis auprès d'une des responsables du groupe pour qui la problématique reste aujourd'hui celle « *du montage économique, le business modèle. C'est vrai qu'aujourd'hui, on reste sur des surcoûts. Ce sont des chiffres qui sont publiés, qui vont entre 10 et 20 %. On peut penser qu'avec les économies d'échelle on sera plus près de 10 %, voire on pourra imaginer descendre. Mais aujourd'hui, voilà, c'est ce qui est dit :*

4. Le Point, supplément immobilier, nº 2008, mars 2011.

5. « *Les promoteurs immobiliers développent leur offre écologique* », www.diagnostic-expertise.com/, avril 2010, consulté le 13 juillet 2012.

6. Les Échos, nº 20885, mars 2011.

un bâtiment basse consommation, on sait faire, il n'y a pas de frein. Par contre, il y a un surcoût ». Chez Bouygues Immobilier l'affichage est clair, le BBC n'est pas synonyme de surcoût et, ce « qui coûte cher, c'est de ne pas avoir préparé le BBC »[7]. Le groupe affirme maîtriser ses coûts « très en amont grâce à une anticipation des techniques de construction dès la conception et à une politique d'achat de matériaux à grande échelle », ce qui lui permet de mieux absorber que les autres ce coût de gros œuvre. Ce positionnement est également celui du PDG de Bouwfonds Marignan. Ce dernier rejette même toute idée de surcoût en affirmant que les coûts de construction baissent par « rationalisation des façons de procéder permettant de gagner en productivité ». Il affirme alors avoir « divisé par deux le coût du BBC en deux ans »[8].

7. « *Faut-il obligatoirement investir en BBC* », www.selogerneuf.com/, mars 2011, consulté le 10 avril 2012.

8. « *Les promoteurs immobiliers développent leur offre écologique* », www.diagnostic-expertise.com/, avril 2010, consulté le 13 juillet 2012.

Face à la posture protectrice adoptée par la FPI, certains de ses membres affichent et communiquent sur leur désaccord. Les surcoûts font donc l'objet d'une bataille de chiffres derrière lesquels les promoteurs dissimulent leurs intérêts. Tout d'abord, les positions prises par les groupes Bouygues Immobilier et Bouwfonds Marignan œuvrent à les démarquer de leurs concurrents sur le marché des prix de l'immobilier. L'augmentation des prix de l'immobilier ne peut alors être imputée à la durabilité qu'ils ont intégrée. Ensuite, les promoteurs immobiliers jouent des surcoûts afin d'afficher leurs exemplarité dans la difficulté. En effet, en dépit de ces surcoûts, ils déposent des permis de construire BBC. L'intérêt général primerait alors sur leurs intérêts particuliers, rejetant par la même occasion les critiques face à leur immobilisme et leurs résistances à intégrer la durabilité. Face aux efforts entrepris, le surcoût peut même être utilisé comme élément de négociation, par exemple pour le maintien de dispositifs d'aide à leur activité. Les surcoûts sont néanmoins avancés par une majorité des promoteurs, au moins lors de l'annonce du passage au BBC, afin de justifier le fait qu'ils n'arriveront pas à respecter les prescriptions données. Cette idée est notamment partagée par des acteurs rencontrés hors du champ de la promotion immobilière privée. Ces derniers leur opposent les bailleurs sociaux, très avancés sur la problématique de la durabilité par intégration de composantes dépassant la seule performance énergétique. Les promoteurs privés arguent alors des aides et subventions accordées au secteur public, dont eux ne profitent pas, avant de se retrancher derrière les périmètres d'activités respectifs. En effet, les promoteurs privés ne conservent pas les programmes de logements développés. Les investissements supplémentaires ne sont donc pas suivis de retours ce qui explique, en partie, le glissement entre le terme de surinvestissement et celui de surcoût. Une très récente évolution est toutefois perceptible. Aujourd'hui, les surcoûts sont nettement moins débattus et discutés. Les termes du débat réapparaîtront très certainement lors du passage au bâtiment passif.

Entre surestimation et minimisation, chacun cherche à faire valoir son point de vue et ses intérêts. L'étude de T. Rieser pour Enertech (2011) appelle toutefois à relativiser les chiffres de surinvestissement, c'est bien ce terme et non celui de surcoût qui est utilisé, généralement avancés. L'analyse menée à partir de onze bâtiments localisés en Rhône-Alpes (sept à usage collectif et quatre à usage tertiaire) afin de calculer le surinvestissement du niveau BBC par rapport à la RT 2005, démontre que le futur surinvestissement de référence pour le BBC est de 64 euros/m^2 SHON, soit inférieur aux 10 % généralement cités. L'étude apporte en

outre deux autres enseignements. Premièrement, la construction de bâtiments performants à coût réduit doit s'appuyer sur la réduction des besoins et non sur l'installation de systèmes complexes. L'étude préconise alors le renforcement de l'isolation de l'enveloppe, la compacité du bâtiment, l'optimisation et la maîtrise des surfaces vitrées, une étanchéité à l'air performante et les équipements hydro-économes (Enertech, 2011). Une enveloppe et des systèmes bien conçus, alliés à une exploitation maximale des qualités du site (implantation, orientation, énergies disponibles, etc.), permettent de limiter les surcoûts. L'étude souligne, dans un deuxième temps, le manque de légitimité du terme surcoût face aux enjeux auxquels répondent l'évolution de la réglementation thermique (fin du pétrole dans un avenir proche, les effets du changement climatique, enjeux environnementaux à long terme). Ces derniers priment sur les enjeux, économiques et à court terme, des promoteurs immobiliers privés. La question de la désynchronisation des rythmes ressurgit une nouvelle fois de l'opposition entre surinvestissement et surcoût. Un calcul en coût global permettrait d'y répondre. Il reste toutefois absent du discours des promoteurs et peu utilisé dans la pratique.

Qui absorbe les surcoûts actuels ?

La position dominante de la profession est de lier durabilité et surcoûts. Se pose alors la question de leur absorption. En effet, on ne peut manquer de s'interroger d'une part sur la capacité du marché à supporter les surcoûts d'un BBC et, d'autre part, sur la volonté des groupes de promotion à les absorber eux-mêmes. Nous avons donc posé la question aux promoteurs rencontrés. Nous avons eu le sentiment d'être confronté à une boîte noire… À partir des non-dits et des non-réponses, nous tentons toutefois de reformuler les points de vue et les trois postures en cours.

Les groupes de promotion absorbent eux-mêmes les surcoûts afin de ne pas augmenter les prix de vente dans l'attente d'une résorption. Cette posture d'anticipation du moment proche où le BBC sera devenu la norme commune laisse malgré tout planer un doute entre pratique comptable et discours. La question peut difficilement être élucidée en dépit des discours de promoteurs abondant dans ce sens.

Le report peut également se faire sur le prix de vente du logement. Se pose alors en pointillés la question du coût d'acquisition et celle de l'abordabilité du logement. Malgré l'élévation de sa qualité et la diminution des coûts de gestion, les coûts supplémentaires introduisent une tension entre les dimensions sociale, économique et environnementale du logement. Nous pouvons en outre introduire une variable sociogéographique à cette hypothèse. Les promoteurs immobiliers privés développent des résidences BBC au cœur de zones géographiques qu'ils qualifient « à fort potentiel », soit des zones où les futurs acquéreurs ont une solvabilité suffisante pour absorber les surcoûts de la durabilité de leur logement. Au cours de cette période de transition avant un basculement complet vers le BBC, les promoteurs ciblent géographiquement et socialement leur production durable, stratégie qui a déjà cours puisque les prix des logements commercialisés se différencient en fonction du lieu et de la cible. La variable sociogéographique peut toutefois induire l'instauration d'un marché à double vitesse entre un logement BBC standard et un autre, toujours BBC, mais pour lequel d'autres

composantes de la durabilité sont prises en compte. Les différenciations socio-spatiales et les inégalités d'accès au logement déjà existantes seraient alors conforter. Certains promoteurs ne prennent donc pas le risque de développer des programmes BBC, performants de qualité et avec un prix au m^2 plus élevé, là où la clientèle ne peut absorber les surcoûts comme en témoignent ce promoteur : « *Quand vous êtes dans un coin du sud parisien, assez loin, où il n'y a pas d'argent, où il n'y a pas de capacité de financement, proposer des logements BBC, on ne les vendra pas. Nous sommes sûrs de nous coller avec l'opération. Et notre sanction c'est la vente* ». Les promoteurs peuvent donc être amenés à cibler des espaces pour lesquels les acquéreurs sont en mesure « d'acheter » le surcoût. Ainsi, la résidence Ô Natura, une des premières opérations du groupe Nexity misant sur la durabilité, est implantée à Arradon. Station huppée du Golfe du Morbihan, on peut hypothétiquement penser que ce marché spécifique est plus apte que d'autres à absorber les surcoûts. D'ailleurs pour un des responsables de programme du groupe, « *Arradon, c'est un endroit qui est quand même privilégié. Le site joue son rôle. On n'a pas planté ça au milieu de nulle part !* ». Pour ce programme de 26 logements collectifs, une attention particulière est portée à la conception bioclimatique et aux solutions techniques afin de limiter les consommations d'énergie. Alors que ce n'était ni prévu ni souhaité initialement, le programme est labellisé THPE en cours de route afin de valider et promouvoir ses qualités énergétiques. Nous ne disposons malheureusement pas de chiffres précis au sujet des surcoûts engendrés. Cependant, pour cette personne en charge du projet, « *quand on fait les bilans sur les surcoûts, et bien il faut s'accrocher ! On a des temps de retours qui sont énormes…* ». Pour l'acquéreur, les coûts supplémentaires sont estimés à 15 % de plus que pour une construction normale, soit un prix de 2 800 euros à 2 900 euros pour un mètre carré [9].

9. « *Nexity Eprim Ouest. Première opération éco-conçue* », www.letelegramme-immo.com, mars 2008.

Une troisième posture consiste à poursuivre une stratégie plus globale par report des surcoûts d'un programme BBC d'une zone à moindre potentiel d'absorption sur le prix de vente d'une opération située dans une zone à plus fort potentiel. Les promoteurs immobiliers opèrent ainsi une sorte de compensation économique d'une opération à l'autre.

À partir des sites internet des promoteurs immobiliers, nous avons entamé, au début de notre recherche, une comparaison entre les prix des programmes résidentiels durables, c'est-à-dire RT 2012, certifiés et/ou labellisés, et ceux des programmes classiques, soit RT 2005, afin d'appréhender avec plus de précisions les variables économique et géographique. Nous n'avons pas mené à bout ce long et périlleux travail… Les données notariales offriraient certainement un meilleur point de départ. Nous avons toutefois interrogé la notion de coût global, à la fois comme piste de réflexion à l'absorption des surcoûts mais également comme point de synchronisation.

Le calcul en coût global

Le coût global voit le jour aux États-Unis après la Seconde Guerre mondiale au département américain de la Défense souhaitant s'orienter vers le *life cycle cost*, conception pour un coût global de durée de vie, afin d'optimiser les coûts d'armement. La notion se diffuse

ensuite au monde du bâtiment, secteur dans lequel elle fait son apparition dans les années 1970 en France. Réactualisé par le développement durable, le coût global repositionne et réévalue les surcoûts de la construction durable dans une perspective plus longue puisqu'il rend compte des coûts d'un projet de construction (charges, maintenance, remplacement ou renouvellement, etc.) auxquels s'ajoutent ceux quantifiables d'externalités comme les émissions de GES, les nuisances sonores, etc. (Outrequin et USH, 2007). Il inclut donc le coût initial et les coûts différés. La notion s'est depuis enrichie puisqu'on parle aujourd'hui de coût global étendu ou bien encore de coût global partagé (*ibid.*). Une approche de la construction durable en coût global permet ainsi de justifier les surinvestissements et de concevoir la rentabilité d'un projet sur l'ensemble de son cycle de vie au cours duquel les coûts supplémentaires initiaux sont compensés par de moindres coûts différés. Toutefois, le coût global ne trouve pas d'écho au sein de la promotion immobilière privée. Aucun élément discursif s'y référant n'est à relever dans le discours. Dans la pratique, il est également sous utilisé, alors même qu'il est perçu par les promoteurs privés comme très important pour leur activité actuelle et future (ADEME et Novethic, 2007).

L'intérêt de la démarche est en réalité bien différent d'un acteur de la construction à l'autre. Pour un maître d'ouvrage gestionnaire ou un bailleur social, le coût global offre « des pistes de réflexion et des éléments de réponse à leur dilemme permanent entre la limitation des loyers et la réduction des charges » (Outrequin et USH, 2007). La démarche permet une maîtrise des charges et donc de rendre solvables les locataires. Pour un maître d'ouvrage exploitant, le coût global offre également une maîtrise des coûts d'exploitation et de maintenance tout en conditionnant le bilan général de l'investissement. Pour un promoteur privé, le coût global « peut devenir un élément commercial pour faire évoluer une demande d'habitat durable » (*ibid.*). La meilleure maîtrise des coûts d'exploitation et de maintenance devient alors un argument de vente et de qualité. Il ne suffit cependant pas à convaincre les promoteurs privés. Nous avançons deux raisons. La première repose sur le périmètre de l'activité de promotion immobilière résidentielle. Cette dernière ne compose pas avec une vision patrimoniale à long terme puisqu'une fois la livraison actée, le logement sort du périmètre d'activité du promoteur privé. Pour ce dernier, la durabilité est une promesse sans retour, en l'occurrence sans retour sur investissement. Seul un changement de perspective et un partage des coûts de l'économie de l'opération entre les différents acteurs pourraient ouvrir la possibilité à chacun d'entre eux de profiter des gains générés par la durabilité du produit immobilier. Il s'agit alors de dépasser la sectorisation des activités et des fonctions, particulièrement celles de construction et de gestion. Des groupes intègrent aujourd'hui des activités de foncière ou des activités de gestion (syndic, administration de biens) afin d'être présent tout au long de la vie du produit immobilier. Nous n'en connaissons toutefois aucun ayant adopté une réflexion en coût global. La seconde raison tient au fait que le coût global induit une prise en considération d'enjeux difficilement quantifiables sur le plan financier. Or, l'élargissement des échelles spatiales et temporelles de la durabilité échappe encore aux acteurs de la construction et particulièrement aux acteurs privés. Si les promoteurs intègrent peu à peu à leur discours et à leur communication des enjeux globaux (cf. Chapitre 6), ils ne sont encore que peu retranscrits dans leur production. Le coût

global introduit donc de nouvelles perspectives et une redéfinition des périmètres d'activité, comme du partage des responsabilités, au cœur d'une équation qu'il reste à construire.

Les verrous du cadre réglementaire et normatif

Les promoteurs immobiliers privés s'accordent à affirmer que la construction de logements et de bâtiments durables ne pose pas de problèmes fondamentaux sur les plans technique et constructif. En revanche, le cadre réglementaire et normatif est considéré comme un frein à la durabilité en ne laissant que peu de marge de manœuvre aux projets immobiliers, et encore moins à l'innovation. Par exemple, les solutions alternatives à une gestion conventionnelle de l'eau sont encouragées et entraînées par la démarche HQE, par la certification H&E ou par la déclinaison des agendas 21 des collectivités locales (De Gouvello et Khouil, 2004 ; De Gouvello et Deutsch, 2009). Elles se heurtent néanmoins à l'importance croissante prise par la gestion et par la maîtrise des risques, devenues des composantes majeures de la conception et de la construction neuve (*ibid.*). En outre, s'y ajoute le principe de précaution ainsi que celui de responsabilité imposant aux promoteurs privés d'opérer de plus en plus dans le domaine assurantiel. Pour N. Michelin (2008), en restreignant et en verrouillant le développement de solutions innovantes, le domaine assurantiel est le cœur du problème. De son point de vue d'architecte-urbaniste, « l'assurance est la clé de voûte du système » puisque, pour qu'un produit soit mis en œuvre, il « doit être certifié, labellisé afin qu'en cas de sinistre ou de problème, la responsabilité du client ou du maître d'ouvrage et de l'architecte soit couverte par l'assurance ». Les promoteurs se protègent et assument des responsabilités liées à d'éventuelles défaillances lors de chacune des phases de vie du produit immobilier. Chacune étant sujette aux risques, elles sont couvertes par différentes assurances et garanties protégeant aussi bien le promoteur, les contractants comme les acquéreurs. En raison « de ce passage obligé du certificat de conformité dans tout acte de construire » (*ibid.*), le domaine assurantiel pèse de tout son poids dans l'innovation et le développement de solutions alternatives. L'assureur met alors en balance la durabilité face au couple aléa-risque.

L'influence du domaine assurantiel s'observe notamment à travers l'exemple des matériaux. L'utilisation de matériaux dits innovants, tels que les écomatériaux (laine de chanvre, paille, ouate de cellulose, etc.), est freinée du côté de l'offre par une combinaison de deux facteurs que sont l'évaluation des produits et le domaine assurantiel (Les Amis de la Terre, 2009). La chaîne assurantielle lie en effet le promoteur à l'acquéreur par garantie décennale. Dans le même temps, le promoteur est lié aux fabricants et/ou distributeurs de matériaux puisque le second a obligation d'utiliser des matériaux conformes aux normes approuvées par les organismes d'évaluation et de certification comme le CSTB, soit des matériaux conventionnels.

L'association Les Amis de la Terre (2009) considère que le système français présente la spécificité d'être « particulièrement protecteur pour le consommateur maître d'ouvrage ». Elle ajoute que ce système verrouille l'entrée aux petites entreprises. Or, les écomatériaux, essentiellement développés par ces dernières, ne parviennent pas à passer le cap de l'évaluation

du CSTB et donc à obtenir l'attestation de leur fiabilité. À ce premier frein s'ajoutent les exigences des assureurs pour lesquels la mise en œuvre de matériaux rime avec évaluation du CSTB. Non obligatoire sur le plan juridique, cette évaluation n'en reste pas moins considérée comme nécessaire par les professionnels du bâtiment, les maîtres d'ouvrage et les assureurs supportant la responsabilité de leurs clients pendant dix ans (*ibid.*). Remarquons enfin que la filière écomatériaux étant encore trop peu organisée, elle ne peut opérer de *lobbying* face aux fabricants de matériaux conventionnels. Les fabricants d'écomatériaux ne sont ainsi pas présents dans les commissions du CSTB ou de la Commission prévention produit (C2P), outils d'évaluation pour les assureurs (*ibid.*).

Excepté quelques rares exemples isolés, les promoteurs n'emploient pas d'écomatériaux, se cantonnant aux conventionnels c'est-à-dire au cadre réglementaire et normatif régissant leur activité et reflétant une évolution sociétale où il est nécessaire de tout réglementer, tout assurer et tout sécuriser afin de se protéger (Michelin, 2008). Le succès des référentiels de certification y trouve d'ailleurs une partie d'explication. La durabilité des promoteurs se construit alors dans l'empilement des textes qui cadrent la construction. Toutefois, ce cadre réglementaire, pourtant critiqué par les promoteurs pour sa rigidité, sert également de brise-vue afin de masquer leur conformisme certain et leur résistance au changement comme l'illustre l'anecdote relatée par Nicolas Michelin (2008) et reprise dans l'encadré suivant.

Encadré 7.1. La « patate chaude »

À partir d'une histoire vécue, Nicolas Michelin retrace toute la cascade de prises de positions susceptible d'enrayer les projets immobiliers soit par blocage et immobilisme, soit par reformulation au rabais. Nous empruntons à l'auteur cet exemple, illustrant par ailleurs les éléments discursifs recueillis.

Lorsqu'elle remporte en 2005 le concours pour l'écoquartier Grand Large à Dunkerque, l'agence Nicolas Michelin et associés (ANMA) prévoit un quartier dense, mixte, avec des immeubles divers dont les plus importants sont surmontés de

gâbles, et devenus aujourd'hui les emblèmes du quartier.

À l'intérieur, il est prévu une ventilation naturelle assistée évitant le recours à des systèmes mécaniques. Sans être complexe, le système est nouveau. Et comme toute procédé nouveau, il doit recevoir l'agrément du CSTB, « instance extrêmement puissante puisque délivrant tous ces agréments ».

La société Astato qui répond à l'appel d'offre pour cette ventilation dépose au CSTB une demande d'Avis technique expérimental (ATEX). Dans le même temps, les acteurs sont tenus par des délais très courts liés au démarrage du chantier, les logements étant déjà vendus sur plan. Les promoteurs, n'ayant pas reçu l'agrément de l'innovation, « font dessiner, par sécurité comme ils disent, les gaines de passage d'air en ventilation mécanique, au lieu de se mobiliser pour l'obtenir ». De son côté, le CSTB affirme qu'il veut bien instruire mais que cela prend du temps et que l'entreprise ne lui donne pas les pièces qu'il réclame. L'entreprise rétorque alors qu'elle a transmis tous les documents mais que les demandes du CSTB sont abusives. Chacun affirme vouloir faire mais invoque une bonne raison de ne pas le faire. La responsabilité est rejetée par chacun. Nicolas Michelin provoque alors une réunion au CSTB afin de s'extirper de cette situation de blocage. Au cours de cette « rencontre très intéressante », il s'avère en réalité que rien ne bloque et que « beaucoup d'incompréhension et une certaine paresse finissent par enrayer tout le processus ». Dans le même temps, les promoteurs (Nexity, Palm Promotion et Beci) reçoivent le Prix du logement durable lors du concours des Pyramides d'Or en 2007, récompensant la mise en œuvre de la ventilation naturelle. Il est donc pour eux difficile de faire machine arrière… Finalement, le 22 février 2008, l'ATEX du CSTB est obtenu. Néanmoins, une semaine plus tard, les promoteurs estiment « qu'ils ne pourront pas obtenir la certification RT 2005 prévue dans la vente, car le calcul en ventilation naturelle ne figure pas dans le cadre de cette certification (qui, notons-le, dépend du CSTB…) ».

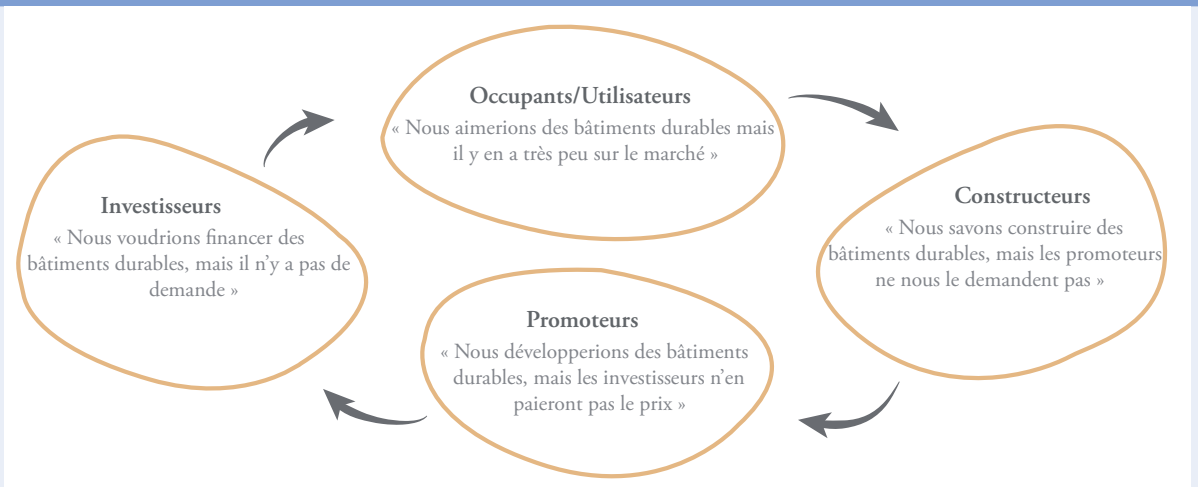
Sources : N. Michelin, 2008 ; http://anma.fr/

Les verrous du cadre normatif sont également mobilisés dans la notion de standardisation. Très tôt dans notre recherche nous avons émis l'hypothèse que la construction durable porte un risque de standardisation. Nous nous sommes tout d'abord appuyés sur le discours dominant de la profession pour qui le poids du cadre réglementaire et normatif est si restrictif et si préventif qu'il limite l'innovation et l'expérimentation. Ces propos sont corroborés par ceux de N. Michelin (2006) pour qui ce cadre agit comme une « sphère étouffante constituée de normes, labels, règlements auxquels s'ajoutent parfois le consensus mou et l'avis du politique ». L'auteur ajoute alors que « les tensions qui résultent de la confrontation de l'obligation de résultats immédiats (enjeux politiques), les contraintes de rentabilité (enjeux économiques) et les logiques normatives (jeux des assurances) entraînent une conception des bâtiments de plus en plus générique ». L'hypothèse de départ est de nouveau étayée par les promoteurs eux-mêmes. La première phase du BBC présente le risque de voir se multiplier les bâtiments compacts, de formes simples (cubique ou parallélépipédiques), sans balcon, ou tout au moins, des balcons désolidarisés afin de limiter les ponts thermiques. La construction de « *boîtes hermétiques* », également qualifiées de « *boîtes polystyrènes* » ou de « *thermos* », serait une solution conforme aux normes ainsi qu'à la problématique de l'économie des coûts. Les enjeux sous-jacents sont alors, dans un premier temps, celui de la qualité architecturale sur laquelle la normalisation prendrait le pas et, dans un second temps, celui du rôle de l'architecte. Le BBC se fait-il sans architecture ? Le rôle de l'architecte est-il réduit à celui de simple habilleur ou de décorateur ? Cette évolution pourrait convenir à certains promoteurs voulant presque « expulser » l'architecte lorsqu'il est considéré comme empêcheur de tourner en rond. De nombreux architectes, dont Dominique Gauzin-Müller, Françoise-Hélène Jourda ou encore Nicolas Michelin se sont déjà opposés à cette évolution. Cette question de la standardisation est en outre relancée par l'industrialisation des processus constructifs du bâtiment durable, piste explorée et mise en œuvre par Nexity par exemple. Ses réfractaires lui opposent notamment les formes urbaines héritées des décennies 1950 et 1970 et les maux qui leurs sont liées (uniformité, déshumanisation, etc.). Ses partisans défendront au contraire l'idée que l'industrialisation rime avec démocratisation, économies de coûts ou retiendront qu'elle n'est pas incompatible avec l'individuation du logement (choix des équipements, des couleurs, etc.).

Ces quelques éléments de réponse appuient dans un premier temps le rapprochement entre standardisation et durabilité. Lorsque la normalisation prend le pas sur la conception du bâtiment, la composante architecturale est une grande oubliée. Ces éléments de réponse rappellent, dans un second temps, qu'une grande majorité de promoteurs privés se situe au temps premier de la mise en opérationnalité de leur durabilité. Face aux verrous identifiés, la prise de risque est minime. Ces derniers sont mobilisés afin de justifier les difficultés mais également afin de masquer les freins culturels et psychologiques de la promotion immobilière privée. Certes, les uns comme les autres ne sont pas inamovibles et certains promoteurs œuvrent à leur dépassement, tentant alors de conjuguer les composantes de la durabilité. Ce premier temps reste toutefois celui du paradoxe construit entre d'une part la nécessité affichée de « *faire du développement durable* », de « *construire durable* » et, d'autre part, l'argumentaire, ou la justification, des difficultés et de la résistance au changement. Une relation de causalité se construit rappelant le cercle du reproche, *circle of blame*, mis en évidence par David Cadman (cité par ADEME et Novethic, 2007), frein essentiel au développement et à la

diffusion à plus grande échelle d'opérations immobilières durables (cf. Figure 7.2). Elle retranscrit le rôle et les responsabilités de chacun des acteurs de la chaîne du processus constructif au sein de laquelle « le fait d'atteindre l'optimum économique se traduit par une report de la responsabilité vers d'autres acteurs » (Novethic et ADEME, 2007). L'argument économique est prépondérant dans la relation de causalité de ce cercle. Ainsi, le « refus ou l'impossibilité d'internaliser certains des coûts ou des investissements nécessaires pour construire durable tout au long de la chaîne (du financeur aux utilisateurs du bâtiment), sont maintes fois mis en avant » (*ibid.*). C'est ce qu'illustre par exemple l'utilisation du terme surcoût. Le schéma de répartition des coûts entre utilisateur final, autorités locales, investisseurs et promoteurs limite alors la durabilité des projets pour des raisons de rentabilité à court terme (Meijer et *al.*, 2009 cité par Mor, 2011). Mais, comme en attestent les points de tensions identifiés, l'argument économique n'est pas le seul mis en avant.

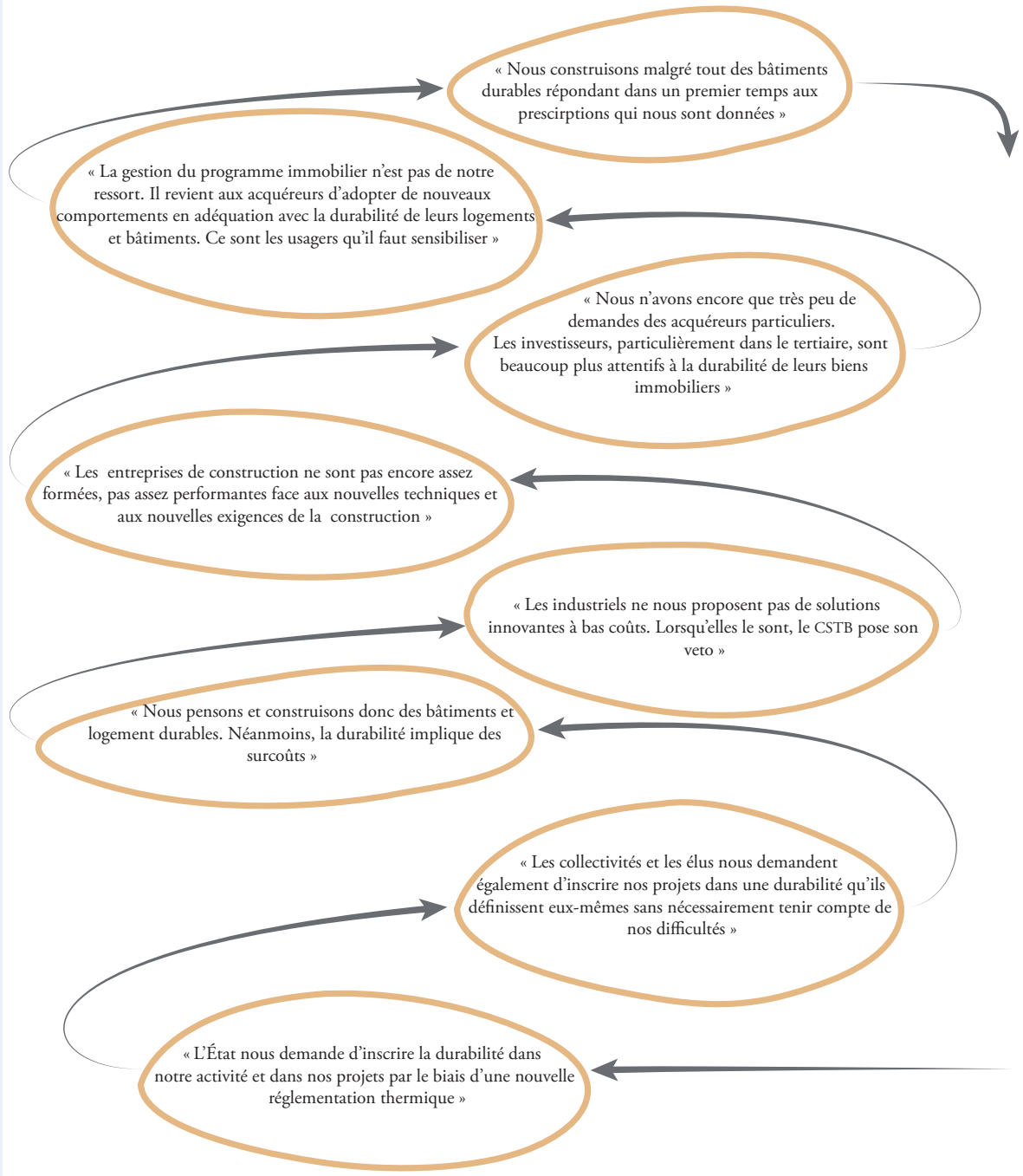
Figure 7.2. Le cercle du reproche de l'immobilier, d'après David Cadman



Source : d'après D. Cadman cité par ADEME et Novethic, 2007.

Nous proposons de nous inspirer du cercle des reproches de D. Cadman afin de représenter les points de tension et résistances redondantes du discours des promoteurs privés face à la durabilité. Nous introduisons une différence : notre cercle ne peut être fermé. En effet, il n'y a pas de lien de causalité entre la construction de bâtiment durable par la promotion immobilière et les prescriptions réglementaires. Toutefois, de nouvelles prescriptions vont être faites à la promotion immobilière, dont certaines sont déjà esquissées, tel que l'habitat passif. Une nouvelle marche se présente donc dans un deuxième temps réamorçant les liens de causalité et les reproches. Afin de représenter le passage entre ce premier et ce deuxième temps, nous proposons de transposer le cercle du reproche dans une tour de Babel (cf. Figure 7.3). Toutefois, il semble aujourd'hui important de dépasser ces liens de causalité afin d'intégrer la durabilité dans les projets neufs et de les intégrer dans une perspective de *backcasting* (Mor, 2011). Dépasser le cercle vicieux des reproches et intégrer le cercle vertueux de l'action est très certainement un enjeu majeur de la durabilité. Des promoteuts tentent d'ailleurs ce glissement par intégration de nouvelles composantes à leurs grilles actuelles.

Figure 7.3. La tour de Babel des reproches



Source : A. Taburet, Base de données entretiens, 2009-2011.

L'intégration de nouvelles composantes et la persistance de points aveugles

La performance énergétique et la qualité environnementale étant en partie validées, malgré les points de tensions mis en évidence, la durabilité des promoteurs s'enrichit de nouvelles composantes. La recherche de nouvelles solutions à la réduction des coûts ou bien encore la récente

prise en considération de la problématique de la santé dans le logement complètent la grille de la durabilité des promoteurs privés par intégration de nouvelles composantes. Les raisons comme les objectifs divergent alors d'un promoteur à l'autre. Cette nouvelle grille permet dans certains cas de se distinguer de ses concurrents, dans d'autres de répondre à des besoins spécifiques ou bien encore d'investir des niches prometteuses. Il n'en reste pas moins que les promoteurs privés explorent, à tâtons parfois, de nouvelles voies afin de conjuguer les composantes énergie, qualité environnementale et économie de coûts à de nouvelles composantes. L'échelle du bâtiment est alors dépassée et des allers-retours commencent à s'opérer entre logement, bâtiment et quartier.

L'exploration de nouvelles voies

De nouveaux procédés constructifs

La problématique de l'économie des coûts est motrice pour l'exploration de nouvelles solutions (cf. Encadré 7.2). Chez Nexity, Sabine Desnault a notamment pour mission de s'attacher à la réduction des coûts de construction afin de produire des logements abordables, tout en conciliant basse consommation, fiabilité et qualité. Sa culture industrielle lui permet d'ouvrir des ponts, l'amenant à interroger les possibilités offertes par l'introduction de nouveaux systèmes constructifs permettant d'annihiler l'aléa de la mise en œuvre. Son constat est le suivant : « *Aujourd'hui, on est dans un vrai métier d'artisans, ce qui est tout à fait noble mais qui ne répond pas à la demande de la basse consommation. Parce que, le vrai sujet sur la basse consommation, ce n'est pas tant les matériaux qui, globalement, existent. Aujourd'hui, vous me demandez de faire un bâtiment basse consommation, je vous fais un bâtiment basse consommation. On sait faire un bâtiment basse consommation. Encore plus si on a du gaz . Tout de suite on a un bâtiment basse consommation, en deux temps trois mouvements. Le vrai sujet, c'est la mise en œuvre* ». Le BBC impose en effet un renforcement de l'isolation mais également un travail poussé concernant l'étanchéité à l'air. Ce sont les deux points clés de la réussite d'une construction BBC, impliquant en outre une coordination parfaite dans la succession des corps de métier à chaque étape du chantier (Dupuy, 2011). En cherchant à minimiser les risques inhérents à la phase de mise en œuvre Nexity se tourne vers des solutions constructives industrialisées.

Encadré 7.2. Économie de coûts, leviers d'action mobilisés par les promoteurs

Foncier

- une réduction des coûts du foncier est possible par anticipation de l'acquisition, par la constitution de réserves foncières ou par le développement d'un pôle foncier
- la densité est une autre piste de solution. Elle peut permettre de réduire la consommation foncière par logement et de réaliser des économies de VRD ou d'équipements publics.

Construction

- laisser le temps aux industriels et aux fabricants de produire des équipements et des technologies innovantes. Leur démocratisation permettra la diminution de leurs coûts
- limiter le geste architectural en tentant de conserver un juste compromis entre qualité, coût et esthétique
- concevoir des logements et des bâtiments aux surfaces optimisées, rationnelles, dans un compromis entre confort, qualité d'usage et coût
- agir sur le rythme du cycle de production afin d'accélérer le processus de construction et d'en réduire les délais
- développer de nouveaux modes et process constructifs ou se les réapproprier : solutions industrialisées, préfabrication, etc.
- développer de nouveaux concepts de programmes immobiliers et d'habitats reproductibles.

Source : A. Taburet, Base de données entretien, 2009-2011.

Ainsi, entre industrie automobile et immobilier, Sabine Desnault alors des « *cross over* », sans toutefois rechercher le simple « *copier-coller* ». Elle imagine des solutions industrialisées, des solutions de préfabrication et de nouvelles combinaisons de matériaux (béton, bois, acier) afin de réduire les coûts, minimiser les risques, le tout sans « *dépouiller le logement* ». Comme elle le précise, elle « *ne ferme aucune porte* ». Elle en ouvre même une avec la signature d'un accord avec ArcelorMittal pour un nouveau procédé constructif afin de développer industriellement des éléments de façade de bâtiments. Conclu en 2009, l'accord vise à développer de petits bâtiments collectifs résidentiels (R+2 et R+3) selon un nouveau procédé basé sur l'utilisation de l'acier. Le groupe recourt ainsi à la filière sèche industrialisée, rompant avec la filière humide qui prévaut historiquement en France. Le logement est en outre décomposé en sous-éléments fonctionnels (mur porteur, plancher, toiture, etc.) réalisés en usine puis assemblés sur site. En intégrant en amont l'électricité et la plomberie et en respectant les standards de qualité, les aléas et les risques introduits par des process plus artisanaux sont réduits, voire complètement éliminés.

La planification de la charge et l'organisation temporelle de la production participe dès lors à une optimisation de la chaîne de construction. Pour G. Dupuy (2011) c'est au cours de cette « phase amont que les processus trouveront le plus à être optimisés », qu'ils ouvrent la voie aux économies d'échelle. Les coûts de construction sont diminués par un abaissement des délais de production et par une réduction des marges de chacun des acteurs contribuant à la production du logement. Optimisé économiquement, le procédé se veut également efficace au regard des exigences thermiques et de qualité. Nexity estime pouvoir d'une part réduire de 20 % ses coûts de construction et, d'autre part, passer le temps de construction de dix-huit mois à neuf mois (Nexity, Document de référence, 2009). Des chiffres plus récents font état d'une réduction des délais comprise entre quatre et six mois de temps de chantier (Poidevin[10], 2012).

10. Directeur général aux stratégies immobilières de Nexity et président de Nexity-Villes et Projets

La première livraison d'un programme à structure d'acier et composé de panneaux assemblés en usine était prévue pour 2010 à La Seyne-sur-Mer, dans le Var. En 2009, le PDG du groupe annonçait également la réalisation de 2 000 logements de ce type par an d'ici à 2013, soit 20 % de l'offre du promoteur (Nexity, Document de référence, 2009). Toutefois, nous n'avons retrouvé ni de trace du programme de la Seyne-sur-Mer ni de chiffre attestant de la réussite de l'objectif fixé. En revanche, en 2011, à Brest, le promoteur lance Access Design, concept et programme de logements pour lequel l'emploi de méthodes industrielles et l'assemblage sur site ont permis de réduire de moitié la durée de chantier par rapport aux méthodes plus traditionnelles. Selon Nexity, les appartements du programme sont vendus 15 % moins chers que ceux du marché et les délais de chantier sont réduits de onze mois. Quant au bilan carbone, il serait inférieur de 50 % à celui de constructions traditionnelles (Nexity, Rapport d'activité, 2011).

Les solutions offertes par l'industrialisation mobilisent également Icade qui développe un nouveau concept de maisons en bande dont le premier prototype est livré en novembre 2009 à Florange, en Moselle. L'industrialisation et la préfabrication des composants de ces maisons

permettent une livraison en moins de quatre mois. Ces dernières bénéficient en outre d'une isolation renforcée par l'extérieur par l'intermédiaire d'un panneau composite acier-isolant-acier. L'ensemble, combiné à un équipement de chauffage gaz à cogénération, devrait permettre d'atteindre les niveaux de performances THPE ou BBC. Pour développer ce concept, Icade s'entoure, à l'image de Nexity, d'ArcelorMittal, de Geoxia, acteur du marché de la maison individuelle, et du cabinet d'architecte Bolle & Bondue. Le premier produit le système industriel des structures et des façades alors que le second en assure le montage. Les motivations d'Icade sont proches de celles de Nexity puisque le promoteur estime que ce système constructif permet « d'optimiser les délais de mise en œuvre, de diminuer les coûts, d'ancrer la construction dans une démarche de développement durable, d'avoir des matériaux recyclables sans limitation de durée, d'obtenir un chantier propre et maîtrisé » (Icade, Communiqué de presse, 2009). Le prix de vente de cette maison de 100 m^2 est fixé à 190 000 euros afin, selon Icade, de répondre à la demande des primo-accédants.

De nouveaux concepts

Le concept Access Design est une des réponses de Nexity à une stratégie globale cherchant à favoriser l'accès au logement, à sa propriété, à moindre coût et qui plus est performant sur le plan énergétique et environnemental. Arnaud Boquet, directeur marketing et relation client, explique d'ailleurs que si 100 % des programmes neufs de Nexity sont aux normes BBC, le promoteur « n'en rajoute pas car ce n'est pas une réelle demande des clients. Nous travaillons sur des logements plus durables par opportunité afin de répondre à des appels d'offres précis de collectivités. (…) Actuellement, nous tentons plutôt d'optimiser les prix » [11]. L'abaissement des délais de livraison d'une résidence Access Design représente ainsi une réduction de « 250 à 300 euros de moins au m^2, soit 18 000 euros de moins pour un T3 de 60 m^2 » (*ibid.*). L'économie des coûts est également obtenue par une réduction des surfaces des parties communes et par l'optimisation des ascenseurs. Ainsi, un seul est installé au lieu de deux. Le développement de ce concept renvoie alors à une durabilité reformulée sous l'angle de l'abordabilité.

11. « *Nexity veut accompagner toute la vie immobilière de ses clients* », infos.trouver-un-logement-neuf.com/, février 2012.

Ouvrons une parenthèse afin d'opérer un parallèle entre le concept Access Design et la diffusion du *low cost*. Bouygues Immobilier a déjà testé ce principe en 2006 avec le lancement de la maison Elika, certifiée H&E, et offrant quatre pièces pour une surface totale de 83m^2 habitables à un prix de 145 000 euros TTC terrain compris. Aujourd'hui, le *low cost* dépasse le seul secteur immobilier. Ce dernier attire en effet d'autres entreprises, d'horizons très différents mais spécialisées dans le bas prix. Le groupe indien Tata, connu pour commercialiser la voiture la moins chère au monde, se lance ainsi, par l'intermédiaire de sa filiale *Tata Housing Development*, dans la construction de logements vendus entre 390 000 et 670 000 roupies soit 6 000 à 10 000 euros. Le groupe Ikea propose quant à lui des maisons en bois BBC à moindre coût. Déjà exportées en Grande-Bretagne et en Allemagne, les maisons à ossature bois BoKlok, « vivre intelligemment » en suédois, pourraient bientôt voir le jour en France.

Le créneau de l'abordabilité n'est donc pas uniquement réservé aux promoteurs immobiliers privés. Cette parenthèse fermée, les modes constructifs renvoient à une évolution plus générale de la construction durable cherchant à combiner abordabilité, économie des ressources et qualité (architecturale, de vie, d'usage). Plusieurs grandes entreprises de construction, liées aux structures de promotion immobilière par une maison mère commune, participent ainsi au programme CQFD (coûts, qualité, fiabilité et délais) lancé par le Plan urbanisme construction architecture (PUCA) et l'Union sociale pour l'habitat (USH). C'est notamment le cas de Vinci Construction, Eiffage Construction, Bouygues Construction ou encore Rabot-Dutilleul Construction.

L'intégration de la composante de l'abordabilité a deux autres finalités. La réduction des aides à l'accession à la propriété et la fin du Scellier font évoluer l'offre des promoteurs vers des logements plus abordables pour l'acquéreur. L'objectif est d'éviter le désolvabilisation des primo-accédants et de continuer à attirer les investisseurs. Kaufman & Broad annonce ainsi, début 2012, le lancement d'un nouveau concept de logement à prix maîtrisés vendus 25 % moins cher que les prix de marché ! L'objectif est de proposer des appartements à moins de 3 000 euros le m² en Île-de-France et de 2 500 à 2 600 euros le m² en province. Si l'idée est attirante et l'effet d'annonce garanti, les raisons sont bien moins convaincantes. Selon le PDG du groupe [12], ce gain est obtenu par la construction de logements dans des secteurs éloignés des centres-villes qui, précise-t-il, sont bien desservis par les transports en commun. Cet éloignement permet un gain sur le poste foncier. Quant aux coûts de construction, ils sont diminués par le choix de terrains plats et par la substitution de parkings extérieurs aux parkings souterrains. Éloignement, consommation d'espaces... L'abordabilité perd ici un peu de son sens.

12. « *Kaufman & Broad va vendre des appartements à -25 %* », www.lefigaro.fr, janvier 2012.

L'abordabilité permet en outre de se démarquer de la concurrence et de se positionner sur un segment particulier du marché. Pour Nexity, le constat est simple : « l'environnemental ne sera pas l'élément différenciant dans les années à venir » puisque la nécessité de répondre à la crise énergétique, relayée par les normes d'application, « rendra ordinaire les performances bioclimatiques des bâtiments » (Poidevin, 2012). Il s'agit donc pour les groupes de promotion d'ouvrir leur production vers de nouveaux segments par intégration de nouvelles composantes, d'abord à l'échelle du bâtiment, puis à celle du logement et du quartier.

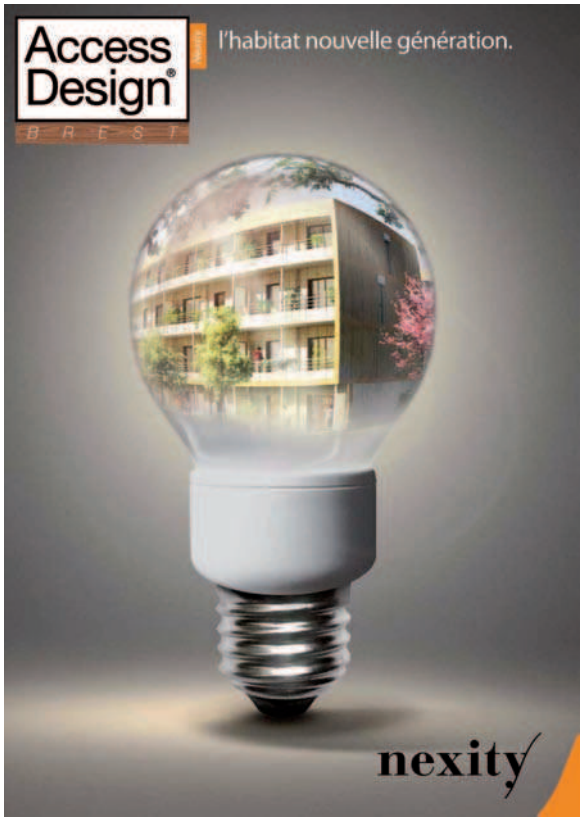
Bouygues Immobilier, se positionne par exemple sur la niche de marché des séniors et des personnes à mobilité réduite, traduite par le terme d'adaptabilité selon notre grille de lecture de la durabilité. Cette composante s'ajoute alors à la performance énergétique et à la qualité environnementale, créneaux du promoteur depuis le milieu des années 2000. Il lance ainsi le concept Noveom, concept de résidences services et évolutives. Ce dernier se veut une réponse aux besoins d'évolution des logements en fonction de l'âge de leurs occupants. Conçu avec le concours d'un ergothérapeute, les logements conjuguent confort, modularité, praticité, design, accessibilité soit un ensemble de notion réunit par la composante adaptabilité. Noveom développe même un nouveau mode d'habiter en repensant l'interface et les interactions entre

le logement et son occupant [13]. Si Bouygues Immobilier intègre bien la composante énergétique, les résidences sont BBC, elle n'est plus l'élément différenciant qu'elle pouvait être il y a encore peu de temps. À ce jour, deux résidences Noveom sont en cours de commercialisation aux Ponts-de-Cé et à Tours. Elles doivent voir le jour en 2013. Quatre autres programmes seront développés à court terme dans les centres urbains de Rennes, Metz, Aix-en-Provence et Marseille. Bouygues Immobilier prévoit même le lancement d'une trentaine de résidence dans les deux ans à venir et d'une centaine à terme.

13. Sans nous poser comme ambassadeur du concept, nous avouons avoir été quelque peu admiratif des solutions apportées à l'usager et présentées sous forme de vidéo sur le site du promoteur : noveom.bouygues-immobilier.com/

Nous sommes tentés d'ajouter à cette grille exploratoire le concept EKO, développé par le promoteur nantais ADI Logement, comme nouveau concept design urbanistique et sociétal. Ce dernier, basé sur une problématique alliant design, écologie et économie, s'adresse notamment aux ménages primo-accédants. Il se décline en maisons et résidences BBC agrémentées d'espaces extérieurs. Si le concept peut être associé à une innovation urbanistique et sociétale, il est surtout une réponse à la mise en tension de l'économie des coûts, de l'abordabilité et de la performance énergétique, la première composante ayant pris le pas sur les autres. Ce concept, se voulant moderne et « ekodesign », semble toutefois laisser de côté la qualité architecturale. Tout en répondant à la problématique de l'abordabilité, le concept renvoie à la question de la conciliation des composantes de la durabilité et à celle préalablement posée de la standardisation de la construction durable.

Figure 7.4. Nouveaux concepts



Le concept Access Design, une idée lumineuse ? Avec ce concept, Nexity souhaite répondre à la demande des jeunes actifs pour une offre de logement adaptée à leur budget. Il se veut ainsi une combinaison d'abordabilité, d'économie de la ressource énergétique et de qualité.

Le concept Noveom mise sur l'adaptabilité du bâtiment et des logements. Bouygues Immobilier fait également de la sécurité une composante majeure de son concept. Ci-dessous, la résidence Noveom à Tours.

Les maisons et les appartements EKO combinent abordabilité et économie de la ressource. Le concept semble toutefois délaissé le champ architectural.

Influencer les comportements

Conçu, construit, commercialisé et enfin livré, le programme immobilier est aux mains de ses usagers. Ce glissement est également celui de la performance conventionnelle et réglementaire du logement à celle de l'usage. Les performances prévues et idéalisées en phase de conception et de construction sont alors perturbées par les inconnues que sont les variables usage, comportement et mode de vie. La performance énergétique n'étant pas une simple question d'enveloppe du bâti, les promoteurs interrogent alors les pratiques des usagers par cette interrogation redondante : « *Qu'est ce que je peux faire moi, en tant que promoteur, si l'acquéreur laisse le chauffage allumé et les fenêtres ouvertes ?* ». Cette question est alors un moyen de rejeter la responsabilité des consommations sur l'acquéreur. L'innovation sociale sort du périmètre d'activité des promoteurs privés. Ils ne peuvent ni obliger ni sanctionner les pratiques habitantes. Ils peuvent toutefois les influencer.

L'acquéreur peut être guidé par les livrets verts des bons gestes à adopter dans son logement. Préconisés par les référentiels de certification, ils sont aujourd'hui mobilisés par l'ensemble des promoteurs. La question de leur utilité reste malgré tout en suspens… Les promoteurs privés s'appuient également sur les équipements, les solutions techniques et technologiques aujourd'hui à leur disposition. Des minuteries équipent par exemple les parties communes éclairées par des lampes basse consommation. Pour le chauffage ou la production d'eau chaude sanitaire, les panneaux solaires sont amenés à se diffuser plus largement (cf. Figure 7.5). Depuis quelques années maintenant, les logements sont également équipés de mitigeurs à double buté, de chasses d'eau à double commande (trois et six litres), de ventilation double flux, etc. Si ces équipements peu intrusifs ne comblent pas les incertitudes liées aux pratiques et aux modes de vie, ils tentent de limiter les consommations, particulièrement celles des postes eau et énergie.

Figure 7.5. Équipements et ingénierie écologique des programmes commercialisés

Équipement	Effectif	% de l'effectif total
panneaux/capteurs solaires	146	6,3
eau chaude solaire	137	5,9
terrasse/toiture végétalisée	63	2,7
récupération/traitement des eaux pluviales	34	1,5
panneaux/capteurs photovoltaïques	24	1,0
géothermie	21	0,9
chauffage à granulés de bois	6	0,26
panneaux thermiques	6	0,26
parking végétalisé	5	0,21
chaudière/chaufferie bois	3	0,13
chaufferie mixte bois et gaz	3	0,13
vitrage photovoltaïque	2	0,09
prises pour voitures électriques au niveau des parkings	2	0,09
balise photovoltaïque des cheminements extérieurs	1	0,04
biomasse	1	0,04
pompe à chaleur	1	0,04
poêle à bois	1	0,04

Source : A. Taburet, Base de données promotion immobilière, 2010.

Plusieurs promoteurs développent aujourd'hui des systèmes de contrôle et de commande du logement. La technologie, notamment la domotique, se met alors au service d'un fonctionnement intelligent du logement. Nexity signe ainsi en septembre 2008 un partenariat avec Voltalis, opérateur électrique spécialisé dans la production et l'ajustement en temps réel des consommations. L'objectif de ce rapprochement est d'équiper les logements chauffés à l'électricité d'un boîtier *Bluepod*, boîtier communiquant qui optimise la consommation des radiateurs, des climatiseurs et celle des ballons d'eau chaude. Fonctionnant comme un système de régulation et de délestage, il module la consommation énergétique des bâtiments en cas de surcharge du réseau électrique national. Les ménages peuvent également suivre en temps réel leur consommation afin de mieux les appréhender et de les adapter à leurs besoins. Sur la base de tests, Nexity affirme que le système permet, d'une part, de réduire de 5 % à 10 % les consommations annuelles d'électricité des résidents et, d'autre part, de diminuer en moyenne de 30 % à 50 % les émissions de CO_2 « estimées imputables au foyer » (Nexity, Rapport développement durable, 2008). En 2010, 1 310 boîtiers de pilotage énergétique sont installés dans les logements d'acquéreurs volontaires (Nexity, Document de référence, 2010). Cette initiative est également suivie par Akérys qui, associé à Primagaz, lance un compteur d'énergie indépendant à chaque logement. Le domaine de la Brigue, résidence de 103 logements BBC dans le Var, est ainsi équipé d'un chauffage individuel centralisé avec compteur d'énergie indépendant permettant à chaque foyer de payer une facture correspondant à sa consommation réelle.

Ces exemples illustrent deux évolutions. La première est le rapprochement entre durabilité et nouvelles technologies de l'information et de la communication. La durabilité peut être pensée comme un sujet technologique. Ce rapprochement est d'ailleurs opéré par certains grands groupes. Pour François Bertière de Bouygues Immobilier « plus c'est compliqué, plus c'est un avantage pour les grands groupes. Depuis quinze ans, la promotion immobilière s'est concentrée. Le développement durable est un sujet très technologique et la distance va encore se creuser entre les grands et les petits » (*Le Moniteur*, 2008). Pour la 3D de Nexity « *penser la ville de demain ne peut se faire sans penser les technologies de demain* ». La durabilité peut donc être replacée dans une grille technologique, accompagnant d'une part l'usager dans la gestion de son logement et, d'autre part, favorisant les grands groupes de promotion immobilière. Une deuxième évolution est perceptible par ce prisme technologique. Elle concerne le changement d'échelle que proposent les nouvelles formes d'intelligence du logement et du bâtiment, comme l'illustre l'exemple IssyGrid (cf. Encadré 7.3). Reste à savoir si seuls les grands groupes sont en mesure de concevoir des bâtiments intelligents dans des quartiers intelligents, et donc les seuls à pouvoir changer d'échelle et à opérer des allers-retours. La technologie pose même la question de la capacité des grands groupes à agir seuls, sans s'entourer d'autres acteurs de la ville. Nous pensons notamment à ceux dont l'activité est centrée sur les réseaux, les flux (d'informations, de ressources, etc.) ou bien encore à ceux opérant dans le domaine des services de distribution d'eau, de gaz ou d'électricité par exemple.

Pourtant, avant même d'intégrer ces échelles et de parvenir à l'intelligence du logement, les promoteurs privés ont encore un travail à réaliser sur le simple affichage des performances de

Encadré 7.3. IssyGrid, nouveau quartier intelligent

De concert avec la ville d'Issy-les-Moulineaux et huit acteurs des secteurs de l'infrastructure urbaine, de l'énergie et des technologies de l'information et de la communication (Alstom, Bouygues Télécom, ERDF, ETDE, Microsoft France, Schneider Electric, Steria et Total), Bouygues Immobilier développe le premier réseau intelligent de quartier au sein du quartier d'affaires Seine Ouest regroupant près de 10 000 personnes sur un périmètre de 160 000 m^2. Après avoir porté son attention sur la performance énergétique des bâtiments, le promoteur se tourne vers l'échelle du quartier.

Le projet poursuit un triple objectif :

- consommer mieux, c'est-à-dire moins et au bon moment, tout en incluant les nouveaux usages de consommation d'énergie
- intégrer harmonieusement la production locale d'énergies renouvelables
- optimiser la gestion de l'énergie à l'échelle du quartier (bureaux, logements, commerces, équipements publics) en l'intégrant au réseau de distribution publique et en ayant recours à des moyens de stockage.

En avril 2012, le projet entre dans sa phase opérationnelle suite à la mise en service du système de *monitoring*. Une dizaine de logements tests ainsi qu'un immeuble tertiaire sont équipés de prises communicantes afin de suivre les consommations de chauffage, d'éclairage et d'eau chaude sanitaire et afin de piloter les équipements à distance (réfrigérateur, télévision, informatique, etc.). Les informations sont transmises à un système d'information énergétique central par les *box* internet des bâtiments équipés. Ainsi, en cas de dépassement d'un certain seuil de consommation, l'occupant est alerté par SMS sur son *smartphone*. Il peut alors baisser son chauffage ou éteindre certains des équipements à distance. Le dispositif sera ensuite complété par un centre d'informations, Vigie, par des sources de production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, géothermique), par un système de stockage, par un nouveau réseau d'éclairage public et enfin par une infrastructure de recharge pour les véhicules électriques. À terme, ce sont 1 600 logements qui seront équipés puisque le projet prévoit une application d'ici à 2012 à l'écoquartier Fort d'Issy.

Sources : www.issy.com/ et www.bouygues-immobilier.com/

leurs logements et leurs garanties. Sans nous montrer prescriptif, l'analyse des données de notre recensement prouve un manque récurrent de données chiffrées relatives aux performances et aux consommations énergétiques. Les expressions « performances énergétiques » et « économies d'énergie » ne sont que très rarement accompagnées de données chiffrées. Ce manque de données est tout aussi remarquable pour les seuls descriptifs des programmes BBC alors que nous étions en mesure de penser que le 50 kWh/m^2/an pouvait étayer l'argumentation commerciale des promoteurs. Ce défaut de communication et d'affichage des niveaux de performance des logements est un point aveugle majeur de la durabilité des promoteurs. Elle interroge notamment la notion de Garantie de performance énergétique (GPE) pour laquelle des travaux sont actuellement en cours au sein du Plan Bâtiment Grenelle. Il ne s'agit pour l'instant que de pistes de réflexion vouées à être consolidées au cours de l'année 2012.

Figure 7.6. Composante énergétique et informations chiffrées des programmes commercialisés

Expression recensée	Effectif	% effectif total
« performance énergétique ou niveau de consommation »	329	14,1
présence de chiffre	95	4,1
absence de chiffre	**234**	10,1
« économies d'énergie (*) »	330	14,2
présence de chiffre	27	1,2
absence de chiffre	**303**	13

(*) économies d'énergie ou économies de charges liées aux économies d'énergie ou maîtrise des consommations d'énergies.

Source : A. Taburet, Base de données promotion immobilière, 2010.

Figure 7.7. Composante énergétique et informations chiffrées des programmes BBC commercialisés

Expression recensée	Effectif BBC	% effectif BBC
« performance énergétique ou niveau de consommation »	140	21,9
présence de chiffre	67	10,5
« économies d'énergie (*) »	121	19
présence de chiffre	23	3,6
BBC sans aucune mention ni aucun chiffre	377	59,1
Total	638	100

(*) économies d'énergie ou économies de charges liées aux économies d'énergie ou maîtrise des consommations d'énergies.

Source : A. Taburet, Base de données promotion immobilière, 2010.

Des points aveugles

Cette grille exploratoire de la durabilité ne peut être complète sans une prise en considération des points aveugles de la durabilité, ces composantes oubliées des promoteurs immobiliers privés. Sont également pris en compte les composantes et problématiques qui émergent depuis ces toutes dernières années. C'est notamment le cas des matériaux et de la santé. D'autres, comme la biodiversité, sont encore absentes. Le discours recueilli nous invite à nous pencher plus particulièrement sur les points aveugles identifiés par les promoteurs eux-mêmes. Étrange paradoxe d'ailleurs que d'affirmer que ces absences sont redondantes dans le discours comme dans la pratique. Les autres points aveugles, identifiés dans la bibliographie, sont recensés dans l'encadré suivant.

Encadré 7.4. Les points aveugles identifiés

- la gestion de l'eau, de sa quantité et de sa qualité. Éclipsée par la composante énergétique, l'eau peine à être prise en considération dans les projets immobiliers alors même que la problématique est amenée à croître dans les quelques années à venir. Les risques liés au changement climatique ainsi que le coût croissant de la ressource devraient en effet élever cette composante au rang de nouvelle priorité
- la biodiversité. Natureparif (2012), Agence régionale pour la nature et la biodiversité en Île-de-France, constate que la biodiversité est une des grandes oubliées de la construction durable. Nature, faune, flore ne sont pas encore intégrées aux composantes environnementales de la durabilité
- l'énergie grise et l'ACV. Ces termes commencent à apparaître depuis deux ou trois années dans les documents réglementés des promoteurs immobiliers. Les enjeux semblent mieux appréhendés, même s'ils ne sont pas toujours mesurés (Novethic et ADEME, 2011). Les redondances dans les discours recueillis n'en demeurent pas moins très faibles. Nous intégrons à ce point aveugle la problématique des chantiers de construction et de déconstruction (chantier vert, recyclage, valorisation des déchets, etc.).

Source : A. Taburet, Base de données entretiens, 2009-2011.

Les matériaux et la durabilité, de multiples débats

Vérités et contre-vérités se mêlent au gré des définitions de chacun et de leurs intérêts. La durabilité d'un matériau est parfois reliée à son caractère renouvelable. D'autres entendent conjointement durabilité et recyclage. D'autres encore mettent en avant leurs qualités d'inertie thermique et leurs performances. Certains enfin s'attachent à l'ACV. Cette liste pourrait

être complétée par les notions de proximité, de circuits courts ou bien par celle d'impacts (sociaux, environnementaux et économiques) de l'exploitation des ressources. Actuellement, aucun matériau ne peut répondre à l'ensemble de ces critères. Des arbitrages sont donc nécessairement opérés (Peuportier, 2008), sans toutefois éliminer les contradictions et les débats quant à leur durabilité.

Figure 7.8. Références aux matériaux dans les descriptifs des programmes commercialisés

	Effectif	% du total
matériaux naturels/écologiques/recyclables	26	1,1
bois	19	0,8
ossature bois	18	0,8
structure bois	1	-
matériaux non polluants	1	-

Source : A. Taburet, Base de données promotion immobilière, 2010.

Peu de promoteurs privés mènent aujourd'hui une réflexion approfondie sur les matériaux de construction. La filière humide reste privilégiée et dominante en France et les matériaux dits innovants rejetés au profit des nouvelles solutions offertes par la filière traditionnelle. Les débats sur la durabilité des matériaux renvoient à deux problématiques agissant comme des freins à la diffusion de matériaux moins conventionnels, plus durables peut-être. La première est celle du lobby et du marché. Sans frontalement opposer béton et durabilité, il existe un fort lobbying de la filière humide afin de démontrer que ses entreprises détiennent et proposent des réponses pertinentes à la construction durable. Cimbéton, organisme ayant pour mission de faire connaître les progrès techniques des ciments et des bétons dans tous les secteurs de la construction, publie ainsi en 2009 les résultats de l'étude « *Qualité environnementale du bâtiment* ». Celle-ci compare les empreintes environnementales liées à la construction et à l'occupation de bâtiments BBC dans trois régions en faisant varier six systèmes constructifs (bloc béton, béton banché, béton cellulaire, brique Monomur, brique, ossature bois). Selon les résultats, il n'y aurait pas de différences significatives entre les systèmes constructifs. Les performances du béton peuvent même être supérieures puisque, selon l'étude, « les produits en béton représentent la meilleure solution pour concilier performance environnementale, confort, résistance et coût ». Le lobby s'exerce également lors des deux rendez-vous annuels de la FPI pendant lesquels les professionnels de la filière humide sont invités à présenter et valoriser leurs solutions. La durabilité des matériaux, et celle du béton en particulier, est également une histoire de monopole. Les biomatériaux ou matériaux bio-sourcés ont par exemple la diversité de leur territoire. Il ne peut donc y avoir de monopole national à leur production et à leur commercialisation, contrairement au béton. Un combat est entamé entre le monopole des Petites et moyennes entreprises (PME) et les grands groupes. Aujourd'hui, ces matériaux n'ont pas encore franchi les portes de la promotion immobilière et leur marché

reste confidentiel, limité à quelques opérations d'éco-construction ou au milieu des artisans éco-constructeurs.

Les promoteurs privés leur opposent en outre un manque de connaissances tant sur le plan de leurs caractéristiques que sur celui de la mise en œuvre. Ils y ajoutent également l'insuffisance des avis techniques. Les promoteurs privés sont assez réfractaires à ces matériaux dont l'image est souvent associée à une forme d'amateurisme artisanal. Ne parlez pas de chanvre, de laine de bois ou encore de paille à un promoteur ! Ou du moins pas encore, et pas à tous… Seul le bois commence à trouver une place dans quelques opérations neuves de promotion immobilière, aidé par une filière mettant en avant la qualité environnementale de ce matériau. Il ne trouve toutefois qu'un écho modéré, en France, auprès des promoteurs immobiliers. Parmi les raisons avancées, citons une nouvelle fois l'insuffisance des connaissances techniques ou bien encore la nécessité de combler les obstacles techniques et réglementaires des solutions bois (*Le Moniteur*, 2010). Au même titre que le béton, la qualité environnementale du bois souffre également de contradictions. En effet, cette ressource renouvelable est parfois traitée contre l'humidité et les insectes (Peuportier, 2008). Cependant, le principal frein à l'utilisation du bois ou de matériaux bio-sourcés, s'observe par le prisme des représentations. Le rapport fonctionnaliste entretenu par les promoteurs privés avec leur production de logement ne laisse pas de place à une perception plus symboliste des matériaux. Le bois représente une esthétique, un bien être, un rapport au monde. Il est donc chargé de symbolique. Les promoteurs lui opposent des arguments fonctionnalistes (nettoyage, propreté, entretien) qui sont les arguments de leurs propres arguments. Cette lecture ignore alors les questions de bien-être, de spiritualité du bois. Le béton serait inaltérable et le bois synonyme d'altérité. Cet exemple du bois rappelle en effet comment, chez certains promoteurs privés, le développement durable se confond avec la durabilité temporelle : ce qui dure et qui tient dans le temps. L'utilisation du bois par les promoteurs privés correspond certes à une prise en compte des caractéristiques intrinsèques de ce matériau. Elle renvoie toutefois à des stratégies d'affichage et de communication exploitant le bois comme symbole du vert, comme symbole de la durabilité.

Quelques signes d'évolution sont perceptibles. Le CSTB fait état d'une effervescence dans le domaine des matériaux bio-sourcés traduction d'un nouvel intérêt des professionnels, ou en tout cas des consommateurs. Par exemple, les demandes d'avis techniques ne cessent de croître pour les isolants thermiques. Une dizaine d'avis a ainsi été délivrée pour des isolants bio-sourcés susceptibles de bénéficier d'une certification de l'Association pour la certification des matériaux isolants (ACERMI). L'État crée quant à lui un label Bâtiment bio-sourcé afin de valoriser l'utilisation de ces matériaux dans les projets de construction et afin de faire valoir les maîtres d'ouvrage les utilisant. Les pouvoirs publics aident également à leur diffusion. La qualité des matériaux et leur durabilité sont aujourd'hui des critères de plus en plus intégrés aux documents, de type charte, auxquels doivent se référer les promoteurs. Ainsi, des villes comme Bordeaux, Issy-les-Moulineaux ou encore Marseille intègrent des obligations en termes de matériaux, de santé et de confort.

Extraits d'entretiens 7.4. Les représentations et des justifications…

Alors je ne sais plus quand on me parlait de maisons en construction métallique… Je ne vois pas en quoi la construction métallique c'est développement durable. Pour moi, on m'a toujours appris que tout ce qui était métallique était extrêmement consommateur d'énergie donc je ne vois pas en quoi ce serait développement durable.

Le PVC il est réutilisable. On peut reprendre des fenêtres en PVC, les couper en petits morceaux, fondre le plastique et puis réinjecter.

Vous vous êtes renseignés là dessus ? C'est surtout que le chanvre, c'est soi disant le super matériau bio par excellence mais si vous regardez tout ce qui est injecté dedans, et bien c'est beaucoup plus nocif de mettre du chanvre sur une résidence que de la laine de verre (…) Enfin nous on est très polystyrène. Le polystyrène est à 99 % recyclable. Je ne dis pas que c'est recyclé, je dis que c'est recyclable. Mais après il faut qu'il soit récupéré. C'est toujours le problème de collecte. C'est ça le gros problème : c'est la collecte. Mais s'il est collecté, il est recyclable à quasiment 100 %. Donc c'est vrai que nous on est assez polystyrène. Et puis ça tient dans le temps.

Encore une fois, vous allez avoir des volets en bois : ok, c'est très écolo, c'est tout ce qu'on voudra. Sauf que, il ne faut pas perdre de vue que vous êtes dans des collectifs et que les gens ne se comportent pas tous de manière convenable. Il y a des gens qui entretiennent et des gens qui n'entretiennent pas. Or, des volets en plastique, en PVC, ça ne bouge pas. Alors que les autres il faut les entretenir. Quand vous voyez des anciens immeubles où les volets en bois n'ont pas été entretenus, c'est dégueulasse.

Le logement sain, une préoccupation nouvelle

La santé, enjeu phare de la durabilité, ne trouve encore que peu d'écho, dans le discours comme dans la pratique. En passant cinquante labels et certifications au filtre de la santé, C.-S. Coeudevez et S. Déoux (2011) constatent que seuls trois d'entre eux (*Sentinel Haus*, *Gutes Innenraumklima* et *Indoor airPlus*) ont une approche restreinte et uniquement ciblée sur l'air intérieur. Quant aux autres, ils privilégient les performances énergétiques et environnementales des constructions. En France, NF Logement, NF Logement Démarche HQE et H&E composent avec la thématique santé sans qu'il soit toutefois fait mention d'exigences obligatoires. En effet, le système et le niveau de notation mis en œuvre pour la délivrance de la certification font qu'un bâtiment peut être certifié sans réelle prise en compte des thématiques de confort et de santé (*ibid.*). Le respect de critères techniques et économiques suffit à leur obtention, bien que le référentiel 2012 de H&E tente de pallier à ce manque.

Figure 7.9. Références à la santé dans les descriptifs des programmes commercialisés

	Effectif	% du total
faible impact sur la santé	15	0,6
peinture sans solvant	3	0,1
faibles émissions de composés organiques volatils	2	0,1
murs et plafonds certifiés écolabel	1	-
enduit à la chaux	1	-
écolabel européen	1	-

Source : A. Taburet, Base de données promotion immobilière, 2010.

L'économie d'énergie ne peut pourtant faire l'économie de la santé (*ibid.)*. La dimension environnementale laisse trop souvent de côté la question de la santé, alors même que la première

influe sur la seconde, comme en atteste l'exemple de la difficile conciliation entre étanchéité des bâtiments et ventilation. La qualité de la ventilation reste essentielle pour la qualité de l'air intérieur. Or, en s'imposant comme un incontournable du BBC, l'étanchéité à l'air perturbe le renouvellement de l'air intérieur. Une étude de l'Observatoire de la qualité de l'air intérieur (OQAI, 2011) démontre que la poursuite de la performance énergétique et de l'étanchéité à l'air impacte sur la qualité de l'air intérieur, sur sa circulation et, en finalité, sur le confort des usagers. Depuis 2009, l'OQAI observe sept maisons neuves ou récentes soumises à la RT 2005 et répondant aux exigences du niveau BBC 2005, du label HPE et aux critères énergétiques des labels BBC-Effinergie, Minergie ou Passivhaus. Les résultats font état, d'une part, de bâtiments cinq fois plus étanches que ceux répondant à la RT 2005. D'autre part, tout en ne respectant pas toujours les performances escomptées, les systèmes de ventilation restent sujets à des dysfonctionnements. L'OQAI souligne alors l'importance de contrôler les systèmes de ventilation à la réception, puis périodiquement, et d'en assurer une maintenance régulière. Ce ne sont pas tant les équipements qui sont remis en cause mais leur installation, leur dimensionnement ainsi que leur utilisation, leur maintenance et plus globalement les comportements participant à la qualité de l'air intérieur.

Les promoteurs immobiliers privés reconnaissent aux composantes santé et matériaux leur nouveauté. Depuis 2011 se tient par exemple à Angers, un colloque « *Les défis bâtiment et santé* » réunissant notamment universitaires et professionnels de la construction. En 2012, Agnès Lostis a participé à la manifestation. Un autre promoteur, BNP Paribas Immobilier Résidentiel, s'appuie aujourd'hui sur une charte éco-fournisseur afin de s'assurer des pratiques de ses fabricants et fournisseurs de matériaux et d'équipements. Selon une chargée de qualité environnementale du groupe, il s'agit d'interroger les fournisseurs sur « *quelle est votre démarche à vous ? Qu'est ce que vous faites ? Voilà nous ce qu'on peut vous demander par rapport aux produits que vous faites : que ce soit par rapport à la protection des personnes, que ce soit par rapport à l'environnement, que ce soit par rapport à la formation des gens qui sont dans votre société, ou encore sur le sujet de la sensibilisation des personnes de l'entreprise. Comment allez vous gérer vos déchets sur le chantier ? Quelle est votre démarche ? Comment allez vous gérer les nuisances ?* ».

Presque paradoxalement, santé et matériaux furent très tôt privilégiés par certains promoteurs. C'est notamment le cas de la Coop de Construction considérant ces composantes depuis plus de vingt ans et, comme le dit ironiquement son directeur, « *avant la nouvelle mouvance du développement durable* ». À l'époque, le promoteur va chercher en Allemagne des peintures biologiques à base de citrus ainsi que des biorupteurs, petits appareils permettant de se préserver des champs électriques en coupant automatiquement un circuit électrique en l'absence de toute consommation. Notre interlocuteur regrette d'ailleurs presque que son groupe ait été si novateur et précurseur… En effet, dans le cas des peintures au citrus, un premier problème est posé par le mode opératoire. Alors qu'en Allemagne, les finitions et les peintures sont réalisées après le chauffage, en France, cet ordre est inversé. En outre, ces peintures nécessitent un taux hygrométrique maximum et une température minimale. Se pose alors un problème d'application en hiver. Un deuxième problème se révèle lors de la phase d'application. Ces

peintures n'ont pas, ou peu, d'odeur. Or les peintres, ayant pour habitude de travailler à l'odeur, se sont trouvés décontenancés face à un produit inhabituel pour eux. Enfin, ce sont les clients qui ont des difficultés d'adaptation. En effet, blanche à l'application, elle tend à jaunir, un jaune pâle lié au citron qui la compose, lorsqu'elle prend sa couleur définitive. Le promoteur s'attache alors à expliquer aux habitants que cette couleur ne rime pas avec usure et que, *a contrario* des idées reçues, le blanc n'est pas l'unique couleur du neuf et de la propreté. Face à l'ensemble de ces réticences et de ces résistances, l'utilisation de ces peintures est finalement mise entre parenthèses. L'histoire des biorupteurs est quelque peu identique. Leur utilisation implique qu'aucun appareil ne reste en veille, au risque d'entendre le biorupteur faire « tic-tac, tic-tac », ne sachant pas s'il doit couper ou non le circuit électrique. Malgré les explications fournies aux acquéreurs, certains n'ont pas pris pour habitude de couper la veille de leur télévision ou de leur radio-réveil branché sur le secteur. Le bruit du biorupteur consécutif aux interférences leur était insupportable. La Coop de Construction supprime alors peu à peu les biorupteurs pour finalement ne plus équiper les chambres des logements de ces appareils.

Hormis ces exemples, peu de promoteurs portent encore les matériaux et le logement sain au cœur de leur grille de la durabilité. Certains promoteurs affirmeraient très certainement le contraire en avançant l'utilisation de matériaux écologiques, performants ou bien encore respectueux de l'environnement. Toutefois, ni dans le discours, ni dans l'exploration de l'ensemble des autres sources mobilisées, nous n'avons pu déterminer ce à quoi renvoie exactement ces termes. Si réflexions et pratiques sont menées, elles ne sont pas explicitées. En outre, si l'on s'attache au discours dominant, ils sont encore des points aveugles de la durabilité.

Encadré 7.5. Conjuguer durabilité avec santé et matériaux, exemple de la Villa Belle-Île (Mordelles, ZAC du Pâtis-les-Rues)

Caractéristiques

Programme HQE de 42 logements en accession du T2 au T4 répartis entre trois corps de bâtiments.
Maître d'ouvrage : Coop de Construction
Architectes : Atelier d'architecture Georges le Garzic (Rennes), Bernard Menguy (Vannes)
Surface : 3 597 m² SHON / 2 925 m² SHAB
Coût : 2 870 408 euros HT
Livraison : 2005

Objectifs et démarche

La Villa Belle-Île s'insère dans une démarche environnementale globale. Les logements bénéficient d'un ensoleillement optimal grâce à l'optimisation de l'orientation des bâtiments. Les capteurs solaires assurent quant à eux 40 % de la production d'eau chaude sanitaire. Les menuiseries en bois avec double vitrage à faible émissivité garantissent une excellente isolation thermique. Une cuve, enterrée dans le jardin paysager, récupère les eaux de pluie afin d'alimenter les chasses d'eau des WC. Le remplissage des murs de façade en bio-brique, un matériau naturel (terre cuite), présente d'indéniables vertus. Ainsi, l'hiver les consommations d'énergie sont réduites d'au moins 10 %. L'été, son inertie thermique préserve les habitants des grandes chaleurs. Le chauffage collectif, assuré par trois chaudières à gaz, permet de réduire la consommation globale d'énergie.

Témoignage de l'adjoint à l'urbanisme

Aujourd'hui, on a une des plus belles réalisations françaises qui se trouve à Mordelles. La Ville Belle-Île, c'est 42 logements monomur, bio-briques, avec des toitures débordantes. On a des murs traités à la chaux. On a des huisseries bois donc vous ne verrez pas sur cette opération de PVC ou d'aluminium, tout est en huisserie bois. Ils récupèrent l'eau de pluie et ils ont une citerne maçonnée, étanche de 42 m³, donc ils alimentent l'ensemble des toilettes, ce qui nécessite deux installations différentes d'arrivées d'eau. Comme ce sont des propriétaires et que certains ont des locataires, il y a obligation d'avoir une plaque scellée dans le mur « attention, alimentation en eau non potable ». C'est obligatoire. Ils ont été plus loin puisque toutes les peintures à l'intérieur sont sans solvant. Mais quand on dit sans solvant, ce n'est pas vrai parce qu'on ne sait pas faire. Il y en a au minimum 4 %. Donc il y a minimum 4 % de solvants dans ces peintures. Ils ont aussi tous les fils électriques qui sont blindés pour éviter les champs magnétiques. Ils ont sur les toitures des chauffe-eaux solaires qui produisent l'eau chaude sanitaire et ils ont donc une chaufferie centralisée gaz basse température. Donc on est vraiment dans le cadre du développement durable.

La Villa Belle-Île en images

Sources : Coop de Construction, 2010 ; Base de données entretiens, 2009-2011 ; A. Taburet, 2012.

Que nous apprennent les formes d'habitats participatifs ?

Dans le sillon du renouveau de l'habitat groupé depuis la première moitié des années 2000, de nouvelles démarches de conception collective de l'habitat et de l'habiter se développent sous des appellation variées (autopromotion, habitat participatif, habitat partagé) (voir notamment : La Grange, 2008 ; Emelianoff et Blanc, 2008 ; D'Erm, Lazic, 2008 ; Parasote, 2011). Depuis le milieu des années 2000, l'effervescence de ces formes alternatives d'habitat se traduit par la multiplication d'initiatives d'habitants promoteurs sur l'ensemble du territoire français (Emelianoff, 2011). À partir d'une observation des projets en cours et de ceux réalisés, l'auteur isole trois motivations conduisant au développement de l'habitat groupé. La démarche offre tout d'abord une réponse aux difficultés d'accessibilité et d'abordabilité du logement. Elle ouvre l'opportunité de s'affranchir en partie des coûts du chaînage classique de la construction, tout en répondant aux attentes des habitants promoteurs. La deuxième motivation est sociale puisque, d'une part, il s'agit d'opposer à un environnement compétitif un désir de coopération et de solidarité et, d'autre part, d'associer l'envie de collectif à la défense d'une vie privée libre. L'habitat groupé s'appuie enfin sur des désirs d'écologie et de bien-être, porteurs d'une volonté d'être acteur de son mode de vie et d'habiter. Il redonnerait donc une centralité aux attentes de l'utilisateur, rompant avec la simple conception d'un lieu de vie apparenté à une enveloppe performante ou à un actif financier. Nous isolons une quatrième motivation. Le développement de l'habitat groupé est un rejet des chaînages dominants de la construction et de la promotion immobilière privée concourant à la mise en œuvre d'une durabilité *a minima*. L'habitat groupé ouvre donc de nouvelles voies alternatives à la promotion, privée comme publique, et une nouvelle grille de lecture de la durabilité, revisitée par les volontés habitantes. L'habitant devient le promoteur de son habitat par dépassement des ruptures entre le producteur, le maître d'ouvrage et l'usager, substituant à la quête de rentabilité une dimension humaine et sociale.

La Coop de Construction, promoteur privée au statut particulier de coopérative, s'essaye à cet habitat participatif. En 2005, Chevaigné, commune de Rennes Métropole, créée la ZAC de « La Branchère » vouée à accueillir, d'ici à 2016, 270 logements répartis entre 162 logements en habitat collectif (accession, accession aidée et location), 28 logements individuels groupés (accession et accession aidée), 48 lots individuels libres et 20 logements en habitat semi-collectif (accession et location). La commune lance en outre une démarche de co-conception au sein d'un éco-hameau occupant le secteur sud du nouveau quartier. La démarche engagée s'étend de 2008 à 2010, période au cours de laquelle les différents acteurs sont identifiés et mobilisés. Au regard de la longueur du projet, la mairie fait alors appel, à la suite d'une consultation, à la Coop de Construction à qui revient le suivi de l'opération tout au long de son déroulement ainsi que la coordination entre les différents intervenants (AUDIAR, 2011). L'architecte Françoise Legendre est retenue pour ses compétences en matière de durabilité et pour son expérience en matière de démarche participative. Les futurs habitants sont quant à eux sélectionnés suite à un appel à candidature. L'association Participer pour un habitat solidaire (Parasol) assiste la démarche participative en animant, par exemple, les deux premières réunions afin d'expliquer aux personnes intéressées ce qu'est un éco-hameau et afin d'exposer les conditions d'engagement dans la démarche. La SEM Territoires et Développement intervient enfin en qualité d'aménageur sur l'ensemble de la ZAC aux côtés de l'urbaniste Sophie Laisné de l'Atelier du Canal.

Pour le directeur de la Coop de Construction, la ligne directrice est claire puisqu'il s'agit d'arriver avec une feuille blanche qui sera, au fur et à mesure des rencontres avec les habitants, noircie de leurs souhaits par un processus participatif et interactif. Tout en respectant le cahier des charges de l'aménagement de la ZAC et les impératifs de la commune, les habitants imaginent alors leur futur lieu de vie tout au long d'un travail commun d'ateliers et d'échanges. La phase de réalisation débute en 2010 et les premiers logements sont livrés en 2012. Douze logements accolés en accession libre, dont un studio en location pensé pour l'accueil de personnes handicapées, sont ainsi construits. Ossature bois, isolation renforcée et triple vitrage sont combinés afin de répondre à la norme BBC. Une chaudière collective à granulés de bois leur est associée. Les habitants définissent en outre la mutualisation comme principe fort. L'éco-hameau compte alors une buanderie commune, une salle polyvalente, dont les habitants ont entrepris eux-mêmes la construction, ou encore un potager mutualisé. L'utilisation des espaces communs est pensée à géométrie variable et implique seulement les foyers intéressés par les équipements. Le contrat téléphonique et internet est également commun, le groupe d'habitants ayant même l'intention d'élargir son usage aux logements environnants.

L'accompagnement de ce type de projets par des promoteurs privés reste une pratique isolée en France. La Coop de Construction fait office d'exception de par son statut et de par les voies explorées de la durabilité. La mutualisation n'est pas une problématique complètement inconnue des promoteurs privés. Néanmoins, ils lui opposent une nouvelle fois l'argument de la demande en estimant que les acquéreurs ne sont pas prêts et ne souhaiteraient pas la mutualisation de pièces ou celle des équipements. D'ailleurs, lorsqu'il est fait référence à la mutualisation, elle ne dépasse pas le cadre des locaux dédiés aux poubelles ou aux stationnements de vélos.

Les principales raisons sont certainement à rechercher du côté de la gestion, du statut des espaces et des équipements mutualisés et de la répartition des coûts. La promotion immobilière privée n'est pas prête à rompre la définition actuelle de ces périmètres et donc ceux de son activité. Elle n'est pas non plus prête à remettre en cause les chaînages classiques. Elle ignore alors une partie des aspirations habitantes et n'est pas en mesure d'intégrer la participation habitante. Lorsque Rennes Métropole lance une démarche de Processus de conception intégré (PCI), démarche holistique de conception de bâtiments importée du Canada, seuls les promoteurs et les acteurs partageant cette grille de la durabilité s'y engagent, à l'image de la Coop de Construction.

L'objectif de ce PCI est de généraliser le BBC en lui associant une maîtrise des coûts et une prise en compte des modes de vie. La démarche repose sur une réinterrogation des méthodes de travail face à l'approche actuelle de la construction, « cartésienne », « séparant pour mieux comprendre » et conduite sous le sceau de la segmentation de la chaîne de construction et un empilement des contraintes et des surcoûts (Rennes Métropole, 2008). L'appel à équipes, intitulé « *BBC pour tous en 2012. Construire la qualité ordinaire de demain* », se donne pour objectif de développer une méthode de travail intégrée associant, de la conception du projet à la livraison de l'opération, tous les acteurs de la chaîne constructive qu'ils soient élus, maîtres d'ouvrage, promoteurs, concepteurs, bureaux d'étude et de vérification, gestionnaires ou usagers. Neuf équipes de neuf communes sont sélectionnées soit six opérations de logements neufs (collectif, intermédiaire, individuel dense), deux en réhabilitation et une en rénovation. Les équipes sont constituées des représentants de

la commune, d'un maître d'ouvrage, de l'aménageur, de l'architecte, d'un thermicien, d'un économiste de la construction, de représentants de bureaux de contrôle ainsi que d'habitants ou d'usagers. Les entreprises manquent toutefois à l'appel. Le statut de maître d'ouvrage étant soumis au code des marchés publics ou assimilés pour la partie de la production en logements aidés, il bloque leur association (Bernard et Givord, 2011).

Le PCI engage alors un véritable projet territorial tout en dévoilant un système d'acteurs d'une certaine durabilité. L'agglomération s'entoure ainsi de l'Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise (AUDIAR) et de l'Agence locale à l'énergie du Pays de Rennes (CLÉ), acteurs clés du développement durable dans l'agglomération. Parmi les promoteurs privés mobilisés, nous retrouvons la Coop de Construction, SO.RE.IM ou bien encore Espacil, chacun très bien ancré dans l'agglomération rennaise et, plus généralement, en Bretagne. Hors promotion immobilière, l'architecte Bernard Menguy est également présent. L'ensemble constitue un réseau d'acteurs s'appliquant à dépasser les points de tensions de la durabilité et à prendre en considération certaines des composantes oubliées (usage, confort, santé, etc.). Notons également que ces acteurs, et plus largement ceux du PCI, participent depuis de nombreuses années à la diffusion de la durabilité dans l'agglomération rennaise par le biais de rencontres, d'échanges et de visites (cf. Chapitre 3). Citons par exemple ce voyage d'études au Québec organisé 2000 par la Coop de Construction sur le thème « habitat coopération et développement durable » (Coop de Construction, 2010) afin de repenser sa démarche et de mieux impliquer l'accédant coopérateur dans l'appropriation collective du lieu de vie. Le petit comité a ainsi observé l'organisation des Groupes de ressources techniques (GRT) québécois, organismes à but non lucratif voués au développement de l'habitation coopérative et accompagnant les coopératives d'habitants, tant dans leur projet de construction que dans l'animation du groupe ou sa gestion.

Habitat participatif ou réflexion pour un autre type de chaînage de la construction de logements restent toutefois des initiatives peu communes à l'échelle de la promotion privée. Elles sont tout d'abord chronophages et nécessitent une disponibilité importante. Cet allongement du cycle de production rentre alors en contradiction avec les échelles, temporelle et de production, des promoteurs immobiliers privés. Construire vite, bien, tout en apportant une réponse à chaque problématique du loger et de l'habiter des acquéreur, c'est ce à quoi s'attache les promoteurs privés. Les points de tension et les points aveugles mis en lumière tendent toutefois à modérer leur bilan. L'acte constructif est une réunion de temporalités différenciées. La durabilité réinterroge ces temporalités et induit une réarticulation des temps du quotidien avec ceux plus spécifiques du politique, de l'économique, de l'environnement, ou encore de la construction durable. Les temps des élus, des promoteurs, des aménageurs, des architectes et des usagers doivent être repensés dans de nouvelles perspectives et créer de nouveaux points de rencontre. L'habitat participatif y contribue dans une certaine mesure. Il n'est toutefois pas encore en capacité de répondre aux demandes en logement. D'autres points de rencontres restent alors à créer. Des promoteurs privés s'attachent à y répondre en

intégrant à leur grille de durabilité de nouvelles composantes. Ils s'éloignent alors peu à peu de la durabilité du premier temps, celle de la qualité environnementale et de la performance énergétique. Ces nouvelles composantes ouvrent en outre de nouvelles perspectives et participent à repousser les échelles géographiques. D'une approche essentiellement ciblée à l'échelle du bâti et de son enveloppe, le dépassement des points de tension et la prise en considération des points aveugles s'inscrivent sur la ligne de déclinaison de la durabilité et ses multiples allers-retours. Nous pensons bien évidemment au quartier, échelle centrale de la partie que nous proposons d'ouvrir à présent ■

Conclusion

Le recueil du discours ouvre la voie au discernement d'une première durabilité des promoteurs immobiliers, dont la diffusion est un fait avéré. À partir d'une formulation prescriptive, la durabilité est réduite à un traitement de la composante énergie (performance, consommation, économie de la ressource) et à l'intégration de la qualité environnementale. Cette durabilité est également celle des prescriptions et des éco-conditionnalités formulées par les collectivités et les pouvoirs publics, moteur en la matière. Les documents normatifs se multiplient, intégrant ou, au contraire, excluant, les maîtres d'ouvrage en mesure de répondre aux règles fixées.

Les injonctions ont donc marqué une première phase de traduction de la durabilité. Elles ont contribué au passage du concept à l'intégration d'une nouvelle donnée, d'une nouvelle variable que le discours dominant rapproche de la contrainte. Toutefois, parfois en contradiction avouée avec cette dimension contraignante, les promoteurs s'approprient cette durabilité, la traduisant et cherchant à lui donner une opérationnalité à l'échelle du bâtiment. Un processus d'adhésion s'enclenche alors à des degrés divers selon les promoteurs, oscillant entre la contrainte, la mise en place d'un nouveau marché économique et un effet d'entraînement. Forcée dans un premier temps, l'adhésion devient peu à peu choisie.

À partir de ce socle, les promoteurs privés se démarquent progressivement les uns des autres. Les référentiels y participent en créant des avantages comparatifs pour la maîtrise d'ouvrage, bien qu'aujourd'hui ils soient largement diffusés et perdent de leur caractère différenciant. Les chiffres de notre recensement font état d'une très large diffusion du niveau énergétique BBC et des référentiels de certification. Certes, des groupes ne les mobilisent que très peu, par choix pour certains, voire même par immobilisme pour d'autres. Toutefois, la performance énergétique et la qualité environnementale sont aujourd'hui des facteurs dont le pouvoir différenciant s'amenuise. En intégrant de nouvelles composantes et en élargissant le spectre de leur durabilité, les promoteurs immobiliers privés mettent en place de nouvelles stratégies de groupes destinées à conquérir de nouveaux marchés. Les nouveaux concepts développés au titre d'une nouvelle conjugaison des composantes de la durabilité y contribuent. Certains promoteurs déroulent alors les fils de leur propre pelote de la durabilité : certains celui de l'adaptabilité, d'autres celui de l'économie de la ressource, tant énergétique que financière. De nouvelles grilles se mettent en place, particulièrement par le dépassement des points de tensions identifiés. D'une situation de confrontation, des promoteurs cherchent des solutions, notamment constructives, innovantes, afin de dépasser le lien durabilité-coût économique et d'optimiser le rapport coût-qualité des logements et des bâtiments produits. Ils sont d'ailleurs encouragés dans ce sens par la nouvelle Ministre du Logement, Cécile Duflot, lors du dernier Congrès de la FPI, tenu à Deauville en septembre 2012.

L'intégration de ces nouvelles composantes tend dès lors à réinterroger le périmètre d'activité des promoteurs immobiliers privés. Faire du développement durable à l'échelle de ses compétences

exclut de la grille des promoteurs tout un ensemble de composantes et, à l'inverse, en privilégie d'autres. La persistance de points aveugles en est une illustration. Le curseur se déplace alors peu à peu sur la ligne de déclinaison logement-bâtiment-quartier-ville. La principale nouveauté réside dans le passage du bâtiment au quartier durable. Des promoteurs ne se contentent plus simplement de produire un ou quelques programmes de logements. Bien que les exemples soient encore peu nombreux, certains portent aujourd'hui la fonction aménagement et s'imposent comme les premiers noms de la cinquième grande famille de quartiers durables (Emelianoff, 1999), ceux dont le portage est assuré par le privé.

Partie 3.

Promoteurs privés et quartiers durables

[Nouvelles échelles de durabilité]

Chapitre 8.
Du bâtiment performant au quartier durable

Chapitre 9.
La durabilité d'une deuxième vie

Introduction

Au début des années 2000, en Grande-Bretagne, au sud de Londres, un petit quartier de 100 logements voit le jour. À l'origine, la Ville de Sutton et son agenda 21 établi en 1996. L'association *Bioregional Development Group*, la Fondation *Peabody* et l'architecte Bill Dunster lancent alors un prototype unique en Europe : un quartier durable prenant sa source dans une initiative privée. ACV, réduction de l'empreinte écologique, économie des ressources sont alors au cœur du projet BedZed (*Beddington Zero Energy*). Il reste pendant près d'une décennie l'un des seuls représentants en Europe des quartiers durables au portage privé.

En 2008, les termes écoquartier et quartier durable apparaissent pour la première fois dans les documents réglementés de deux grands promoteurs privés français, Bouygues Immobilier et Nexity. Ils sont aujourd'hui de plus en plus fréquemment utilisés et leurs occurrences de plus en plus nombreuses, dans les documents réglementés comme dans les autres supports communicationnels institutionnels. Au cours des premiers entretiens, ils sont pourtant peu présents. La redondance des problématiques de la mobilité, de la mixité ou de la densité révèle en revanche la difficulté d'enfermer la durabilité à la seule échelle du bâtiment. Puis, progressivement, les données discursives font ressortir des noms, des quartiers, des projets conservés encore au chaud dans les cartons. Quelques promoteurs ont même dépassé ce stade en proposant des exemples de projets un peu plus avancés. Corrélativement, la mise en réseau des collectivités, les premières réalisations d'écoquartiers, européens et français, la diffusion par la presse spécialisée des retours d'expérience et le lancement du concours ÉcoQuartier en 2009 contribuent à alimenter la réflexion des promoteurs privés et à définir de nouvelles échelles de projection de la durabilité. La frontière du seul périmètre du bâtiment est peu à peu repoussée, le quartier et la ville durable intégrés.

Une nouvelle tendance se dessine. Aidés par la loi de 2005 relative aux concessions d'aménagement et par la première vague d'écoquartiers, les promoteurs immobiliers privés portent leur regard sur le quartier et la ville. D'une part, ils semblent en mesure d'articuler les échelles géographiques de la durabilité et d'opérer des allers-retours sur sa ligne de déclinaison. D'autre part, cette tendance traduit une convergence d'intérêts entre public et privé pour la constitution de ces nouveaux partenariats. L'enjeu n'est plus uniquement immobilier et devient territorial. La ville durable s'impose comme nouvel horizon à l'activité des promoteurs et le quartier comme une échelle propice à une mise en opérationnalité. Il nous est toutefois impossible d'établir une chronologie stricte. Les promoteurs privés passent-ils, dans un premier temps, du bâtiment à la ville avant de revenir, dans un second temps, au quartier ? Leurs premières expériences d'aménagement durable les conduisent-ils ensuite à se projeter dans la ville de demain ? Ces allers-retours ne sont pas nécessairement linéaires. Il faut néanmoins noter dès à présent que les promoteurs se tournant aujourd'hui vers l'échelle du quartier, le morceau de ville voire même la ville, ne rejettent et ne renient pas les échelles du bâtiment et du logement. Nous les considérons même comme un préalable.

Les enjeux sont également identitaires, économiques, et, par extension, professionnels. Le portage privé de quartiers durables participe en effet à repousser les périmètres d'activité et à établir une nouvelle frontière.

Cette dernière partie s'ouvre donc sur cette tendance nouvelle. Nous déterminerons, au cours de la phase d'éclosion de l'urbanisme durable qui se poursuit actuellement en France (Emelianoff, 2011), comment les promoteurs prennent en considération les échelles du quartier et de la ville ainsi que les raisons d'une prise en main de l'aménagement durable. Cette troisième partie expose les résultats de recherche empirique menée à partir de l'observation de la construction de l'écoquartier Ginko par Bouygues Immobilier, à Bordeaux, et de la reconversion de l'entrepôt Macdonald, dont la maîtrise d'ouvrage ParisNordEst réunit la CDC, la Semavip et Icade. Peu de réalisations sont aujourd'hui observables, bien que leur nombre tende à croître depuis un voire deux ans. Ginko est certainement la première opération à opérer le rapprochement entre quartier durable et promoteur-aménageur privé. Le dispositif partenarial mis en œuvre pour la reconversion de l'entrepôt Macdonald au cœur du nord-est parisien est un autre exemple de la constitution en cours d'un nouveau couple composé, d'une part, de promoteurs privés aménageurs et, d'autre part, du quartier durable. Ces deux cas d'études nous donnent alors de nouvelles clés de lecture des ferments et des marques de fabrique de l'urbanisme durable.

Chapitre 8.

Du bâtiment performant au quartier durable

Se cantonner à l'échelle du bâtiment ou en intégrer de nouvelles ? Élargir sa grille de lecture de la durabilité ou garder celle des composantes du bâtiment durable ? Les tendances qui se dessinent actuellement appuient une projection de quelques grands promoteurs privés aux échelles du quartier et de la ville. La première est alors celle de l'expérimentation inscrite dans le nouvel horizon que représente la seconde. La notion de frontière est primordiale. Elle est au cœur des deux quartiers durables, Ginko et Macdonald, dont Bouygues Immobilier et Icade prennent part. Ces deux opérations de renouvellement urbain en périphéries intègrent en effet le dépassement des frontières spatiales et fonctionnelles. À partir d'une friche délaissée et d'un entrepôt hérité de la période industrielle parisienne, deux projets urbains investissent les notions de mixité sociale, de mixité fonctionnelle, de continuité urbaine, de requalification et de revitalisation. Cette métaphore de la frontière est également problématique puisque le positionnement du curseur à l'échelle du quartier implique, d'une part, l'appropriation d'une nouvelle grille de durabilité par leurs aménageurs et, d'autre part, une adaptation et une modification de leur périmètre d'activité. De la promotion à l'aménagement, une nouvelle frontière se construit donc à partir de la problématique de la durabilité des opérations d'aménagement de ces deux quartiers durables.

Le portage privé de quartiers durables

La ville durable, un horizon de promesses

Jamais réellement abordée frontalement, la ville durable apparaît toutefois en filigrane du discours des promoteurs privés. Les thématiques de la mobilité, de la mixité ou bien encore de l'environnement les invitent par exemple à se projeter à des échelles dépassant celles de leurs seuls programmes immobiliers. Ce constat est confirmé par les références nouvelles à la ville durable dans les supports communicationnels des promoteurs immobiliers privés. Cette ville, qu'elle soit durable ou de demain, imprègne depuis peu de temps leur activité. Chacun en construit une vision, en définit les axes forts et les enjeux, non seulement afin d'afficher ce nouvel horizon, mais également afin de préparer sa future activité de production. À la question « de quoi sera fait la ville de demain ? », les grands groupes de promotion immobilière apportent des réponses communes et imaginent la ville de demain d'abord comme une ville résidentielle et comme une ville d'économie résidentielle de services. Logistique et fonction de production sont en dehors de la ville projetée. Les redondances des notions mobilisées

(mixité fonctionnelle, économie des ressources, mobilité, mixité générationnelle, usages) sont autant de références à la palette d'activités des promoteurs et à leurs secteurs d'activités (logements, centres commerciaux, bureaux et tertiaires, etc.). Elles sont également des réponses politiquement correct dressant un cadre idéaliste de leur future production par intégration d'une nouvelle échelle.

Les promoteurs rivalisent de réflexions prospectives et de concepts, certains opérationnels, d'autres non, si tant est qu'ils y soient voués. Ils rappellent les axes forts développés par chacun d'entre eux et les stratégies de démarcation à l'œuvre. Bouygues Immobilier appuie ainsi l'intelligence de la ville (cf. Chapitre 7), rappel aux métiers du média et de la télécommunication du groupe. Icade relie notamment ville durable et ville intergénérationnelle puisque la ville des séniors est appréhendée comme un enjeu fort, trouvant une concrétisation dans la réalisation d'un écoquartier à Haute qualité de vieillissement (HQV) à Chevilly-Larue dans le Val-de-Marne (Chapon et *al.*, 2011). Cette réalisation s'inscrit dans la continuité de la vision et la stratégie du groupe. En effet, en 2011, celui-ci a mis en place un pôle de recherche sur le vieillissement et l'adaptation de la ville dont la réflexion porte sur le logement et l'habitat des séniors (Icade, Rapport annuel, 2011). Eiffage s'immisce un peu plus dans la ville de demain à travers Phosphore, son laboratoire de prospective, proposant notamment des solutions innovantes pour une gestion des espaces (les voiries par exemple) selon les heures de la journée, leurs usages dominants, etc.

Les promoteurs privés, et plus généralement les groupes immobiliers, se projettent, engagent la réflexion et évaluent leur rôle dans la fabrique de la ville de demain. Toutefois, s'ils se tournent de plus en plus vers l'aménagement urbain, il n'en reste pas moins que l'intervention à l'échelle du quartier ou de la ZAC reste une première échelle d'expérimentation de la ville durable, ainsi que le principal marché à conquérir.

Les écoquartiers et les quartiers durables, de nouveaux champs d'activité

Depuis la loi de juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement, les grands promoteurs se dotent de services et d'entités dédiés à cette fonction. Ils entrent alors en lice aux côtés des SEM et autres établissements publics. Nexity, Bouygues Immobilier ou encore Icade pour ne citer qu'eux, se lancent dans l'activité d'aménagement urbain et compte à l'heure actuelle déjà quelques opérations à leur actif (ZAC, nouveau quartier, réhabilitation). Une nouvelle échelle s'ouvre et un glissement s'opère entre l'activité de promotion et celle d'aménagement.

Dans un second temps, tout en marquant un tournant dans la récente histoire de l'urbanisme durable en France, le lancement des premiers appels à projets ÉcoQuartier et Écocité en 2009 constitue une nouvelle étape dans l'activité d'aménagement des promoteurs privés. Le nombre de dossiers déposés est un premier succès (160 dossiers ÉcoQuartier et 19 Écocité). La publication du palmarès consacre 28 projets d'écoquartiers et lance une première vague de construction en France. Le succès est confirmé en 2011, lors du second appel à projets ÉcoQuartier, puisque 394 collectivités déposent un dossier de candidature parmi lesquels 24 projets sont retenus. Au cours de la seconde moitié des années 2000, les écoquartiers tissent

donc leur toile dans toute la France. Petites, moyennes et grandes villes françaises lancent leurs premières réalisations. Portés par des volontés politiques locales, les projets n'excluent pas, bien au contraire, les professionnels de la construction et ceux de l'aménagement, publics comme privés. Un nouveau champ d'activité s'ouvre même pour les promoteurs privés.

Quelle que soit la phase d'entretien considérée, les références aux écoquartiers et/ou aux quartiers durables restent pourtant discrètes du discours des promoteurs immobiliers privés. Ils font bien état d'un début de réflexion mais rares sont encore les concrétisations de projet. Une chargée de qualité environnementale de BNP Paribas Immobilier résidentiel confie ainsi que le groupe réfléchit et travaille sur deux projets d'écoquartiers en Seine-Saint-Denis, l'un à l'Île-Saint-Denis et l'autre à Saint-Ouen. Il n'est pas pour autant donner ni plus de précisions ni plus de détails sur ces opérations, leurs objectifs ou encore l'état d'avancement de la réflexion. Selon un directeur technique de Bouwfonds Marignan Immobilier, le groupe travaille également sur des projets d'écoquartiers, sans qu'il soit fait mention d'informations complémentaires. Chez Icade, on évoque une future opération à Fleury-Mérogis ainsi que d'autres projets parisiens sur lesquels, soit le groupe garde un œil comme au Plessis-Robinson et à l'Île-Saint-Denis, soit sur lesquels il est plus engagé comme l'entrepôt Macdonald dont la reconversion a pour ambition de créer un quartier durable. Seul Bouygues Immobilier affirme porter un projet d'écoquartier à Bordeaux, Ginko, opération présentée comme un projet phare du groupe.

Les résultats issus de notre base de données complètent ces éléments discursifs. Nous recensons 59 occurrences du terme écoquartier dans les descriptifs des programmes résidentiels en cours de commercialisation, soit 2,6 % de la totalité des programmes recensés. À la faiblesse de la fréquence d'apparition s'ajoute de multiples utilisations du terme écoquartier. Nous isolons trois utilisations différenciées du terme. Dans une majorité des cas rencontrés, 44 descriptifs, le terme écoquartier fait référence à la construction d'un programme immobilier par un promoteur privé au sein d'un écoquartier développé par un aménageur classique de type SEM (cf. Figure 8.1). Sous la houlette de l'aménageur, le promoteur exerce donc une activité de promotion classique, bien qu'imprégnée de la durabilité du projet.

Les descriptifs dévoilent une deuxième utilisation du terme, relevant soit de l'effet d'aubaine, soit de l'autoproclamation. Douze cas sont concernés. Il s'agit pour certains d'entre eux de valoriser l'environnement du programme commercialisé par la proximité d'un écoquartier. Le descriptif du programme Jardin Barbara de CA Monné-Decroix précise par exemple qu'il est « à proximité de l'écoquartier Erdre-Porterie ». Le Parc Boréal du promoteur Sully Promotion est également « réalisé au bord de l'écoquartier », sans pour autant en être une partie constituante. D'autres descriptifs n'hésitent pas à proclamer le programme immobilier commercialisé comme étant un écoquartier. Le programme Millésime, du promoteur Kaufman & Broad, serait ainsi un écoquartier de 25 maisons BBC. Toutefois, des recherches plus approfondies dans le descriptif, comme dans la plaquette de commercialisation et sur le site du promoteur, ne permettent ni d'appréhender avec précision les axes d'aménagement privilégiés ni la véritable prise en compte de l'échelle du quartier.

Figure 8.1. Programmes immobiliers de promoteurs immobiliers privés au cœur d'écoquartiers

Nom de l'écoquartier	Localisation	Promoteur	Nom du programme immobilier
Andromède	Beauzelle	Urbis Réalisations	Le Cours Émeraude
Blanche Monier	Grenoble	Bouygues Immobilier	Harmonie Équilibre et Transition
Bords de Seine	Issy-les-Moulineaux	BNP Paribas Immobilier Résidentiel	Issy Seine
Bottière-Chénaie	Nantes	Atréalis Promotion	Résidence du Parc Villa des Arts
		Bouwfonds Marignan Immobilier	Les Allées du Parc (tranche 1) Les Allées du Parc (tranche 2)
		Espacil	Le Verger de la Chénaie
Docks libres	Marseille	Vinci Immobilier	Le National
Écoquartier de la Brasserie	Strasbourg	Weller Immobilière	Quartier de la Brasserie
Écoquartier de la Marine	Colombes	Cogedim/Pitch Promotion	Autrement
Écoquartier de la Monnaie	Les Ponts-de-Cé	Groupe Réalités Promotion	Oréa
Écoquartier de la Prairie au Duc	Nantes	Groupe Giboire	La Prairie au Duc
Écoquartier de Viry Ecovela	Viry	Vinci Immobilier	Grand Angle
Écoquartier du Raquet	Sin le noble	Kieken Immobilier Construction	Équilibre
Écoquartier Hoche	Nanterre	Nexity	Villarboréa
Écoquartier du Séqué	Bayonne	Sagec	Résidence Ama Lurra
Erdre-Porterie	Nantes	Adi Logements Ataraxia Bati-Nantes Bouygues Immobilier	B05 - Erdréo Les Résidences Estéban Les Patios de l'Erdre Les Jardins de Saint-Joseph
Fort d'Issy	Issy-les-Moulineaux	BNP Paribas Immobilier Résidentiel	Résidence Horizon
		Bouygues Immobilier	Le visio O'Paris Or'Natura Le Belvédère
		Kaufman & Broad	Solaris
		Vinci Immobilier	Sun Park et Green Park Horizon
Heudelet	Dijon	Promogim	Pays
La Courrouze	Rennes	Groupe Arc Icade	Canopée Millenium
Les Hauts de Chazal	Besançon	Icade	L'Orée de Chazal
Les Hauts de Sainte Marthe	Marseille	Bouwfonds Marignan Immobilier	Horizon Chlorophylles
Monconseil	Tours	Bouygues Immobilier	Soléo
Monges-Croix du sud	Cornebarrieu	Bouygues Immobilier	L'Orée des Sens
Parc Matisse	Le Grand-Quevilly	Nexity	Les Chromatiques
Sainte-Geneviève	Nanterre	Bouygues Immobilier	Primavera
Sycomore	Bussy Saint-Georges	Icade	Terre de Sienne
Vallin Fier	Annecy	Kaufman & Broad	Terra Verde Hélios
Vidailhan	Balma	Pierre Passion Pitch Promotion Urbis Réalisations	Les Jasmins L'orée du Bois Les Prairies de Balma

Source : A. Taburet, Base de données promotion immobilière, 2010.

Enfin, une troisième utilisation correspond à la prise en main de la fonction aménagement par un promoteur privé. Les cas sont toutefois peu nombreux puisque seuls trois descriptifs, de trois programmes immobiliers différents mais d'un unique projet d'aménagement, font état d'une activité d'aménagement au sein d'un écoquartier. Seuls Bouygues Immobilier et l'écoquartier bordelais Ginko compose donc cette catégorie (cf. Figure 8.2). Deux remarques s'imposent toutefois face à ce faible nombre de cas. Premièrement, la base de données recense les programmes de logements en cours de commercialisation et non les opérations d'aménagement. Deuxièmement, sa réalisation remonte au dernier semestre 2010, soit très peu de temps après le concours ÉcoQuartier. Une sous-estimation est donc possible. Afin d'y pallier, nous avons régulièrement complété nos résultats au gré de nos recherches bibliographiques et de nos navigations internet. Au total, ce sont donc dix écoquartiers qui sont actuellement portés par un promoteur-aménageur. Nous pourrions en ajouter un onzième puisqu'en août 2012, la presse régionale et spécialisée se fait l'écho d'un projet d'écoquartier, Les Côteaux de Saint-Hippolyte, de 160 logements passifs à Castres, porté par un maître d'ouvrage particulier, Xavier Irigoyen, à la tête d'une entreprise de plomberie-chauffagerie et d'une autre de construction !

Figure 8.2. Les écoquartiers portés par un promoteur - aménageur privé

Selon les données issues de la base de données promotion immobilière 2010		
Nom de l'écoquartier	**Localisation**	**Promoteur - aménageur**
Ginko	Bordeaux	Bouygues Immobilier

Selon les données compilées d'autres sources		
Nom de l'écoquartier	**Localisation**	**Promoteur - aménageur**
Sainte-Anne Renaissance	Strasbourg	Nexity
Légéry	Saint-Léger-des-Bois	Nexity
Le Parc Matisse	Grand-Quevilly	Nexity
La Marlière	Courcelles-lès-Lens	Nexity
Quartier du Lac	Lingolsheim	Nexity
Les Tanneries	Lingolsheim	Nexity
Les Courrelières	Joué-Lès-Tours	Bouygues Immobilier
-	Créteil	Bouygues Immobilier
Clos Saint-Michel	Chevilly-Larue	Icade

Sources : sites internet, documents réglementés, presse, etc. ; A. Taburet, Base de données promotion immobilière, 2010.

Ce faible nombre confirme que les opérations à l'initiative de promoteurs privés sont toujours quasi inexistantes en France, comme en Europe hormis le cas spécifique de BedZed (Emelianoff, 2011). Paradoxalement, ce nombre démontre également que le portage privé d'écoquartiers existe, voire même se développe puisque ces opérations n'ont que quelques années d'existence. Les deux conditions d'un rapprochement semblent aujourd'hui réunies : des promoteurs privés sont prêts à entreprendre ce portage et des collectivités sont prêtes à les solliciter. Les promoteurs privés se posent alors comme de nouvelles forces de proposition pour la réalisation de quartiers durables.

Les promoteurs privés construisent cette offre nouvelle à partir de l'intégration de la durabilité à leur récente activité d'aménageur. En 2011, Bouygues Immobilier lance par exemple UrbanEra, entité dont l'objectif repose sur une approche globale et l'intégration des composantes de la durabilité à l'échelle du quartier. À partir des compétences acquises dans le domaine de la construction durable, des promoteurs opèrent un saut d'échelle afin de se positionner comme opérateur global de la durabilité. Ils se dotent ainsi de référentiels, d'outils de conception et de méthodes d'évaluation voués à accompagner les projets et la réalisation d'écoquartiers. Pour P. Lefèvre et M. Sabard (2009), « l'écoquartier se situe exactement au point de rencontre entre l'art de construire des bâtiments et l'art de gérer une ville durable ». Sans nécessairement être parvenus au bout du premier, les promoteurs privés profitent toutefois de l'expérience acquise afin de construire de nouveaux allers-retours entre bâtiment et quartier et donc d'expérimenter la ligne de déclinaison de la durabilité. Le choix de nos terrains d'étude suit cette constitution en cours du couple promoteur-aménageur privé/quartier durable.

Nos terrains d'étude

À partir de deux facteurs clivant, le degré d'ambition en matière de durabilité et la nature du portage de l'opération, C. Emelianoff (2007a et 2011) s'est attachée à établir une typologie des cinq grands types d'opérations, ou des cinq grandes familles d'écoquartiers (cf. Encadré 8.1). La bibliographie s'est par la suite attachée aux caractéristiques et aux particularismes des quatre premiers types (voir notamment : Emelianoff, 2007a, 2007b et 2011 ; Charlot-Valdieu et Outrequin, 2009a et 2009b ; Lefèvre et Sabard, 2009 ; Souami, 2009 et 2011). Le cinquième type d'opération, plus méconnu concentre notre attention.

Encadré 8.1. Les cinq grandes familles de quartiers durables

- les quartiers prototypes et expérimentaux réalisés à l'occasion d'expositions internationales (Kronsberg à Hanovre, Bo01 à Malmö)
- les projets métropolitains des villes conduisant une politique de développement durable urbain dans les années 1990 (Hammarby Sjöstad à Stockholm, Rieselfeld à Fribourg, l'Île de Nantes, Lyon Confluence)
- les quartiers montrant une durabilité *a minima* telles que les opérations hollandaises issues de la 4e loi de planification spatiale VINEX, *Vierde Nota Extra*, entre 1993 et 2005
- les quartiers nés de l'investissement et de la promotion par un groupe d'habitants (Vauban à Fribourg, EVA-Lanxmeer à Culemborg, Hjortshoj à Aarhus) ;
- les quartiers portés par des promoteurs, écologistes dans un premier temps, puis par d'autres promoteurs privés émancipés de cette filiation (BedZed à Sutton, Ginko à Bordeaux).

Sources : d'après C. Emelianoff, 2007a et 2011.

Le portage privé d'une opération d'écoquartier est le principal facteur guidant le choix de nos deux terrains d'études. Un retour aux résultats de la base de données atteste alors du peu de choix s'offrant à nous. Le choix de l'écoquartier bordelais Ginko, premier écoquartier porté par un promoteur privé en France, apparaît comme incontournable. Le second choix, la reconversion de l'entrepôt Macdonald en quartier durable par un groupement d'acteurs dont la SEM d'aménagement de la Ville de Paris (SEMAVIP), la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et Icade, est plutôt une question d'opportunisme et de rencontre. La présence d'Icade répond toutefois à notre facteur clivant.

Le premier, Ginko, porte le nom d'écoquartier suite à sa distinction lors du concours ÉcoQuartier 2009 dans la catégorie « Sobriété énergétique et énergies renouvelables ». La construction sur une friche urbaine d'un programme mixte de 1 250 logements revient au groupe Bouygues Immobilier, lauréat d'un concours de consultation lancé par la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB) en 2006. Le second, Macdonald, présente la particularité d'être la base d'un projet de reconversion devant conduire cet entrepôt des années 1970 à devenir un véritable morceau de ville à la programmation mixte. Ce sont ainsi plus de 1 000 logements, des commerces, des bureaux, des activités et des équipements publics qui viendront s'insérer et surélever le plus long entrepôt parisien. S'il ne porte pas le nom d'écoquartier au sens ministériel du terme, le projet de reconversion intègre toutefois toute une série de composantes (performance énergétique, transport, mixité, renouvellement urbain, etc.) propres aux quartiers et aux projets urbains durables.

Le choix de ces terrains est également guidé par leur calendrier. L'écoquartier Ginko est récemment rentré dans sa deuxième phase de construction. Les habitants des premiers programmes de logements sont arrivés en septembre 2012. Du côté de Macdonald, les premiers travaux ont commencé depuis 2009 modifiant l'apparence et la structure du bâtiment à présent coupé en deux pour laisser filer la ligne de tramway T3 vers la future gare multimodale Rosa Parks. Les premiers programmes de logements sont actuellement en cours de commercialisation et la livraison de l'ensemble du projet est prévue pour 2013-2014. Ces deux calendriers nous ont donc autorisé une observation en temps réel de la rencontre entre promoteur-aménageur privé et quartier durable.

La méthodologie mise en place a déjà fait l'objet d'un développement lors du Chapitre 4. Il nous apparaît toutefois indispensable d'apporter quelques précisions supplémentaires. Les entretiens sont inévitablement secondés par le travail de terrain. Nous avons ainsi organisé deux séjours à Bordeaux. Le premier, trois semaines entre mars et avril 2011, a permis une immersion dans le contexte bordelais et fut ponctué de rencontres avec les acteurs de la construction de l'écoquartier Ginko. Lors du second, plus court, cinq jours en avril 2012, aucun entretien n'a été mené. Nous avons mis ce séjour à profit afin d'affiner notre vision et afin de suivre l'évolution de la construction physique du quartier. Concernant l'entrepôt Macdonald, nous nous sommes rendus à huit reprises dans le secteur du nord-est parisien pour rencontrer les acteurs de la reconversion, parcourir le territoire et observer le déroulement du projet. Nous avons également eu l'occasion de visiter l'entrepôt lors des journées « *Rendez-vous avec la Vi(ll)e. Le fabuleux destin du nord-est parisien* » ponctuées de conférences, d'expositions, de films et de promenades urbaines.

L'analyse en miroir de ces deux projets s'appuie donc sur une caractérisation des approches et des méthodes des acteurs privés, les points forts et les points faibles de leurs projets. Elle permet également de rendre compte des perspectives ouvertes par la ligne de déclinaison des échelles de la durabilité pour les promoteurs privés. L'incursion proposée dans les quartiers de Ginko et Macdonald a donc pour objectif de dégager un certain nombre d'enseignements issus du portage des écoquartiers par des promoteurs privés : ferments, marques de fabrique de ces opérations, avantages et inconvénients du pilotage privé.

Avant nous, d'autres chercheurs, et d'autres auteurs d'horizons différents ont déjà appréhendé ces deux terrains. Nous pensons notamment à H. Bresler et C. Joly (2007), à J. Idt (2009) pour l'entrepôt Macdonald ou encore aux chercheurs bordelais, dont P. Godier (2009), pour la Berge du Lac et futur Ginko. Notre lecture est toutefois différente puisque centrée sur le portage privé de ces deux opérations par Icade et Bouygues Immobiliers, premiers noms d'acteurs ayant fait du quartier durable une première échelle d'expérimentation de la ville durable. Notre analyse n'ignore pas non plus la bibliographie relative aux écoquartiers et aux quatre autres grandes familles que nous mobilisons lorsque la pertinence nous y invite.

Histoires de « frontières »

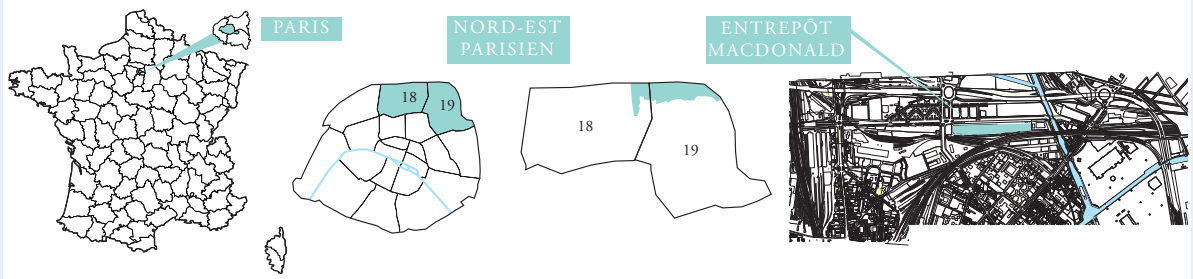
Au nord de Paris et de Bordeaux, deux secteurs se réaffirment, portés par les projets de renouvellement et d'aménagement qui les animent. Deux quartiers durables sont en passe de voir le jour. L'un propose une nouvelle stratification en venant se poser sur le socle offert par un vaste entrepôt, l'autre sort de terre d'une friche urbaine au cœur d'un secteur longtemps délaissé. Macdonald et Ginko ont en commun de partager une histoire écrite en pointillés et de s'insérer aujourd'hui dans des territoires et des projets de renouvellement urbain. Le premier, Macdonald, se déploie dans le nord-est parisien, au cœur du périmètre du Grand projet de renouvellement urbain Paris Nord-Est (GPRU PNE), projet de réaménagement d'un territoire de 200 hectares entre la Porte de la Villette et celle de la Chapelle. Depuis la présentation publique du projet de reconversion en décembre 2009, les superlatifs et les éléments de comparaison ne manquent pas pour qualifier les mensurations hors-normes de l'édifice. Il occupe en effet une surface au sol de 5,5 hectares et sa longueur exceptionnelle de 617 mètres en fait le plus long bâtiment parisien. Sa largeur, variant entre 48,25 et 68,85 mètres, contribue un peu plus à illustrer son immensité. Il revêt d'ailleurs une image de monstre de béton et d'acier né de la période moderniste si l'on s'attache aux quelques 60 000 m^3 de béton, 10 000 tonnes d'acier et 20 000 m^2 de maçonnerie mis en œuvre lors de sa construction (Forest, 1969). Passé « totalement inaperçu depuis sa construction », il attire aujourd'hui les regards et concentre de nouveaux intérêts (Bresler et Joly, 2007). Le second, Ginko, conjugue son histoire avec celle de la conquête d'une nouvelle frontière au nord de Bordeaux entreprise sous la mandature de Jacques Chaban-Delmas. Portion d'une trentaine d'hectares en friche d'un plus vaste projet d'aménagement inachevé, Ginko se destine aujourd'hui à devenir le premier écoquartier bordelais, qui plus est réalisé par un promoteur-aménageur privé.

Une plongée dans l'histoire de chacun de ces terrains d'études révèle une inscription contextuelle marquée par la notion de « frontière ». Frontière physique d'un contexte territorial industriel, l'entrepôt Macdonald construit sa propre histoire en lien avec l'ensemble des réseaux et infrastructures de transport du nord-est parisien. Quant à Ginko, baptisé ainsi par son aménageur Bouygues Immobilier, il est une des réalisation phares visant à poursuivre le souhait non, voire mal, exaucé, d'extension urbaine vers le nord de Bordeaux. La « nouvelle frontière » de Jacques Chaban-Delmas a peu à peu contribué à enclaver un secteur nord que les nouveaux projets urbains communautaires

et municipaux tentent aujourd'hui de réveiller. La frontière est donc spatiale et fonctionnelle et son dépassement guide ces deux projets de renouvellement urbain en périphérie. La frontière est également problématique. Elle renvoie d'une part à l'intégration de nouvelles composantes de la durabilité dont la transversalité appuie le dépassement des échelles spatiales et d'autre part au décloisonnement des périmètres d'activités des acteurs en charge des projets d'aménagement.

Des projets pensés pour évoluer

Figure 8.3. De Paris à Macdonald



Réalisation et conception : J. Buard et A. Taburet, 2012.

Macdonald, un entrepôt autonome et évolutif

L'histoire de l'entrepôt Macdonald commence en 1970 lorsque son architecte Marcel Forest achève et livre, pour le compte de la société de fret la Société nationale des transports routiers (SNTR) – Calberson, ce vaste morceau de ville. L'entrepôt, tirant son nom du boulevard Macdonald s'étendant le long de la façade nord de ce dernier, devient le plus long bâtiment parisien. Son histoire ne peut être séparée de l'histoire du nord-est parisien, frange industrielle de la ville de Paris (Bresler et Joly[1], 2007). Conçu pour fonctionner de façon autonome, il est un imposant témoin de l'époque moderniste et constitue une des nombreuses fractions des grandes entités industrielles d'un territoire marqué par les infrastructures urbaines et de transports.

1 H. Bresler et C. Joly (2007) retracent plus en détails l'histoire de Macdonald dans une étude intitulée « *Entrepôt Macdonald, histoire prospective* ». Nous empruntons à ces auteurs les grandes lignes de l'histoire de l'entrepôt.

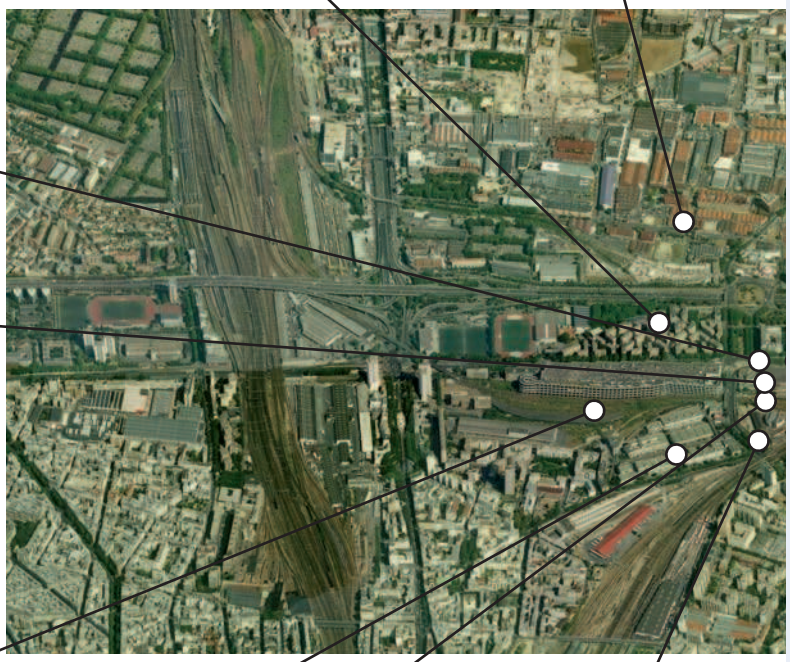
Au cours du XIX^e^ siècle, les canaux de l'Ourcq et de Saint Denis, les faisceaux ferroviaires des Gares du Nord et de l'Est ainsi que ceux de la Petite Ceinture, délimitent de vastes terrains propices à l'installation d'infrastructures industrielles. Le nord-est parisien devient alors le plus grand secteur industriel de la région parisienne ayant pour vocation, pendant plus d'un siècle, à alimenter la capitale en biens, en marchandises et en matières premières. Au cours des années 1970, l'implantation du périphérique parisien sur les anciennes fortifications accentue un peu plus le morcellement tout en offrant une nouvelle connexion entre la route et le rail. Aujourd'hui, les abattoirs de la Villette, l'usine à gaz de la Villette et de nombreux bâtiments industriels n'existent plus. Toutefois, deux entrepôts, Ney et Macdonald, aux dimensions démesurés et conçus par un même architecte, ont survécu aux mutations liées à la désindustrialisation.

Figure 8.4. L'environnement de l'entrepôt Macdonald

Les toits de la cité Charles Hermite. À l'arrière-plan, le boulevard périphérique.

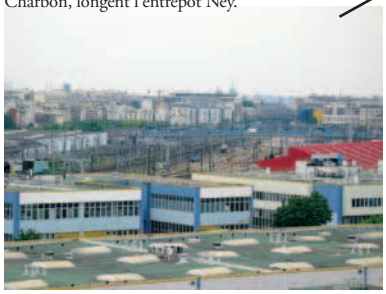
Les Entrepôts et magasins généraux de Paris (EMGP) vus depuis le toit de l'entrepôt Ney.

Le boulevard Macdonald.



L'entrepôt Macdonald, vue prise de l'entrepôt Ney.

Ces terrains de la SNCF, aussi appelés Chapelle Charbon, longent l'entrepôt Ney.



Zone d'activités CAP 18 et les faisceaux ferroviaires de la Gare de l'Est.

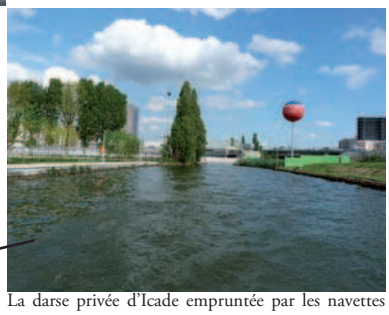
Vue sur l'environnement sud de Macdonald. À l'arrière-plan les faisceaux ferrés de la Gare de l'Est et la Cité Michelet.

Le terrain triangulaire compris entre la rue d'Aubervilliers, les faisceaux ferroviaires de la Petite Ceinture et de la Gare de l'Est. Ce terrain est également appelé « Triangle Éole Évangile ».

Sources : www.bing.com/maps ; A. Taburet, 2010, 2011 et 2012.

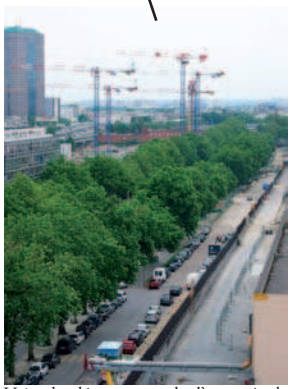
Le boulevard périphérique au niveau de la Porte d'Aubervilliers. De l'autre côté, le siège social d'Icade.

Le nouveau centre commercial Le Millénaire développé par Icade, Parc du Millénaire.



La darse privée d'Icade empruntée par les navettes fluviales desservant Le Parc du Millénaire et le siège social du groupe.

La nouvelle ZAC Claude Bernard sur l'ancien site de l'hôpital Claude Bernard.



Voie de dégagement de l'entrepôt le long du boulevard Macdonald.

La façade nord de l'entrepôt Macdonald, boulevard Macdonald.

Le canal Saint-Denis reliant le canal de l'Ourcq à la Seine et passant par les communes d'Aubervilliers et de Saint-Denis.

Suite à la destruction de l'usine à gaz de La Villette, les six terrains qui la composent et reliés entre eux par le rail, se tournent le dos et s'autonomisent. Chacun d'entre eux reçoit alors un nouveau programme. Un centre d'activités se substitue aux gazomètres. Des services de la Ville de Paris s'installent sur le terrain triangulaire du magasin central. Un grand ensemble de logements sociaux, la Cité Michelet, est quant à lui érigé sur les terrains de l'ancienne usine à goudron et du dépôt de coke. Sur l'ancien terrain principal dévolu à la distillation du charbon, l'entrepôt Macdonald est construit afin d'implanter dans ce secteur parisien un centre de réception et de répartition. Ces fragments urbains fonctionnent alors comme des « isolats » (Bresler et Joly, 2007). L'entrepôt Macdonald est ainsi desservi au sud par les voies de chemin de fer de la Gare de l'Est et au nord, avant la jonction avec le boulevard du même nom, par une contre-allée nécessaire aux manœuvres des camions l'alimentant. S'ajoutent, respectivement aux extrémités est et ouest de l'entrepôt, l'implantation de la blanchisserie des hôpitaux de Paris et celle d'un édifice cylindrique abritant entre autres le Centre de réception des étrangers. L'ensemble contribue définitivement à « entraver la dimension territoriale du Macdonald entre le Canal Saint-Denis et la Porte d'Aubervilliers » (*ibid.*).

L'alternance des phases d'industrialisation et de désindustrialisation construit un paysage urbain constitué de fragments autonomes et hétérogènes encore lisible aujourd'hui. Le nord-est parisien n'est pas pour autant monofonctionnel. Il propose même une diversité de formes urbaines qui s'explique par la multiplication et l'expérimentation des écritures urbaines, notamment en terme d'habitat, réintroduites par des opérations urbanistiques et d'aménagements. Toutefois, cette ville « plurielle » continue à fonctionner de façon autonome et les opérations d'aménagement perpétuent l'isolement des fragments (*ibid.*). En outre, le territoire et ses fragments laissent peu de place aux espaces publics, aux fonctions résidentielles ou encore aux circulations apaisées.

Isolats et ville plurielle sont donc les deux grands traits encore lisibles à l'échelle du nord-est parisien. Parcourir ce territoire et les environs de l'entrepôt Macdonald revient dans un premier temps à arpenter un territoire de réseaux, de voies, d'obstacles. Les lauréats du concours de définition pour le réaménagement du secteur Paris Nord-Est, les architectes et urbanistes Dusapin & Leclercq Architectes et les paysagistes de l'Agence TER (2004), affirment d'ailleurs que « ce territoire n'est pas traversé par les réseaux, il est totalement initié par eux dans un télescopage dense et contrasté où l'urbanisme les a suivis, créant comme des villes linéaires entremêlées ». Ces réseaux délimitent de « gigantesques fragments urbains » (Bresler et Joly, 2007) et orientent dans son escapade le promeneur. Ce dernier est alors guidé par l'orientation est-ouest de l'ensemble des infrastructures du nord-est parisien puis, très vite, les obstacles (nœud de la Porte d'Aubervilliers, canaux, etc.) stoppent un cheminement qui est tout sauf linéaire. Macdonald ne déroge pas à la règle puisqu'il est infranchissable sur un axe nord-sud. Le promeneur ne peut donc que le contourner et apprécier la conception et l'architecture d'un bâtiment entièrement dévoué à sa fonction d'entrepôt.

Sous la maîtrise d'ouvrage de l'entreprise Calberson, l'édification de l'entrepôt Macdonald s'inscrit dans une politique définie par le Conseil du District de Paris visant à réduire la circulation des poids lourds dans la capitale par la création de centres destinés à réceptionner les marchandises, les stocker à en assurer la manutention. La localisation et la connexion du site de l'ancienne usine à gaz aux réseaux de transports en fait un lieu propice à cette activité et à la construction d'un Centre de réception et de

répartition des marchandises. Parallèlement, l'entrepôt développe ses propres réseaux nécessaires à son activité et à sa fonction d'échangeur route-rail : voies de dégagement, rampes, quais de déchargement, auvents. Le toit-terrasse, entité à part entière de la structure, est quant à lui réservé à la Préfecture de Police et aménagé en fourrière automobile. Pour H. Bresler et C. Joly (2007), loin d'être un édifice immobile, Macdonald se métamorphose au gré de son activité en « édifice-infrastructure ».

L'entrepôt présente également la particularité d'évoluer intérieurement au gré des activités qu'il accueille. Marcel Forest projette, dès la conception de son ouvrage, une évolutivité fonctionnelle. Dans un premier temps, l'architecte conçoit un bâtiment destiné à répondre à sa vocation première de stockage. Architecturalement, l'édifice prismatique est conçu selon deux principes. Il est tout d'abord « recoupé horizontalement de planchers et verticalement de voiles pour les murs de séparations et les cages des circulations verticales » permettant ainsi de dégager trois niveaux « principaux et autonomes » d'une hauteur impressionnante (un sous-sol de 6,10 mètres de haut, un rez-de-chaussée et un étage de 6,30 mètres chacun) (*ibid.*). Puis, ce premier principe est doublé d'une « forêt de points d'appuis » le traversant intégralement (*ibid.*). Cette trame, de 8 mètres longitudinalement sur 8,50 mètres latéralement, permet de répartir les charges des marchandises de stockage. Elle présente en outre l'avantage de se prêter « à la flexibilité fonctionnelle de l'édifice » (*ibid.*). Au cours de sa vie, l'entrepôt a ainsi accueilli les réserves du Musée du Louvre, des archives en sous-sol ou encore un centre de tri postal.

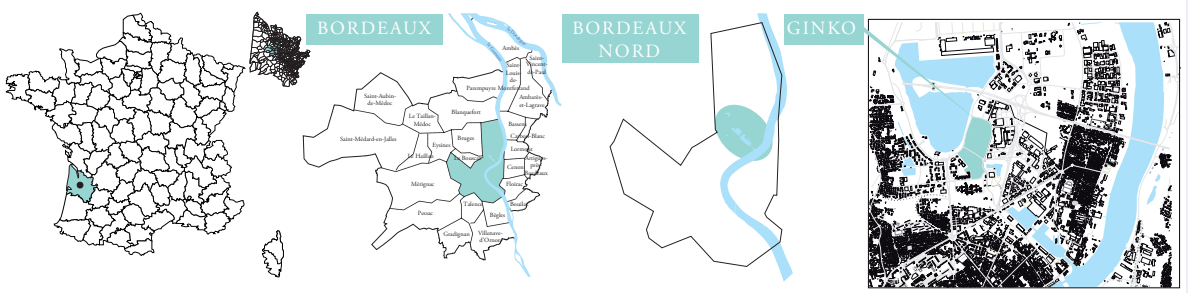
Encadré 8.2. L'architecte Marcel Forest, à propos de l'évolutivité de Macdonald

« Du fait de la servitude imposée par la Ville de Paris d'une future construction pouvant comporter trois niveaux et non encore définie, et pour que celle-ci puisse conserver son indépendance architecturale, la construction actuelle, étant donnée sa grande longueur, devait être étudiée pour apparaître en quelque sorte comme le socle, le soubassement des constructions futures. On n'engage en rien leur définition : construction unique, ou constructions multiples, de destination très différente pouvant aller du simple entrepôt aux construction scolaires ou aux salles de sport…Les façades de plus de 600 mètres ont donc été traitées sobrement, la façade principale évitant volontairement la discrimination des différents niveaux et l'importance des circulations verticales pour n'apparaître que comme un vaste soubassement posé sur un socle en retrait. Son esthétique suffit pourtant à ce qu'il demeure un édifice complet d'apparence, dans l'attente, qui sera peut-être longue, des programmes futurs »

Source : M. Forest, 1969.

Bordeaux Lac, la création d'une nouvelle frontière

Figure 8.5. De Bordeaux à Ginko



Réalisation et conception : J. Buard et A. Taburet, 2012.

L'histoire de l'écoquartier Ginko commence durant les années 1960 sous la mandature de Jacques Chaban-Delmas qui, animé par une volonté de créer une métropole d'équilibre capitale de l'Aquitaine, entreprend des travaux d'envergure. Ces derniers sont alors imprégnés d'une vision de la modernité et d'un modernisme consistant, pour l'époque, à favoriser l'automobile et à privilégier le développement de centres secondaires (Godier, 2009). Sont ainsi lancés les travaux du Pont d'Aquitaine, la construction du quartier Mériadeck et la création du quartier du Lac.

La création du Lac de Bordeaux est avant tout une réponse aux crues et aux inondations touchant l'ensemble de la ville (Agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine [A'urba], 2011). En 1958, la ville de Bordeaux acquiert un vaste espace inondable de 1 000 hectares au nord de son territoire et s'attache, au prix d'un chantier d'ampleur, à y creuser un lac artificiel de 160 hectares et de 15 mètres de profondeur. Il se substitue alors aux marais de la plaine des Aubiers, les Aubiers ne désignant pas encore le nom d'un quartier. Les 19 millions de mètres cube de tourbe et de graves extraits sont répandus sur 350 hectares de terrain proches du lac. Jacques Chaban-Delmas souhaite aménager ce bassin d'étalement afin de faire de ce secteur « sa nouvelle frontière, un territoire gagné sur des hectares de marais » (Godier, 2009). Il y projette une vaste opération d'aménagement destinée au rééquilibrage et à l'extension de la ville afin d'y implanter habitats, activités et grands équipements aisément accessibles en voiture.

En 1966, la Société d'aménagement urbain du nord de l'agglomération bordelaise (SAUNAB),

Encadré 8.3. Extrait du discours de Jacques Chaban-Delmas suite à l'annonce du lauréat

« Je dois dire, que cet ensemble, qui a fini par l'emporter, a failli aussi ne pas l'emporter. Oui, car il était apparu, que les études présentées, à l'appui de ce plan en développement et qui nous entoure, du point de vue architectural, étaient un peu lâches, un peu insuffisantes et ne semblaient pas être très tournées vers l'avenir comme nous le désirons. Et cela a failli coûter le premier prix à ce projet. Et puis quand on a découvert tout à l'heure les noms, car le concours était tout à fait secret, alors cela a été une grande surprise car M. Arsène-Henry fait partie de l'aile marchande de l'architecture, et alors nous avons compris qu'il avait dû donner de loin la préférence, la priorité, au souci d'aménagement, ce qui était d'ailleurs dans l'esprit du concours. Alors le jury s'est trouvé rasséréné, tout subitement et la délibération s'est achevé dans la satisfaction générale (…) Je crois, pour finir, que l'on peut dire que nous avons là un des points essentiels du développement d'avenir de l'agglomération bordelaise. Car maintenant nous allons parler de moins en moins en terme de Bordeaux et des communes de l'agglomération, nous allons maintenant parler de l'agglomération bordelaise, de ce que nous allons appeler le grand Bordeaux qui est en voie de se faire par la Communauté Urbaine de Bordeaux, que le Parlement est en train d'adopter, ce qui va vous permettre de peser par grandes masses sur le destin et l'avenir de cette ville ».

Source : vidéo de l'Institut national de l'audiovisuel (INA).

tout juste créée afin de piloter le projet, lance un concours pour l'aménagement du secteur d'une superficie totale de 2 000 hectares. Le projet lauréat est celui de l'architecte et urbaniste Xavier Arsène-Henry. Ce dernier propose l'aménagement de cinq clairières de 2 800 logements chacune, dont trois à Bordeaux et deux à Bruges, destinées à accueillir au total 50 000 habitants, soit un quart de la population bordelaise de l'époque. Ce terme de clairière fait écho à la ligne directrice du projet, « la ville dans la nature, la nature dans la ville ». Le projet, complété par la construction d'un pôle tertiaire et d'équipements de

grandes tailles, s'articule autour d'un plan masse misant sur une séparation du périmètre de la concession en secteurs diversifiés et de densité différentes afin d'accueillir ces différentes fonctions. L'ensemble est drainé par un réseau de voies hiérarchisées, rappel des principes fonctionnaliste à l'œuvre.

En 1971, les 1 033 logements sociaux des Aubiers sont livrés et composent le cœur d'une première clairière. L'urbanisme de dalle couplé à la dissociation des fonctions fait de ce premier quartier un héritier des principes de l'urbanisme fonctionnaliste. Lauzun, deuxième et dernière clairière, est construite face aux Aubiers. Elle s'en démarque en proposant des logements en accession à la propriété. Toutefois, peu d'entre eux trouvent preneurs et seuls 323 logements sont réalisés sur les 3 000 originellement prévus (A'urba, 2011). C'est d'ailleurs l'ensemble du projet d'aménagement qui souffre et qui est remis en cause dès la décennie 1970.

En effet, le secteur du Lac n'attire pas. Les investisseurs se désintéressent du projet et l'objectif de conquête de Chaban-Delmas est mis à mal. Initialement prévu pour accueillir 15 000 habitants, il n'en totalise que 4 500 au milieu des années 1990 (Godier, 2009). Le Lac reste une enclave inhospitalière au cœur de laquelle la nature est peu présente et les équipements et commerces insuffisants pour attirer de nouvelles populations (A'urba, 2011). Secteur isolé et mal raccordé, il tend à s'urbaniser à partir de la rocade extérieure, tournant ainsi le dos à la ville-centre de laquelle il est séparé par des voies ferrées et le pont de Cracovie (Ibars, 2008 et 2009). S'ajoutent à ces difficultés, la conception architecturale du quartier des Aubiers qui, par sa silhouette massive, ferme l'horizon des habitants de Lauzun et ne contribue donc pas à son attractivité (A'urba, 2011). Les Aubiers connaîtront également par la suite les maux classiques des grands ensembles de logements sociaux. Les opérations de réhabilitation, dont une destruction partiellement de la dalle et des réaménagements urbains, ne solutionneront pas la précarité sociale du quartier (*ibid.*). L'échec des Aubiers reste aujourd'hui encore palpable et son désenclavement est une des clés de l'aménagement du futur écoquartier Ginko.

Ces difficultés mettent fin au projet initial. Sur les cinq clairières prévues, seules deux sont réalisées, dont une inachevée, pour un total de 1 363 logements. Plus aucun logement ne sera construit pendant trente ans sur la berge ouest du lac et pendant quarante ans sur sa berge est. La construction de grands équipements prend néanmoins le relais puisqu'au début des années 1970, le Parc des expositions de Bordeaux est érigé. Suivent, au cours de cette décennie et des deux suivantes, la réalisation de divers équipements dont la base nautique, le vélodrome ou encore le parc floral. En 1982, les premiers bureaux du Lac sont occupés par le Gan et la CDC. La même année, le centre commercial Auchan ouvre ses portes à l'intérieur de la rocade. Plus récemment, en 2003, un casino et un nouveau Palais des congrès voient le jour. L'implantation de ces équipements ne masque toutefois pas l'échec du modèle urbain du secteur du Lac au goût d'inachevé.

Marcel Forest et Xavier Arsène-Henry, chacun à leur façon, intègrent une variable évolutivité à leur projet et à leur réalisation. En traçant en pointillés le devenir de chacun d'entre eux, ils

Figure 8.6. L'environnement de Ginko

Parcours sportif le long de la berge du lac, commune de Bruges.

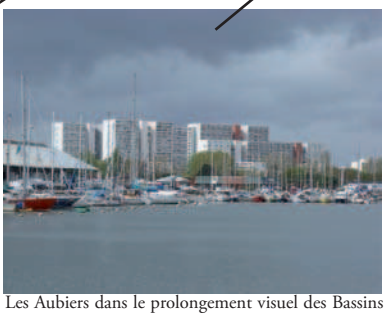
Le centre de voile de Bordeaux Lac.

Un sentier suit l'ensemble du périmètre du lac. À l'arrière-plan, la plage du lac offrant une activité de baignade.

Joggers sur la rive du Lac.

Lauzun, vue de la rive ouest du Lac, clairière inachevée du projet d'aménagement de Xavier Arsène-Henry.

La rocade de contournement de Bordeaux, autoroute A630.



Les Aubiers dans le prolongement visuel des Bassins à flot.

Le Parc des expositions de Bordeaux accueille des événements bordelais majeurs tel que Vinexpo (salon international du vin).

Le centre commercial régional Bordeaux Lac, enserré entre l'avenue des 40 Journaux (photo), le boulevard Aliénor d'Aquitaine (à l'est) et la rocade (au nord).

Sources : www.bing.com/maps ; A. Taburet, 2010, 2011 et 2012.

Le Palais des Congrès, inauguré en 2003.

Le secteur du Lac est un pôle tertiaire majeur de l'agglomération. Ici, les bureaux de l'entreprise GAN.

Infrastructures hôtelières. En arrière-plan, les bureaux de la CDC.

Le pont d'Aquitaine, vue des Bassins à flot.

Les Bassins à flot et, à l'arrière-plan à droite, le hangar G2 accueillant entre autres l'A'urba et l'agence d'architecture BLP à qui l'on doit sa réhabilitation.

Le franchissement des Bassins à flot par le pont tournant menant à Bacalan.

Les Bassins à flot. À l'arrière-plan, à droite, la base sous-marine, site culturel et artistique.

lèguent aux futurs projets le soin de prolonger leur écriture. La conservation et la reconversion de Macdonald trouvent une première réponse dans le parti architectural de son créateur. Xavier Arsène-Henry partage également cette problématique du leg. Il confiait ainsi en 1979, « vous savez les Aubiers, on en parle beaucoup mais, vous savez les Aubiers, ce n'est qu'un programme de 1 000 logements. Tout ça disparaîtra. C'est peu de choses par rapport à tout ce qui nous attend. Et je vous dis tout de suite que je suis persuadé que je ne finirai pas mais c'est cela qui est assez merveilleux dans ce métier : c'est que nous laissons des choses exactement comme dans toutes les évolutions de ville et nous ne savons pas quand est ce qu'elles finiront » (Document vidéo de l'INA, 1979). Des futurs projets sommeillent donc dans chacune de ces histoires que les projets urbains des années 1990 et 2000 réveillent. Le destin du Lac devient lié à l'aménagement de l'ensemble du secteur Bordeaux Nord, de nouveau considéré comme stratégique pour Bordeaux et son agglomération.

Du projet territorial à l'opération urbaine

Depuis les années 2000, GPRU PNE est le plus vaste secteur d'aménagement des onze sites GPRU définis et entrepris par la municipalité parisienne. Quelques années auparavant, le projet urbain de Bordeaux acte le renouveau bordelais duquel découle une série de projets d'aménagement et d'opérations urbaines. Le Lac est alors intégré à un projet de requalification et de renouvellement urbain du secteur de Bordeaux Nord. Ginko et Macdonald sont alors définis comme deux opérations urbaines, deux projets pivots, du renouvellement urbain entrepris.

Du GPRU PNE à Macdonald

Le GPRU est mis en œuvre au cours de la mandature 2001-2007 par la Ville de Paris. Il a pour ambition de repenser les relations entre Paris et ses communes limitrophes et d'améliorer durablement les conditions de vie des habitants des périmètres périphériques et déqualifiés définis comme prioritaires. À partir d'opérations d'aménagement structurantes à l'échelle de onze quartiers situés entre les boulevards des Maréchaux et le boulevard périphérique, ce Grand projet de ville (GPV) « à la mode parisienne » (Idt, 2009) combine un ensemble d'actions et d'outils à portée sociale et urbaine : aménagements, développement de l'emploi, actions en faveur de la sécurité et de la propreté, actions en faveur de l'insertion sociale et économique des habitants les plus précarisés, création de liens avec les communes voisines, etc. Fort de ses 200 hectares, le secteur Paris Nord-Est constitue l'une des dernières grandes opportunités foncières parisiennes permettant la création de 25 000 emplois et l'accueil de 10 000 habitants supplémentaires.

Trois grandes priorités guident le projet de territoire. Les élus parisiens et les acteurs du projet conviennent tout d'abord de la nécessité d'améliorer la qualité de vie des habitants par une requalification des espaces publics, la création d'espaces verts et le développement de la mixité sociale. Le désenclavement d'un secteur marqué par les ruptures et les discontinuités est une autre priorité majeure du GPRU. Le développement de l'offre de transports en commun et l'arrivée prochaine de la ligne T3 du tramway participent d'ores et déjà à la réponse. Le projet prévoit enfin la création de pôles d'activités et d'emplois, mettant notamment l'accent sur l'offre tertiaire. Les enjeux économiques

marquent assidûment les orientations stratégiques du GPRU PNE, territoire « déterminant pour l'avenir du développement économique de l'est parisien » (Idt, 2009). Il s'inscrit d'ailleurs dans une idée directrice générale de rééquilibrage du développement économique parisien, en synergie avec les projets en cours sur le territoire de la Plaine Commune (*ibid.*). Cette idée de rééquilibrage par un grand projet d'aménagement n'est pas inédite puisque les élus parisiens ressortent des cartons un projet envisagé depuis plus de quarante ans (Bresler et Joly, 2007 ; Idt, 2009).

Les candidatures parisiennes pour l'accueil des Jeux Olympiques de 2008 et de 2012 relancent cette perspective puisqu'il est envisagé d'implanter de nouveaux équipements, sportifs et de transports, au cœur du nord-est parisien. Il est notamment évoqué d'installer un centre de presse au sein de l'entrepôt Macdonald, par ailleurs repéré en amont des Jeux Olympiques comme une opportunité foncière de taille. Sur le site du premier secteur opérationnel de l'actuel GPRU, la ZAC Claude Bernard, figurait la construction d'un stade nautique complétant les équipements du boulevard Macdonald, rebaptisé boulevard des sports. Une desserte en tramway et l'installation d'une gare RER sont déjà projetées. La « locomotive » évènementielle participe alors à l'accélération des études et à celle du processus de réaménagement de l'ensemble du secteur, conséquence identique à celle observée dans d'autres villes comme Stockholm. Parallèlement, pour ce membre de la Société par actions simplifiée ParisNordEst (SAS PNE), l'idée même que l'entrepôt Macdonald, aux caractéristiques rares (non inondable, situé dans Paris intra-muros, polyfonctionnel, modulable) puisse muter germe à ce moment là, reprenant alors l'ambition de son architecte.

La candidature parisienne n'est finalement pas retenue au profit de Londres. Toutefois, la perspective d'un grand projet d'aménagement dans le nord-est parisien perdure. Elle se concrétise par le lancement de marchés de définition conduisant à désigner l'agence d'architectes et d'urbanistes Dusapin & Leclercq, associée à l'agence de paysagistes TER, pour la coordination des opérations. Cette équipe fait alors ressortir plusieurs grands principes d'aménagement. Elle invite tout d'abord à accepter le « génie du lieu » c'est-à-dire l'immensité d'un territoire sur lequel se multiplient les infrastructures et les réseaux de transports. Ainsi, bien que le périphérique soit inamovible, il est toutefois possible de s'y adosser afin d'opérer des mutations et des transformations. Un constat identique est réalisé au sujet des boulevards et des canaux. Inverser le regard offre de nouvelles lectures, de nouvelles opportunités et tout « l'enjeu d'une transformation de ce territoire réside dans la possibilité de les reconsidérer comme supports positifs de la ville et non plus comme des empêcheurs d'urbaniser simplement » (Dusapin & Leclercq architectes et Agence Ter, 2004). Le projet d'aménagement urbain vise donc à s'appuyer sur les quatre éléments dominant le territoire (canaux, périphérique, boulevards des Maréchaux et voies ferrées), à conserver cette spécificité territoriale tout en introduisant un meilleur équilibre entre les « rapides » (trains, voitures) et les « lents » (piétons, vélos) afin de réconcilier les fonctions de « séjour et déplacement » (*ibid.*). Trois parcours longitudinaux est-ouest et de six autres transversaux nord-sud articulent donc le projet d'aménagement. Les premiers s'appuient sur la requalification d'axes existants et la création de nouveaux. Les seconds sont six sites de projets urbains spécifiques favorisant les relations entre Paris et ses communes limitrophes (cf. Figure 8.7). Au cœur de ces parcours se dresse l'entrepôt Macdonald. Ce « XXL des 60's » possède les qualités nécessaires à une réhabilitation selon un principe « d'étagère urbaine » (*ibid.*). Il est alors proposé une conservation et une reconversion en opération mixte de logements, de commerces, d'activités et d'équipements structurants. Cette reconversion doit

en outre s'articuler à l'ensemble de l'évolution du site et évoluer au gré du passage du tramway, lequel s'étire jusqu'à la Porte de la Chapelle en passant par le futur pôle multimodal Rosa Parks, réunissant les lignes de tramway T3 et T8 (Tram'Y) et le RER E, dont la mise en service est prévue pour 2015.

Les 200 hectares du GPRU PNE ne font pas l'objet d'une procédure d'urbanisme opérationnel pour deux raisons principales. D'une part, une partie du territoire n'est ni aménageable ni

Figure 8.7. Le GPRU PNE : secteurs, programmation, acteurs, chronologie

Les lignes directrices de l'étude de définition pour le réaménagement du nord-est parisien

Parcours transversaux
1. Porte de La Chapelle
2. Gare des Mines
3. Cours d'Aubervilliers
4. Éole - Aubervilliers
5. Parc canal
6. Porte de la Villette

Les Portes de la Chapelle, d'Aubervilliers, de la Villette ainsi que le secteur de la gare des Mines sont réaménagés afin d'améliorer la qualité urbaine et les liaisons entre les rives du périphérique. Le lien Éole – Aubervilliers ouvre une liaison entre la future gare multimodale Rosa Parks et la ZAC d'Aubervilliers. Enfin, les berges du Canal Saint-Denis sont réaménagées pour laisser place au futur Parc canal.

Source : Dusapin & Leclerq Architectes et Agence TER, 2004

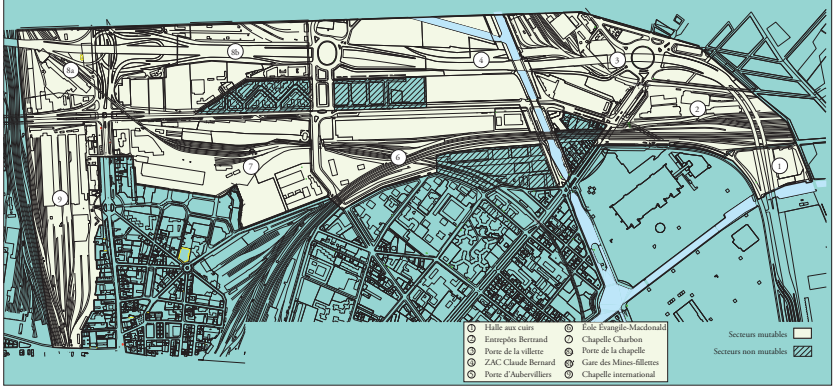
Parcours longitudinaux

Périphérique et forêt linéaire — Promenade Chapelle-Villette

Boulevard des Maréchaux

La forêt linéaire enserre le parcours du périphérique. Les boulevards des Maréchaux sont requalifiés afin d'être de nouveaux grands boulevards respectant le partage des dynamiques entre mouvement et séjour et accueillant le cours du tramway. Le troisième parcours, du parc de la Villette à la Porte de la Chapelle, est dédié aux circulations douces et s'insère dans le lit des voies ferrées longeant l'entrepôt Macdonald au sud.

Secteurs du GPRU PNE



Programmation

Une programmation mixte dont la SHON prévisionnelle est de l'ordre de 1 100 000 m^2 :

- 440 000 m^2 de logements, soit 40 % des surfaces, dont la moitié pour le logement social

- 550 000 m^2 de bureaux et activités, soit 50 % des surfaces

- 110 000 m^2 d'équipements

- 27 hectares d'espaces verts

Source : Mairie de Paris et Idt, 2009.

Paris Nord-Est, plan programme d'ensemble

Bureaux — Secteur à l'étude — Activités — Espace minéral
Logements — Espaces verts — Equipements

Source : Dusapin & Leclercq et Agence TER, 2007.
Document provisoire

Les grands axes de la programmation de l'aménagement du GPRU PNE :

- une programmation mixte faisant la part belle au logement, notamment social, aux bureaux et activités afin de répondre au projet de revitalisation du nord-est parisien

- une requalification des emprises routières et ferroviaires dans une double logique de désenclavement et de qualité urbaine

- un nouveau réseau de transport en commun par extension de lignes déjà existantes et par la création de nouveaux nœuds

- une trame paysagère réintroduisant des continuités et une nouvelle qualité urbaine dans un secteur déqualifié.

Figure 8.7. Le GPRU PNE : secteurs, programmation, acteurs, chronologie

Chronologie

2002 : le Conseil de Paris décide de l'aménagement du GPRU PNE

2003 : engagement des marchés de définition

2004 : choix du projet lauréat et du groupement Dusapin & Leclercq et Agence TER

2005-2006 : création de la ZAC Claude Bernard et approbation du dossier de réalisation

2006 : achèvement des études sur l'entrepôt Macdonald et cession à la SAS Paris Nord-Est

2008 : protocole d'accord entre la Ville de Paris et la Plaine Commune pour la création d'un quartier intercommunal dans le secteur de la Gare des Mines.

2009 :
- démarrage des travaux de la ligne de tramway T3 Porte de la Chapelle pour une mise en service fin 2012
- validation de l'enquête publique permettant la création de la nouvelle gare RER (travaux à partir de fin 2011, livraison prévue en 2015)

2010 :
- début des travaux de l'entrepôt Maconald
- la ZAC Claude-Bernard entre en phase de réalisation

2011 :
- trois immeubles de logement BBC, une EHPAD, des bureaux et des commerces sont livrés dans la ZAC Claude Bernard
- démarrage des travaux de la gare Rosa Parks

2012 : lancement par la Mairie de Paris d'un appel d'offres en vue de passer un marché d'études urbaines pour l'aménagement d'un secteur Paris Nord-Est élargi. Le périmètre passerait de 200 hectares à 600 hectares et serait étendu au 10e arrondissement, jusqu'aux gares du Nord et de l'Est.

2012 : arrivée du tramway et desserte du nord-est parisien par six stations

2012-2013 : livraison de la ZAC Claude Bernard

2013-2014 : livraison de l'entrepôt Macdonald

Acteurs

Collectivité exerçant la compétence en aménagement :
Ville de Paris

Lauréat du marché de définition :
Dusapin & Leclercq et Agence TER

Acteurs de l'aménagement :
SEMAVIP, SAS Paris Nord-Est (CDC, SEMAVIP et Icade), Ville de Paris ; Société nationale d'espaces ferroviaires (SNEF), etc.

Partenaires :
Plaine Commune, Ville de Pantin, SNCF, RFF, RATP, STIF, etc.

Source : Mairie de Paris et Idt, 2009.

constructible à cause des réseaux de transports. D'autre part, le choix est fait de diviser le secteur en plusieurs secteurs opérationnels lancés au gré des opportunités foncières. Ainsi, la ZAC Claude Bernard, premier secteur opérationnel du GPRU PNE d'une surface de 14,6 hectares, est rapidement lancée en 2005 du fait de la détention par la Ville de Paris du foncier de cet ancien site de l'hôpital du même nom (Idt, 2009).

Cette subdivision en secteurs introduit également une diversité des montages opérationnels, des stades d'avancement et des acteurs, SEM et acteurs privés (*ibid.*). La concession d'aménagement de la ZAC Claude Bernard est confiée à la SEMAVIP par la Ville de Paris. L'aménagement de l'opération « Chapelle International » est ainsi aux mains de la Société nationale d'espaces ferroviaires (SNEF), aménageur privé et filiale de la SNCF. La SEMAVIP n'est donc pas l'aménageur principal du périmètre du GPRU PNE, bien qu'elle intervienne sur d'autres secteurs dont celui de Macdonald, et « sa participation doit être renégociée à l'occasion de chaque nouvelle opération » (*ibid.*). Elle se distingue alors de la SEMAPA, aménageur de la ZAC Paris Rive Gauche, ou de Bouygues Immobilier, aménageur de la ZAC La Berge du Lac à Bordeaux. Dans son ensemble, l'aménagement du GPRU PNE se démarque d'une procédure classique et chronologique de type ZAC. Certains sous-secteurs, opérationnels ou en prévision, sont ainsi des ZAC, c'est par exemple le cas de la Gare des Mines-Fillettes. D'autres sous-secteurs prennent des formes différentes, comme c'est le cas pour l'entrepôt Macdonald. Pour J. Idt (2009) la reconversion de l'entrepôt Macdonald est donc à la fois une opération de construction et une opération d'aménagement qui ne dit pas son nom. Elle n'en reste pas moins une opération constitutive du projet d'aménagement, reposant sur un pilotage propre s'ajoutant au pilotage général du projet (*ibid.*).

Avant le projet de reconversion, Macdonald offre 131 000 m^2 SHON sur trois niveaux soit déjà plus que le seul secteur Claude Bernard (103 000 m^2 SHON). Une quinzaine de programmes différents viendront se poser sur la structure existante matérialisant la vision de l'architecte Marcel Forest et portant alors la surface globale à 165 000 m^2 SHON. Ce chiffre représente 15 % des surfaces constructibles prévues à terme pour le GPRU PNE. Surélevé, l'entrepôt devient un véritable morceau de ville contrastant avec les projets urbains de construction de nouveau quartier pour lesquels l'horizontalité prime généralement sur la verticalité. Sans rentrer dans le débat des tours, particulièrement celui qui discute de leur durabilité, dans le cas de Macdonald, la tour devient horizontale tout en conservant son épaisseur.

Figure 8.8. Macdonald, programmation

Programmation générale

71 300 m² SHON de logements
28 000 m² SHON de bureaux
32 500 m² SHON de commerces
16 000 m² SHON d'activités
17 000 m² SHON d'équipements publics
Total : 165 000 m² SHON
1 300 places de stationnement, dont environ 700 mutualisées

Logements

1 125 logements au total, soit 71 300 m² SHON, dont 50 % social, 25 % à loyer maîtrisé et 25 % en accession.

35 700 m² SHON en locatif social, soit 635 logements, dont 271 pour le foyer de jeunes travailleurs et les chambres pour étudiants
Promoteur : Icade
Investisseurs : Efidis (groupe SNI), Paris Habitat, RIVP, I3F

18 200 m² SHON en locatif aidé, soit 212 logements
Promoteur : Icade
Investisseur : Caisse des Dépôts

17 400 m² SHON en accession, soit 278 logements
Promoteur : Icade
Investisseurs : multipropriété

Commerces, bureaux, activités, parkings

32 500 m² SHON de commerces
Promoteur : Icade
Investisseur : en cours de désignation

28 000 m² SHON de bureaux
Promoteur : BNPP – IE/ICADE
Utilisateur : BNPP - CIB

1 300 m² SHON de bureaux dans l'immeuble pont
Promoteur : ParisNordEst
Investisseur/utilisateur : SEMAVIP

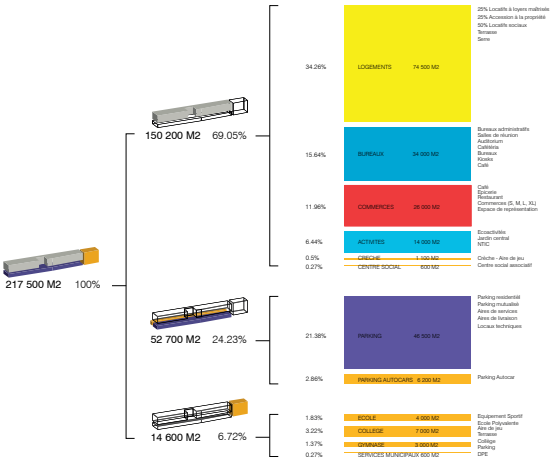
16 000 m² SHON d'activités
Promoteur : Icade
Investisseur : RIVP

1 300 places de stationnement réparties en deux parcs résidentiels et un parc mutualisé
Promoteur : ParisNordEst
Investisseur : en cours de désignation

Équipements publics

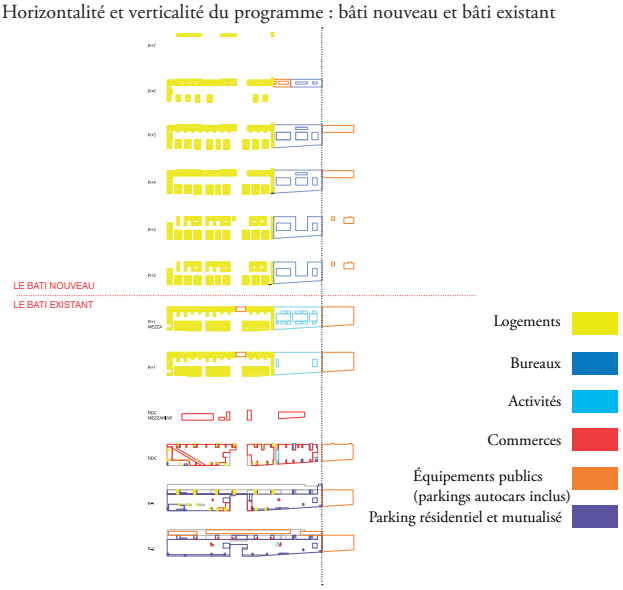
Maître d'ouvrage : Ville de Paris
5 200 m² SHON école polyvalente de 12 classes
3 100 m² SHON gymnase et 2 salles de sport
8 000 m² SHON collège de 24 divisions
700 m² SHON relogement d'un lieu d'appel de la propreté
1 000 m² SHON crèche
600 m² SHON centre social associatif

Décomposition de la programmation générale du bâtiment (*)

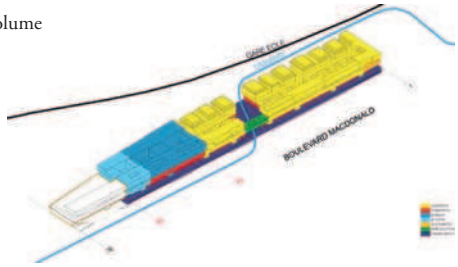


(*) décomposition réalisée en 2008.

Horizontalité et verticalité du programme : bâti nouveau et bâti existant



Plan volume



Sources : CDC, Icade, Mairie de Paris, OMA, SAS PNE, SEMAVIP.

Figure 8.9. Macdonald, chronologie synthétique

Du projet urbain bordelais à Ginko

Aux réalisations d'envergure et aux chantiers pharaoniques portés par Jacques Chaban-Delmas, les observateurs de la vie bordelaise [2] opposent un manque de vision stratégique, de cohérence et d'effet structurant pour l'avenir de la ville et de son agglomération. « L'ère Chaban », celle des années 1980 à 1995, est alors considérée comme celle de la ville sans projet, en opposition à celle de l'urbanisme de projet ouverte depuis l'arrivée d'Alain Juppé à la mairie de Bordeaux. Celle-ci sonne le renouveau bordelais par déblocage du système décisionnel et par la mise en place d'un « nouveau modèle de fabrication de la ville » (Godier, 2009). Selon Michèle Laruë-Charlus, Directrice générale de l'aménagement de la ville (citée par Masboungi, 2010) la fabrique urbaine passe « d'une stratégie de coups sous l'ère Chaban-Delmas (…) à une stratégie de continuité ». Il est de nouveau reconnu un intérêt à la planification. C'est particulièrement le cas pour l'identification des problèmes à traiter au sein de la ville-centre et de son agglomération, dont ceux, comme l'étalement urbain, hérités de la période précédente. L'élaboration des SCOT, PLU et PLH favorise alors le retour à des projets urbains structurants et prospectifs tout en ouvrant la voie à l'intégration des nouvelles problématiques dont celle de la densité, de l'étalement urbain, ou encore celle des formes urbaines. La logique de projet se déploie en outre dans « un contexte négocié de renouvellement urbain caractérisé par une approche très différente du rôle et de l'usage des espaces publics » (Godier, 2009).

2 Pour une lecture complète de la fabrique urbaine bordelaise nous renvoyons le lecteur aux travaux de J.-P. Charrié, 1996, J. Marieu, 1997 ; F. Cuillier, 2000 et 2005 ; P. Godier et G. Tapie, 2004 ; P. Godier, 2009 ; A. Bourdin et R. Prost, 2009 ; P. Godier, C. Sorbets et G. Tapie, 2009 ; ainsi qu'à l'ensemble des travaux de l'A'urba. Nous nous appuyons sur l'ensemble de ces auteurs.

À partir du milieu des années 1990, le nouveau projet urbain bordelais consacre d'une part le tramway et, d'autre part, la restructuration et la requalification des quais de la rive gauche de la Garonne. Ces actions majeures, qui s'insèrent plus largement dans un nouveau traitement des espaces publics, sont aujourd'hui devenues les symboles du projet mis en œuvre. La patrimonialisation de la ville-centre pourrait également prétendre à y être intégrée. Afin de mettre en œuvre son projet urbain d'agglomération, ces projets structurants sont complétés par la création de parties ou morceaux de ville, dont celui de Cœur de Bastide sur la rive droite de la Garonne, et par le projet de rénovation urbaine GPV Hauts de Garonne. Corrélativement, le secteur Bordeaux Nord fait l'objet d'une attention nouvelle par son importance stratégique pour le développement futur de la ville et de l'agglomération. Les Berges du Lac, future ZAC et site de Ginko, ne sont encore qu'à l'état de projet.

Ce portrait synthétique ne peut être complet sans quelques précisions sur le rôle de l'A'urba dans cette nouvelle logique de fabrication de la ville. L'arrivée d'Alain Juppé ouvre une nouvelle « phase de réorganisation des systèmes d'actions communaux et communautaires », dont il est lui-même le président, par une mise en réseau des acteurs politiques, techniques et économiques afin que la fabrication de la ville ne repose plus « uniquement sur des savoirs opportunistes acquis par quarante ans d'expériences et sur la routine » (Godier, 2009 ; Godier, Sorbets et Tapie, 2009). L'agence d'urbanisme tient alors un rôle prépondérant, notamment à travers son directeur général Francis Cuillier[3], en se positionnant en amont des projets comme productrice de savoirs et force de propositions. Elle se distingue également lors de l'élaboration du PLU communautaire en étant, d'une part, le maître d'œuvre et, d'autre part, en organisant « une double

3 Francis Cuillier, Grand Prix de l'urbanisme 2006, est un acteur essentiel de l'orchestration des mutations bordelaises. En 2009, il quitte l'agence et laisse place à Jean-Marc Offner.

rupture » avec l'urbanisme réglementaire puis avec le POS communautaire qui additionnait les POS communaux (Cuillier, 2005). Bordeaux et son agglomération doivent par exemple à l'A'urba la préparation du projet du tramway, la participation et élaboration du PDU de l'agglomération bordelaise en 1998, le projet urbain de Bordeaux en 1996. L'agence est également impliquée dans le futur projet d'écoquartier dans le secteur de Bordeaux Nord puisqu'elle définit le schéma directeur du secteur en 1996 puis son plan-guide en 1999, approuvé par la suite en 2002, avant de participer à l'élaboration du cahier des charges de l'aménagement de la ZAC des Berges du Lac. La définition d'une stratégie du renouvellement urbain de Bordeaux Nord doit beaucoup à l'agence. C'est même elle, selon cette architecte bordelaise, « *qui s'y est intéressée en premier, avec la volonté de Francis Cuillier et la volonté de se positionner là où ça va bouger, là où va se construire la ville* ».

Le projet urbain de 1996 permet ainsi à Bordeaux de rattraper son retard démographique, économique, urbanistique et plus largement d'étendre son rayonnement au sein de la France des métropoles. Aujourd'hui, Bordeaux se prend à rêver en métropole millionnaire durable dépassant le seul périmètre de la CUB. L'ambition est relayée par de nouveaux projets urbains et métropolitains pour lesquels le développement durable dessine de nouveaux objectifs. La durabilité, dont le projet urbain de 1996 porte déjà quelques germes (Godier, 2009), s'immisce alors un peu plus comme référentiel de l'action publique, des politiques urbaines ainsi que des opérations et projets urbains.

Le nouveau projet bordelais s'adosse au « squelette » du précédent (*ibid.*) et définit un arc de développement durable, soit un nouvel arc de développement, armature s'étendant de part et d'autre de la Garonne. Il engage le renouvellement d'espaces délaissés et de friches ainsi que la construction de deux nouveaux ponts, Bacalan-Bastide et Jean-Jacques Bosc. Les quartiers de la Bastide, Belcier et Bordeaux Nord devraient alors recevoir près de 35 000 habitants supplémentaires d'ici à 2030 au regard du rythme démographique retrouvé et des projets émaillant ces territoires phares du renouvellement urbain (Direction générale de l'aménagement de Bordeaux [DGA], 2009). Presque paradoxalement, tout en souhaitant limiter l'étalement urbain et densifier la ville, Bordeaux axe son développement sur de nouvelles centralités et de nouvelles polarités. L'idée directrice dictée par le nouveau ruban guide du projet bordelais dessine une ville multipolaire et à cheval sur le fleuve (Masboungi, 2010).

La dimension métropolitaine est également celle retenue par le projet d'agglomération, en 2011, « La métropole des cinq sens », document stratégique pour les deux décennies à venir. Bordeaux se met alors en quête de fabriquer sa métropole, à l'image de Lyon il y a une vingtaine d'années. Suite à une démarche prospective et consultative initiée en 2010, Bordeaux Métropole 3.0, est née « La métropole des cinq sens » définissant cinq grandes directions, les cinq « S », pour l'action publique : une métropole solidaire, stimulante, sensible, sobre et singulière. Chacun de ces mots est associé à plusieurs grandes composantes de la durabilité (déplacement, sobriété énergétique, gestion de l'espace, etc.). En outre, cette métropole a vocation à être coproduite puisque, à l'image d'une coopérative, l'agglomération instaure un dispositif de « coopérative métropolitaine » afin de « renforcer à la fois la légitimité et l'efficacité de l'action publique, en utilisant au mieux les ressources (espace, argent public…) et en mobilisant au mieux les acteurs » (CUB, 2011a). Sur le plan opérationnel, douze grands travaux métropolitains sont programmés, réunis sous le sigle EHDN pour emploi, habitat, déplacement et nature. Ils ne sont pas les uniques projets de la métropole d'ici à 2030 mais plutôt des leviers stratégiques articulant d'autres opérations.

Figure 8.10. Projet urbain de Bordeaux, 2009-2030

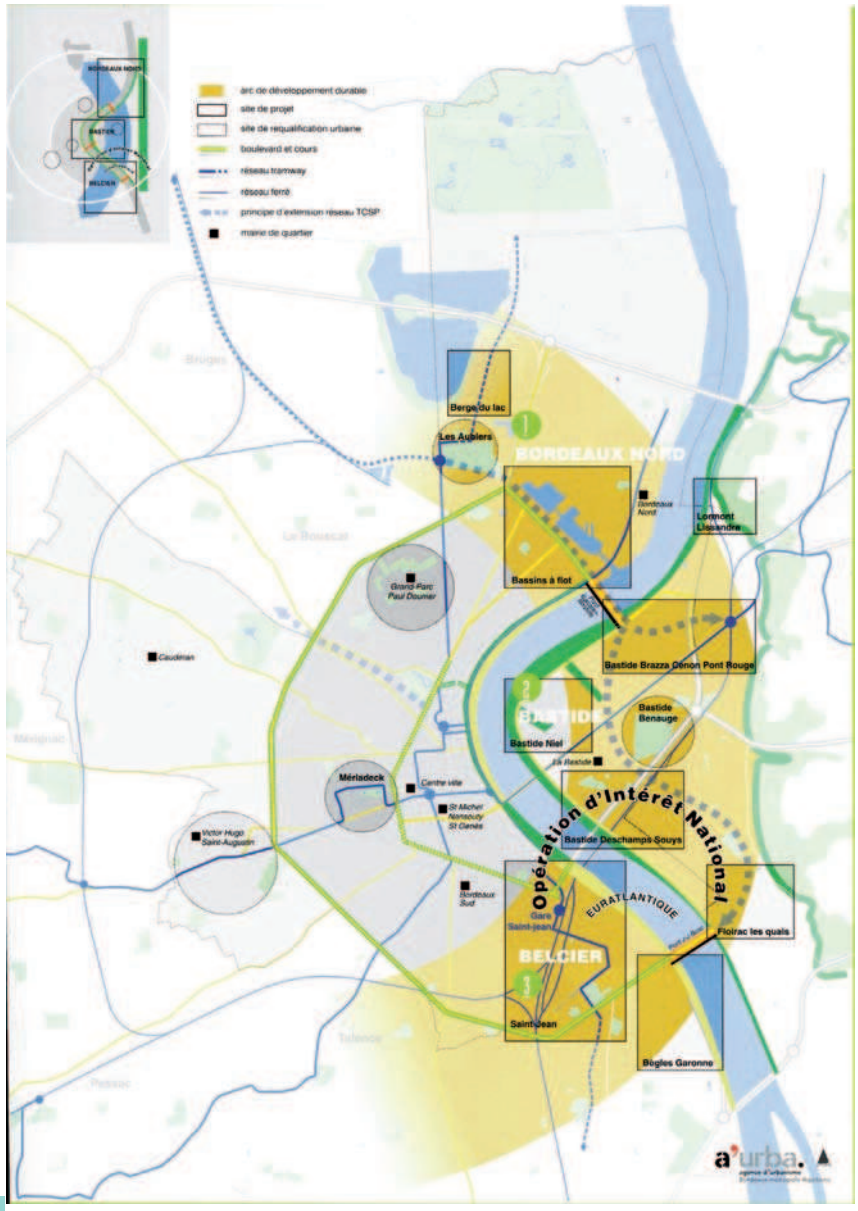
L'arc de développement durable s'étend du Lac, en passant par les Bassins à flot, rejoint le futur pont Bacalan-Bastide, actuellement en construction, et la rive droite avant de retraverser la Garonne par l'autre futur pont Jean-Jacques Bosc, et finalement Belcier, Saint-Jean, l'Opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique, et Bègles au sud de l'agglomération.

Bordeaux Nord, secteur s'étirant sur la commune de Bordeaux et sur une partie des communes du Bouscat et de Bruges, comprend trois sites de projets : les Berges du Lac (Ginko), Les Aubiers et les Bassins à flot.

La priorité est donnée à la poursuite de l'extension de la desserte en transports en commun, notamment en tramway, d'une part au quadrant nord-ouest afin de désengorger un secteur chargé en terme de circulation automobile, actif en matière économique et dense en terme d'habitat et, d'autre part, à la liaison ouest-est dans le prolongement de l'axe Bacalan–Bastide.

Le nouveau projet urbain poursuit également l'aménagement des espaces public à travers la recomposition et la reconfiguration des places du centre et des boulevards.

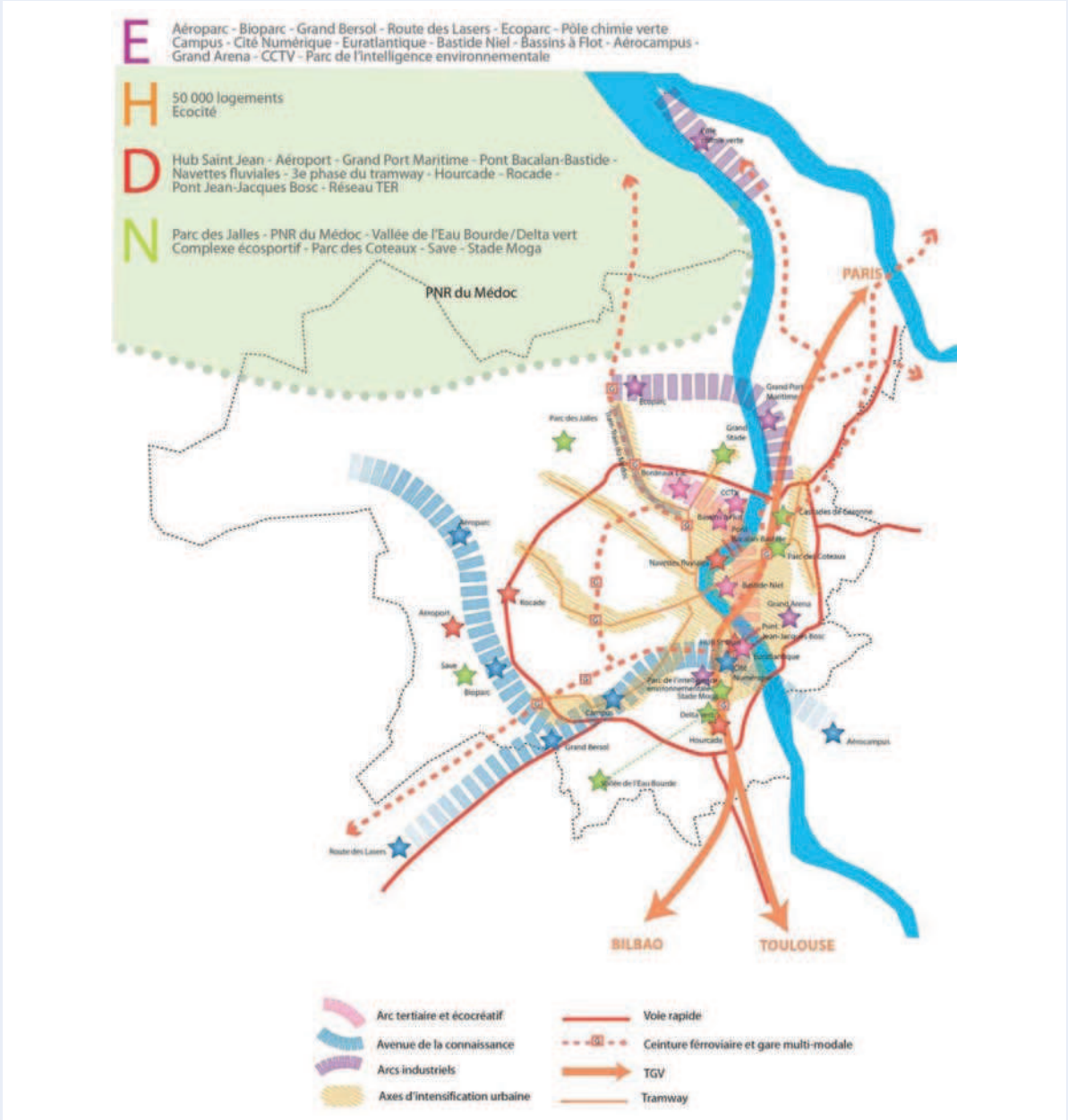
La construction du pont Bacalan-Bastide est destinée à relier deux grands territoires faiblement urbanisés, Bordeaux Nord (Berges du Lac, Aubiers, Bassins à flot) et Bastide (Bastide Brazza Cenon Pont Rouge, Bastide Benauge, Bastide Niel, Bastide Deschamps Souys), que les projets urbains contribueront à élever au rang de centres secondaires.



L'ambition d'une ville ouverte, en opposition à la mise à l'écart géographique vécue et subie par la ville durant de longues décennies, se matérialise dès aujourd'hui par l'OIN Bordeaux Euratlantique accompagnant l'ouverture de nouvelles liaisons ferroviaires avec Paris et l'Espagne, projet qui dépasse d'ailleurs la seule échelle de l'agglomération.

Source : A'urba dans DGA, 2009.

Figure 8.11. Projet métropolitain, « La métropole des cinq sens »



Source : CUB, 2011.

À partir de trois opérations phares, la reconquête des Bassin à flot, la ZAC de la Tasta à Bruges et l'écoquartier des Berges du Lac, Bordeaux Nord s'anime sous le sceau du projet urbain de 1996 et sous celui de son successeur. C'est alors l'ensemble du secteur Bordeaux Nord qui retrouve un second souffle. Déjà en 1986, l'A'urba proposait une vision de l'agglomération à échéance de 15 ans intégrant Bordeaux Nord dans un ensemble s'étendant des Chartrons aux bois de Bordeaux (Exposition A'urba, 2010-2011). Elle appuyait également la nécessité de relancer un projet urbain pour le Lac afin de remobiliser l'intérêt des investisseurs. Le secteur est alors jugé stratégique pour l'entraînement de l'urbanisation future de la ville.

La création de la ZAC communautaire du Tasta marque une première étape du retour du logements sur les rives du lac. Pour la rive est, « la partie noble du lac », l'A'urba envisage dès les années 1990 « une grande opération, véritable quartier de ville alliant l'habitat aux activités et aux services » en complément d'autres propositions (un centre régional de loisirs, un camping, des infrastructures sportives, etc.) (*ibid.*). Entre 1990 et 2000, les études de l'agence établissent un diagnostic des forces et faiblesses du secteur Bordeaux Nord, préalable à tout aménagement. S'il est sévère, ce diagnostic laisse toutefois la porte ouverte à une valorisation du secteur (Godier, 2009). Cinq grandes caractéristiques sont identifiées. La principale est celle de la surface du foncier disponible et les possibilités offertes par les terrains mutables. La CUB détient en effet un portefeuille foncier de 142 hectares situés dans l'ancien périmètre du Lac dont elle a hérité suite à la dissolution de la SAUNAB, marquant au passage la prise en charge de fonction de SEM par les services de la CUB. Il convient d'y ajouter les 26 hectares propriété du Port autonome de Bordeaux (PAB) dans la zone d'activité Alfred Daney, les emprises de 33 hectares des Bassins à flot et leurs abords nord et sud, soit 65 hectares de plus (A'urba, 2001). Le secteur concentre donc au total près de 300 hectares de réserves foncières et de terrains mutables, soit 10 % des 3 000 hectares de l'ensemble du secteur (*ibid.*). L'environnement et les paysages du secteur présentent quant à eux un grand intérêt et un fort potentiel, bien qu'il soit fait état de parcs introvertis et coupés de la ville, d'équipements méconnus ou sous-utilisés et d'une mise en valeur insuffisante du paysage exceptionnel des Bassins à flot (A'urba, 2003). L'activité économique du secteur est un atout majeur (Parc des expositions, centre hôtelier, pôle d'activités tertiaires, centre commercial Auchan), contrebalancé par une qualité urbaine faisant défaut (mauvaise qualité des espaces extérieurs, manque d'identité, vieillissement du bâti et des installations d'exposition, etc.). Les atouts de l'habitat du secteur (paysage urbain, identité marquée, dynamique de revalorisation) rivalisent avec l'enclavement des quartiers de Bacalan et des Aubiers accueillant des familles modestes. Enfin, les infrastructures routières créent des discontinuités dans le tissu urbain et limitent l'utilisation des espaces publics à la motorisation. L'A'urba recommande alors à la CUB d'assurer le relais de la SAUNAB et de contrer les demandes pressantes d'investisseurs, notamment celles du centre commercial proche, dont les projets sont disparates, non cohérents et peu valorisants pour ce secteur phare de l'agglomération (A'urba, 2001). Ce diagnostic a valeur de prise de conscience et de mise en garde. Il est d'ailleurs paraphé des mots introductifs signés par Francis Cuillier prouvant, pour un des directeurs d'études de l'agence d'urbanisme, tout « *l'intérêt et l'importance de ce secteur* », . Ainsi, avec « une exigence supérieure et une méthode mieux adaptée pour le développement et la commercialisation des grands terrains vacants, Bordeaux Nord peut devenir un quartier exemplaire et d'une grande valeur » (*ibid.*).

L'agence d'urbanisme met alors en tension ces caractéristiques et esquisse des hypothèses d'aménagement à long terme construites à partir de plusieurs scénarios, dont trois d'entre eux s'attachent plus spécifiquement au devenir des terrains de la rive est du Lac (cf. Figure 8.12, 8.13 et 8.14). L'A'urba préconise et soumet alors aux décideurs publics l'adoption d'un plan-guide, associé à un phasage et à une estimation des coûts. Il est validé en 2002 suite au diagnostic opéré par l'A'urba avec l'ensemble des partenaires de la communauté urbaine

et enrichi de la contribution d'Alexandre Chemetoff, urbaniste et paysagiste (A'urba, 2003). Pour Francis Cuillier, ce plan-guide permet « de terminer, en l'adaptant, le grand projet du Lac conçu par l'architecte urbaniste Xavier Arsène-Henry dans les années 1970 » (*ibid.*). L'A'urba préconise d'autre part d'inscrire les affectations validées dans le futur PLU en y incluant les dispositions liées à la qualité du paysage urbain (A'urba, 2001). Ce plan-guide doit permettre de « relier les territoires, définir une nouvelle échelle et une stratégie globale » associant le Lac et les Bassins à flot afin de complètement repenser le secteur et afin de lui redonner une organisation (Ibars, 2008). Il s'agit d'articuler de façon cohérente une « mosaïque de territoires mal identifiés » et un « paysage hétéroclite » aménagés au coup par coup pendant près de quarante ans et structurés tant bien que mal autour de trois entités : le pôle central du Lac, les franges industrielles portuaires, rurales et les quartiers populaires situés entre le Lac et le centre de Bordeaux (Bassins à flot, Ravezies, nord des Chartrons et Bacalan) et, enfin, la vaste étendue naturelle du parc intercommunal de Jalles jouxtant la commune de Blanquefort (Godier, 2009). Le renouvellement de ces secteurs s'appuie alors sur la requalification des voiries, sur l'extension du tracé du tramway, sur de nouvelles connexions ainsi que sur la création de nouveaux liens et un traitement paysager consacrant une série de parcs urbains articulés des Berges de la Garonne au Lac en passant par les Bassins à flot (*ibid.*).

Figure 8.12. Hypothèses d'aménagement à long terme de Bordeaux Nord

	Hypothèse à long terme 1	Hypothèse à long terme 2	Hypothèse à long terme 3
Principe	- activité économique et commerciale - scénario «au fil de l'eau», vente à la demande des terrains - le tracé du tramway est prolongé jusqu'au Parc des expositions et emprunte le versant ouest du futur quartier	- programmation économique dominante - programme de logements dans la partie sud du futur Ginko - la partie nord est réservée à un parc tertiaire, traversé par le cours du tramway	- rééquilibrage entre les fonctions économique et résidentielle - rééquilibrage des programmes de logements entre berges est et ouest du lac - le tracé du tramway est envisagé sur le flanc ouest du futur quartier
Inconvénient	- investissement minimum de la collectivité pour la création d'espaces publics et la mise en valeur des équipements et espaces vert existants - faible densité - circulation automobile - pas de réelle valeur ajoutée	- engagements et investissements financiers important des collectivités nécessaires de rééquilibrer par les recettes obtenus des programmes à venir - interface commerciale	- engagements et investissements financiers important des collectivités nécessaires de rééquilibrer par les recettes obtenus des programmes à venir - interface commerciale
Avantage	- limite l'investissement de la collectivité	- plus grande prise en compte des enjeux du secteur - réalisation d'espaces publics destinés à desservir et mettre en valeur les grands terrains vacants - fédération des parcs existants en un grand parc d'agglomération ouvert sur le lac et relié à la ville - requalification du boulevard Aliénor d'Aquitaine	- véritable renouvellement de l'ensemble du secteur - le nouveau quartier à dominante résidentielle permet l'amélioration de l'environnement des Aubiers et son désenclavement par diversification de l'offre résidentielle - connexion avec le centre-ville et intégration des infrastructures routières

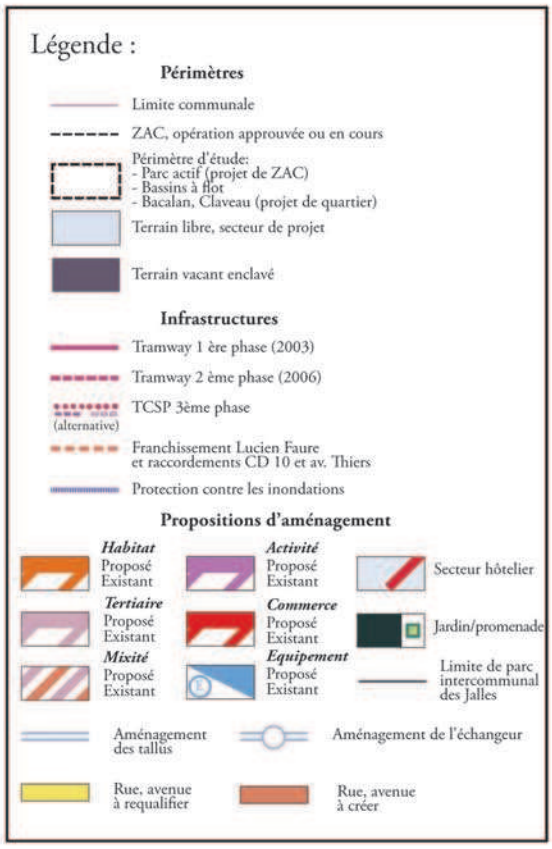
Sources : A'urba, 2001 et 2002.

Figure 8.13. Cartes des hypothèses d'aménagement à long terme de Bordeaux Nord

Hypothèse 1

Hypothèse 2

Hypothèse 3



Source : A'urba, 2001.

Quatre grandes orientations animent le plan-guide, reprenant les éléments préalablement évoqués. Premièrement, la constitution d'une vaste base de loisirs et d'affaires est prévue au cœur de l'entité Lac et sera articulée autour du Parc des Jalles, parc urbain de 200 hectares, relié lui-même par une promenade aux Bassins à flot et à la Garonne. Le plan-guide valide également la création d'un pôle tertiaire d'équipements privés et publics autour du Parc des expositions. L'objectif est de réaliser des liaisons et des continuités, qu'elles soient économiques ou de déplacements (desserte routière, cheminement vélo et piéton), entre les différentes entités du secteur. La restructuration du boulevard Aliénor d'Aquitaine et de ses rives est une autre orientation forte du plan. Enfin, sur la rive est du Lac, la construction d'un futur quartier articulé par le cours du tramway a pour ambition d'améliorer l'environnement urbain des Aubiers et de créer de nouvelles continuités urbaines.

Plusieurs opérations sont programmées au cours des décennies 1990 et 2000. Certaines sont actuellement en projet, d'autres en cours et d'autres, enfin, déjà réalisées. L'arrivée du tramway aux Aubiers est quant à elle actée depuis 2008, rapprochant ainsi le quartier du centre-ville. L'extension de cette ligne C est entrée dans sa troisième phase puisque, depuis 2011, des travaux sont en cours afin de prolonger la ligne de 3,4 kilomètres jusqu'au Parc des expositions via l'avenue des Quarante journaux et le franchissement de la rocade. Deux nouveaux équipements, le casino et le Palais des congrès, complètent les équipements du secteur. L'aménagement de la ZAC Le Tasta à dominante d'habitat, 1 700 logements sur 33 hectares, touche actuellement à sa fin sur la rive ouest du lac. Au gré de la poursuite de l'aménagement des quais rive gauche, de l'arrivée du tramway à Bacalan et de la construction en cours du pont Bacalan–Bastide, les Bassins à flot s'imposent aujourd'hui comme un des grands secteurs d'aménagement bordelais. Depuis 2009, les 160 hectares disponibles sont à l'étude et font l'objet, en 2010, d'une actualisation du plan-guide du secteur par l'architecte et urbaniste Nicolas Michelin. La même année ce plan-guide est validé et un Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) est adopté. Cette opération phare prévoit à terme la construction de 5 500 nouveaux logements, soit l'accueil d'environ 10 000 habitants.

Du côté de la rive est du lac, la CUB lance un concours de consultation d'aménageurs en 2004. L'opération Les Berges du Lac, devenue ZAC en 2006, répond alors à un « double objectif d'agglomération » (Godier, 2009). Il s'agit de combler l'échec latent de l'intégration du secteur au tissu urbain bordelais par la création de continuités urbaines et paysagères entre le Lac et le fleuve. La ZAC est donc pensée comme une opération d'un projet urbain englobant les Aubiers et les Bassins à flot. La mono-fonctionnalité du secteur est quant à elle atténuée par l'intégration de nouvelles fonctions et d'une diversité des types de logements prévus. Originellement à vocation d'habitat, la programmation évolue vers une mixité fonctionnelle afin « de permettre l'extension du centre commercial d'Auchan et d'équilibrer le bilan de l'aménageur privé suite à une revalorisation du prix du foncier » (*ibid.*).

Le second objectif est de faire de la ZAC un quartier exemplaire. Les principes d'aménagement retenus et compilés au cœur du cahier des charges de la consultation donnent des orientations paysagères, architecturales et environnementales très précises, correspondant aux nouvelles attentes de durabilité de la ville-centre et de l'agglomération. Les principes d'aménagement prêtent donc une attention particulière à la gestion économe de l'eau, à l'utilisation d'énergies

renouvelables (biomasse bois, solaire, géothermie), à la certification des logements, au respect du milieu naturel, aux espaces publics et à la mixité (*ibid.*). La durabilité vient alors marquer de son empreinte l'opération. D'un quartier souhaité exemplaire, la terminologie évolue ensuite vers celle d'écoquartier suite à la distinction en 2009 au concours du même nom dans la catégorie « Sobriété énergétique et énergies renouvelables ».

Figure 8.14. Ginko, programmation

Le programme global

Superficie totale de l'opération : 32,3 hectares dont 29,87 hectares sur lesquels l'aménageur intervient (SHON : 258 658 m²).

2149 logements, 169 799 m² SHON, dont :
- 1021 en accession libre (47,5%)
- 430 en accession sociale et modérée (20%) dont 180 en accession sociale et 250 en accession modérée
- 698 en locatif conventionné (32,5%) dont 537 PLUS et 161 PLS

20 000 m² de surfaces de vente de commerces et 2 000 m2 de commerces de proximité, soit 32 000 m² SHON.

25 180 m² SHON de bureaux

4 300 m² SHON de résidences services et hôtelières

6 000 m² SHON EHPAD « Plein soleil »

Des équipements publics structurants assurant des services de proximité :
- 2 groupes scolaires comprenant crèche, halte garderie, centre aéré
- 1 collège
- 1 maison polyvalente (services de proximité à la population)
- 1 maison de la danse
- 1 centre multi sports : gymnase/mur d'escalade/salle fitness

Acteurs

Aménageur : Bouygues Immobilier
Architectes - urbansites : Christian Devillers et associés, Brochet-Lajus-Pueyo
Paysagistes : Signes – A. Cousseran
Ingénieur environnementaliste : Terre Eco
BET spécialisé en génie urbain : I3C
Sûreté : FC2
Maîtres d'ouvrage : Aquitanis, Bouygues Immobilier, Mésolia Habitat, Immochan, CUB, Ville de Bordeaux, Cofely, Pro BTP

Vues aériennes et projections du projet de l'équipe Bouygues Immobilier

Sources : Bouygues Immobilier et *al.*, 2010 ; MEDDTL, 2009 ; Agence BLP ; Agence C. Devillers ; A'urba.

Source : A'urba, 2001.

Figure 8.15. Ginko, chronologie synthétique

Macdonald, un projet à l'envers

En février 2006, la Société de valorisation des actifs ferroviaires immobiliers (SOVAFIM), société anonyme détenue par l'État, est créée afin d'acheter et de revendre les biens de Réseau ferré de France (RFF) devenus inutiles aux missions de service public ferroviaire. L'État s'ouvre ainsi une nouvelle source de revenu tout en augmentant les surfaces constructibles en zone urbaine. En juillet de la même année, la SOVAFIM acquiert l'entrepôt Macdonald et lance une consultation en vue de sa revente. Une première offre d'un fonds d'investissement controversé attire l'attention de la Ville de Paris. Cette dernière n'a ni la propriété de l'ensemble du secteur ni les moyens d'acheter le foncier « manquant ». Elle s'est toutefois prémunie face à tous risques en gelant le PLU pendant une période de cinq ans par une procédure de périmètre d'attente lors de la mise en vente de l'entrepôt par la SOVAFIM. Elle souhaite ainsi s'assurer que les futurs acquéreurs ne puissent établir une programmation contraire aux orientations stratégiques décidées par le Conseil de Paris. Or, le devenir du GPRU PNE dépend en grande partie de l'entrepôt et de son futur acquéreur. Son acquisition par un nouvel opérateur logistique verrouille donc cet avenir en rendant impossible toute transformation urbaine et en isolant la ZAC Claude Bernard, conséquences contraires aux objectifs édictés par le GPRU PNE. Lorsque l'entrepôt est mis en vente au plus offrant, elle n'exerce donc pas son droit de préemption et s'appuie sur le privé pour investir. La Ville de Paris fait alors appel à la CDC pour l'aider à acheter l'entrepôt. Cette dernière « *y projette un programme, calcule combien cela peut lui coûter afin de déterminer le prix auquel elle peut acheter le bâtiment* », préalable obligatoire avant toute acquisition. La CDC associe sa filiale Icade à une proposition d'offre financière commune. La SAS PNE est alors expressément créer afin de se porter acquéreur. Le temps du projet ne vient qu'ensuite. Nous sommes toujours en 2006 et la société fraîchement constituée de la CDC, de la SEMAVIP et d'Icade fait une première offre financière, puis une seconde d'un montant inférieur à celui du fond de pension. Finalement, Macdonald trouve acquéreur le 1er décembre 2006 pour un montant de 125 millions d'euros, le « mieux disant » l'emportant sur « le plus disant ». Le projet du fonds de pension de conserver l'entrepôt « *avec un minimum d'investissements dessus* » afin de poursuivre l'activité de stockage est relégué au profit de l'offre de la SAS PNE, certes moins élevée, mais associant la Ville de Paris, par le biais de la SEMAVIP garante des orientations de la collectivité pour son projet de territoire dans le nord-est parisien.

La principale originalité de la SAS PNE est d'être une société de droit privé. Une des personnes interrogées, expérimentée dans le domaine de l'aménagement pour avoir participé à quelques grandes opérations dont celle d'Eurallile, affirme même que c'est la première fois qu'elle fait vraiment de l'économie mixte « *puisqu'il s'agit d'une société privée donc totalement à risque mais dans laquelle la ville de Paris est actionnaire* ». La CDC détient en effet 50 % du capital de la société, Icade 30 % et la SEMAVIP 20 %. Une autre originalité tient dans la convergence des intérêts de chacun des membres de la SAS PNE. La signature d'un pacte d'associés entre les trois parties permet à chacun de s'assurer une activité et un rôle bien précis. La CDC joue ainsi

pleinement « *son rôle de rendre possible les opérations impossibles* ». La reconversion de Macdonald est un moyen pour la CDC de développer une opération importante de logements locatifs institutionnels répondant à des objectifs de durabilité, notamment en matière d'économie d'énergie. Le groupe poursuit donc son rôle d'acteur du logement, tout en affirmant un peu plus son rôle dans la fabrique de la ville. Selon ce membre de la SAS PNE, la CDC se réserve donc un quart des logements pour du locatif, et 30 % les logements sociaux pour la Société nationale immobilière (SNI), filiale d'intérêt général de la CDC en tant que bailleur social. La Caisse associe Icade à la SAS PNE afin de générer une activité de promotion immobilière puisque les logements en accession lui reviennent. Le groupe accède en outre à un foncier stratégique, repéré en amont du projet de reconversion de l'entrepôt. Enfin, la SEMAVIP s'impose comme le sous-traitant en matière d'aménagement. Elle hérite alors d'une convention d'aménagement, métier qu'elle exerce habituellement pour le compte de la Ville de Paris actionnaire à 77,47 % de la SEM (SEMAVIP, Rapport d'activité, 2010), bien que dans le cas de Macdonald, elle le fasse pour le compte de la SAS PNE. Elle se porte alors garant des objectifs en matière de logements, d'équipements et d'emplois de la Ville de Paris. En tant que SEM, elle se voit confier l'aménagement du site, la coordination de l'ensemble des études urbaines et architecturales, ainsi que la réalisation des travaux nécessaires à la commercialisation des programmes.

La SAS PNE se constitue donc par convergence d'intérêts de chacun des acteurs, lesquels bénéficient d'un droit de veto ouvrant la possibilité de bloquer les décisions et le projet à tout moment. Ce regroupement permet également la réunion des conditions financières et des compétences techniques, dans un premier temps pour l'acquisition de l'entrepôt puis, dans un second temps, pour y développer un projet. Société de droit privé, alimenté de capitaux publics et bénéficiant des moyens, de la souplesse et de l'efficacité du privé, il incombe schématiquement à la CDC le rôle financier, à la SEMAVIP le rôle technique et à Icade les relations avec Geodis ainsi que la programmation des commerces et des logements.

La SAS PNE confie en effet à Icade Promotion Logement la coordination de la réalisation des permis de construire de l'ensemble du millier de logements, les leurs en accession, ceux de la CDC et ceux des organismes sociaux. La SAS PNE motive ce choix par le « *souhait d'avoir un seul maître d'ouvrage à la sortie* ». En accord avec les exigences de qualité architecturale, thermique et environnementale définies par les prescriptions du *masterplan* de l'agence OMA, *Office for Metropolitan Architecture*, celles de la SAS PNE, auteur d'une charte de développement durable (Agence Franck Boutté et PNE, 2008), et du Plan Climat de la Ville de Paris, Icade porte donc à la fois une fonction classique de promotion, à travers son pôle promotion logement, et un rôle d'aménageur urbain. Cette particularité corrobore d'ailleurs les propos de J. Idt (2009) pour qui la reconversion de l'entrepôt Macdonald est à la fois une opération d'aménagement et une opération de construction privée. Ce trait caractéristique participe également à ce que l'analyse de Macdonald porte notamment sur les jeux d'acteurs et les rapports entretenus entre les différentes entités d'Icade (cf. Chapitre 9).

L'entrepôt acquis, trois problèmes se posent. Tout d'abord, le bâtiment est toujours occupé et accueille encore des activités. Ensuite, il n'existe pas de droit à construire, le PLU déterminant cette zone comme réservée. Enfin, s'il existe bien un programme pour l'ensemble du secteur, celui de Dusapin & Leclercq et de l'Agence TER (2004), il n'y a pas de projet pour l'entrepôt.

SAS PNE s'engage donc à respecter ce programme mais « *ne sait pas encore comment faire* » pour l'entrepôt lui-même.

Ces problèmes posés, il s'agit, pour notre interlocuteur de la SAS PNE, de s'y « *attaquer, et dans l'ordre des choses* ». Nous sommes alors au début de l'année 2007. Des discussions et des négociations sont donc engagées pour la libération des locaux, une « *foire d'empoigne pas possible* », avec la SNCF sous-louant l'entrepôt à la société Geodis par le biais d'une convention d'occupation précaire. La gestion du bâtiment est finalement confiée à Geodis en échange du versement d'un loyer afin de couvrir les frais financiers, particulièrement ceux du foncier. En effet, porter un foncier en début d'opération coûte cher et « *c'est quelque chose qu'il ne faut pas faire !* », sauf exception dans le cas d'un projet à l'envers. Geodis s'engage donc à libérer les locaux et à résilier les baux pour le 31 décembre 2009. C'est le temps nécessaire pour monter l'opération et surtout pour répondre au calendrier imposé par les exigences politiques tenant à ce que le bâtiment soit fini en 2013 c'est-à-dire pour les élections municipales. Ce calendrier est également déterminé par l'arrivée imminente du tramway dans le nord-est parisien et donc par l'interconnexion des deux projets (Idt, 2009). Dans un deuxième temps, en juin 2007, les négociations sont entamées avec la Ville de Paris. Cette dernière dicte ses conditions et objectifs de programmation comme préalable à une modification du PLU. Ces arguments portent notamment sur la construction d'équipements (gymnase, école, centre social) et sur la fameuse faille destinée à couper en deux le bâtiment afin de laisser libre cours au passage du tramway. Un accord est trouvé et le projet passe devant le conseil de Paris le 17 juillet 2007. Le lendemain, la procédure de modification du PLU est lancée afin que l'entrepôt puisse accueillir un programme mixte, afin que la constructibilité du terrain soit augmentée et afin que le passage du tramway soit intégré à la reconversion. Pour ce membre de la SAS PNE : « *je n'ai jamais vu une modification de PLU aussi rapide. Et surtout nous avons nos droits à construire !* ». Le dernier problème à résoudre est de taille puisqu'il s'agit à présent de définir un projet. La SAS PNE, qui n'est pas soumise au marché public en tant que société privée, lance en octobre 2007 une consultation internationale de quatre équipes d'architectes et urbanistes : les hollandais des agences OMA-Rem Koolhaas et Diener & Diener et les français Alexandre Chemetoff, « *parce qu'on a un problème de paysage* », et Marc Mimram, « *parce qu'on a un problème de structure* ». Chacun possède dès lors quarante jours, non pour présenter un projet, mais « *pour donner leur vision, exposer leur envie de faire et comment ils ont envie de travailler avec la SAS PNE* ».

L'agence néerlandaise OMA de Rem Koolhaas et Floris Alkemade obtient, en 2008, la coordination de l'ensemble et élabore un *masterplan*, support de la stratégie de reconversion de l'entrepôt et réponse aux grands objectifs définis par le cahier des charges élaboré par la SAS PNE et les prescriptions de des agences Dusapin & Leclercq et TER. L'année 2008 est alors consacrée à la mise au point du *masterplan* par Floris Alkemade, désormais associé à Xaveer de Geyter, architectes coordinateurs de l'opération. De ce *masterplan* découlent plusieurs prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qui, d'une part, tirent parti de la structure existante et, d'autre part, guident les opérateurs intervenant sur les différentes parties du plan de reconversion, tant sur le logement que sur les autre fonctions (OMA 2008a à 2008e). Des prescriptions de la Ville de Paris au master plan de l'agence OMA, via les prescriptions

environnementales de la SAS PNE, un cadre se met progressivement en place afin de guider l'aménageur et les opérateurs dans le projet défini.

L'équipe Bouygues Immobilier, lauréate de la consultation d'aménageurs

Ginko présente une chronologie et un déroulement plus classiques. La CUB, en liaison avec la Ville de Bordeaux et l'A'urba, organise une consultation d'aménageurs guidée par les variables intangibles que sont, d'une part, les orientations et les composantes majeures du plan-guide d'aménagement de Bordeaux Nord et, d'autre part, les grands objectifs de qualités urbaine, paysagère, architecturale et environnementale du cahier des charges élaboré par l'A'urba. Dans un premier temps, six équipes constituées d'un aménageur mandataire, d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine (architectes, urbanistes, paysagistes) et de promoteurs constructeurs sont retenues. Chacune est tenue de présenter un projet ainsi qu'une offre financière pour l'acquisition du foncier et la participation aux équipements publics. Bouygues Immobilier s'entoure ainsi des bordelais de l'agence d'architectes BLP (Olivier Brochet, Emmanuel Lajus et Christine Pueyo), lauréate du concours d'aménagement urbain du tramway lancé par la CUB à la fin des années 1990, et de l'agence d'urbanisme de Christian Devillers. Ce projet est retenu et engage le promoteur dans une opération innovante par son échelle et par ce qu'elle implique en matière d'intégration de composantes de la durabilité. Les pouvoirs publics font donc le choix d'un dispositif partenarial articulé entre le tout public et le tout privé. Notons également que le groupe Bouygues Immobilier porte une double casquette puisque son entité aménagement a en charge l'aménagement de l'écoquartier au sein duquel l'entité promotion construit plusieurs programmes. Toutefois, nous insisterons, un peu plus que dans le cas de Macdonald, sur ce nouveau rôle joué par Bouygues Immobilier dans l'aménagement d'écoquartiers, ses ambitions, ses intérêts comme ses difficultés à investir ce champ de l'urbanisme.

Bouygues Immobilier et Icade sont parmi les premiers promoteurs privés à expérimenter l'échelle du quartier durable et donc à repousser celle du bâtiment. Une nouvelle problématique de la durabilité leur est alors soumise, dont certaines composantes sont communes d'une opération à l'autre et d'un acteur à l'autre. La problématique de la frontière physique, urbaine mais également sociale, est au cœur de ces opérations. Il s'agit notamment dans un cas de dépasser l'entrepôt-obstacle et dans l'autre de reconquérir une marge délaissée depuis un premier projet de conquête remis en cause et avorté. En le rendant perméable au tramway et aux piétons, le *masterplan* d'OMA renverse par exemple la frontière physique et donne à l'entrepôt une centralité nouvelle. Quant à Ginko, le traitement de l'interface avec le quartier d'habitat social des Aubiers sera déterminant dans la réussite ou l'échec de l'opération de Bouygues Immobilier. Aux côtés des prescriptions intangibles et impondérables des collectivités, d'autres laissent une plus grande marge de manœuvre et offrent plus de latitudes aux nouveaux promoteurs-aménageurs de ces deux quartiers. La frontière de la durabilité est donc couplée à une frontière professionnelle, culturelle serait-on tenté de dire, puisque, chacun à leur manière, Bouygues Immobilier et Icade participent à la création d'une nouvelle frontière à l'activité de la promotion immobilière privée. Pour Macdonald et Ginko une nouvelle vie empreinte de durabilité et de la spécificité des dispositifs d'aménagement commence alors ■

Chapitre 9.
La durabilité d'une deuxième vie

Les diagnostics urbains opérés à partir de la mise en tension des forces et des faiblesses des deux sites de Macdonald et de Ginko conduisent à l'élaboration de prescriptions et de référentiels de durabilité, fil conducteur imposé aux aménageurs et futurs opérateurs. Ces prescriptions font dans un premier temps écho aux problématiques partagées par bon nombre d'écoquartiers, notamment français, bien que n'appartenant pas à la famille de ceux portés par le privé. Ainsi, les problématiques de couturage, de renouvellement, de densité, de mixité ou encore de proximité mises en œuvre dans les modes de production de Ginko et Macdonald ne sont pas sans rappeler les problématiques prioritaires d'autres écoquartiers français (Lefèvre et Sabard, 2009). Ces prescriptions rappellent dans un second temps la diffusion, des collectivités et pouvoirs publics vers les opérateurs privés, des grandes composantes du développement durable urbain. Outils et documents formalisent, généralement avec précision et en amont de la conception, les grandes priorités de la commande publique à un opérateur privé ou semi-privé. Ainsi, à Bordeaux, le rôle de l'A'urba n'est plus à démontrer dans l'élaboration d'un cahier des charges précis des grands objectifs et des grandes orientations (urbaines, environnementales, architecturales) proposés et discutés avec les décideurs publics, ces derniers gardant ensuite un œil attentif au respect des prescriptions tout au long du processus d'aménagement. S'y ajoute un jeu scalaire de poupées russes. Ginko et Macdonald ne sont, à leurs échelles, que deux opérations urbaines durables de deux projets urbains bien plus importants. Dans chacun des cas, les aménageurs ne peuvent donc se départir du tracé du tramway ou bien encore des prescriptions des cahiers des charges qui, dans le cas de Ginko, « *prime sur le PLU parce que celui-ci était peu précis sur la ZAC* ». Nous nous attachons donc dans ce chapitre à lire et à comprendre la réponse des promoteurs devenus aménageurs aux prescriptions publiques et donc, en filigrane, à analyser l'intégration par ces derniers de nouvelles composantes de la durabilité induites par l'échelle du quartier. Toutefois, Ginko et Macdonald ne sont pas uniquement une reproduction calquée d'une volonté politique déléguant au privé l'aménagement. C'est une occasion unique, ou tout du moins nouvelle, pour le portage privé d'opérer des transferts de compétences, de nouvelles collaborations, d'expérimenter et de marquer les projets de leur empreinte à partir de composantes aux latitudes plus importantes. En partant de l'hypothèse que Ginko et Macdonald sont les premiers noms d'une liste formée par le couple portage privé et quartiers durables, les porteurs privés se construisent une nouvelle grille de durabilité, et donc leur futur carnet de commande en se positionnant sur un marché émergeant.

Coutures et continuités

Macdonald et Ginko partagent non seulement la problématique de la couture et de la création de nouvelles continuités, urbaines dans un cas et sociales dans l'autre, mais l'élèvent également

comme enjeu prioritaire. Le « couturage » des territoires de Paris Nord-Est et de Bordeaux Nord par des opérations de renouvellement urbain et la construction de quartiers durables doit permettre d'abolir la frontière et rompre l'isolement et l'exclusion, spatiale et sociale, issus des configurations existantes. La création de nouveaux tronçons de transports en commun participe alors à répondre aux objectifs d'aménagement et aux orientations prioritaires de chacun des commanditaires. Cette colonne vertébrale ne saurait être complète sans la création de nouvelles continuités (urbaines, sociales, paysagères, architecturales) destinées d'une part à constituer de véritables quartiers vertébrés et d'autre part à établir de nouvelles articulations entre nouveau et existant, entre opération urbaine et projet urbain.

Un urbanisme de tramway

Paris et Bordeaux mènent, depuis quelques années maintenant, une politique de développement de transports alternatifs à travers la création et le prolongement de lignes de tramway. Ce dernier constitue la colonne vertébrale de Macdonald et Ginko qui, en les irriguant de ces stations, les rapproche et les connecte un peu plus au tissu urbain consolidé et de la ville-centre. Variable impondérable de l'aménagement, ce fil conducteur fait suite à plusieurs générations de moteurs de l'urbanisme. Ainsi, pour ce membre de la SAS PNE, « *quand j'ai commencé, les logements sociaux étaient le moteur des opérations d'aménagement : on prenait une ZAC, on faisait moitié-moitié et après on réalisait des infrastructures. Après on a un urbanisme commandé par le tertiaire. Maintenant ces sont les TCSP. Il n'y a pas de grandes opérations sans ça* ».

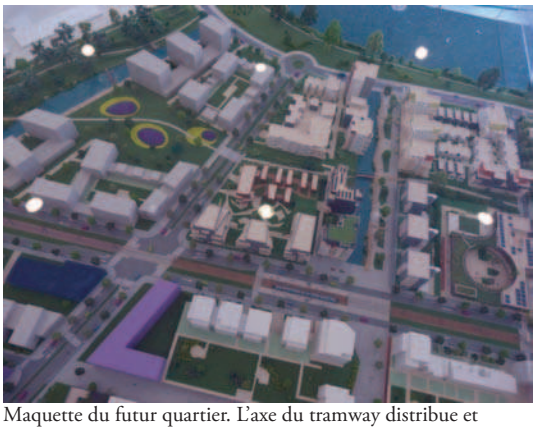
L'efficacité de ces nouvelles infrastructures de transports, complétées par de nouveaux cheminements dédiés aux mobilités douces, se veut assurée par leur intégration à la conception des nouveaux quartiers. Ainsi, la prolongation du tracé du tramway T3 est « intégrée par le maître d'œuvre urbain de Paris Nord-Est dans le plan d'aménagement général du projet », les contraintes de chacun des acteurs agissant sur leurs projets respectifs, dans un cas modifiant le tracé ou dans l'autre modifiant les projets d'aménagements initiaux (Idt, 2009). Les interactions avec l'aménagement de Paris Nord-Est se font en des points précis de la portion de la ligne s'étendant entre la Porte de la Villette et celle de la Chapelle puisque la ligne emprunte essentiellement les boulevards des Maréchaux. À trois reprises uniquement, il leur fausse compagnie : dans le 19e arrondissement, entre la porte de Pantin et la porte de la Villette pour desservir la zone d'activité des Grands Moulins de Pantin, entre la porte de la Villette et le canal Saint-Denis, et sur le boulevard Macdonald afin de créer une correspondance avec la future gare multimodale Rosa Parks. Des deux options de tracés initialement envisagées, celle retenue par les acteurs du tramway, et par le plébiscite des élus parisiens, implique de scinder Macdonald en deux afin de laisser filer la ligne vers la gare multimodale et d'assurer la liaison entre cette dernière et le boulevard. Tenue pour obligation par son inscription dans la modification du PLU rendant le bâtiment constructible, la contrainte de ce tracé sur le plan architectural et technique induite par la création d'une faille est inversée par les orientations du *masterplan* d'OMA. En effet, ce dernier en tire profit afin de créer une place publique aux dimensions de la Grand-

Place de Bruxelles. Ainsi, en ayant tout d'abord vocation à renforcer l'intermodalité en reliant le boulevard Macdonald, la station de tramway toute proche et Rosa Parks, la faille d'OMA devient le « cœur de l'entrepôt » (OMA, 2008a), assurant continuité des espaces publics et perméabilité sur un axe nord-sud, objectif du GPRU PNE et objectif politique de la mandature en cours.

L'extension de la ligne C du tramway bordelais vers le Parc des expositions au nord du lac détermine également, dès la conception, les propositions des équipes du concours d'aménagement. L'obligation faite de réserver dans le projet d'aménagement un cours au futur TSCP à l'intérieur même du quartier, dont le choix portera très vite sur le prolongement de la ligne de tramway existante, conduit à adopter un plan masse et une trame urbaine qui lui sont pleinement adossés. La colonne vertébrale tramway organise dès lors les mobilités, tant à l'intérieur de l'écoquartier que sur son périmètre. L'équipe lauréate Bouygues Immobilier esquisse ainsi, à partir du cours du tramway, une trame composée d'une venelle verte nord-sud réservée aux déplacements doux, de trois canaux distants de 250 mètres et de voies secondaires. La composition du plan masse joue alors sur la variabilité des largeurs et des fonctions, ainsi que sur les transparences, tout en contribuant à lui donner un caractère orthogonal très régulier. Les perméabilités sont recherchées afin d'offrir les conditions nécessaires à la création d'un quartier et d'une ville à courte distance. Ainsi, le positionnement des deux stations ponctuant le quartier, une centrale « Berges du lac » desservant la Place canal, futur cœur du quartier, et l'autre, « Quarante Journaux » desservant le nord du quartier, rapproche un peu plus Ginko du centre-ville. La structuration du quartier par le tramway supprime dès lors le caractère routier des espaces publics existants. Elle s'accompagne également d'une nouvelle hiérarchisation et d'un nouveau partage des voies enserrant le quartier entre circulations motorisées, modes de déplacement doux et transports en commun, dans le respect des règles fixées par le PDU stipulant que 50 % des espaces de voiries sont réservées à ces derniers (cf. Figure 9.1). Parmi les voies enserrant le quartier, seule l'avenue des Quarante Journaux à l'est conserve sa fonction de voie principale d'accès malgré un réaménagement destiné à limiter les vitesses de circulation. À l'ouest, le réaménagement de l'avenue Marcel Dassault est voué à réduire les espaces dédiés à la circulation motorisée. À l'intérieur du quartier, seule l'avenue de Reinson, axe structurant du quartier permettant une liaison est-ouest, est traitée pour conserver cette fonction. Les autres perpendiculaires au lac s'appuient sur un partage de l'espace à l'ensemble des modes de déplacements, et plus particulièrement aux modes de déplacements doux. L'ensemble ordonnance alors des îlots de grandes tailles, souhaités par l'aménageur et son équipe de maîtrise d'œuvre urbaine.

Structurant l'ordonnancement urbain des quartiers, le tramway fait également office de diapason. Pour Macdonald, dès lors que le choix est fait du passage du tramway au travers du bâtiment, la variable temporelle du déroulement de la ligne interagi avec l'opération d'aménagement, devenant ainsi « un argument imparable » pour le respect des délais et la rapidité de l'opération (Idt, 2009). La SAS PNE, assurant entre autre la maîtrise d'ouvrage et la livraison de la faille, opère alors avec des « *plannings qui sont assez tendus* » et rythmés par le tramway. Le calendrier est d'autant plus serré que des contraintes supplémentaires et complémentaires, comme les essais de charge, viennent perturber les délais et les rallonger. Pour ce membre de la SEMAVIP, « *nous faisons donc un compte à rebours et on voit qu'il ne nous reste pas tellement de temps !* ». Cette mise en conformité et cette corrélation des calendriers

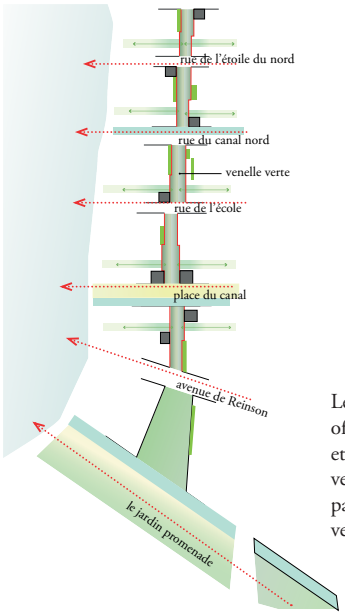
Figure 9.1. Le tramway, axe structurant de l'écoquartier Ginko



Maquette du futur quartier. L'axe du tramway distribue et organise l'ensemble du quartier

Le futur cours du tramway, perspective vers le Parc des expositions

+



Les séquences est-ouest offrent des circulations et des transparences vers le lac, complétées par l'axe nord-sud de la venelle verte

Nouvelle hiérarchisation des voies entre accès principal (rouge), voies de desserte primaire à circulation modérée (bleu) et rues de desserte secondaire ou cours urbaines (jaune)

=

Composition générale du quartier

Sources : Bouygues Immobilier et *al.*, 2010 ; A. Taburet, 2011 et 2012.

n'est pas pour plaire aux acteurs d'Icade Promotion Logement. Ils y perçoivent une contrainte supplémentaire dans le processus de promotion immobilière s'ajoutant à celles, techniques et architecturales, provoquées par le passage du tramway ainsi qu'à celles du politique, soucieux d'une livraison du bâtiment avant la fin du mandat en cours.

À Bordeaux, les enjeux sont quelques peu différents. L'ossature du quartier reposant sur le prolongement de la ligne C, la concordance des rythmes est un impératif pour l'aménageur ayant fait du tramway la clé de réussite de son opération, d'une partie de sa communication et de sa commercialisation. Pierre angulaire de l'aménagement, il est également, selon cette élue bordelaise[1], « la motivation première des futurs acquéreurs ». Ses propos sont d'ailleurs confirmés par cette future habitante pour qui le passage du tramway, avec la performance énergétique des futurs bâtiments, a fait pencher la balance pour son projet d'achat immobilier au cœur de Ginko. La combinaison des calendriers de l'aménageur et de la CUB, en charge du tramway, est donc primordiale afin que le réseau irrigue le quartier à l'arrivée des premiers arrivants. Il doit notamment contribuer à forger les premières bonnes habitudes et les premiers changements de modes de vie des habitants (une voiture par foyer, combinaison de modes de déplacements doux), logiques qui ont prévalu dans la réalisation d'écoquartiers allemands comme Fribourg. Toutefois, alors que l'arrivée des premiers habitants est effective depuis septembre 2012, le tramway ne sera opérationnel qu'à partir de 2013.

1 Conseil de quartier Bordeaux maritime, 21 mars 2011.

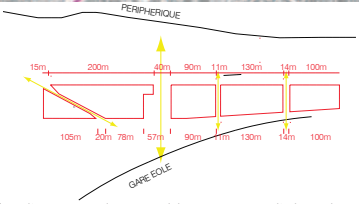
L'articulation entre nouveau et existant

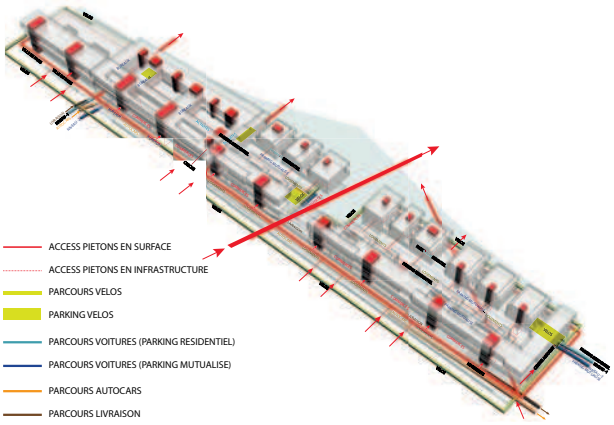
Aussi vrai que « *sans tramway pas de Macdonald puisque c'est ça c'est le moteur aujourd'hui* », sans tramway Ginko perdrait une large part de sa substance écoquartier. Seuls, ces quartiers ne justifient pas l'extension des lignes de TCSP. Ils profitent de leur intégration à un projet urbain beaucoup plus global pour s'y adosser. Néanmoins, le tramway ne peut répondre à lui seul aux problématique de couture et de continuités urbaines. Cet aménagement phare est donc secondé, tantôt par de nouveaux itinéraires de circulations douces, tantôt par un traitement des espaces et équipements publics destinés à répondre un peu plus à la continuité et à l'articulation entre nouveau et existant.

La création de continuités urbaines

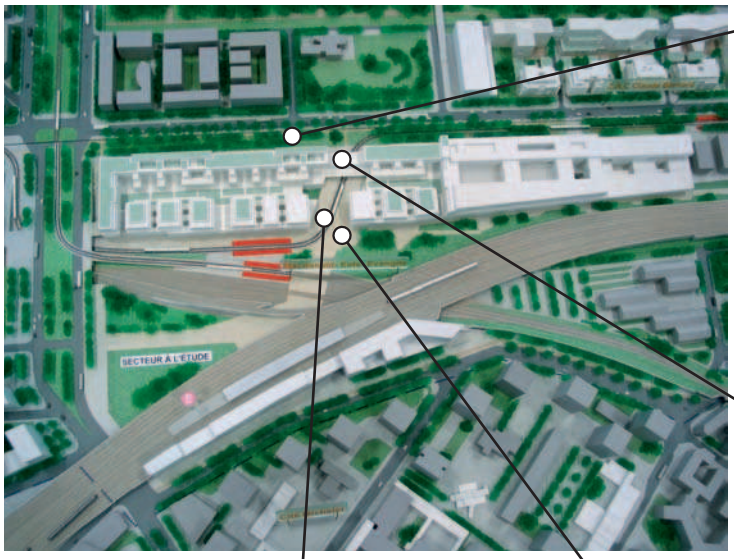
Dans chaque cas, un défi majeur attend et guide l'aménageur. Pour Macdonald, il s'agit de dépasser l'entrepôt « obstacle ». La barrière doit donc se muer en pivot stratégique de l'articulation d'un nouveau réseau de porosités et de déplacements « lents » à l'échelle du GPRU PNE, tout en s'attachant à respecter le génie et la singularité du bâtiment (Dusapin & Leclercq architectes et Agence TER, 2004 ; OMA, 2008a). Le *masterplan* d'OMA complète ainsi la faille du tramway par la création d'ouvertures et d'espaces publics principalement dédiés à la circulation piétonne et destinés à donner à l'entrepôt une nouvelle perméabilité et de nouvelles porosités entre nord et sud, maîtres mots du projet d'aménagement (cf. Figure 9.2). La nouvelle place dessinée par le passage du tramway a donc également vocation à devenir un lieu d'échanges et d'animation par le biais d'une offre commerciale et de services. Le long du boulevard Macdonald, actuellement en surplomb sur la cour de livraison, une esplanade piétonne de plain-pied vient offrir ses 18 mètres de largeur sur la longueur totale du bâtiment et ouvrir les accès

Figure 9.2. Macdonald : tramway, nouvelles porosités et espaces publics





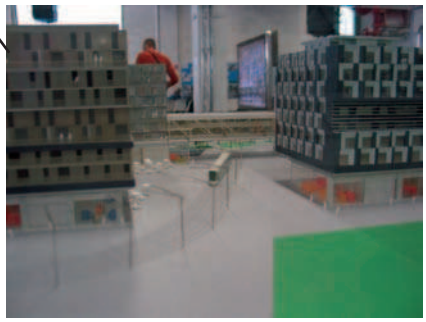
Le *masterplan* d'OMA rend perméable par césures l'obstacle entrepôt. De nouveaux axes de ciculation sont définis dont le principal, le tramway, rythme l'ensemble de l'aménagement



La future esplanade de plain-pied établit une connexion entre le bâtiment et boulevard, un des points clé du projet. Cette esplanade a pour ambition de créer un espace ouvert et accessible, facilitant les flux et les échanges.

Au sud de l'entrepôt, le cours du tramway emprunte la faille et file sous la structure métallique qui redonne à l'entrepôt sa longueur initiale

La place imaginée par OMA devient le nouveau cœur de l'entrepôt articulant circulations douces, accès aux parkings et activités commerciales.



Le passage du tramway au sud de l'entrepôt vers la future gare Rosa Parks

Sources : OMA, 2008a ; A. Taburet, 2010 et 2012.

aux logements, commerces, bureaux, activités et équipements publics (OMA, 2008a). Trois nouveaux passages piétonniers, deux perforant le bâtiment du nord au sud et un autre créant un raccourci oblique entre la façade sud et la future promenade plantée, complètent le réseau de cheminements en articulant intérieur et extérieur, gare multimodale et « grande allée des monuments » (Dusapin & Leclercq architectes et Agence TER, 2004 ; OMA, 2008a). Le long du boulevard Macdonald, la voiture partage désormais la chaussée avec le tramway. Quant aux 1 300 places de stationnements, elles sont reléguées sous la nouvelle esplanade, accompagnant la mixité fonctionnelle du programme et relevant une offre de stationnements potentiellement accrue par la création de nouvelles centralités périphériques.

L'aménagement de Macdonald prolonge et améliore donc les infrastructures et réseaux de déplacements afin de créer une nouvelle unité territoriale. Celle-ci est également recherchée sur le plan architectural par la conservation de l'écriture du bâtiment et la mise en valeur de l'architecture industrielle de Marcel Forest préconisées par le *masterplan*. Volumétrie, trames, alignements et rythmes constituent alors le fil rouge de la reconversion auxquels doivent se conformer les différents architectes et opérateurs de logements. La façade nord est conservée et agrémentée d'une structure métallique réinterprétant l'écriture architecturale de son concepteur. Elle reconnecte alors les deux morceaux de l'entrepôt et devient le « témoin de la longueur originale du bâtiment » (OMA, 2008a). La conservation du bâtiment actée, le projet de reconversion appuie alors un peu plus la patrimonialisation du site et le génie du lieu.

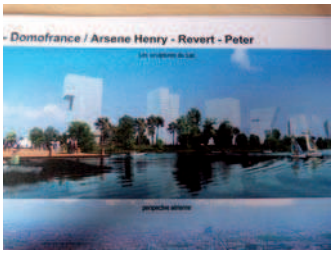
L'intégration sociale et le vivre ensemble

Ginko doit quant à lui remédier à l'exclusion spatiale et sociale du quartier des Aubiers, « *quartier ostracisé ayant une mauvaise réputation et faisant l'objet d'un rejet* » de la part de nombreux Bordelais, situation héritée des premiers coups de pelles du projet des décennies 1960 et 1970. Cette interface est, au même titre que celle du centre commercial sur la frange est, un des points définis comme sensibles dès les premières études de l'A'urba et repris lors du concours de consultation. Des six équipes et des six projets initialement retenus, trois grands principes se dégagent quant à la possibilité de réintégrer les Aubiers dans la ville par l'intermédiaire du futur quartier (cf. Figure 9.3). Le premier, celui de l'équipe d'ING Cogedim / Dusapin & Leclercq, propose d'adosser aux Aubiers la plus grande partie des logements collectifs et de développer, côté lac, de petites maisons. Le deuxième, celui prôné par l'équipe Domofrance / Luc Arsène-Henry / Revert / Peter, s'attache à installer des immeubles tours, ou des petits immeubles, dans une pinède devenue habitée, également privatisée. L'équipe Bouygues Immobilier / BLP / Devillers fait enfin le choix de proposer une continuité de l'espace public. Remarquons par ailleurs, et ce avant de nous attacher aux forces et aux faiblesses de l'interface proposée par Bouygues Immobilier, comment, malgré les prescriptions précises élaborées par l'A'urba et la CUB, six projets très différents les uns des autres sont proposés. L'équipe ING Cogedim / Dusapin & Leclercq axe par exemple sa proposition sur l'élément aquatique jusqu'à pousser cette ligne directrice à son paroxysme en alliant le quartier à une cité lacustre, prolongement du lac. L'équipe Domofrance / Luc Arsène-Henry / Revert / Peter propose quant à elle une relecture du projet de clairières de Xavier Arsène-Henry à partir de six tours, les sculptures du lac, qui font face à ce dernier. L'équipe Nexity / Reichen et Robert joue, quant à elle, sur un autre élément naturel puisque le futur quartier devient une pinède habitée, rappel de l'environnement paysager du site.

Figure 9.3. Six équipes, six projets, trois principes urbains de désenclavement des Aubiers

Équipe 1 : Bouygues Immobilier / BLP / Devillers

Aménageur : Bouygues Immobilier SA
Urbaniste : C. Devillers
Paysagistes : Signes – A. Cousseran
Architectes : O.Brochet – E. Lajus – C. Pueyo
Ingénieur environnementaliste : Terre Eco
BET spécialisé en génie urbain : I3C
Sûreté : FC2
Promoteurs-constructeurs : Aquitanis, Maison Girondine, Belin Promotion.



Équipe 2 : Domofrance / Arsène-Henry – Revert – Peter

Aménageur : Domofrance
Urbaniste : J. F. Revert
Paysagiste : A. Peter
Architectes : Traud – Arsène-Henry
Ingénieur environnementaliste : Global IFM
BET spécialisé en génie urbain : Globa IFM
Promoteurs-constructeurs : Eiffage Immo Atlantique, Kaufman & Broad, Malardeau, Domofrance.

Équipe 3 : ING – Cogedim / Dusapin & Leclercq

Aménageur : ING – Cogedim, co-aménageurs
Urbaniste : Dusapin & Leclerq
Paysagiste : West 8
Architectes : E. Poggi – T. Conko – F. N'thepe – E. Combarel et D. Marrec
Ingénieur envionnementaliste : Alto
BET spécialisé en génie urbain : Alto
Promoteurs-constructeurs : In cité, Cogedim, Urbi et Ourbi

Source : A'urba et CUB, 2006.

Équipe 4 : Icade / Grether / Desvigne

Aménageur : Icade
Urbaniste : F. Grether
Paysagiste : M. Desvigne
Architecte : J.-P. Viguier, R. Vianne Lazard, associés
Ingénieur environnementaliste : ECOSCAN
BET spécialisé en génie urbain : INGEROP
Sûreté et sécurité urbaine : Suretis
Promoteurs-constructeurs : Tertial, Capri, Coligny, SNI, La Foncière CDC

Équipe 5 : Ataraxia / Baggio – Piéchaud

Aménageur : Ataraxia aménagement
Urbaniste : Baggio – Piéchaud
Paysagiste : Acanthe Paysage
Architecte : Groupe Loisier
Ingénieur : Le Sommer
Ingénieur environnementaliste : Burgeap Ingénierie de l'environnement
BET spécialisé en génie urbain : J2C
Promoteurs-constructeurs : CFA Atlantique promoteur tertiaire commerce, l'Habitation économique promoteur tertiaire commerce, Groupe Habitat Tradition accession sociale, Ataraxia Promotion accession, Pierre-Pieraxia promotion logements investisseurs, Altae logement accession tertiaire

Équipe 6 : Nexity / Reichen et Robert

Aménageur : Nexity
Architectes-urbanistes : Reichen et Robert et associés
Paysagiste : Agence TER paysagistes urbanistes
Architectes : Lanoire et Courrian – Lacroust – Massicault SA – Reichen et Robert
Ingénierie environnementaliste : S. Brindel – Beth
BET spécialisé en génie urbain : DFI
Promoteurs-constructeurs : Nexity, Clairsienne

Cette parenthèse fermée, le projet présenté par l'équipe de Bouygues Immobilier s'appuie donc sur la notion clé de continuité de l'espace public afin de relever le défi de l'articulation entre nouveau et existant et donc la réussite, ou l'échec, de l'intégration des Aubiers et de Lauzun au futur quartier. Solution pouvant être considérée comme optimale puisqu'ayant retenue l'attention des décideurs publics, elle n'échappe toutefois pas aux critiques et aux réserves. Pour cet urbaniste, l'aménageur a pensé « *un espace public qui peut servir d'agrafe, qui doit être un lien plutôt qu'une frontière* ». Cet espace public facilitateur de rencontres et de lien social prend la forme d'un jardin-promenade. De dernier est ainis une étape d'un itinéraire composé d'espaces publics dédiés aux circulations douces des Bassins à flot au Lac, complété d'un bassin proposant symboliquement une extension du lac, réponse à un des objectifs majeurs d'aménagement du plan-guide de Bordeaux Nord. Le jardin, imaginé par l'agence de paysagistes Signes, propose sur sa face nord une promenade le long d'une berge rectiligne et bordée de bâti. La berge sud, courbée, paysagée et plantée, se compose de jardins, de clairières et de sous-bois. Au-delà de l'esthétique de ce jardin, les questions de son appropriation, de son usage et donc de sa véritable capacité à créer du lien, interpellent l'ensemble de nos interlocuteurs. Certains, émettant plus de réserves que d'autres, y voient d'ailleurs un « *glacis* », ou bien encore un « *cordon sanitaire* », réintroduisant des discontinuités et des ruptures physiques (plantation et canal) entre le nouveau quartier et l'existant (cf. Figure 9.4). Sont notamment pointés du doigt le traitement des accès à ce jardin et le manque de liant nord-sud pouvant contribuer à perpétuer l'enclavement. Les réserves exprimées par une des architectes rencontrées sont ainsi confirmées par Domofrance, un des bailleurs des Aubiers, mais également concurrent de Bouygues Immobilier lors de la consultation, « *critique sur cette interface et sur le projet* ». Le résultat aurait en outre pu être un peu plus compromis et remis en cause si l'aménageur n'avait « *pas suivi les préconisations de la ville et de la CUB afin de ne pas grillager* » le jardin-promenade…

Figure 9.4. Le jardin promenade, cordon sanitaire ou continuité ?

L'enjeu de la couture est double. Il est urbain afin de réintégrer les Aubiers et Lauzun à la ville constituée. Il est social afin de désenclaver et faire vivre ensemble nouveau et existant.

Démarrage de la phase 2 du projet et aménagement du jardin-promenade

Perspectives sur le futur jardin-promenade

Sources : Bouygues Immobilier et *al.*, 2010 ; A. Taburet, 2011 et 2012.

La greffe urbaine imaginée par Bouygues Immobilier entre Ginko et son environnement préexistant se matérialise également par la programmation d'équipements publics, à l'extrémité est du jardin-promenade, destinée à renforcer le lien avec les Aubiers par la rencontre. Pour cette future habitante, ce n'est d'ailleurs pas nécessairement le jardin-promenade qui contribuera à créer du lien et du vivre ensemble mais bel et bien les équipements publics, voire même le centre commercial. D'ailleurs, pour cette même personne, tant que les premiers ne seront pas réalisés, « *le lien avec les Aubiers risque d'être nul* ». En effet, s'ils viennent d'une part combler un déficit flagrant d'équipements publics dans ce secteur de Bordeaux, notamment sportifs, le collège et l'espace multisports auront la lourde charge d'assurer continuité et cohésion sociale entre Ginko et les Aubiers. La localisation du gymnase a d'ailleurs fait l'objet d'une vraie bataille au sein de la ville, du côté des services comme du côté politique. Le quartier des Aubiers ne comptant pas de gymnase, il était important qu'il puisse profiter de cet équipement, à présent tout proche. D'autres équipements sont sujets à de vives discussions. L'apparition tardive dans le programme d'une maison de la danse et plus encore, la demande du diocèse pour l'implantation d'une chapelle originellement non prévue, attisent quelques tensions perçues lors d'un conseil de quartier auquel nous avons assisté. Elles animent également les sorties politiques médiatiques de quelques élus locaux. Ajouté à cela l'implantation d'un collège privé, la question de l'intérêt social de la localisation des équipements est reléguée au détriment de la question de leurs usages et de leurs appropriations soumettant un risque de fonctionnement en vase clos. Le centre commercial peut également jouer, à terme, un rôle de socialisation et de lieu de rencontre entre habitants des Aubiers et habitants du futur quartier. Au-delà du traitement urbanistique de l'interface commerciale, ce dernier est, pour Olivier Brochet, une « valeur positive » pouvant devenir à terme « sujet de mixité » et d'urbanité puisqu'on « ne sait pas si c'est le centre commercial Auchan qui fait l'urbanité vers Ginko ou si c'est Ginko qui donnera de l'urbanité à Auchan » (Observatoire de la ville, 2011). La Place canal, place centrale de Ginko agrémentée de commerces, d'établissements de restauration et nouvelle percée assurant le lien entre le quartier et le centre commercial tout proche via des îlots commerciaux, complète la création d'un nouveau centre urbain, cœur d'une nouvelle urbanité.

De l'avis de nombre de personnes interrogées, le pari du projet urbain est d'ores et déjà quasiment gagné. En revanche, des interrogations demeurent quant à l'appropriation et l'usage des lieux qui, *a minima*, permettraient une cohabitation entre nouveau et existant et, dans une perspective idéalisée, à les faire vivre ensemble. La continuité de l'espace public peut effectivement contribuer à articuler nouveau et existant. Toutefois, la qualité et la localisation des espaces publics, comme de l'environnement paysager ou des équipements, ne répondront pas seuls au projet social. Cette future habitante de Ginko estime par exemple qu'elle n'ira pas au jardin-promenade le soir, les Aubiers tous proches étant trop connotés. Elle ajoute d'ailleurs n'être « *pas sûre que le parc ait été bien pensé* ». Pour reprendre les propos de cet urbaniste de la Ville de Bordeaux, « *on ne peut créer que les conditions pour que cela se passe au mieux, notamment en terme de lien social. Mais on est aussi là à la limite de l'aménageur urbaniste* ».

Ce dernier n'hésite pourtant pas à affiner et à améliorer son projet initial, qualité qui lui est par ailleurs unanimement reconnue. Bien qu'arrivé sur le tard dans la réflexion suite à

l'identification par Bouygues Immobilier d'une parcelle vierge de toute construction, l'aménageur met en œuvre un jardin partagé. Sa réalisation est confiée à SaluTerre, Société coopérative et participative (SCOP) et bureau d'étude paysager. Il se destine à contribuer encore un peu plus au lien social, à l'image des jardins familiaux déjà implantés au sud-ouest des Aubiers, le long de l'allée de Boutaut. Derrière ce nom de jardin partagé il s'agit en réalité d'un prétexte à dépasser le seul cadre du jardinage puisque l'aménageur souhaite une nouvelle fois proposer un lieu de rencontre, de jeux et de convivialité. Sans présager de son appropriation et de la réussite effective du projet, l'ambition de l'aménageur nous semble bien plus faire écho au concept développé dans le discours communicationnel de faire des futurs habitants de l'écoquartier des éco-habitants ou des « Ginko-habitants » « basés sur un mode vie (…) en phase avec les recommandations du Grenelle de l'environnement »[2], soit un mode vie respectueux, écologique, responsable, etc. Certains n'hésiteront pas à y lire les caractéristiques du prototype de l'habitant bobo… Plus objectivement, la question de l'entre-soi méritera d'être posée à l'arrivée des premiers habitants. Il s'agira d'ailleurs de l'examiner en détails puisque la répartition des statuts entre propriétaires et locataires aura nécessairement des incidences sur l'appropriation des conditions mises en œuvre par l'aménageur. Celui-ci annonce d'ores et déjà que 70 % des acheteurs des logements de la première phase sont des investisseurs. Investisseurs qui n'habiteront donc pas le quartier…

2 www.ecoquartier-ginko.fr/

L'objectif du vivre ensemble est également mis à mal pas les réactions hostiles d'habitants du quartier des Aubiers recueillies par cet urbaniste de la Ville de Bordeaux. Il est d'autant plus fébrile que cette même personne juge que l'information et la concertation avec les habitants des Aubiers a fait défaut. L'éternelle schizophrénie d'une volonté de concertation avec des habitants qui ne sont pas encore présents fut en effet doublée d'un manque d'information à destination des habitants du quartier préexistant. La première réunion d'information organisée fut en réalité l'unique. Ce jour-là, aucune salle autour et dans les Aubiers n'est disponible. Les services municipaux sont donc obligés de la délocaliser par défaut au Casino Barrière, lieu éloigné physiquement et symboliquement des Aubiers et, qui plus est, qui lui est mal relié. La réunion se déroule donc sans « *que les Aubiers ne se déplacent* ». Les informations sont distillées par la suite au gré des réunions de concertation axées, non pas sur le futur écoquartier, mais sur le devenir des Aubiers, ou encore au cours des conseils de quartier. Ces moments sont alors l'occasion de combler le manque d'information et de rétablir quelques vérités. L'urbaniste interrogé a ainsi eu l'occasion de désamorcer une rumeur colportant « *la présence de crocodiles dans le canal...* ». Au-delà même de sa fantaisie, cette petite anecdote révèle la distance restant à couvrir entre les futurs voisins et leur méconnaissance mutuelle. La couture n'est donc pas uniquement urbanistique. Bouygues Immobilier appuie d'ailleurs, depuis le début de l'opération, toute une série d'actions d'insertion sociale, d'accès à l'emploi, de formation et de partenariat avec les associations locales (centre de voile de Bordeaux Lac, clubs d'aviron ou de BMX, etc.). Il cherche ainsi d'une part à ancrer son projet dans le tissu social et économique local mais également à diffuser l'information et pallier les ratés préalablement évoqués. Le groupe s'est ainsi rapproché de la Ville de Bordeaux ou encore de la Mission emploi Bordeaux Nord afin de favoriser les habitants des Aubiers pour l'accès aux emplois générés par le chantier. En collaboration avec la Mission emploi Bordeaux Nord, le

groupe engage une action de qualification dans la restauration à destination de quatorze femmes du territoire des Aubiers et de Bordeaux Nord en recherche d'emploi et bénéficiaires du Revenu de solidarité active (RSA). La qualification d'agents de restauration pourrait à terme se concrétiser par un emploi durable dans le futur quartier. Toujours dans le cadre de partenariats, l'aménageur soutient la création d'une micro-entreprise de restauration et de vente ambulante. Autre exemple, des missions de gardiennage sont également confiées à trois personnes issues des Aubiers.

Avant même de répondre aux composantes classiques de la durabilité (économies, qualité environnementale, qualité architecturale, etc.), les projets d'aménagement de Ginko et Macdonald sont destinés à enrayer les difficultés héritées de situations passées par un traitement de la problématique de la couture et des continuités. Constatons d'ailleurs qu'avant même d'être qualifiés d'écoquartier ou de quartier durable par leurs acteurs, Ginko et Macdonald sont avant tout des opérations de renouvellement urbain destinées à produire la ville sur la ville et à en reconquérir des marges délaissées. Si le projet Macdonald est ensuite rapproché à celui d'un quartier durable, c'est parce qu'il s'agit d'une opération d'envergure dont le caractère durable repose bien plus sur le rejet de la *tabula rasa* que sur des composantes environnementales classiques. Ginko hérite quant à lui du qualificatif écoquartier suite à sa distinction sur le plan énergétique au palmarès du concours national lancé en 2009. Néanmoins, l'aménagement du site s'insère dans un projet urbain plus vaste destiné à recycler une ancienne friche et à réintroduire dans le tissu urbain et social de la ville constituée un quartier en difficulté. Avant même de parler de durabilité, le lancement de la consultation d'aménageur part en quête de propositions visant à valoriser ce territoire. Ce n'est qu'au fur et à mesure de l'évolution du projet que la CUB, la Ville de Bordeaux et Bouygues Immobilier, prêtent une attention croissante à ce qu'il est de plus en plus communément convenu d'appeler la durabilité depuis le milieu des années 2000.

Si les enjeux de l'aménagement des deux quartiers rappellent qu'une partie de la ville de demain est déjà constituée, ils démontrent également, dans un cas comme dans l'autre, que la marge de manœuvre des aménageurs est définie par les grandes orientations édictées par des pouvoirs publics cherchant à valoriser, revitaliser, rendre accessible et perméable, cherchant, en somme, à créer de nouvelles urbanités. Les tramways parisien ou bordelais symbolisent ainsi une priorité politique des modes de déplacements alternatifs à la motorisation. Ils constituent alors les colonnes vertébrales des futurs quartiers desquelles les aménageurs ne peuvent se départir. La particularité du montage du projet de Macdonald ainsi que la succession des déclinaisons des orientations et objectifs de la Ville de Paris, du GPRU PNE et du *masterplan* d'OMA, offrent certainement le moins de latitude à son aménageur et, en bout de chaîne aux opérateurs. C'est notamment le cas des opérateurs de logements pour qui l'agrégation de contraintes temporelles, techniques, architecturales, et économiques proposent une équation complexe. Pour Ginko, les six différents projets des six équipes illustrent une diversité de réponses à l'enjeu prédéfini de l'articulation entre le nouveau et l'existant. Toutefois, les options retenues ne seront validées que lors de la mise en vie des pratiques, des usages, et dès lors que le puzzle de l'aménagement de l'ensemble du secteur nord bordelais sera effectivement constitué. En attendant, le risque de dichotomie entre d'un côté Ginko et les berges du lac, et de l'autre, les Aubiers, sorte d'arrière pays du lac, ne peut être totalement ignoré malgré les dispositions prises par l'aménageur.

Les économies de ressources

Empruntée à C. Emelianoff (2007b et 2011), la problématique de l'économie des ressources ne peut être occultée tant elle est centrale des enjeux d'aménagement de Macdonald et de Ginko. Les prescriptions réglementaires, relayées par les politiques locales, consacrent notamment la question énergétique et celle des émissions de CO_2, transfuges du bâtiment vers l'échelle du quartier. Les mesures techniques prises par les aménageurs visant à réduire les consommations liées au bâti et à la mobilité « mettent simultanément en jeu des économies d'espace et de temps » (Emelianoff, 2011). Les principes urbanistiques retenus consacrent alors les notions de densité, de compacité et de mixité, propres aux nouvelles exigences environnementales mais dépassant également la seule économie de ressources (Emelianoff, 2007b et 2011). En effet, les opérations Ginko et Macdonald cherchent à requalifier et à redonner une urbanité à une friche et à une marge urbaine par conciliation entre préoccupations environnementales et cadre de vie. Notons dès à présent que nous ne pourrons présenter de chiffres réels d'usage, tels que ceux de la consommation énergétique de bâtiment, ni de résultats qualitatifs puisque l'état d'avancement de chacun des projets ne nous le permet pas. Seules sont aujourd'hui disponibles les orientations prises par les aménageurs pour répondre à cette problématique de l'économie. Cette dernière pouvant également être abordée sous l'angle financier, nous nous attacherons à déterminer les intérêts économiques des acteurs en présence.

Les consommations énergétiques

Axe numéro un de la charte de développement durable PNE pour Macdonald et cible prioritaire des exigences souhaitées dans le cadre d'une démarche HQE pour Ginko, les deux projets de quartiers durables imposent dans un premier temps aux aménageurs la nécessité de s'attacher à la problématique énergétique. À la recherche de la réduction des consommations énergétiques des bâtiments par transfert de compétences acquises à cette même échelle, Ginko et Macdonald déplacent à l'échelle du morceau de ville de nouvelles questions telles que celle de la constitution de réseaux de chaleur par énergies renouvelables.

La réduction des consommations

En matière énergétique, Macdonald et Ginko consacrent le niveau de consommation énergétique de 50 kWh/m^2/an, tout au moins pour les constructions neuves. En effet, les exigences fixées par le Plan Climat de la Ville de Paris, reprises dans la charte de développement durable de la SAS PNE, opèrent d'une part une distinction pour les logements de la partie réhabilitée, 80 kWh/m^2/an, et ceux de l'opération de construction neuve sur le socle existant, 50 kWh/m^2/an. D'autre part, les bureaux et activités visent un niveau de consommation conforme à la RT 2005 - 50 % et les commerces un niveau RT 2005 - 30 %. Les logements se développant à partir du R+1 existant devaient initialement viser le niveau de 50 kWh/m^2/an. Toutefois, Icade Promotion Logement ayant fait valoir auprès de l'aménageur la difficulté de conjuguer ce niveau de consommation avec la conservation de la structure existante

et de la façade, posant notamment des problèmes d'étanchéité (thermique, eau) et d'isolation, la SAS PNE accepte après négociations de remonter la barre à 80 kWh/m²/an. Le point de vue de l'opérateur entendu et accepté, la SAS PNE exige malgré tout des opérateurs *de « faire les meilleurs efforts pour être le plus près possible du 50 kWh/m²/an. On a bien conscience de monter une marche assez conséquente, c'est pour ça qu'on a dit d'accord mais faites quand même des efforts* ». Sans nier les difficultés liées aux particularités du projet de reconversion de l'entrepôt, cette négociation illustre un argumentaire classique des promoteurs immobiliers privés (cf. Chapitres 5 et 7). Ainsi, selon l'un d'entre eux, « *on était encore, au moment où ce projet est arrivé, en RT 2005. Donc nous n'avions pas encore d'expérience. Mais on a appris un certain nombre de choses et nos bureaux d'études ont pris de l'expérience* ». À cette confrontation face à la feuille blanche s'ajoute l'argument de l'élévation des coûts de construction par le respect des exigences environnementales. Cet argument de négociation est malgré tout balayé du revers de la main par ce membre de la SAS PNE : « *effectivement, nous avons un coût de construction qui est relativement élevé. Les promoteurs ont dû vous dire que c'était insupportable alors que c'est des coûts de construction tout à fait dans le marché. Donc on a des coûts qui sont élevés parce que construire à Paris avec les normes environnementales imposées maintenant, d'autant plus qu'on anticipe un peu les réglementations à venir, et bien ça coûte cher. Mais pas plus cher qu'à un autre endroit de Paris* (…). *On peut faire des boîtes à chaussures. Cela coûte un peu moins cher mais faut savoir ce que l'on veut. Donc c'est toute une bagarre avec eux là-dessus. Mais bon, en matière de logements, je pense que nous sommes au bout de nos peines* ».

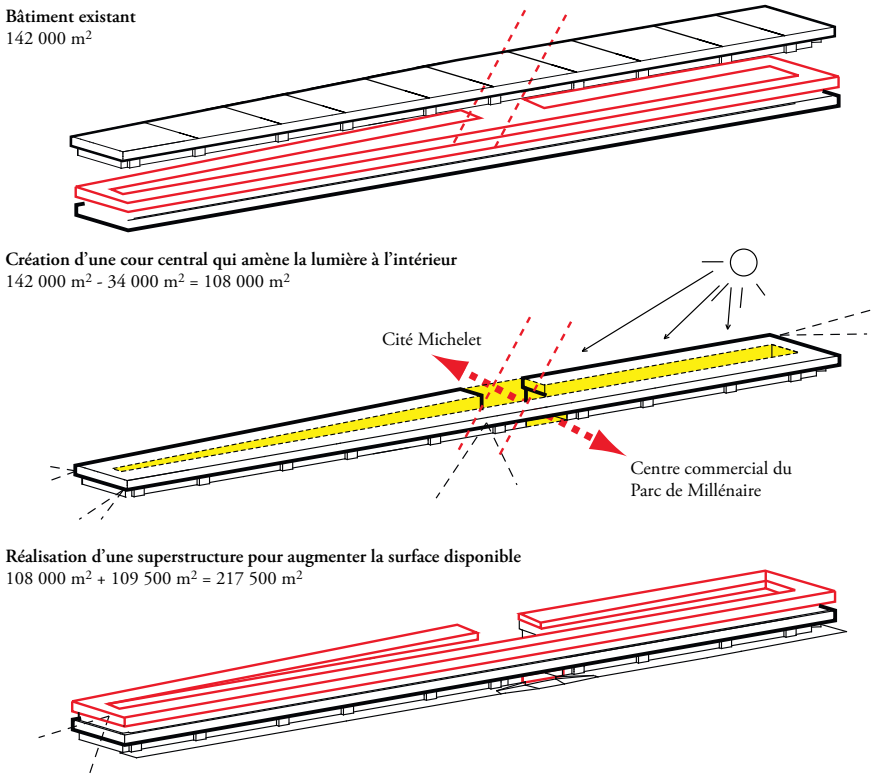
Pour Ginko, les exigences du cahier des charges établissent une réduction de 10 % de la consommation par rapport à la RT 2000, soit un besoin énergétique des bâtiments inférieur ou égal à 120 kWh/m²/an. Depuis, les prescriptions réglementaires issues du Grenelle ont modifié la donne et amené l'aménageur à intégrer le niveau BBC. Aucune réticence n'est à relever par cette élévation du niveau de performance. Nous le relions d'une part à l'obligation faite par la réglementation et, d'autre part, au fait que Bouygues Immobilier, cette fois sous la casquette du promoteur, assure la construction de la plupart des lots, profitant alors du savoir-faire acquis pour le bâti et de l'avance prise en matière énergétique depuis le milieu des années 2000. Ainsi, témoin des réajustements réglementaires, la première phase est composée de deux tiers de logements BBC, soit un niveau égal ou inférieur à 45 kWh/m²/an d'énergie primaire pour Bordeaux, et un autre tiers est au niveau THPE. Les deux autres phases consacrent un peu plus le BBC, conduisant alors à élever la part des logements BBC pour l'ensemble du quartier à 90 %.

Ces niveaux de consommations sont obtenus par des mesures de renforcement de l'isolation thermique, sans qu'il soit fait de préférence à l'isolation par l'extérieur, par une optimisation de l'enveloppe constructive, par une compacité du bâti et par une optimisation de son orientation. Ginko se démarque une nouvelle fois de Macdonald puisqu'il est le fruit d'un travail complet de l'aménageur et de son équipe de maîtrise d'œuvre urbaine afin d'établir une composition urbaine prêtant attention à privilégier l'orientation nord-sud. L'ordonnancement orthogonal du futur quartier s'accompagne d'une combinaison des hauteurs, des implantations et des

orientations du bâti à l'intérieur des îlots favorisant l'ensoleillement et les vues. À l'intérieur des îlots, les bâtiments s'organisent principalement selon des bandes orientées est-ouest dont les hauteurs varient en fonction de leur localisation, en fonction de leur situation à l'intérieur de l'unité résidentielle et en fonction de la proximité immédiate d'un axe structurant (Place canal, cours du tramway ou jardin-promenade). Sur ces axes sont localisés les immeubles de plus grandes tailles (R+6 à R+9) dont les césures offrent des apports solaires et des transparences nécessaires en cœur d'îlot ainsi qu'une pluri-orientation des logements.

Alors que la composition urbaine de Ginko renoue avec des principes urbanistiques de réduction des consommations énergétiques, cette problématique est bien plus délicate pour Macdonald. En efft, le plan masse est imposé par la conservation du bâtiment. Aux linéaires des façades nord et sud s'ajoutent une profondeur empêchant, en l'état, toute transversalité des futurs logements. Respectant les préconisations de conservation du bâtiment de la ville de Paris, 65 % au minimum, le bâtiment est alors partiellement évidé. Cette opération permet d'organiser les plots de logements autour de la cour longitudinale, créant de nouvelles façades, dégageant de nouvelles vues et générant de nouveaux apports solaires. S'y ajoutent les césures opérées entre les plots de logements de la façade sud dont profitent la nouvelle façade créée. Le bâtiment est alors divisé en trois bandes dans le sens de la longueur et alterne un rythme de vides et de pleins, dans sa longueur comme dans sa largeur.

Figure 9.5. Principes d'évidemment et de surélévation du bâtiment



Source : OMA, 2008a.

Figure 9.6. Plan de faisabilité générale de Ginko, hauteur et orientation des bâtiments

Source : Bouygues Immobilier et *al.*, 2010.

Cette optimisation énergétique est somme toute relative puisque le niveau ambitionné BBC est sans commune mesure avec l'habitat passif ou positif dont les niveaux de consommation laissent d'ailleurs augurer de la naissance d'une nouvelle génération de quartiers durables. Quoi qu'il en soit, elle est complétée par la mobilisation des énergies renouvelables pour la constitution de réseaux de chaleurs. Le dépassement de l'échelle du bâti pour celle du quartier ouvre une nouvelle palette de solutions énergétiques optimales et contextuelles. Entre ambition avortée et réussite, les deux opérations offrent une lecture complémentaire, parfois antinomique, de la substitution des énergies fossiles par les énergies renouvelables.

En la matière, les acteurs de la SAS PNE lancent deux pistes de réflexion, deux « *combats* », dont un premier, avorté, mais restant malgré tout une « *bonne source d'expérience et de connaissance* » pour ce membre de la SAS PNE. Profitant de la taille du bâtiment et de sa mixité programmatique, cette dernière imagine Macdonald comme « *une pompe à chaleur pour laquelle on pourrait essayer d'avoir une gestion globale de l'énergie* ». Réflexions et études sont donc lancées afin d'apporter des éléments de réponse à l'hypothèse d'un gestionnaire unique « *organisant les récupérations et les échanges d'énergie, achetant les éléments complémentaires nécessaires et indispensables et qui ensuite revendrait tout dans le dispositif* ». La récupération de chaleur générée par la climatisation des bureaux et des commerces pourrait ainsi profiter au système de chauffage des logements. Les complexités techniques, juridiques et les contraintes d'un calendrier n'offrant pas le temps nécessaire au développement de ce système font avorter le projet. Ce dernier est également confronté à la frilosité et à la « *peur des opérateurs* » puisqu'il modifie les cadres d'action et de gestion classique déjà perturbés par les exigences environnementales et les contraintes techniques et économiques du projet de reconversion.

Un second combat est alors entamé portant sur le chauffage urbain et la géothermie qui, « *au prix de négociations pas possibles* », est finalement acté et rendu obligatoire par PNE et par sa charte de développement durable. Il est alors imposé une part d'énergie renouvelable de 25 % des consommations totales en énergie finale, part minimale portée à 30 % sur le poste ECS, et pour laquelle la chaleur de la Compagnie parisienne de chauffage urbain (CPCU), filiale de Cofely du groupe GDF Suez, peut être comptabilisée, d'autant plus que le raccordement au réseau de chaleur CPCU est obligatoire (Agence Franck Boutté et PNE, 2008). En 2008, sur un terrain de la porte d'Aubervilliers concédé par la Ville de Paris à CPCU, débutent les travaux de forage de deux puits géothermiques, un de production et un autre de réinjection. Ce dispositif du doublet est potentiellement destiné à alimenter et à combler les besoins en chaleur de plus d'un million de m^2 de bâtiments, dont ceux de la ZAC Claude Bernard et ceux du secteur Macdonald. La production de chaleur est doublée par une production de froid par une centrale thermofrigorifique alimentée par la même géothermie. Elle répond alors aux besoins de climatisation des commerces et des bureaux de Macdonald et est assurée par Climespace, concessionnaire de la Ville de Paris et également filiale de Cofely et de CPCU.

Le recours à ce système de chauffage et de refroidissement ne se fait pas sans anicroches. Les opérateurs de logement lui reprochent notamment un coût plus élevé et, selon ce membre

de la SAS PNE, « *évidemment les promoteurs ne veulent pas payer plus que s'ils avaient leur chaudière à gaz individuelle* », système beaucoup plus commun. Cette attitude conservatrice a un don particulier pour irriter ce même interlocuteur partageant pourtant avec eux une identité commune : « *ils n'aiment pas ça parce que ce sont des instances d'arbitrage, de partage des charges et ils ne sauraient pas comment comptabiliser les consommations de chacun. Cela peut paraître presque mesquin par rapport aux enjeux. Ce n'est pas d'ailleurs pas seulement sur ce projet. Pour les promoteurs, si chaque appartement ne peut pas avoir son comptage individuel, c'est le foutoir, ils ne veulent pas* ». Aux réticences classiques du promoteur liées à son périmètre d'activité et à son rôle d'intermédiaire mercantile de la production de logement, l'aménageur oppose un horizon spatio-temporel intégrant plus largement les composantes de la durabilité. L'économie de la ressource énergétique n'échappe donc pas aux désaccords et aux négociations entre membres d'une même entité mais ne partageant pas les mêmes fonctions. Cet exemple illustre à ce titre comment la complexité du montage de l'opération Macdonald, ainsi que la multiplicité des acteurs et les liens qui les unissent, entraînent une forme de schizophrénie. Schizophrénie confirmée par ce membre de la SEMAVIP à partir de l'exemple « *des pénalités pour le développement durable et de celles pour l'insertion sociale* ». Avançant l'obligation de respecter la réglementation, dans le cas des promoteurs privés, et celle d'obtention de labels afin de profiter des aides et des subventions, pour les opérateurs sociaux, les opérateurs de logements souhaitent abroger ces pénalités et « *ça, c'est toujours le discours tenu. Mais là-dessus PNE ne lâche pas (…). On est face à des filiales de notre partenaire et, a priori, on pensait que ce serait bien. Et pas du tout. Un jour, ils viennent nous dire "Écoutez, nous sommes partenaires, on ne va pas se mettre des bâtons dans les roues » et puis derrière en réalité…* ". Au-delà de cette digression, Macdonald profitera bien de la géothermie et de la constitution d'un système énergétique local qu'il partage avec Ginko, mais également avec nombre d'autres quartiers durables en France comme en Europe.

À Bordeaux, les résultats des entretiens conduits sont unanimes quant à l'attitude volontariste de Bouygues Immobilier dans le développement d'un réseau local de production de chaleur à partir d'énergies renouvelables. Parmi les hypothétiques solutions validées ou invalidées par les études conduites, l'aménageur retient celle d'un réseau de chaleur 100 % énergies renouvelables mixte entre biomasse bois, originaire des Landes, et biomasse végétale, c'est-à-dire de l'huile usagée. L'aménageur, dépourvu de l'appui de la collectivité n'ayant pas retenue cette solution et ne souhaitant pas s'engager dans la gestion ultérieure de ce réseau, persiste et recherche du côté des entreprises privées d'éventuels partenariats. Suite à trois années de négociations et d'études, un montage inédit et innovant est finalement acté avec Cofely, cette même filiale de GDF Suez impliquée dans le réseau de chauffage du nord-est parisien, et duquel résulte le premier réseau de chaleur totalement privé en France (Namias, 2011). Équivalent d'une délégation de service public mais au montage 100 % privé, il revient à Cofely le financement, la construction et l'exploitation de la chaufferie ainsi que du réseau au cours des dix-huit prochaines années dans le cadre d'un contrat de services et d'un bail de construction (MEDDTL, 2009). Une Association foncière urbaine libre (AFUL), constituée de l'ensemble des copropriétaires de Ginko, est le délégant du réseau de chaleur (*ibid.*). Ce

dernier, dont les travaux de construction et d'installation sont actuellement en cours afin d'être opérationnel lors de l'arrivée des premiers habitants, s'accompagne d'une boucle d'eau tempérée reposant sur l'échange et la récupération d'énergie produite à partir de pompes à chaleur, également mise en œuvre par Cofely, et destinée à assurer le rafraîchissement des commerces et des services. Ce réseau de chaleur devrait, selon l'aménageur, couvrir 80 % des besoins de chauffage et éviter le rejet dans l'atmosphère de 3 500 tonnes de CO_2 par an. Le système énergétique local est complété par le recours à des panneaux photovoltaïques pour la production d'énergie, et à des capteurs solaires pour le préchauffage de l'ECS. Pour cet interlocuteur de la Ville de Bordeaux, sans être nécessairement la solution idéale, et ce bien qu'elle n'en propose pas d'autres, la constitution de ce réseau ainsi que sa gestion privée a le mérite d'être une solution inventive et innovante. L'aménageur se substitue d'une part à la collectivité et empiète sur un des domaines qui lui est habituellement dévolu et, d'autre part, propose un montage alternatif à ceux de facture plus classique proposés par exemple par une SEM. Ce constat est partagé par l'ensemble des personnes interrogées, certaines n'hésitant pas à affirmer que la mobilisation de l'aménageur sur cette problématique fut en tout point remarquable.

Figure 9.7. Le réseau de chaleur de Ginko

La chaudière et son réseau, d'un coût total de 4 341 000 euros, sont pris en charge à hauteur de 1 700 000 euros par l'ADEME, soit 43 % du coût total. La mise en place de la boucle d'eau, d'un coût estimé à 2 025 000 euros, est prise en charge par le Conseil régional d'Aquitaine et le Fonds européen de développement régional (FEDER), à hauteur de 264 802 euros chacun.

Réseau de chaleur

Linéaire du réseau de chaleur : 5,2 kilomètres
Linéaire du réseau de basse température : 2,3 kilomètres
Besoins annuels estimés à 4 500 tonnes de bois et à 500 m³ d'huile végétale
Mise en service prévue en 2012

Chaudière

La partie en rez-de-chaussée concentre les silos à bois et la chaufferie bois. L'étage accueille la chaufferie gaz et les pompes à chaleur destinées à produire du chauffage ou de la climatisation. Le volume géométrique simple est l'œuvre de l'agence BLP.

Sources : Cofely, Agence BLP, ADEME et A. Taburet, 2012.

En filigrane de la constitution de ce réseau, il faut également lire la patte volontariste et le portage intensif unanimement reconnu au chef de projet et directeur de l'aménagement de l'écoquartier pour l'ensemble de la question énergétique. Considéré tout à tour par les personnes interrogées

comme « *convaincu* (et ayant) *mis toute l'énergie qu'il voulait y mettre* » et pour ne « *pas s'être abaissé à des solutions minimalistes* », cet homme présente quelques particularités ayant le mérite d'éclaircir les partis pris de l'aménagement de Ginko. Nous retiendrons en premier lieu la formation et le parcours de ce géographe et urbaniste diplômé de l'École Nationale des Ponts et Chaussées. Son passage par l'A'urba, où il fut chargé d'études transport, est suivi d'une prise de fonction au sein de la CUB où il fut responsable urbanisme et infrastructure de la ligne C à la mission tramway. Bouygues Immobilier a donc « *eu l'intelligence* » de recruter un homme, transfuge du secteur public et enrichi d'une connaissance combinée des services de la CUB, de ses circuits hiérarchiques décisionnels ou encore de ses particularités. Nous établissons alors un lien entre la mise en place du réseau de chaleur privé et le fonctionnement par marchés publics de la CUB. En migrant ainsi du public vers le privé, l'homme importe des compétences, des connaissances, une culture avec lesquelles il est amené à composer pour l'aménagement de Ginko. En outre, il contribue à personnifier l'aménageur. Il est assez frappant d'observer comment, très vite dans les discours, son nom apparaît en lieu et place de la structure dans laquelle il évolue. Nous y lisons deux réalités. D'une part, cette personnification tend à atténuer et modérer les représentations délétères du groupe Bouygues « *qui se fait encore tirer dessus au boulet rouge aujourd'hui* » au sein de la CUB et de la Ville de Bordeaux. D'autre part, du fait que les « *collectivités locales ont tendance à voir en Bouygues Immobilier le promoteur* », alors même qu'il s'agit d'une personne publique par héritage de mandat public d'aménagement, la personne portant *« le projet est primordiale* ». Bouygues Immobilier a donc su engager une personnalité locale et expérimentée des modes de fonctionnement municipaux et communautaires. L'aménageur écarte alors toute stratégie de « parachutage » et d'application de recettes nationales pour une stratégie contextuelle, moins sujette à la critique. Enfin, la qualité du portage est renforcée par le volontarisme même de cette personne. Pour certains, « *il a vraiment à cœur de porter son projet* ». Pour d'autres, « *sans lui on foire le lien avec les Aubiers* ». Aux qualités qui lui sont attribuées s'ajoutent d'un côté celles de l'investissement et de la communication et, d'un autre, celle de la problématique sociétale et du portage d'actions (insertion professionnelle, soutien aux associations, etc.) en faveur de l'intégration des Aubiers au projet.

Ce portage humain est d'autant plus primordial que Ginko, depuis sa naissance, ne rencontre pas de véritable engouement du côté des acteurs politiques locaux, comme de celui des services techniques municipaux et communautaires. Sur le plan politique, le projet n'est pas sous les feux de l'actualité. La Ville de Bordeaux est d'une part concentrée sur les projets plus porteurs de la rive droite de la Garonne. D'autre part, l'opération pâtit de l'arrivée de la gauche en 2004 à la tête de la CUB modifiant le contexte politique et conduisant à un immobilisme qui fait que « *rien n'a bougé à Bordeaux à partir du moment où la gauche est arrivée à la CUB* ». S'y ajoute une concurrence entre la commune centre de l'agglomération et les autres. En effet, ces dernières souhaitent également profiter des financements communautaires pour des projets d'aménagement. L'arrivé d'un nouveau président de gauche en 2007, Vincent Feltesse, modifie la donne en instaurant un nouveau climat politique et un accord de cogestion entre ville et agglomération, bien que, pour cette élue, « *chacun tente de jouer le partenariat : les deux sont malins !* ». Remarquons en outre que l'homme et ses affinités pour le développement urbain et pour l'aménagement tranche avec son prédécesseur,

bien plus porté par « *le développement économique, le développement économique et le développement économique* ». Enfin, à ce manque d'adhésion politique, il convient d'ajouter celui des Bordelais eux-mêmes qui ont du mal à croire tant à l'aménageur qu'à un projet urbain du côté du Lac. Le projet avance malgré tout sous la houlette de l'aménageur privé, et justement parce que c'est un aménageur privé, dont la conjugaison des intérêts économiques, de valorisation des compétences internes, de développement de nouveaux savoir-faire sont autant de moteurs d'intérêts que de prises de risques. Nous y reviendrons au fur et à mesure de la suite du développement.

Ginko et la mise en œuvre d'un bilan carbone

La mise en œuvre d'un bilan carbone participe également à la reconnaissance de Ginko au palmarès ÉcoQuartier 2009 pour son traitement de la problématique énergétique. Le dispositif d'évaluation est réalisé en deux phases à l'aide du logiciel CarbonEco, outil développé par le groupe Bouygues en collaboration avec Carbone 4 et adapté de la méthode de l'ADEME. Toutefois, s'il se distingue des autres écoquartiers de sa génération par ce dispositif d'évaluation, nos données discursives pâtissent d'un manque de précisions. Nous empruntons donc au dossier « *Palmarès ÉcoQuartier 2009. Sobriété énergétique et énergies renouvelables. Ginko, Ville de Bordeaux* » (MEDDTL, 2009) les grandes lignes et résultats de ce bilan carbone. Bien que ce dernier soit succinctement évoqué, ce sont les seules données à notre disposition.

Au cours d'une première phase, le dispositif s'est attaché à l'échelle de la ZAC, et sur une projection de 50 années, à découper l'opération en entités élémentaires, chacune faisant l'objet d'un bilan carbone basé sur des données macro et des paramètres sur lesquels le rôle de l'aménageur est prépondérant : réseau de chaleur, consommation des bâtiments, déplacements domicile-travail, choix constructifs. L'addition des résultats permet une extrapolation des conclusions à l'échelle du quartier. Deux grandes comparaisons sont effectuées. La première confronte un scénario de référence reprenant les caractéristiques d'un quartier « basique » (chauffage individuel gaz, transport collectif sans tramway, consommation des bâtiments de l'ordre de 70 kWh/m²/an, climatisation des bureaux et des commerces) et un « scénario Ginko » (tramway, chauffage collectif par un réseau de chaleur bois, boucle d'eau froide pour les bureaux et les commerces, consommation des bâtiments de l'ordre de 70 kWh/m²/an, ECS solaire). Les résultats obtenus affichent pour le second scénario un gain compris entre 150 et 250 kg d'émissions de CO_2 par personne et par an. La deuxième comparaison s'attache à opposer une famille « type » (quatre personnes vivant dans un pavillon des années 1980, en périphérie et possédant deux voitures) à une famille « Ginko » (quatre personnes vivant dans un appartement ou une maison de l'écoquartier, bénéficiant des choix énergétiques, de la proximité des équipements publics, des commerces et des loisirs, profitant du réseau de tramway et des aménagements en faveur des mobilités douces et pouvant renoncer à une deuxième voiture grâce au service d'auto-partage). Cette famille « Ginko » atteint alors un « facteur 4 » en matière d'émissions de GES, validant au passage les choix de l'aménageur. Quant à la deuxième phase du bilan carbone, elle est réalisée à l'échelle de l'îlot afin d'aboutir à une analyse plus fine, sur la base de données plus précises, correspondant au degré d'avancement de l'opération sans qu'il soit pour autant fait état d'autres précisions. Ces résultats et le manque d'information complémentaire posent malgré tout, une

fois encore, la question de l'économie des ressources énergétiques face aux comportements et aux usages. Si Ginko peut contribuer à modifier les modes de vie de ses habitants par conjugaison de solutions et d'outils à leur disposition, il ne peut garantir seul la réussite d'un « facteur 4 ». La culture technique ne peut pas encore se targuer de prévaloir sur la culture de l'habiter écologique. La question des charges reste également en suspens. Parmi les exigences souhaitées dans le cadre d'une démarche HQE à l'époque du concours de consultation, l'une d'entre elles préconise une baisse de 30 % de la facture énergétique des occupants. Cette future habitante, attentive à la problématique énergétique, s'est penchée sur la question. Elle l'a d'ailleurs posée au cours de son processus d'achat à une personne en charge de la commercialisation de Ginko : « moi j'ai demandé à avoir les charges "estimées" : pas d'estimation au moment de signer l'acte de vente et toujours pas maintenant ! ». Si une partie de l'explication tient dans la dichotomie déjà entrevue entre les entités aménagement et promotion, mais surtout entre celles de promotion et de commercialisation, ce point aveugle persiste. Notons à titre de remarque que, peu satisfaite des réponses du commercial au sujet des futures charges et plus généralement des solutions de réduction des consommations énergétiques mises en œuvre, la future habitante a « très rapidement rencontré le chef de projet qui lui m'a paru beaucoup plus convaincu et convainquant sur le plan énergétique », illustration de nos précédents propos.

Les compositions urbaines et la problématique des économies

Dans le sillage du tramway, leur chef de fil, ces quartiers BBC reprennent à leur compte des caractéristiques de l'urbanisme durable par la mise en œuvre d'une combinaison de principes urbanistiques de densité, de mixités fonctionnelles et sociales ou bien encore de proximité, participant alors à réinjecter une vie urbaine basée sur la requalification, la composition de nouvelles centralités, la qualité de vie et celle d'usage. S'ils partagent ces ambitions communes, Ginko et Macdonald n'offrent pas à leur aménageur un même point de départ. L'écoquartier bordelais propose ainsi à Bouygues Immobilier une feuille blanche non dénuée d'atouts (lac, tramway) qu'il reste à noircir dans le cadre des prescriptions édictées. Il en résulte par exemple le principe d'îlot complexe, cher à l'agence Devillers et retenu par l'équipe Bouygues Immobilier. Le futur quartier Macdonald est de toute autre facture puisque la perspective de conservation de l'existant répond presque à elle seule à la problématique de l'économie.

Un urbanisme de recyclage

L'économie de la structure existante, motivée en premier lieu par l'esthétique du bâtiment (Dusapin & Leclercq architectes et Agence TER, 2004) offre tout d'abord une économie environnementale puisque le site est pollué par les rejets de métaux lourds de l'ancienne usine à gaz. Toutefois, pour reprendre les mots de cet opérateur, « *tant qu'on ne soulève pas le couvercle il n'y a pas de problème majeur* ». La conservation évite une destruction coûteuse autant sur le plan environnemental que financier. La reconversion est en outre une alternative à l'abandon, option peu envisageable dans un contexte parisien marquée par la pression foncière, par la volonté politique de construire des logements sociaux, arguments auxquels s'ajoute la réflexion liée au Grand Paris. Profitant de la vision prospective de son architecte concepteur, Macdonald

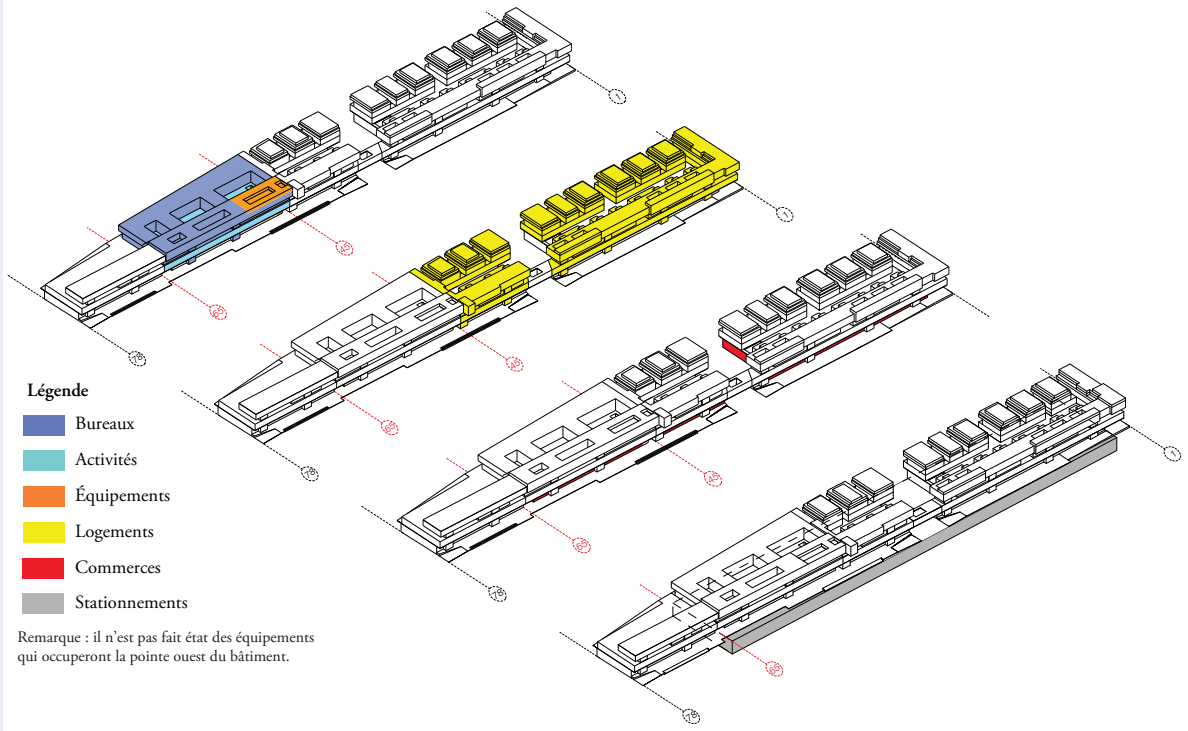
est donc érigé en symbole de l'apprentissage et de la recherche d'une économie permettant de reconstruire littéralement la ville sur la ville. L'économie de l'opération rejoint alors le principe du « re », « recycler, réutiliser, réinvestir, reconstruire »[3], écho à la mono-fonctionnalité de la construction neuve ignorant trop souvent la dimension « réorientable » de sa production. Le recyclage de Macdonald offre ainsi une échelle urbaine d'aménagement « *atypique bien qu'à la fois emmerdante et enthousiasmante* », l'urbanisme durable de barre horizontale sortant des cadres standards. Reste toutefois à rassembler les conditions indispensables à la création d'un véritable quartier.

3 Ces quatre mots font référence à l'exposition « Re-architecture », création du Pavillon de l'Arsenal et présentée d'avril à août 2012.

Densité et mixités

L'élévation de la structure de l'entrepôt de cinq étages supplémentaires permet de construire plus de 1 100 logements pour une emprise spatiale d'un peu plus de cinq hectares, soit 220 logements à l'hectare. Les logements occupent les deux tiers du futur quartier, à l'ouest, accompagnés d'une mixité fonctionnelle des rez-de-chaussée. À l'est, le tiers restant comprend des bureaux, des locaux d'activités ainsi qu'un vaste projet d'équipements publics composé d'un collège pouvant accueillir 600 élèves, d'une école primaire de 12 classes, d'une crèche ou bien encore d'un gymnase, proue du bâtiment avant le canal de l'Ourcq. L'ensemble s'ajoute aux équipements publics programmés pour l'ensemble du périmètre GPRU PNE dont une école au sein de la ZAC Claude Bernard.

Figure 9.8. Mixité programmatique de la reconversion de Macdonald



Sources : OMA, 2008a à 2008e.

Alors que la mixité fonctionnelle de Macdonald suit principalement un découpage par tranches verticales du linéaire du bâtiment, la composition urbaine de Ginko procède beaucoup plus par essaimage. Les équipements publics occupent ainsi des positions stratégiques le long du cours du tramway. Le quartier compte donc avec un gymnase et un collège, facteurs clés pour la réussite du lien avec les Aubiers, une maison de la danse, une salle polyvalente, seul équipement n'occupant pas seul un îlot, ainsi que deux écoles. L'échelle urbaine est relativement fine puisque chaque élève de Ginko est à 400 mètres de son école. Ce maillage du quartier par les espaces et équipements publics ainsi que par l'alternance des pleins et des vides, confèrent à Ginko une densité moindre. Les 32 hectares accueilleront ainsi à terme 1 249 logements et quelques 3 000 habitants, soit une densité à l'hectare de 40 logements.

À dominante résidentielle, la programmation de ces quartiers s'accompagne d'un panachage d'autres fonctions de types bureaux, activités, commerces. En réponse à l'objectif de revitalisation économique du secteur nord-est parisien prôné par la Ville de Paris et le GPRU PNE, la programmation de Macdonald met l'accent sur l'activité économique et l'emploi. À Bordeaux, la mixité fonctionnelle poursuit deux objectifs. Les bureaux, les commerces et les équipements ambitionnent de couvrir les besoins de la vie quotidienne dans une ville à courte distance participant à la création d'une vie urbaine et d'une nouvelle centralité rejetant les principes de mono-fonctionnalité. Difficile à l'heure actuelle de savoir par qui les emplois des 25 000 m^2 SHON de bureaux, occupant principalement quatre îlots aux abords de la porte d'entrée est du quartier, seront occupés. Néanmoins, l'exemple du déménagement à Ginko du siège social d'Aquitanis, OPH de la CUB et promoteur de 250 logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété dans ce même quartier, laisse augurer une vie diurne à ce dernier. Le second objectif poursuivi est le traitement prioritaire de l'interface avec le centre commercial existant, déjà repérée en son temps par l'A'urba comme sujet sensible du futur aménagement.

Deux scénarios de l'agence d'urbanisme, ayant fait l'objet de test de faisabilité, font état d'un centre commercial séparé du quartier soit par un talus, soit par le cours du tramway s'écoulant le long de l'avenue des 40 Journaux (A'urba, 2003). Les premiers dessins de Bouygues Immobilier proposent donc un programme d'aménagement sur 28 hectares adossé, sur la frange est, à une parcelle de 8 hectares, extension promise à Immochan, pendant immobilier du Groupe Auchan. Étonnante de premier abord, cette interface gagne toutefois en qualité entre le dossier de création de la ZAC et son approbation. Au cours de ces deux ans, Immochan change de stratégie et renonce à l'implantation de ses commerces sur la parcelle convoitée (Allaman, 2008). L'interface est repensée, aidée par la capacité du projet de BLP et Devillers à « évoluer sans perdre ses principes fondamentaux d'organisation » (*ibid.*). L'équipe affine et dessine alors un centre commercial sur quatre plots, plus denses, avec une voirie piétonne menant jusqu'à la Place canal et permettant une intégration complète de l'îlot commercial au nouveau quartier. L'emprise commercial passe alors de 8 hectares à 4 hectares pour un nombre de m^2 équivalents, soit 15 000 m^2 d'extension du pôle commercial et 5 000 m^2 de commerces de proximité. Dans le même temps, la programmation prévisionnelle évolue puisque le nombre de logements passe de 1 545 à 2 149, la superficie des bureaux et activités tertiaires est multipliée par six pour atteindre 32 000 m^2 et une résidence service voit le jour (*ibid.*). Le projet gagne alors en densité, en mixité ainsi qu'en qualité puisque la Place canal devient un axe central bordé de magasins, de commerces, de restaurants offrant un véritable lien avec le centre commercial. Quant à l'aménageur, cette évolution lui permet d'améliorer son bilan économique.

Figure 9.9. Interface commerciale sensible, commerce et équipements

Plan programme des équipements et commerces

Interface sensible

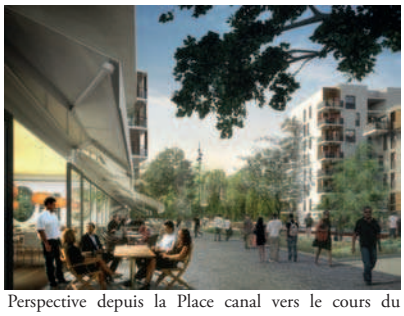
Îlots de la zone commerciale conçus pour accueillir une mixité d'usage

Place canal, nouvelle centralité

Perspectives

La Place canal en construction. Des emplacements sont réservés, sous les bâtiments à gauche de la photo, à des commerces, des services de restaurations, etc.

Vue du centre commercial vers la Place canal



Perspective depuis la Place canal vers le cours du tramway

Maison polyvalente en rez-de-chaussée au-dessus de laquelle s'élèvent des logements

La résidence service au-dessus des commerces, vue vers l'avenue des 40 Journaux

Sources : Bouygues Immobilier et *al.*, 2010 ; A. Taburet, 2011 et 2012.

De nouvelles difficultés émaillent toutefois les îlots de la zone commerciale. S'inspirant du centre d'Almere au Pays-Bas, dont le projet urbain de centre-ville dessiné par OMA met en tension les principes de densification, d'hybridation, de superposition et de feuilletage, BLP et Devillers imaginent un îlot de commerces formant un socle pour l'accueil d'une mixité d'usage (commerces, bureaux, logements). L'offre de stationnements est quant à elle centralisée dans des parking silos, dont une reconquête future en activités, bureaux ou équipements est envisagée. Ainsi libérés du stationnement, les rez-de-chaussée sont occupés par des surfaces commerciales et par les halls de logements et des bureaux. La particularité complexe des ces îlots est toutefois mise à mal par des difficultés de gestion et d'entente entre les différentes fonctions, « *ce mélange des fonctions étant très difficile en France* » selon une architecte du projet, et entre espaces publics et privatifs. En outre, l'aménageur n'a pas encore réussi à attirer les enseignes commerciales alternatives liées au développement durable souhaitées, au détriment des « traditionnelles locomotives implantées dans les grands centres commerciaux » (Namias, 2011). Selon cette interlocutrice de l'agence BLP, « *cet îlot là, c'est un peu le point d'interrogation* ». Ce doute est confirmé sur le terrain par l'absence de travaux en avril 2012 et par le peu de détails de la maquette exposée au pavillon de commercialisation. Pour conclure sur la programmation commerciale, BLP et Devillers ont attiré l'attention de Bouygues sur deux points. Ils ont ainsi réfléchi à la nécessité de l'animation des rez-de-chaussée des autres îlots afin que tout ne soit pas centralisé sur la Place canal. Ils ont également insisté pour l'introduction d'activités autres que commerciales, de type profession libérale. Ils se sont néanmoins heurtés aux intérêts économiques de Bouygues Immobilier pour qui la vente est préférable à la location. Toutefois, les préconisations ont été retenues puisque sur certains îlots et programmes, des surfaces sont réservées aux commerces et autres professions libérales.

Dans chacun des deux quartiers, la mixité sociale est également recherchée et cadrée par les recommandations des pouvoirs publics. Ces nouveaux quartiers sont en effet l'occasion d'afficher leur politique publique en terme d'accessibilité et de logement abordable (Lefèvre et Sabard, 2009). Conformément aux seuils fixés par la Ville de Paris, la moitié des logements de Macdonald sont des logements sociaux, 25 % des logements à loyers maîtrisés et les 25 % restant des logements en accession. Les 1 249 logements de Ginko respectent quant à eux la diversité, des statuts d'occupation et de taille de logements, souhaitée par le cahier des charges en accord avec le PLH et les orientations en termes de mixité sociale et intergénérationnelle afin de répondre au mieux au besoins et aux attentes évalués par l'A'urba. Le ratio de logements locatifs s'élève à 40 % et celui des logements en accession à 60 %. En deuxième phase, à la mixité à l'échelle de l'îlot se substitue une mixité à l'échelle du bâtiment puisque certains immeubles combineront accession modérée et accession libre. Remarquons que ces chiffres ne nous renseignent pas sur le statut d'occupation des logements et plus particulièrement sur les investisseurs dont la part annoncée de 70 % influera sur l'appropriation, l'usage, l'animation de l'écoquartier et la réussite du lien avec les Aubiers.

Économies et intérêts

Macdonald et Ginko sont les fruits de la convergence d'intérêts partagés par les acteurs publics comme par les acteurs privés. Pour les premiers, l'apport de capitaux privés est de plus en plus considéré comme indispensable pour des aménagements de grande ampleur (Godier, 2009) dans

Figure 9.10. Répartition des logements par statuts et selon la taille

Selon le statut	
Logements locatifs	**40 %**
Locatif conventionné social	25 %
Locatif conventionné intermédiaire	7,5 %
Locatif non aidé ou investisseur	7,5 %
Logements en accession	**60 %**
Accession aidée	20 %
Accession libre	40 %

Selon la taille	
T2 ou grand T1	10 %
T3	35 %
T4	35 %
T5	20 %

Source : A'urba, 2006.

un contexte économique et budgétaire difficile (Baraud-Serfaty, 2011a). Dans le cas de Macdonald, la Ville de Paris ne pouvant supporter le coût du foncier, elle appuie la constitution d'un partenariat innovant afin de garantir le respect de ses objectifs et orientations pour le nord-est parisien. Pour Ginko, la vente du foncier à Bouygues Immobilier assure une entrée financière sans que la collectivité ne supporte le coût de l'aménagement. D'ailleurs, sans préjuger de la qualité de la proposition de Bouygues Immobilier, notons que ce dernier a fait l'offre financière la plus élevée lors du concours : 37 476 000 euros, dont 22 425 000 euros pour l'acquisition foncière et 15 051 000 euros pour la participation aux équipements publics (Allaman, 2008). Au total, l'investissement de Bouygues Immobilier s'élèverait à 87 millions d'euros[4] pour un investissement de la CUB à hauteur de 1,2 millions et celui de la Ville de Bordeaux à hauteur d'un million d'euros. À ces bénéfices financiers s'ajoute également l'assurance du respect des orientations urbaines édictées par un cahier des charges précis conciliant les échelles de Ginko, de Bordeaux Nord et de l'agglomération. La détention du foncier est centrale. Sans la propriété du terrain, la CUB n'aurait pu autant faire valoir ses vues pour le futur projet et « négocier », imposer même, ses orientations dont résultent par exemple les mixités fonctionnelles et sociales.

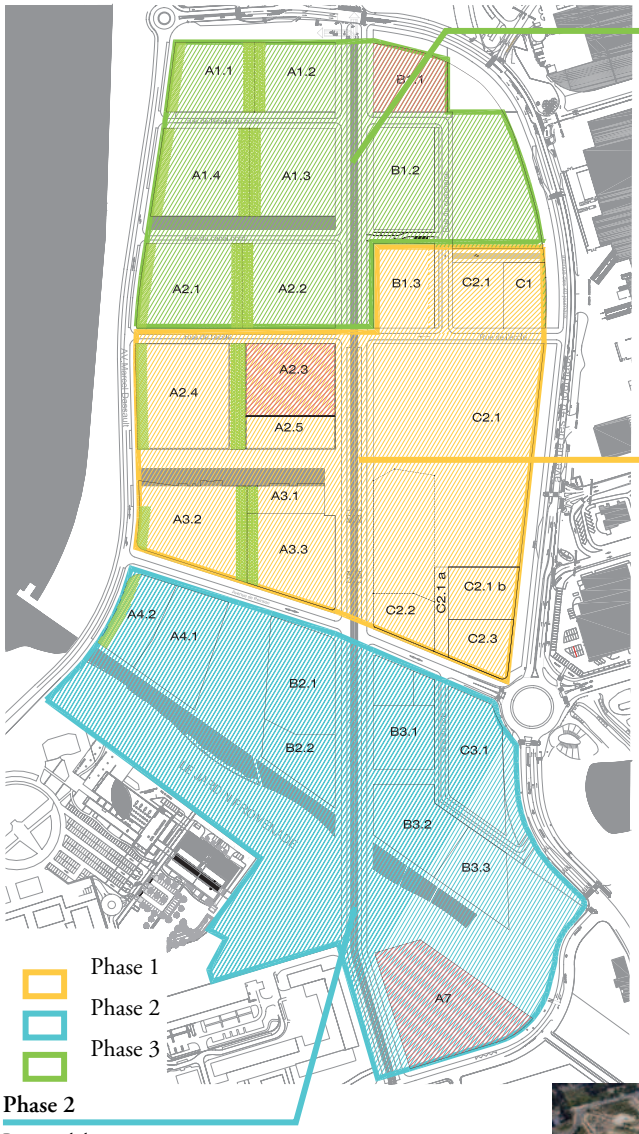
4 Compte-rendu du conseil municipal de la Ville de Bordeaux, séance du lundi 30 mars 2009.

Pour les acteurs privés, l'échelle encore inhabituelle du quartier n'est pas non plus dénuée d'intérêts. Macdonald et Ginko assurent à leurs aménageurs respectifs une activité à leurs filiales de promotion sur le long terme. La plupart des lots de Ginko est par exemple réservée à la branche promotion de Bouygues, les autres étant cédés à des bailleurs sociaux bordelais. Dans le cas de Macdonald, la présence de la CDC et d'Icade dans la SAS PNE contribue à mobiliser les entités promotion telles que SNI ou Icade Promotion Logement. La double casquette aménageur-promoteur permet en outre aux groupes de s'assurer une part économique de la commercialisation des programmes. Si nous n'avons pas entre les mains de chiffres à présenter, Macdonald pour Icade et Ginko pour Bouygues Immobilier sont deux opérations économiquement viables, sans quoi la nature même de l'activité d'un groupe immobilier privé serait remise en cause. Pour cette élue municipale et communautaire bordelaise, pas de doute, « *cette opération n'est sûrement pas une mauvaise opération financière* ». Le plan masse de Ginko offre d'ailleurs une lecture économique du projet. Le découpage de ce dernier en trois phases permet d'une part à l'aménageur de ne pas acheter la totalité du foncier en une seule fois puisque trois versements échelonnés contribueront à

l'acquisition finale. D'autre part, ce phasage offre la possibilité à Bouygues Immobilier de suspendre à tout moment l'aménagement pour des raisons d'aléas économiques conjoncturels ou de relatif échec de commercialisation, sans pour autant que l'aménageur n'y trouve quelconque intérêt. Ceci explique un démarrage des travaux par le centre du quartier, résidentiel mais également cœur de vie urbaine et vecteur de l'urbanité du quartier, capable de « vivre » de façon cohérente sans les programmes de la phase 3 à dominante résidentielle (cf. Figure 9.11). Le doute persistant quant au devenir des îlots commerciaux établissant le lien avec le centre commercial Auchan, est ainsi en partie levé par la capacité du projet à s'en détacher. Ginko présente une autre particularité puisque la construction des bâtiments et l'aménagement des espaces publics se font dans le même temps et ce, pour des raisons de planning et pour des raisons d'investissements puisque « *les espaces publics ne rapportent rien à Bouygues* ». Le groupe a donc un intérêt économique à entreprendre simultanément le chantier des espaces publics et la commercialisation des îlots. Toutefois, le succès de la première phase de commercialisation permet à l'aménageur de lancer plus rapidement que prévu la deuxième phase du projet. Il profite alors d'un côté de la dynamique en cours et bénéficie, d'un autre, de rentrées financières continues parce que, comme l'exprime cette urbaniste proche du dossier pour la Ville de Bordeaux, « *un aménageur privé ça pousse derrière au niveau économique. Le chef de projet a des comptes économiques à rendre à son employeur* ». L'acteur immobilier privé se démarque alors de son alter ego public par une appréciation différente de notion de la valeur temps et de son association à la valeur économique.

Toutefois, l'intérêt économique, bien qu'évident, est supplanté par d'autres, moins palpables, mais tout aussi révélateurs des nouveaux enjeux de la durabilité. Tout d'abord, ces deux projets de quartier projettent leurs aménageurs un peu plus en avant dans le processus de production de la ville. Il est intéressant de noter qu'avant même la concrétisation des projets Ginko et Macdonald, Bouygues Immobilier et Icade sont déjà implantés localement sur ses sites, là où la ville est en train de se faire. L'histoire du groupe Icade est ainsi liée à celle du nord-est parisien. Des EMGP à ses quatre parcs d'activités mêlant commerces, tertiaires et services (Le Millénaire, Les Portes de Paris, Le Pont de Flandre et La Mauvin), Icade possède soixante-seize hectares de foncier. Le groupe détient également un patrimoine de bureaux et de locaux d'activités qu'il développe et gère par l'intermédiaire de ses métiers de foncière, de promotion et de services. L'implantation de son siège social renforce un peu plus sa présence et contribue à structurer le territoire, par exemple par la mise en service de navettes fluviales, nouvelle offre de transport. L'exemple de Bouygues Immobilier est tout aussi révélateur. Présent sur le marché local depuis la « sortie de la léthargie de la métropole bordelaise » (Godier, 2009), l'agence Aquitaine et la direction régionale du groupe occupent une partie du hangar G2, au cœur des Bassins à flot, réhabilité par l'agence BLP. Les trois architectes de cette agence estiment, au moment de leur installation au début des années 2000, que ce territoire est destiné à se mettre en mouvement. Suit l'installation d'autres activités dont celles de l'A'urba et de Bouygues Immobilier. Le hangar G2 et les Bassins à flot symbolisent alors à la fois une sorte de poste avancé des futures opérations de Bordeaux Nord ainsi que le centre névralgique de l'écoquartier Ginko. Il y naît d'ailleurs la collaboration entre Bouygues Immobilier et BLP puisque, pour cette architecte de l'agence, « *ce sont des associations qui se passent comme ça : Bouygues vient frapper à la porte et puis voilà, la collaboration commence !* », chacun trouvant un intérêt mutuel à travailler avec l'autre.

Figure 9.11. Les trois phases d'aménagement de Ginko



Phase 3

Partie nord du quartier
2014 - 2017

Nous retrouvons une dominante de logements (699 logements pour 55 242 m² SHON). Il est également prévue la construction de l'EHPAD et d'une deuxième école.

Phase 1

Partie centrale du quartier, le cœur autour de la Place canal
2010 - 2012

Seront construits au cours de cette phase : les premiers logements et bâtiments, le premier groupe scolaire, la maison polyvalente, le nouveau centre commercial, le cours du tramway. Cette phase s'attache également à l'aménagement des avenues Reinson et Dassault et à la rue de l'École. Cette phase doit permettre de donner immédiatement une image qualitative du quartier.

C'est la phase qui compte la plus grande surface de m² de SHON (115 860 m²) et c'est certainement la plus complète de tous avec 815 logements (dont 40 % en accession libre, 17 % en accession sociale et modérée et 43 % en locatif conventionné), 11 400 m² SHON de bureaux, 30 910 m² SHON de commerces. Les premiers chantiers de logements ont commencé en septembre 2010 et les premières réalisations sortent actuellement de terre.

Phase 2

Partie sud du quartier
2012 - 2014

Si des logements sont bien programmés au cour de cette phase, 635 logements pour 50 545 m² SHON, c'est également celle qui verra la réalisation du jardin promenade, du canal et de nombreux équipements publics : maison de la danse, espaces multisports, annexe d'un collège privé. C'est d'ailleurs la phase la plus conséquente en terme d'équipements publics : 13 400 m² SHON pour une SHON totale de 77 553 m².

Synthèse

Phase	Superficie de l'îlot en m²	SHON logements en m²	Nombre de logements	SHON bureaux en m²	SHON commerces en m²	SHON totale hors équipements publics en m²	SHON équipements publics en m²	SHON totale avec équipements publics en m²
1	85 196	64 012	815	11 400	30 910	110 350	5 510	115 860
2	47 531	50 545	645	12 597	1 011	64 153	13 400	77 553
3	53 842	55 242	699	1 183	79	62 504	2 470	64 974
Total	186 569	169 799	2 149	25 180	32 000	237 007	21 380	258 387

Sources : Bouygues Immobilier et *al.*, 2010 ; www.api-photo.fr

L'intérêt de ces acteurs pour ces deux quartiers résident ensuite dans la nouveauté qu'ils représentent et les nouveaux marchés porteurs d'activités qu'ils incarnent. L'implication dans ces deux grands projets rompt tout d'abord l'action au coup par coup habituellement réservée aux acteurs immobiliers privés sous la houlette d'un aménageur. Le pari de l'aménagement durable participe en outre à la valorisation de compétences acquises à l'échelle du bâtiment ainsi qu'au développement de nouveaux métiers. Si la notion de reproductibilité reste discutable au regard de la singularité de chacun des contextes, l'aménagement de Ginko participe sans aucun doute à alimenter le groupe en retours d'expériences et à l'acquisition de nouveaux savoir-faire. Pour reprendre les mots de son chef de projet, « *Ginko est le type de projet qui fait bouger les lignes, qui fait mettre le curseur un peu plus loin. Et ce curseur que l'on pousse nous permet d'être plus opérationnel sur d'autres opérations* ». Bouygues Immobilier se construit ainsi une nouvelle culture et un nouveau référentiel en aménagement durable destinés à étoffer sa carte de visite dans l'attente de futurs projets de cette ampleur. Pour cette architecte de l'agence BLP, la question des espaces publics est à ce titre éclairante de la volonté d'exemplarité de l'aménageur puisqu'alors même qu'ils seront rétrocédés à la Ville de Bordeaux et « *qu'il ne gagne pas d'argent là-dessus, Bouygues Immobilier a soutenu la qualité des espaces publics et écouté ce que nous avons développé* ». Notons au passage, qu'hormis le premier établissement scolaire, l'ensemble des autres équipements scolaires sont financés par l'aménageur et rétrocédés sans contrepartie financière à la ville et à la CUB qui en assurent la gestion et l'entretien (Allaman, 2008). Le bénéfice est donc important pour la collectivité d'autant plus que le projet Ginko s'est notamment distingué des autres lors du concours par « la qualité des espaces publics et leurs modalités d'exploitation économes en coûts d'entretien » (*ibid.*), orientation affirmée par la collectivité avant le lancement du concours. L'aménageur cherche également, de ses propres mots, une légitimité vis-à-vis de l'État. Ainsi, l'innovation du montage du réseau de chaleur « *représente une troisième voie intéressant le ministère* », d'ailleurs validée par le palmarès ÉcoQuartier 2009. Les intérêts des acteurs privés s'expriment donc sur le plan financier. Toutefois, ils sont peut être encore plus à rechercher du côté du savoir-faire, de la vitrine, de la construction de nouveaux référentiels. Nous retiendrons, pour conclure sur ce point, l'enthousiasme de l'ensemble des personnes interrogées qui, au-delà des difficultés inhérentes aux projets, louent l'unicité et le caractère exceptionnel de ces derniers, tant pour leur groupe que sur le plan personnel.

Orientations urbanistiques et architecturales

Les orientations urbanistiques font écho à l'importance croissante accordée à la nature, à la conciliation entre espaces publics et privés participant, au même titre que l'esthétique architecturale, à une offre d'habitat alternative reprenant la problématique de l'économie pour l'allier à celles de qualité environnementale (exemple de l'énergie), à la qualité de vie, à la qualité d'usage ainsi qu'à l'ambiance même du quartier. Plus ou moins formalisée et ordonnancée, la nature fait néanmoins son retour proposant une nouvelle approche, une nouvelle cohabitation avec la densité. Dans le même temps les horizons s'ouvrent. Les projets

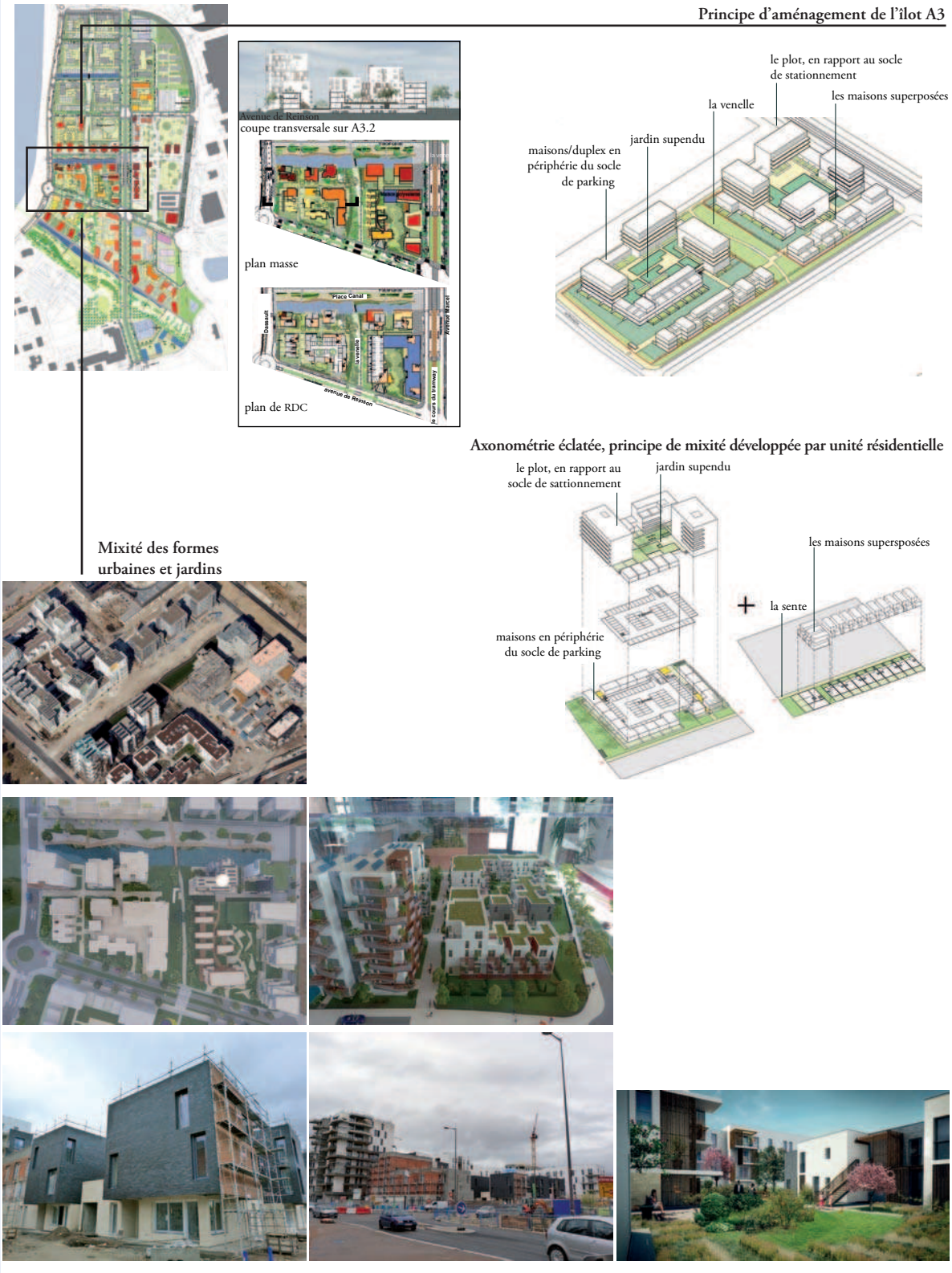
s'inspirent alors de l'esprit du lieu, de leurs environnements respectifs qui sont autant d'atouts que d'inconvénients.

Des cités d'eaux et de jardins

Îlots complexes, îlots ouverts

La taille des îlots de Ginko permet, selon cette architecte de l'agence BLP, « *de travailler à une échelle urbaine puisque le découpage parcellaire est déjà de l'urbanisme* ». Le principe d'îlot complexe, auquel l'agence Devillers est attachée, concilie une mixité plurielle tant sociale, fonctionnelle, morphologique qu'en termes de déplacements. Ce principe d'îlot complexe répond à trois objectifs. Il limite tout d'abord l'emprise occupée par le domaine public et offre une optimisation de fonctionnement, de gestion et d'entretien des espaces publics concentrés sur le jardin-promenade, les canaux, le cours du tramway et les rues perpendiculaires. L'îlot complexe repose ensuite sur une mixité typologique faisant cohabiter des appartements, en petits et moyens collectifs, des logements intermédiaires et des maisons individuelles, le tout irrigué de la venelle verte. Ces îlots cherchent alors à reproduire la diversité et la complexité de la ville ancienne. L'îlot complexe souhaite également offrir une palette complète de produits immobiliers répondant à tous les parcours résidentiels à l'intérieur du quartier, pouvant en outre constituer une nouvelle étape résidentielle pour des habitants proches, ceux des Aubiers, et d'autres plus éloignés, ceux de l'agglomération. En effet, les typologies développées ont, pour une urbaniste de la Ville de Bordeaux interrogée, vocation à répondre à l'exode de populations vers la périphérie de l'agglomération, notamment de primo-accédants, faute d'offre suffisante de logements abordables dans les limites communales. La diversité des morphologies contribue enfin à l'optimisation des orientations des bâtiments. La nature du sol et l'affleurement de la nappe phréatique limitant le stationnement souterrain, et plus généralement la construction en sous-sol, l'îlot de Ginko réinterprète alors un urbanisme de dalle. Les parkings sont en effet mutualisés dans un socle libérant en cœur d'îlot des espaces en copropriété végétalisés et des jardins suspendus qui, conjugués à la forme du bâti, permettent un prolongement paysager entre l'intérieur des îlots et l'espace public. Ce verdissement en cœur d'îlot pallie en outre le défrichage des pins du site, action entreprise dès le début de l'aménagement et restée incomprise de certains Bordelais alors qu'imposée par le cours du tramway et par le terrassement du site. Le manque de communication du groupe à cet égard est considéré comme un des ratés de l'écoquartier alors même que ces arbres sont remplacés en plus grand nombre sur le site et en cœur d'îlot. C'est en tout cas l'argumentaire développé par l'aménageur.

Figure 9.12. Principes d'aménagement des îlots de Ginko

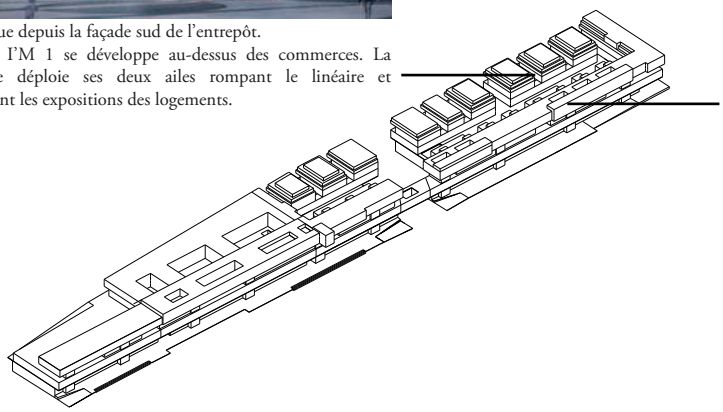


Sources : Bouygues Immobilier et *al.*, 2010 ; www.api-photo.fr ; A. Taburet 2011 et 2012.

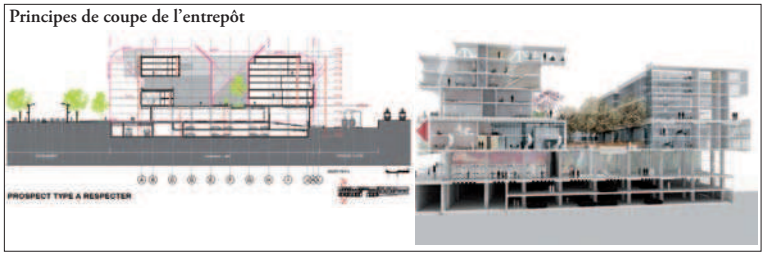
Figure 9.13. Les premiers programmes logements de Macdonald, I'M 1 et I'M 2

I'M 1, vue depuis la façade sud de l'entrepôt.
Au sud, I'M 1 se développe au-dessus des commerces. La résidence déploie ses deux ailes rompant le linéaire et optimisant les expositions des logements.

I'M 2, vue depuis la cour intérieure.
L'alignement imposé par le *masterplan* pour la face nord de l'entrepôt contraste avec les balcons en porte-à-faux et en escalier dessinés par l'architecte sur la nouvelle façade sud, donnant sur la cour longitudinale.



La résidence s'ouvre sur un cœur végétalisé privatif suspendu à huit mètres de haut et aménagé grâce à la destruction partielle de l'entrepôt offrant des profondeurs plus « standards » aux architectes et aux opérateurs.



Sources : Icade ; Xaveer De Geyter Architecten (XDGA)/Floris Alkemade Architect (FAA) ; OMA, 2008a ; A. Taburet, 2010.

Le vaste îlot Macdonald ouvre également ses logements sur 6 000 m² d'espaces verts dont ceux de la cour plantée à usage privatif dessinée par le paysagiste Michel Desvigne, lauréat du Grand Prix de l'urbanisme en 2011. Les deux premiers programmes en commercialisation, I'M 1 et I'M 2, fruits respectifs de l'agence d'architecture Brenac-Gonzalez et de l'Agence Nicolas Michelin & Associés (ANMA), développés par Icade au sein de la résidence Intra'Muros, donnent un premier aperçu des concepts développés. L'entrepôt évidé, ces deux programmes offrent des ouvertures sur le jardin central dont le végétal s'échelonne depuis le rez-de-chaussée jusqu'aux logements de la nouvelle structure. Dans un contexte parisien marqué par la pression foncière, l'architecture de balcons inversés et en porte-à-faux de I'M 2 prolongent les surfaces intérieures. Dans le même temps, les logements de la façade sud ouvrent des perspectives visuelles sur la Tour Eiffel ou le Sacré Cœur, nouveaux horizons destinés à rompre l'isolement de l'entrepôt avec Paris. Cette intronisation de la nature en cœur d'îlot reste somme toute limitée et doit être remise en perspective avec les aménagements paysagers publics le long du canal ou bien encore avec l'aménagement de la promenade plantée dans la continuité immédiate de la façade sud de

l'entrepôt. Nous retrouvons cette articulation pour Ginko où la combinaison des balcons, des transparences vers le lac et des espaces centraux végétalisés collectifs en cœur d'îlot s'insèrent dans un plus vaste système de continuité paysagère portée par la venelle verte, « *privative avec un système de fermeture pour le soir, en tout cas dans un premier temps* », ainsi que par la coulée verte publique reliant la Garonne au Lac. En sus de contribuer à l'animation urbaine et paysagère des quartiers, le retour de la nature participe à inverser le regard, à réhabiliter la densité par combinaison entre végétalisation et densité, par une alternance entre vides et pleins créant un paysage de ville jardin, ainsi qu'à articuler les échelles du logement, de l'espace public et de l'espace environnant le quartier (Emelianoff, 2007b et 2011). L'intronisation de la nature dépasse donc le simple verdissement. Elle s'intègre, particulièrement dans le cas de l'eau, aux dispositifs d'ingénierie écologique répondant en partie à la problématique de l'économie des ressources.

La gestion de l'eau

En lien avec les demandes de chacun de leurs commanditaires, la gestion des eaux pluviales fait l'objet d'un traitement particulier des aménageurs de Ginko et de Macdonald, bien qu'à une moindre échelle pour ce dernier. Pour Macdonald, en accord avec les prescriptions du PLU, il est prévu une gestion et une infiltration des eaux par végétalisation de 30 % des surfaces de l'îlot. Sont plus particulièrement concernées les toitures et les cours intérieures. Aucune réutilisation de ces eaux n'est cependant évoquée. Dans l'écoquartier bordelais, la thématique aquatique est un des enjeux phares de l'aménagement et un élément fédérateur comme les projets des différentes équipes du concours ont pu déjà l'esquisser.

Ginko partage avec Macdonald cette gestion par perméabilisation des surfaces rendue possible par la réduction de l'emprise des voiries. Le système hydraulique est complété par un acheminement des eaux pluviales des voiries et des espaces publics vers des noues végétalisées. Les eaux pluviales récoltées par les bâtiments sont quant à elles dirigées vers les trois canaux qui font office de bassins de rétention. Ils sont également sujets à controverse. Pensés dans un premier comme véritable liaison physique avec le lac, ce projet est remis en cause par les modifications qu'entraîneraient cette connexion sur l'écosystème lacustre. L'eau ne rentrera donc pas dans le quartier, alors même qu'il s'agissait d'un des principes du concours. Elle y sera bien intégrée mais sous forme de canaux étanches en circuit fermé. Pour cette élue vert, ce changement d'orientation rappelle que « *les opérateurs et les collectivités ont tendance à confondre paysage et écosystème, alors que ce ne sont pas les mêmes termes. Introduire de l'eau c'est bien mais il faut réfléchir en amont* ». Aux rôles d'aménagement paysager, d'agrément, de continuité physique avec le lac, s'ajoutent malgré tout celui technique de gestion des eaux pluviales, bien que pour cette architecte il soit difficile de défendre ces canaux, *« un peu un raté* (de l'opération)*…Bon, il y a un peu d'eau de pluie qui va atterrir dans les canaux mais c'est tout…* » ; et un rôle pour le rafraîchissement du quartier. Les détracteurs de ces canaux relèveront en outre qu'afin d'éviter l'eutrophisation, le renouvellement de l'eau, son oxygénation et sa filtration devraient être assurés par les végétaux, notamment sous la forme de bassins filtrants ou d'îles biotopes, mais également par des pompes… Au total, les

dispositions en matière de gestion de l'eau conduisent à un taux d'imperméabilisation de l'ordre de 40 % de la surface totale du quartier et à une proportion de surface perméable des îlots de l'ordre de 25 % à 35 % (MEDDTL, 2009). Le système hydraulique de ces îlots assure en outre un stockage permettant l'arrosage des espaces verts tout en contribuant à l'identité aquatique du quartier.

Les écritures architecturales

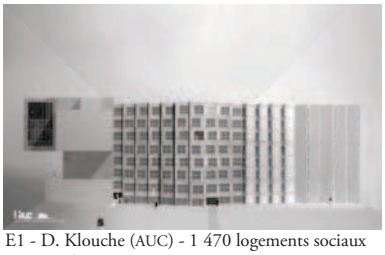
Mixités architecturales

La mixité des formes urbaines préconisées par le *masterplan* d'OMA et par le principe de l'îlot complexe de Ginko s'accompagne d'une attention toute particulière portée sur les écritures architecturales naviguant entre cohérence, mixité et esthétique. Dans le cas de Macdonald, la partition donnée par OMA s'attache à donner aux architectes et aux équipes de promotion des préconisations (façades, matériaux, rythme existant, alignements) auxquelles s'ajoute le cadre technique contraignant du bâtiment (traversées, cours intérieurs, systèmes d'accès, vues, nuisances sonores sur la façade sud liées aux voies ferrées, espaces extérieurs privés, etc.) définissant les volumes et caractéristiques de chacun des futurs programmes accueillis. Pour Ginko, le processus est assez similaire, bien qu'une liberté plus grande ait été accordée aux architectes. La dimension des îlots traduit en effet la volonté de leur offrir une typologie importante de logements et d'habitats. Ils ne dérogent toutefois pas aux cahiers des charges fournis et définissant les grandes règles urbaines, particulièrement pour les stationnements et l'espace public. Des premiers visuels disponibles et des premiers programmes en cours de construction résultent une diversité des écritures architecturales à laquelle les décisionnaires politiques ne sont pas étrangers. Bordeaux et Paris partagent en effet la qualité architecturale comme credo de leur politique urbaine sous le joug de figures politiques locales ayant fait leur cette problématique (Godier, 2009 ; Idt, 2009).

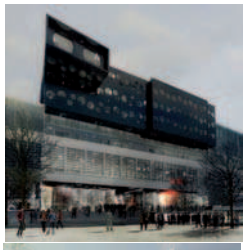
Le *masterplan* d'OMA approuvé en 2008, les opérateurs et architectes sont désignés. Le projet s'enrichit alors de l'écriture d'une douzaine d'agences d'architecture dont des grands noms de la profession, des « *starchitectes* » pour certains. Derrière ce nombre et ces noms, il faut lire volonté de la Ville de Paris. Un des responsables de la SAS PNE y retrouve « *le côté collectionneur des collectivités locales* » déjà éprouvé dans le contexte lillois. Quant à cet opérateur Icade, il préfère répondre sur un ton mêlant humour et ironie : « *Pourquoi douze architectes ? C'est une bonne question à laquelle je ne répondrai pas !» Si vous voulez un avis basique de promoteur sur une opération comme ça : c'est un gigantesque foutoir. Mais c'est comme ça !* ». Il revient à Floris Alkemade et Xaveer de Geyter la mission d'architecte coordonnateur afin de veiller au respect du *masterplan*, à celui de la qualité architecturale globale du projet, et d'organiser la cohabitation des différents projets. Tout au long de l'année 2009, des *workshops* réunissant les équipes de maîtrise d'œuvre et les opérateurs immobiliers sont donc organisés, faisant évoluer chaque partie vers l'élaboration d'un projet collectif marqué par la diversité et l'identité de chacune des propositions architecturales.

Figure 9.14. Mixité des écritures architecturales et architectes de renom

N6 - C. De Portzamparc - 60 logements sociaux



E1 - D. Klouche (AUC) - 1 470 logements sociaux pour étudiants



Activités - O. Decq

N5 - F. Alkemade - 44 logements locatifs aidés

Immeuble pont - F. Alkemade et X. De Geyter

N3 - Gigon et Guyer - 84 logements sociaux

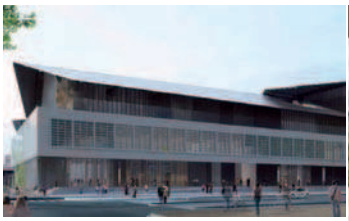
N2 - N. Michelin - 90 logements en accession

N1 - Ch. De Portzamparc - 45 logements sociaux

N4 - J. De Smedt - 61 logements sociaux

O1 - Ch. De Portzamparc - 78 logements sociaux

Sources : OMA, 2008a à 2008e, SEMAVIP et l'ensemble des agences d'architecture citées.



Équipements publics - K. Kuma

Bureaux - M. Mimram et F. Leclercq

S7 - R. Hondelatte et M. Laporte
82 logements locatifs aidés

S6 - F. Alkemade
43 logements locatifs aidés

S5 - M. Hagg - 42 logements locatifs aidés

S3 - S. Maupin - 128 logements sociaux pour jeunes travailleurs

S1 - N. Michelin - 50 logements en accession

S2 - O. Brenac et X. Gonzalez - 138 logements en accession

S4 - J. De Smedt - 33 logements sociaux

micro-îlot, aussi appelé unité résidentielle, est réalisé par des maîtrises d'ouvrage et des architectes différents jouant sur les rythmes, les volumes et les fonctions structurantes dévolues aux grandes trames du quartier. Il est ainsi prévu que six équipes d'architectes participent à l'écriture architecturale de la séquence du jardin promenade composé de dix immeubles plots et de jardins (Bouygues Immobilier et *al.*, 2010). Dès le départ, par contractualisation, Bouygues Immobilier réserve aux agences BLP et Devillers 25 % du total de la conception des logements, répartis à part égale entre les deux. Pour les autres îlots, soit un concours est lancé, soit Bouygues Immobilier désigne l'architecte. Dans les deux cas, le choix s'opère après consultation de l'équipe de maîtrise d'œuvre, à l'intérieur de laquelle BLP assure une mission de coordination architecturale, de l'aménageur et des demandes de la mairie et d'un « *maire très attentif à la qualité architecturale* », d'après ce membre de la majorité municipale. Le nom des architectes désignés révèle toute l'attention portée par l'aménageur à l'empreinte, à l'écriture architecturale et l'esthétique, hypothétiquement propices à une valorisation politique. En deuxième phase, l'îlot B2.3 est ainsi attribué à Edouardo Souto de Moura, prix Pritzker 2011.

Les enjeux de la qualité architecturale et de l'esthétique

Au-delà de l'attention politique portée à la qualité architecturale et à l'esthétique, Bouygues Immobilier soigne également, depuis le début de l'opération, ces deux valeurs (architecture située, bioclimatique, etc.) bien que, notons-le, il soit éminemment difficile d'appréhender la notion d'esthétique tant elle est subjective. Aux côtés des mesures mises en œuvre en terme d'efficacités fonctionnelles, environnementales et sociales, architecture et esthétisme introduisent un bien-être devant profiter aux futurs habitants et au quartier lui-même. Les formes urbaines diversifiées alternent avec les compositions végétales et minérales diverses (bois, tuiles, métal, etc.) et avec une palette de couleurs déjà perceptible *in situ*. Le traitement paysager et les combinaisons paysages/bâtis font aujourd'hui l'objet d'une attention particulière, composante devenue essentielle de l'urbanisme durable. L'ensemble confère au quartier une identité visuelle jouant sur le registre du sensible, dont l'aménageur profite évidemment afin de rendre attractif les programmes commercialisés. À ce titre, un des bâtiments de l'îlot Canopée, îlot de la deuxième phase, a reçu le prix de l'esthétisme de la chambre régionale Aquitaine Poitou-Charentes de la FPI.

L'architecture donne également l'occasion à Bouygues Immobilier d'arrimer un peu plus son projet dans le contexte bordelais par l'intermédiaire de son pavillon de vente. Destiné à assurer la commercialisation des programmes, le Pavillon Ginko a fait l'objet d'un concours lancé par l'aménageur et remporté par une jeune équipe d'architectes bordelais issus des Aubiers et anciens élèves d'Olivier Brochet de l'agence BLP. Ce pavillon, « *qui n'est absolument pas charté Bouygues* » selon le chef du projet de Ginko, est une construction éphémère et démontable à ossature bois d'une surface totale de 150 m^2. Elle se démarque des habituels espaces de vente tant sur le plan architectural que sur le plan financier puisque, des mots de l'aménageur, « *nous sommes dans le rouge total* ». La scénographie intérieure fait également l'objet d'un traitement soigné intégrant les maquettes de l'ensemble du quartier et des îlots en commercialisation. Une nouvelle fois, Bouygues Immobilier est allé chercher des compétences locales pour l'ensemble de cet aménagement intérieur.

Pour Macdonald, l'intérêt politique pour la qualité architecturale, relayé par l'aménageur, ne correspond pas nécessairement avec celui des opérateurs rencontrés, devenant même à un point de désaccords et de négociations entre aménageur et opérateurs logements du même groupe. Le principal argument avancé par ce promoteur est celui des coûts de construction élevés induits par les exigences environnementales et architecturales qui mettent en péril l'équilibre financier de ses opérations. Son intérêt, *« celui d'un promoteur basique chargé de réaliser les milles et quelques logements de l'opération avec des exigences de qualité architecturale, de qualité thermique* (…) *et tout ça posé sur ce bâtiment* (c'est-à-dire) *faire d'une opération difficile, une opération équilibrée et profitable* », ne rencontre pas celui de la qualité architecturale. Malgré une conscience avouée de revalorisation de l'entrepôt, il estime que l'habitat, d'une manière générale, « *ne mérite pas que l'on fasse des grands gestes, de l'exception. Pour loger des gens, il faut faire des choses simples et non pérennes* ». Pour ce responsable de la SAS PNE, l'économie du projet ne doit pas effacer les exigences de qualité architecturale et de qualité environnementale : « *On sait bien que dès qu'il y aura des problèmes de bilan, les promoteurs diront qu'il faut faire des économies. C'est normal. Et où va-t-on chercher les économies ? Soit sur la qualité architecturale, soit on va essayer de tricher un petit peu avec les normes environnementales. C'est comme ça qu'ils font. Donc il faut veiller à ça. Avant de sacrifier les marges* ». La qualité architecturale met une nouvelle fois en évidence la question des périmètres d'activités. Le promoteur, « *sanctionné par la vente* (…), *réfléchit à des produits qui soient louables ou vendables. On peut toujours tout faire, on peut faire des gestes mais un jour il faut les payer, il faut les vendre et il faut les louer* ». Pour l'aménageur, la mise en tension des critères économiques, environnementaux ou bien encore architecturaux profitent trop au premier, le moteur, alors que les deux suivants restent des contraintes. Une harmonie nouvelle reste à construire.

Le dispositif marketing et les arguments de commercialisation

Nous souhaitons conclure ce chapitre par une brève analyse des rhétoriques marketing et des arguments de vente mobilisés par Bouygues Immobilier et par Icade Promotion Logement pour la commercialisation des programmes immobiliers des deux quartiers. Chacun d'eux déploie tout d'abord un argumentaire revisitant sur un mode environnemental et écologique l'argumentaire commercial classique (cf. Chapitre 5) en le projetant aux échelle du quartier, du bâtiment et du logement, articulation propice à une redéfinition des modes de vie des futurs habitants. La commercialisation des deux premiers bâtiments en accession libre de Macdonald déroulent ainsi un concept du « I'm », je suis. Tiré du nom du programme Intra'Muros, ce concept positionne le futur habitant dans l'histoire et l'environnement parisiens : « I'm visionnaire », « I'm Intra'Muros » et « I'm transporté » parce qu'ayant « fait le choix d'être en avance sur son temps et d'apposer son empreinte dans les pas de l'histoire du Grand Paris » [5] au cœur d'un nouveau quartier intégré aux limites communales irrigué par le tramway et les transports de demain de la future gare multimodale. L'accent est également mis sur l'ambition de durabilité, « I'm écolo », déclinée selon les privilèges dont jouiront les futurs acquéreurs : privilège des transports en commun, des espaces verts, de la qualité de vie, de la culture et de la conception architecturale.

5 www.icade-im-intramuros.com/

L'argumentaire commercial de Ginko propose quant à lui la poursuite de l'écriture environnementale du quartier par adoption de nouveaux modes de vie, promesse d'une évolution de l'habitant « normal » au « Ginko-habitant ». Les slogans des supports de communication, « Habiter c'est bien + que se loger » ou encore « Vivre à Bordeaux dans le respect de demain, c'est possible aujourd'hui », déplacent un peu plus le curseur sur les lignes de déclinaison spatiale et temporelle. Opérons d'ailleurs une digression à partir du nom même de l'écoquartier. Ce choix de l'équipe bordelaise de Bouygues Immobilier, validé par la direction nationale, fait référence à la résistance et à la longévité du ginkgo biloba, arbre asiatique dont la feuille devient le support visuel emblématique adopté par l'aménageur et l'agence de communication bordelaise Inoxia. Au-delà de cette portée symbolique, ce choix est éminemment commercial puisqu'il participe, d'après l'aménageur, « *à faire du buzz, il éveille la curiosité, se retient facilement et claque un peu* », qualités non reconnues au premier nom de la ZAC, la Berge du Lac.

Figure 9.15. La journée type d'un « Ginko-habitant » ?

Source : www.ecoquartier-ginko.fr/

La stratégie communicationnelle et marketing de Ginko cherche en outre à entrer en cohérence avec le projet. Bouygues Immobilier lance ainsi une campagne de communication qui se veut « éco-conçue » prenant acte et mesure de ses impacts sociaux et environnementaux afin de « trouver les alternatives les plus respectueuses de l'environnement et de ceux auxquels s'adresse le message »[6] (éco-conception des supports de communication, contrôle de la déontologie en matière d'arguments écologiques, etc.). Les engagements sont malheureusement peu vérifiables. Si nous ne devions nous attacher qu'aux seuls supports communicationnels de commercialisation des programmes de la première phase, nous remarquerions simplement l'absence de preuves du recours à des papiers recyclés et/ou certifiés… Seul le site internet certifié *Wattimpact*[7], site électriquement vert, corrobore les ambitions affichées. Mais une nouvelle fois, peu d'informations sont disponibles quant à la véracité des chiffres de consommation électrique globale du fonctionnement du site et de ses émissions de CO_2. Ajoutons à ce sujet, que lors de nos dernières visites, le système n'était plus actif…

6 www.ecoquartier-ginko.fr/

7 *Wattimpact* certifie un volume d'énergie renouvelable garantissant l'éco-neutralité des consommations électriques induites par son fonctionnement ainsi qu'un soutien au développement des filières vertes.

Les opérations d'aménagement des quartiers nouveaux de Macdonald et Ginko participent en premier lieu à arrimer à la ville constituée des espaces délaissés. Ils ne sont pas sans rappeler de nombreuses autres opérations de requalification de bâtiments (docks, chais, etc.), de reconversion de friches (port, site industriel, friche ferroviaire) et de réhabilitation de quartiers menées ça et là dans d'autres villes françaises. Ces espaces et leurs problématiques sont aujourd'hui des sources et de viviers inépuisables de réécriture urbaine notamment par le développement d'écoquartiers. Ginko et Macdonald illustrent également une évolution des modes de fabrication de la ville. Symboles des orientations de développement durable urbain de leurs commanditaires, ils sont le résultat de la mutualisation des intérêts et des risques entre acteurs publics et privés. Les premiers trouvent dans ces montages des alternatives (construction et rétrocession d'équipements, vente du foncier, création de nouveaux quartiers) qui sont pour les seconds l'occasion de développer de nouveaux savoir-faire, de nouvelles compétences et de s'imprégner des nouvelles pratiques de l'urbanisme durable. En effet, à la poursuite des objectifs et prescriptions des collectivités (urbaines, économiques, sociales), se greffent des composantes de la durabilité enrichissant la partition donnée et offrant plus ou moins de latitudes aux aménageurs. Incontournables, les problématiques de la couture ou celle de l'économie, partagées par Ginko et Macdonald et par bien d'autre écoquartiers, offrent néanmoins une palette de solutions diversement mobilisables selon les variables contextuelles, économiques, techniques, etc. Les nouvelles pratiques de l'urbanisme suscitent l'intérêt grandissant des acteurs privés, qu'ils soient promoteurs mais également acteurs de réseaux, de services (eau, énergie, transport), etc. Les futurs noms de la liste acteurs privés-quartiers durables viendront alors compléter les solutions techniques, partenariales, mises en œuvre pour Macdonald et Ginko, premiers noms en somme d'une génération de quartiers alliant conjointement durabilité et acteurs privés. Il est difficile aujourd'hui de préfigurer de la réussite ou l'échec de ces opérations. Le temps premier de la conception et de la construction, aussi réussit soit-il, laissera bientôt place à un deuxième temps, celui de l'usage et de l'appropriation. Ce temps du résultat validera les principes et mesures de durabilité retenus, par l'aménageur comme par les pouvoirs publics ■

Conclusion

Les opérations Ginko et Macdonald proposent aux territoires du nord de Bordeaux et du nord-est parisien d'abandonner leurs statuts de périphéries délaissées au profit de celui de quartier durable générateur de nouvelles centralités et créateur de nouvelles urbanités. Elles ont notamment pour objectif de couturer et de créer des continuités entre le nouveau et l'existant, la ville constituée et celle qui se construit, les habitants d'aujourd'hui et ceux de demain. Ginko et Macdonald ne dérogent pas au respect d'une grille classique des composantes de la durabilité marquant la grande majorité des écoquartiers français : renouvellement urbain, économie des ressources (énergie, espace et temps), mixités, mobilités douces et alternatives. Ces opérations illustrent la volonté des pouvoirs publics de réorienter les pratiques de l'urbanisme. Elle n'est toutefois plus exprimée par les seuls pouvoirs publics et locaux. En effet, Bouygues Immobilier et Icade, tout en accompagnant la deuxième vie de Ginko et de Macdonald, s'ouvrent à de nouvelles pratiques urbanistiques s'attachant à répondre aux problématiques de la durabilité. Chacun à leur manière, ils construisent et apposent dès lors de nouvelles frontières à leurs activités.

L'accroissement du nombre d'opérations de quartiers durables au portage privé atteste d'une volonté des promoteurs privés de se poser comme forces de proposition pour la construction d'une certaine forme de la ville durable. L'ensemble de la profession n'est pas susceptible d'opérer ce balancement entre les échelles de la durabilité et en mesure de se projeter à l'échelle du quartier. Bouygues Immobilier et Icade sont actuellement suivis dans cette voie par quelques autres grands promoteurs. Le fait de retrouver les grands noms de la promotion immobilière rappelle que les opérations d'aménagement induisent un critère de taille (capacité financière, compétences, etc.) qu'ils sont actuellement seuls en mesure de remplir. Leur singularité permet dès lors de répondre à la complexité des opérations ou encore à l'innovation des montages financiers. Ils se distinguent en outre par leur capacité à fédérer les ressources d'autres acteurs et d'autres professionnels de la ville (architectes, urbanistes, entreprises privées, etc.). Les équipes constituées multiplient en effet les compétences afin de répondre aux exigences des pouvoirs publics. Le choix de l'aménageur et d'une équipe repose d'ailleurs sur leur capacité à traduire les invariants desquels ils ne peuvent se départir (mixités sociale et fonctionnelle, ville à courte distance, économie des ressources). Ces opérations témoignent ainsi de la convergence d'intérêts communs entre public et privé. L'achat, ou la vente de foncier, la rétrocession d'espaces publics, la construction d'équipements publics sont autant d'exemples issus de l'analyse de Ginko et de Macdonald.

Les deux opérations sont une opportunité commune offerte à leurs porteurs d'opérer des transferts de compétences (du bâtiment performant sur le plan énergétique au quartier durable par exemple), de développer un savoir-faire et des expertises particulières en mesure de leur ouvrir de futurs marchés. L'échelle du quartier durable participe ainsi à l'élargissement des champs d'activités. Les promoteurs privés ne sont d'ailleurs pas les seuls concernés. D'autres acteurs privés, les fournisseurs de réseaux par exemple, qu'ils soient de transports,

d'énergie ou d'eau, s'imprègnent des nouveaux horizons de la ville durable. Des médias et télécommunication à la ville et aux bâtiments intelligents (Bouygues Telecom par exemple), de la construction automobile aux nouvelles mobilités (PSA Peugeot Citroën), des réseaux de distribution d'électricité à l'aménagement durable (H4 du groupe EDF), de nombreux acteurs privés investissent le champ de la durabilité à l'échelle de la ville et du quartier.

Conclusion générale

La rencontre entre promoteurs immobiliers privés et durabilité s'inscrit dans une suite de déclinaison de grands rendez-vous internationaux tenus depuis l'émergence d'une promesse d'un nouveau type de développement. En France, Le Grenelle de l'environnement ancre pérennement les problématiques de la durabilité comme nouveau fil conducteur de l'activité de construction des promoteurs privés.

Dans un premier temps, la durabilité procède d'une injonction et d'une prescription réglementaire. Les promoteurs l'inscrivent formellement à leur activité afin, d'une part, de relayer les mesures gouvernementales mises en œuvre pour la réduction des consommations énergétiques du secteur résidentiel et, d'autre part, afin de répondre aux politiques locales en matière de développement durable urbain. Une première durabilité se dévoile alors. La territorialisation du développement durable est occultée par les prescriptions intronisant la priorité du traitement de l'échelle du bâtiment et de celle de son enveloppe. L'économie de la ressource énergétique est élevée au rang de priorité et constitue le socle commun à partir duquel doivent désormais s'élancer les promoteurs immobiliers privés. Nombreux sont alors ceux qui découvrent de nouveaux mots ainsi que de nouvelles problématiques (performance énergétique, qualité environnementale). Il s'agit dès lors de les approprier, de les reformuler (sur le plan organisationnel par exemple) et de les rendre opérationnel à l'échelle de la production. Par un jeu de mise en réseau, d'apprentissages, collectifs et propres à chaque groupe, la durabilité s'est ainsi construite peu à peu au sein de la promotion immobilière privée. Les processus à l'œuvre renvoient ainsi à ceux déjà observés à l'échelle des villes quelques années auparavant. L'objectif est de mobiliser l'ensemble de la profession, notamment autour de la FPI, mais également de diffuser en interne les nouvelles problématiques de la durabilité, de leur donner corps et sens. Les promoteurs privés ont ainsi défini leurs politiques de développement durable, exposé leurs stratégies et affirmé leurs objectifs. Les problématiques de la durabilité ont dès lors peu à peu imprégné les discours, alimenté les supports communicationnels et chacun s'est attaché à afficher leur intégration. Les éléments discursifs recueillis prouvent toutefois que les premières postures sont marquées par le scepticisme et par la filiation persistante entre durabilité et contrainte. En rapprochant la durabilité d'une énième réglementation et en la considérant comme une strate supplémentaire au cadre de leur activité, les promoteurs ont ainsi entamé leur processus d'adhésion par l'obligation qui leur était imposée.

Le résultat en est qu'afin de donner sens à cette durabilité, les promoteurs se positionnent sur les référentiels de certification et de labellisation. Les chiffres de notre recensement font état,

à la fin 2010, de leur large diffusion : trois-quarts des promoteurs commercialisaient à cette date au moins un programme intégrant un des référentiels disponibles. Bouygues Immobilier, tête de proue de toute une profession, décide ainsi en 2007 de relier durabilité à la certification H&E. D'autres promoteurs suivent et optent pour un des référentiels disponibles, garants du respect des points de passage édictés par chacun d'entre eux.

Ce premier temps de la durabilité est donc celui du positionnement des promoteurs sur un référentiel. Elle introduit alors un facteur discriminant entre les groupes de promotion : performance énergétique et qualité environnementale sont en mesure de démarquer les promoteurs des uns des autres. Les groupes revendiquent la primauté de l'attachement à telle ou telle certification, à tel ou tel label. L'un se proclame le premier à relier sa production à la certification NF Logement Démarche HQE, tel autre à la certification H&E. L'un affirme être le premier à avoir construit un bâtiment BBC en Île-de-France, tel autre à avoir construit un bâtiment BBC en Alsace. Les référentiels offrent des avantages concurrentiels qu'il s'agit de valoriser auprès des collectivités. Ils constituent en outre un cadre assuré et rassurant des pratiques, pour les commanditaires comme pour les promoteurs eux-mêmes. En effet, les référentiels constituent de véritables feuilles de route normalisant et institutionnalisant les problématiques de la durabilité. Pour le pragmatique promoteur, homme de chiffres et de bilans, un référentiel retranscrit en objectif chiffré et quantifiable des objectifs de durabilité qui ne le sont pas toujours. S'ils participent à l'intégration des enjeux d'une certaine durabilité, ils participent également à leur transposition dans une logique économique de croissance. Il existe un besoin, d'une part, de se référer à du quantifiable et, d'autre part, d'utiliser un outil en mesure d'instaurer une différenciation puisque les référentiels offrent des points de comparaison. Le processus d'adhésion évolue alors peu à peu. Schématiquement, puisque les promoteurs n'ont pas le choix, autant renverser le regard et inverser le miroir de la durabilité afin d'en faire une éventuelle valeur positive, motrice de l'activité de production résidentielle et créatrice d'une nouvelle identité de groupe. Labels et certifications font références et s'imposent comme le plus petit dénominateur commun. Ils ne sont toutefois pas unanimement adoptés. Leur rejet peut d'ailleurs renvoyer à l'adoption d'une stratégie différenciée.

Des questions demeurent toutefois et des doutes persistent quant aux manques et aux faiblesses des référentiels. D'une part, la question des contrôles et des vérifications *in situ* reste posée. D'autre part, ils occultent les autres composantes de la durabilité. Lors de la deuxième phase d'entretiens, la confusion quasi systématique entre développement durable et BBC est une illustration de la réduction de la durabilité à l'enjeu de l'économie de la ressource énergétique. Les bâtiments BBC sont performants et respectent le nouveau palier de 50 kWh/m^2/an. Un bâtiment BBC n'est cependant pas un bâtiment durable si l'on considère l'ensemble des composantes de la durabilité. La qualité architecturale semble par exemple faire défaut et le BBC porte un risque de standardisation. En tant que réponse à la composante énergétique, un bâtiment BBC perdrait même de sa substance. Ainsi le strict respect du traitement de l'enjeu énergétique peut conduire à l'édification de bâtiments et de logements sans réelle qualité d'usage, omettant la qualité de vie (aération, ouvertures, surfaces etc.) comme la qualité architecturale. Une étude des formes urbaines produites et des caractéristiques précises (surface disponible, éclairage et luminosité,

confort, etc.) complèterait nos résultats. Elle permettrait d'évaluer ce que N. Michelin nomme la Haute qualité d'usage (HQU), et non plus simplement la Haute qualité environnementale.

Ce premier temps de la durabilité interroge également la capacité des promoteurs à dépasser les points de tensions définis. La question sous-jacente est celle des gains de la durabilité. Les promoteurs immobiliers privés relient avec insistance, peut être un peu moins depuis un an ou deux, le développement durable aux surcoûts engendrés. Cette posture est en partie légitime. La durabilité est vecteur de surinvestissement alors même que les gains d'exploitation ne profitent pas eux promoteurs. Toutefois, sans leur demander de remettre en cause le support capitalistique de leurs activités, un peu de philanthropie permettrait de rétablir les perspectives. La notion de surcoût semble en effet bien « désuète » à l'échelle des enjeux globaux et environnementaux auxquels peut répondre leur production résidentielle. Il existe d'ailleurs des réponses peu coûteuses (orientation, principes bioclimatiques, etc.) et, de l'avis même de certains promoteurs rencontrés, des solutions sont également à rechercher par une remise en question des habitudes et des périmètres d'activité. Les promoteurs ont peu à peu inversé leur regard parce que la durabilité n'est plus uniquement une contrainte. Elle est également créatrice d'identité, une valeur à investir pour pérenniser une activité et donc génératrice de gains économiques et de rentabilité. Toutefois, l'environnement n'est pas encore le moteur de leur activité. Nous restons sceptiques quant à sa capacité à le devenir. La prochaine étape consiste toutefois à ce qu'il devienne un paramètre de l'activité par une nouvelle conciliation et une nouvelle harmonie entre levier économique et levier environnemental. L'échelle du bâtiment ne semble d'ailleurs pas être l'échelle de convergence et de synchronisation de ces nouveaux points de rencontre.

La durabilité du lendemain du Grenelle de l'environnement a aujourd'hui perdu son pouvoir discriminant. Par anticipation de la future réglementation thermique, les promoteurs privés proposent dans leur grande majorité des bâtiments BBC. La différenciation à partir de la performance énergétique et de la qualité environnementale s'amenuise donc. Elle sera une nouvelle fois à l'œuvre lorsque le temps de la nouvelle génération des bâtiments BEPOS sera ouvert. Des promoteurs s'y préparent déjà et quelques opérations sont lancées. Les premiers à se positionner construisent donc leur avantage dans l'attente de la future réglementation qui remettra une nouvelle fois les promoteurs immobiliers derrière la même ligne de départ.

En attendant, face à une première durabilité dont le caractère discriminant s'estompe, les promoteurs élargissent le spectre de leur durabilité. Ils enrichissent leurs grilles de nouvelles composantes et de nouvelles échelles. Ils font notamment de l'accessibilité et de l'abordabilité du logement un *leitmotiv* au développement de nouveaux concepts. D'une situation première de rapport quasi frontal avec la durabilité, les promoteurs cherchent des solutions, notamment constructives, afin de dépasser en particulier le lien durabilité-coût économique et afin d'optimiser le rapport coût-qualité des logements et des bâtiments produits. De nouveaux concepts sont d'ailleurs venus compléter ceux exposés au cours de cette recherche. En juin 2012, Icade annonce ainsi le lancement d'un concept d'habitat partagé, Bi-Home dont le principe repose sur l'habitat partagé entre personnes ayant des difficultés de logement et personnes

ayant besoin d'aide et d'assistance dans l'utilisation de ce dernier. Le concept s'inspire donc des principes alternatifs de l'habitat groupé et de l'autopromotion afin de répondre aux évolutions des modes de vie (décohabitation, divorce, etc.) et de se positionner sur ces niches de marché.

Le dépassement des points de tension et de certains points aveugles, comme la constitution de nouvelles grilles de durabilité, attestent d'une autre évolution : l'échelle du bâtiment est trop restrictive. La durabilité d'un bâtiment tient dans son interaction avec les autres bâtiments, avec le quartier. Les problématiques de la durabilité mobilisent, d'une part, l'ensemble des échelles de la ligne logement-bâtiment-quartier-ville et, d'autre part, nécessitent des allers-retours. Progressivement, des conceptions de la ville durable se figent dans le discours des promoteurs et la ville durable devient une toile de fond, avant même de devenir peu à peu une action de fond. Le quartier durable commence quant à lui à être appréhendé et, tendance nouvelle, à être expérimenté. Nous retrouvons d'ailleurs un cheminement proche de celui mis en évidence lors de la rencontre entre promoteurs privés et développement durable. Le bâtiment était une étape dans la projection à l'échelle du quartier. Aujourd'hui, ce dernier est une nouvelle étape vers la ville durable. Toutefois, celle-ci reste trop prospective et l'échelle même de la ville est trop large. Entre les deux, l'échelle du quartier est donc envisagée comme celle de l'expérimentation. Elle permet ainsi de se saisir des composantes dissimulées par l'échelle du bâtiment, tout en étant assez circonscrite pour en intégrer de nouvelles, les articuler et les conjuguer avec les précédentes. Des promoteurs privés sont en mesure de proposer une offre nouvelle et se constituent comme forces de propositions pour l'aménagement de quartiers durables. Aujourd'hui, en France, ce sont dix quartiers durables qui sont portés par un promoteur-aménageur privé, attestant d'une nouvelle forme de participation à la fabrique urbaine. Dès lors, la durabilité migre d'un enjeu immobilier à un enjeu territorial.

Cette projection à l'échelle du quartier renvoie en premier lieu à une tendance longue de l'intégration de nouvelles activités immobilières aux côtés de celle de promotion. Elle rappelle le rapprochement entre le métier de promoteur et celui d'ensemblier urbain que les grands groupes souhaitent intégrer (Nexity, Bouygues Immobilier, Eiffage, CA Immobilier, Altarea Cogedim, etc.) afin de répondre et d'accompagner les demandes des collectivités locales dans leur développement territorial. Dans un second temps, la projection à l'échelle du quartier durable atteste de la réunion des deux principales conditions d'un rapprochement. D'un côté, des promoteurs privés sont prêts à prendre en charge l'aménagement d'un quartier. De l'autre côté, les collectivités sont prêtes à les solliciter et à leur confier ces aménagements.

Actuellement, l'aménagement durable est pris en charge par les grands promoteurs nationaux adossés à de grands groupes financier et/ou de construction, cotés en bourse. Corrélativement à l'élévation de la taille des opérations, la complexité grandit, le besoin de coordination des opérations s'accroît. Ce changement d'échelle et l'ajout des composantes de la durabilité favorisent les grands groupes en mesure de répondre par leur taille, par leurs compétences, par les transferts des savoir-faire acquis à l'échelle du bâtiment ou transférés d'autres métiers (aménageurs, urbanistes, etc.). La durabilité à l'échelle du quartier impliquerait un pilotage complexe, l'apport de nouvelles compétences, une ingénierie que les collectivités ne pourraient assumer seules. Les promoteurs privés souhaitent ainsi faire valoir un point de vue

professionnel, parfois techniciste, de la ville durable. En se positionnant sur ces opérations, ils cherchent à se rendre indispensables et à intégrer la stratification de la production de la ville durable.

La constitution de ce nouveau couple promoteur-aménageur privé/quartier durable repose sur un partage des intérêts. Pour l'acteur privé, ce dernier est bien évidemment économique. Macdonald et Ginko rappellent par exemple que l'activité générée dépasse la seule entité aménagement qui prépare en amont l'activité des filiales de promotion. La fonction aménagement permet en outre de participer à la course au foncier, d'acquérir de grandes opportunités foncières, et donc de se constituer une réserve d'activité à moyen terme. Les collectivités y trouvent également leur intérêt. Le portage privé permet de combler des capacités financières et techniques manquantes. Dans un contexte budgétaire tendu marqué par la baisse des moyens financiers, les villes éprouveront de plus en plus de difficultés à financer leurs projets urbains. Dans le cas de Ginko par exemple, l'espace public n'est pas budgétisé par la collectivité. Il est pourtant bien produit au bénéfice de cette dernière.

Les aménageurs privés poursuivent également d'autres intérêts. Ginko et Macdonald sont ainsi en mesure d'alimenter le nouveau référentiel, la nouvelle grille de leur porteur. À partir des pistes explorées, parfois abandonnées, des hypothèses et des idées validées, découlent une expérience, la constitution de nouveaux partenariats en mesure de les servir lors de futures opérations. Nous serions presque tentés d'affirmer que, pour ces premières opérations, plus que l'intérêt économique, les intérêts sont d'ordre urbanistiques et qu'ils relèvent de l'expérimentation et de l'innovation, de la constitution d'une grille de durabilité à l'échelle du quartier. Nous estimons même, dans le cas de Ginko, que le groupe relègue la logique marchande derrière l'acquisition de savoirs opérationnels en matière de durabilité à l'échelle du quartier.

Les acteurs privés de la fabrique de la ville ne sont donc pas uniquement des ressources économiques et financières. Ils participent à l'innovation et participent même à la production de savoirs urbains comme en atteste le partenariat monté par Bouygues Immobilier avec Cofely. Ils souhaitent alors se poser en acteur légitime, sur la base de projet reliant durabilité et secteur privé, de la fabrique urbaine. Les acteurs privés participent ainsi au changement du modèle de production de la ville et de l'urbanisme durable. En mesure d'utiliser l'espace urbain, de le produire et de gérer des services publics, ils maîtrisent une large part des dimensions de cet espace urbain (Baraud-Serfaty, 2007). Les bâtiments intelligents et la ville intelligente reposent d'ailleurs sur ces trois dimensions. Il n'est d'ailleurs pas étonnant qu'un groupe comme Bouygues Immobilier se projette dans cette ville par transfert des savoir-faire des autres entités du groupe (médias, télécommunication, etc.). Le domaine des *smart grids* ouvre par exemple, d'une part, la voie à de nouvelles formes de gestion de l'habitat de demain et, d'autre part, mobilisent des acteurs au cœur d'activité à l'origine plus ou moins éloigné des problématiques urbaines (LG, Honda, Legrand, ERDF, Alstom, etc.). Cette dernière remarque est également une différenciation introduite par la ville durable entre les promoteurs privés. En effet, ceux qui sont en mesure de s'entourer, de fédérer d'autres groupes et d'autres compétences, pourront plus aisément répondre aux problématiques de transversalité de la ville durable.

La ville durable n'ouvre donc pas seulement de nouveaux horizons spatiaux et temporels. Elle ouvre de nouveaux marchés aux promoteurs privés et, d'une manière plus générale, aux acteurs privés de la ville. Déjà, à l'échelle du bâtiment, face à l'émergence de marchés et de nouveaux gisements de rentabilité, les promoteurs privés répondent par de nouveaux produits, par une diversification de leur production afin d'intégrer, voire même de créer, de nouveaux segments et de nouvelles niches. Si la demande des collectivités, ou celle des acquéreurs, s'émousse, l'offre des promoteurs se réduit. Or, dans un contexte budgétaire peu favorable aux collectivités locales, l'appel au privé s'accroît. Le portage privé de quartiers durables renvoie en effet à une présence accrue des entreprises privées dans la production de la ville (Baraud-Serfaty, 2007). On peut y lire une financiarisation et une privatisation de la production d'une ville devenue à la fois durable et rentable (Baraud-Serfaty, 2011a et 2011b). Cette évolution est-elle porteuse de risque ? La volonté politique est primordiale pour ne pas assister à la création d'une simple ville servicielle, résidentielle, technique et technologique. Le choix de l'aménageur se fait notamment en fonction de ses capacités à traduire les ambitions de la collectivité en termes de durabilité. La maîtrise du foncier est ainsi indispensable pour définir en amont le cahier des charges imposées à l'aménageur. Les quartiers durables reposent à la fois sur des invariants ainsi que sur des variables aux latitudes plus importantes. C'est donc aux pouvoirs publics de déterminer les objectifs et les ambitions et d'instaurer les garde-fous réglementaires et normatifs. Les cahiers des charges, la phase de concours, l'imposition de quotas de mixité ou d'architectes, les chartes de développement durable, les ratios imposés en termes d'espaces publics/privés et leur entretien sont autant d'invariant pour les promoteurs. Le public doit ainsi orienter le privé dans le champ de ses intérêts. Le projet urbain renvoie à un projet politique d'une ville. Il est donc élaboré et suivi par le secteur public exigeant et contraignant pour les partenaires privés. Un projet urbain durable reposant sur la privatisation est également un projet politique misant sur ces préceptes. À l'heure actuelle, les promoteurs-aménageurs sont avides de ces projets. Leurs résistances face aux exigences des pouvoirs publics sont donc peut être un peu moins fortes. Elles le seront certainement un peu plus lorsqu'ils auront plusieurs projets à leur actif et lorsqu'ils ne seront plus qu'un faible nombre à pouvoir répondre à l'appel des collectivités.

La question de la privatisation de la ville dépend également des contours donnés à la sphère privée. Si cette dernière recouvre les acteurs économiques, elle réunit aussi les habitants, les acteurs locaux et les autres professionnels de la ville (agences d'urbanisme, urbanistes, architectes, etc.). Plus qu'à la problématique de privatisation, la participation d'acteurs privés renvoie à une coproduction de la ville. Ainsi, à Bordeaux, Ginko est une des formes partenariales particulières jouant avec le privé. Dans la même ville, le projet Darwin vise à restaurer une partie des friches de la caserne Niel en un ensemble tertiaire abritant des activités créatives et tournées vers l'environnement. Il est porté par Évolution, actionnaire majoritaire de l'agence conseil Inoxia, avec à sa tête un entrepreneur bordelais à l'origine du projet. Les subventions des partenaires publics (FEDER, ADEME, Conseil régional d'Aquitaine, Groupe Lyonnaise des Eaux, la CUB) ne représentant que 6 % du montant total, 13 millions d'euros, de celui-ci.

Il s'agit donc d'une forme de participation privée à la production urbaine illustrant l'évolution de la stratification des acteurs de la fabrique urbaine. Cet appel au privé n'est pas nouveau. Les ZUP, puis les ZAC, sont des opérations délégant au secteur privé des opérations immobilières.

L'échelle du quartier durable propose néanmoins aujourd'hui aux promoteurs privés d'être acteurs de l'urbanisme. En effet, à la différence des ZUP et des ZAC pour lesquels ils n'ont pas la maîtrise urbanistique, le quartier durable leur permet de déterminer les grands principes urbanistiques de l'aménagement.

Tous les promoteurs privés sont susceptibles de construire dans des écoquartiers. Seul un petit nombre est toutefois en mesure de porter leur aménagement. L'échelle du quartier fait donc bouger les lignes de la typologie des promoteurs immobiliers privés. Elle contribue à la poursuite de la concentration et de la bipolarisation de la profession. L'élargissement des champs d'activités, l'ouverture à de nouvelles échelles et à de nouvelles composantes s'accompagnent paradoxalement, mais logiquement, d'une réduction des acteurs intervenant. Les autres promoteurs sont donc en partie exclus de la ville durable, en y contribuant seulement par une activité de construction de bâtiments dits durables. Toutefois, les problématiques de la durabilité portent celles de la relocalisation de la matérialité de la ville que les grands groupes ne sont pas seuls à pouvoir s'approprier. L'urbanisme durable n'est pas synonyme d'écoquartier, confusion qui semble pourtant à l'œuvre dans le cadre français. Éco-hameaux ou éco-lotissements sont d'autres écritures possibles. Au Mans par exemple, un petit promoteur privé porte une opération d'éco-hameau composé de vingt maisons BBC mettant en œuvre une démarche environnementale globale et reprenant les invariants des quartiers durables (compacité, orientation, etc.). C'est la première opération de ce tout jeune promoteur attestant de la relocalisation de la matérialité de la ville, de la contextualisation des opérations. Grands ou petits promoteurs sont également confrontés, et ce qu'elle que soit la taille du projet et de sa surface, aux mêmes problématiques. Il s'agit par exemple de travailler un plan masse pouvant répondre à l'économie des ressources à partir du foncier disponible. L'éco-hameau et l'éco-lotissement peuvent donc être considérés comme une déclinaison de l'écoquartier, de ses composantes, certes à taille réduite et généralement localisées dans les moyennes et petites villes et même en milieu rural. Un segment est donc ouvert aux plus petits promoteurs, aux lotisseurs et constructeurs de maisons individuelles, marquant au passage une des perspectives ouvertes par cette recherche. N'est-ce pas d'ailleurs un des paradoxes d'une thèse que de ne pouvoir répondre à l'ensemble des questions initialement posées et d'en ouvrir d'autres le point final approchant ? Nous ne sommes par exemple pas en mesure d'étayer l'hypothèse de terreaux propices, comme la Bretagne, à la diffusion de l'innovation et de la durabilité. Nous savons le rôle joué par le regroupement et les réseaux dans la construction d'un véritable système d'acteurs et dans la constitution d'un projet territorial impliquant aussi bien la sphère publique que privée. Certains des promoteurs rencontrés en sont parties prenantes et se sont appliqués bien avant d'autres à intégrer la durabilité, à établir une grille commune de lecture avec les collectivités. L'absence de réponse ne signifie pas que les questions doivent être écartées.

Une des principales perspectives tient dans la projection à l'échelle temporelle de l'aménagement. D'une part, Ginko accueille ses premiers habitants, Macdonald devant le suivre d'ici un an. Notre patience est donc mise à contribution avant de savoir comment ces quartiers vont vivre sans leurs aménageurs mais avec les principes mis en œuvre et avec leurs habitants. D'autre part, les projets de quartiers durables actuellement en cours et portés par le privé

nous proposent dès aujourd'hui des premiers points de comparaison. L'étude du portage privé s'élargit donc par la multiplication des projets mais également par l'apparition de nouveaux groupes immobiliers. De nouvelles formes partenariales peuvent donc émerger et définir de nouvelles formes de participation des promoteurs privés à la fabrique de la ville durable. Les quartiers durables ne sont d'ailleurs qu'une territorialisation particulière du virage pris très récemment par l'urbanisme durable. La ligne de déclinaison logement-bâtiment-quartier-ville, en partie maîtrisée, offre alors de nouvelles perspectives et de nouvelles considérations. Il s'agit dès à présent d'opérer de nouveaux allers-retours. Le passage du bâtiment au quartier opéré, il convient d'articuler ces quartiers entre eux. Une autre articulation du bâtiment durable est également à trouver dans sa verticalité (mixité fonctionnelle, mutualisation, etc.). Enfin, la ville durable ne peut être résumée à l'addition d'écoquartiers bien qu'ils lui donnent sens. La ville durable n'est encore que perspective et prospective pour les promoteurs privés. Elle l'est également pour les acteurs publics qui pilotent, ou sont censés pilotés, la fabrique de celle-ci. Elle n'est encore que principalement appréhendée sous l'angle de la construction de quartiers durables et non dans de nouveaux emboîtements et de nouvelles articulations quartier/quartier voire même ville/ville.

Bibliographie

A

ACCARDO J., BUGEJA F., 2009, Le poids des dépenses en logement depuis vingt ans. *Cinquante ans de consommation en France, édition 2009* [en ligne], p. 33-47. Disponible sur : <www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=0&ref_id=CONSO09d>.

ADEME, 2006, *Réussir un projet d'urbanisme durable : méthode en 100 fiches pour une approche environnementale de l'urbanisme (AEU).* Paris : Le Moniteur, 353 p.

ADEME, 2010, *Bâtiment, énergie, environnement, chiffres clés : édition 2010*. ADEME, 113 p.

ADEME, 2011, *Bâtiment, chiffres clés : édition 2011*. ADEME, 97 p.

AGENCE D'URBANISME BORDEAUX MÉTROPOLE AQUITAINE (A'urba), 2001, *Bordeaux Nord, éléments pour une stratégie de renouvellement urbain : hypothèses d'aménagement*. Bordeaux : A'urba, p. mult.

AGENCE D'URBANISME BORDEAUX MÉTROPOLE AQUITAINE (A'urba), 2002, *Bordeaux Nord, les grands axes d'une stratégie de renouvellement urbain. Rapport de synthèse*. Bordeaux : A'urba, p. mult.

AGENCE D'URBANISME BORDEAUX MÉTROPOLE AQUITAINE (A'urba), 2003, *Secteur d'aménagement « La berge du lac » à Bordeaux Nord*. Bordeaux : A'urba, p. mult.

AGENCE D'URBANISME BORDEAUX MÉTROPOLE AQUITAINE (A'urba), 2007, *Le logement abordable : inventaire des outils* [en ligne]. Bordeaux : A'Urba, Rapport d'étude, 81 p. Disponible sur : <aurba.com/Etudes/Themes/Habitat/Le-logement-abordable-inventaire-des-outils>.

AGENCE D'URBANISME BORDEAUX MÉTROPOLE AQUITAINE (A'urba), 2011, *De la ville à la métropole : 40 ans d'urbanisme à Bordeaux*. Bordeaux : A'urba/Le Festin, 143 p.

AGENCE D'URBANISME BORDEAUX MÉTROPOLE AQUITAINE (A'urba), COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX (CUB), 2006, *Bordeaux Nord. Opération d'aménagement la Berge du Lac. Ville de Bordeaux. Consultation d'aménageurs. Comité de coordination des opérations d'aménagement.* Bordeaux : A'urba, p. mult.

AGENCE D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNALE DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE (AUDIAR), 2011, *Une opération pilote, la plus participative, la plus économique et la plus écologique possible*. Rennes : AUDIAR, 4 p.

AGENCE FRANCK BOUTTÉ CONSULTANTS, PARISNORDEST (PNE), 2008, *Reconversion des entrepôts Macdonald : lots de logements*. Paris, 26 p.

AGENCE INNOVAPRESSE, 2009, *Classement des promoteurs 2009*. Paris : Agence Innovapresse, 144 p.

AGENCE RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES NOUVELLES ÉNERGIES (ARENE), 2005, *Quartiers durables : guide d'expériences européennes* [en ligne]. Paris : ARENE, 146 p. Disponible sur : <www.areneidf.org/medias/publications/Quartiers_durables_Guid.pdf>.

AGGERI F., et *al.*, 2004, *L'entreprise à l'épreuve du développement durable, une analyse comparative des pratiques des entreprises en matière de développement durable (synthèse)* [en ligne]. ADEME, 3 p. Disponible sur : <www2.ADEME.fr/servlet/KBaseShow?sort=-1&cid=96&m=3&catid=12393>.

AGGERI F., et *al.*, 2005, *Organiser le développement durable : expériences des entreprises pionnières et formation des règles d'action collective*. Paris : Vuibert, 273 p.

AGGERI F., GODARD O., 2006, Les entreprises et le développement durable. *Entreprises et histoire* [en ligne], 2006/4, nº 45, p. 6-19. Disponible sur : <www.cairn.info/revue-entreprises-et-histoire-2006-4-page-6.htm>.

AKÉRYS, 2004-2011, *Rapport annuel*. Balma : Akérys, p. mult.

ALLAIN R., 1991, Un exemple de valorisation spontanée d'un espace pavillonnaire péricentral : le quartier sud-gare à Rennes. In COLLECTIF URA-CNRS 915. *Dynamiques urbaines*, Actes du Colloque du Mans, 20 et 21 avril 1989, Caen : Presses Universitaires de Caen, p. 283-296. (Géographie Sociale).

ALLAMAN M., 2008, Les Berges du lac, le pari d'un aménageur privé. *Diagonal*, novembre 2008, nº 178, p. 59-63.

ALLEMAND S., 2007, *Les paradoxes du développement durable*. Paris : Le Cavalier Bleu, 191 p.

ALLEMAND S., 2009, *Sous la ville durable le génie urbain : rencontre avec les ingénieurs de l'EIVP*. Paris : Les Carnets de l'Info, 325 p. (Modes de ville).

ALTAREA COGEDIM, 2004-2011, *Document de référence*. Paris : Altarea Cogedim, p. mult.

ALTAREA COGEDIM, 2011, *Rapport développement durable*. Paris : Altarea Cogedim, 71 p.

ALTERNATIVES ÉCONOMIQUES, 2009, *La responsabilité sociale des entreprises françaises*. Paris : Alternatives économiques, 128 p.

ANGIOLETTI R., et *al.*, 1996, *24 critères pour concevoir et construire un bâtiment dans une logique de développement durable*. Paris : CSTB, Cahiers du CSTB nº 366, 29 p.

ASCHER F. (dir), 1995, *Le logement en questions*. Paris : Éditions de l'Aube, 325 p. (Monde en cours).

ASSOCIATION QUALITEL, 2010, *Rapport d'activité 2010*. Paris : Association Qualitel, 31 p.

ASSOCIATION QUALITEL, 2011, *Rapport d'activité 2011*. Paris : Association Qualitel, 31 p.

ATELIER PARISIEN D'URBANISME (APUR), 2004, *Projets d'aménagement du secteur nord-est de Paris* [en ligne]. Paris : APUR, 23 p. Disponible sur <www.apur.org/etude/projets-amenagement-secteur-nord-paris>.

ATELIER PARISIEN D'URBANISME (APUR), 2005, *Renouvellement urbain et Jeux Olympiques*. Paris : APUR, Paris Projet nº 36-37, 168 p.

ATELIER PARISIEN D'URBANISME (APUR), MAIRIE DE PARIS, 2001, *Engager le renouvellement urbain de la couronne de Paris. Dossier de présentation d'un grand projet de renouvellement urbain sur la couronne de Paris* [en ligne]. Paris : APUR/Mairie de Paris, 175 p. Disponible sur : <www.apur.org/etude/engager-renouvellement-urbain-couronne-paris-engager-renouvellement-urbain-couronne-paris-un-g>.

AVRIL B., ROTH, B., 2001, *La promotion immobilière : construire pour autrui*. Paris : Presses de l'École Nationale des Ponts et Chaussées, 287 p.

B

BACCAÏNI B., SÉMÉCURBE F., 2009, La croissance périurbaine depuis 45 ans : extension et densification. *INSEE Première* [en ligne], juin 2009, nº 1 240, 4 p. Disponible sur : <www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref_id=ip1240>.

BACKOUCHE I., 2006, *Entrepôts et Magasins Généraux de Paris (EMGP) : les mutations d'un espace parisien*. Paris : Centre de recherches historiques de l'EHESS, 12 p.

BALDERMANN-CORNEC U., 2011, *Urbanisme durable et potentialités de transferts d'expériences interculturelles entre Régions européennes*. Thèse de doctorat : Géographie : Université Rennes 2, 521 p.

BALLAIN R., 1998, Crise du modèle résidentiel, transformation du rôle du parc privé. In BERTRAND J.-R. (dir.), CHEVALIER J. (dir.). *Logement et habitat dans les villes européennes*. Paris : L'Harmattan, p. 33-44 (Géographie Sociale).

BARAUD-SERFATY I., 2007, La ville est-elle encore publique ? *D'Architectures*, décembre 2007-janvier 2008, nº 169, p. 37-50.

BARAUD-SERFATY I., 2009a, Qui pourra encore produire la ville demain ? *Études Foncières*, juillet-août 2009, nº 140, p. 39-42.

BARAUD-SERFATY I., 2009b, La crise : menace ou chance pour les villes ? *Esprit* [en ligne], 11/2009, p. 83-96. Disponible sur : <www.cairn.info/revue-esprit-2009-11-page-83.htm>.

BARAUD-SERFATY I., 2011a, La nouvelle privatisation des villes. *Esprit*, mars-avril 2011, p. 149-167.

BARAUD-SERFATY I., 2011b, Ville durable cherche modèle économique. *Études foncières* [en ligne], janvier-février 2011, nº 149, p. 10-13. Disponible sur : <www.etudesfoncieres.fr/2011/08/ville-durable-cherche-modele-economique/>.

BARAUD-SERFATY I., 2011c, La ville durable doit être rentable ! In PROSPECTIVE ET INNOVATION, CERCLE ENTREPRENEURS DU FUTUR. *Impertinences 2011 – Onze contributions pour penser et agir autrement* [en ligne]. Paris : La Documentation Française, p. 115-123. Disponible sur : <www.laprospective.fr/.../baraud-impertinences2011.pdf>.

BARJOT D., 1992, Francis Bouygues, l'ascension d'un entrepreneur (1952-1989). *Vingtième siècle, Revue d'histoire* [en ligne], juillet-septembre 1992, nº 35, p. 42-59. Disponible sur : <www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/xxs_0294-1759_1992_num_35_1_2564>.

BATSCH L., et *al.*, 2006, *Demande de logement : la réalité du choc sociologique*. Paris : Crédit Foncier, numéro hors-série de l'Observateur de l'immobilier, 94 p.

BAUDIN G., GENESTIER P., 2006, Faut-il vraiment démolir les grands ensembles ? *Espaces et sociétés* [en ligne], 2/2006, nº 124-125, p. 207-222. Disponible sur : <www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2006-2-page-207.htm.>.

BÉAL V. (dir.), GAUTHIER M. (dir.), PINSON G. (dir.), 2011, *Le développement durable changera-t-il la ville ? Le regard des sciences sociales*. Saint-Étienne : Publications de l'université de Saint-Étienne, 461 p. (Dynamiques métropolitaines).

BEAUCIRE F., 1996, Contrainte écologique et développement urbain durable. In GENESTIER P. (dir.). *Vers un nouvel urbanisme : faire la ville, comment ? Pour qui ?* Paris : La Documentation Française, p. 127-138.

BÉCHADE A., 1997, *La promotion immobilière*. Paris : PUF, 125 p. (Que sais-je ? nº 1 937).

BELLANGER F., 2000, *Questions et hypothèses sur l'évolution de l'habitat*. La Tour d'Aigues : Éditions de l'Aube, 227 p.

BERGER M., 1991, Péri-urbains et exurbains en Île-de-France (1975-1982). In COLLECTIF URA-CNRS 915. *Dynamiques urbaines*, Actes du Colloque du Mans, 20 et 21 avril 1989, Caen : Presses Universitaires de Caen, p. 43-56. (Géographie Sociale).

BERGER M., BEAUCIRE F., 2002, Mobilité résidentielle et navettes : les arbitrages des ménages d'Île-de-France. In DUREAU F. (dir.), LÉVY J.-P. (dir.). *L'accès à la ville : les mobilités spatiales en questions*. Paris : L'Harmattan, p. 141-166.

BERNARD J.-P., 1975, La promotion immobilière en 1972. *Économie et statistique* [en ligne], mars 1975, nº 65, p. 57-62. Disponible sur : <www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/estat_0336-1454_1975_num_65_1_1549>.

BERNARD Y., 1995, Ménages et modes de vie. In ASCHER F. (dir.). *Le logement en questions*. Paris : Éditions de l'Aube, p. 13-38. (Monde en cours).

BERNARD H., GIVORD L., 2010, À Rennes Métropole, des bâtiments basse consommation pour tous. *Place Publique,* septembre-octobre 2010, nº 7, p. 15-18.

BERTAUX-WIAME I., 1992, Le retour au locatif : échec de l'accession à la propriété ou récupération du territoire d'insertion sociale ». In CULTURELLO P. (dir.). *Regards sur le logement : une étrange marchandise*. Paris : L'Harmattan, p. 327-332.

BERTRAND J.-R (dir.), CHEVALIER J. (dir), 1998, *Logement et habitat dans les villes européennes*. Paris : L'Harmattan, 243 p. (Géographie Sociale).

BESSY-PIETRI P., 2000, Les formes récentes de la croissance urbaine. *Économie et statistique* [en ligne], 2002/6, nº 336, p. 35-52. Disponible sur : <www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/es336b.pdf>.

BIDOU D., 1993, *Livre vert de l'écologie urbaine dans la construction et l'habitat*. Paris : Ministère de l'Équipement, du Logement et des Transports, 154 p.

BIGOT R., HOIBIAN S., 2009, *Les difficultés des français face au logement. CREDOC, Cahier de recherche* [en ligne], nº 265, 170 p. Disponible sur : <www.credoc.fr/publications/abstract.php?ref=C265>.

BIGOT R., 2010, Les difficultés de logement des classes moyennes et les besoins de mobilité résidentielle. *CREDOC, Enquête conditions de vie et Aspirations des Français* [en ligne], juin 2010, nº R263, 52 p. Disponible sur : <www.credoc.fr/publications/abstract.php?ref=R263>.

BILLARD G., CHEVALIER J., MADORÉ F., 2005, *Ville fermée, ville surveillée : la sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*. Rennes : PUR, 220 p. (Géographie Sociale).

BLANC N. (coord.), EMELIANOFF C. (coord.), 2008, *L'investissement habitat des lieux et milieux de vie : une condition du renouvellement urbain ? Étude européenne et prospective (France, Pays-Bas, Allemagne, Russie).* Rapport de recherche pour le PUCA, Université du Maine, p. mult.

BLANCHET D., BONVALET C., 1985, Croissance démographique et marché du logement en France depuis 1954. *Population* [en ligne], novembre-décembre 1985, nº 6, vol. 40, p. 911-935. Disponible sur : <www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/pop_0032-4663_1985_num_40_6_17569>.

BLANQUART P., 1997, *Une histoire de la ville : pour repenser la société*. Paris : La Découverte, 192 p.

BONVALET C., MERLIN P., 1987, L'évolution des structures familiales : quelles conséquences sur l'habitat ? In *ESPACES ET SOCIÉTÉS. Logement urbain*. 2/87, nº 51, Toulouse : Privat, p. 183-202.

BONVALET C. (dir.), BRUN J. (dir.), SEGAUD M. (dir.), 1998, *Logement et habitat : l'état des savoirs*. Paris : La Découverte, 411 p. .

BOSSÉ A., 2009, *L'expérience spatiale de la visite : engagement dans l'action, épreuve collective et transformations urbaines* [en ligne]. Thèse de doctorat : Géographie : Université François-Rabelais Tours, 397 p. Disponible sur : <www.applis.univ-tours.fr/theses/2010/anne.bosse_2990.pdf>.

BOST F., 2007, Entreprises et développement durable. In VEYRET Y. (dir.). *Le développement durable*. Paris : Sedes, p. 141-155.

BOSVIEUX J., 1998, Besoins et demande de logements. In BONVALET C. (dir.), BRUN J. (dir.), SEGAUD M. (dir.). *Logement et habitat : l'état des savoirs*. Paris : La Découverte, p. 86-93.

BOSVIEUX J., 2005a, Accession à la propriété : des acquéreurs plus nombreux mais prudents. *Économie et statistique* [en ligne], octobre 2005, nº 381-382, p. 41-61. Disponible sur : <www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/es381-382c.pdf>.

BOSVIEUX J., 2005b, *L'investissement locatif : à qui profite le de Robien ?* [en ligne]. Paris : Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL), 25 p. Disponible sur : <www.anil.org/publications-et-etudes/etudes-et-eclairages/2005/linvestissement-locatif-a-qui-profite-le-dispositif-robien/>.

BOSVIEUX J., 2011, Incitations fiscales à l'investissement locatif : succès quantitatif, ciblage imparfait. In COLLECTIF. *Pour sortir de la crise du logement*. Regards croisés sur l'économie nº 9, Paris : La Découverte, p. 162-171.

BOSVIEUX J., WORMS B., 2007, *L'accession, à quel prix ? La baisse des taux alourdit l'effort global des ménages* [en ligne]. Paris : Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL), 17 p. Disponible sur : <www.anil.org/fileadmin/ANIL/.../accession_a_quel_prix.pdf>.

BOULMIER M., 2009, *L'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique : un chanter d'avenir* [en ligne]. Paris : La Documentation Française, 82 p. Disponible sur : <www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/094000489/index.shtml>.

BOURDIN A., 1988, Comment analyser la transformation de l'espace urbain ? L'exemple de la réhabilitation de l'habitat. In *ESPACES ET SOCIÉTÉS. Logiques de l'habitat*. 1/88, nº 52-53, Paris : L'Harmattan, p. 85-106.

BOURDIN A. (dir.), PROST R. (dir.), 2009, *Projets et stratégies urbaines : regards comparatifs*. Marseille : Parenthèses, 283 p. (La ville en train de se faire).

BOUTAUD B., 2009, Quartier durable ou éco-quartier ? *Cybergeo : European Journal of Geography* [en ligne]. Mis en ligne le 24 septembre 2009. Disponible sur : <cybergeo.revues.org/22583>.

BOUYGUES, 2000-2011, *Document de référence*. Paris : Bouygues, p. mult.

BOUYGUES IMMOBILIER, 2006-2009, *Rapport annuel*. Issy-les-Moulineaux : Bouygues Immobilier, p. mult.

BOUYGUES IMMOBILIER, 2010-2011, *Rapport d'activité*. Issy-les-Moulineaux : Bouygues Immobilier, p. mult.

BOUYGUES IMMOBILIER, ARCHIBOOKS, 2011, *Green Office à Meudon : quand l'architecture devient positive*. Paris : Archibooks et Sautereau Éditeur, 99 p.

BOUYGUES IMMOBILIER, et *al.*, 2010, *Ginko – La Berge du lac, Bordeaux. Cahier des prescriptions architecturale, urbaines et paysagères de la ZAC*. Bordeaux : Bouygues Immobilier et *al.*, 101 p.

BOYER J.-C., 1987, Les conséquences socio-spatiales de l'accession à la propriété en banlieue ouvrière. In *ESPACES ET SOCIÉTÉS. Logement urbain*. 2/87, nº 51, Toulouse : Privat, p. 109-129.

BRESLER H., JOLY C., 2007, *Entrepôt Macdonald : histoire prospective*. Paris : ParisNordEst, 127 p.

BRIANT P., 2010, L'accession à la propriété dans les années 2000. *INSEE Première* [en ligne], mai 2010, nº 1 291, 4 p. Disponible sur : <www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref_id=ip1291>.

BRIANT P., 2011, Les inégalités face au coût du logement se sont creusées entre 1996 et 2006. In INSEE. *France, portrait social, édition 2010* [en ligne]. Paris : INSEE, p. 181-195. Disponible sur <www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=0&ref_id=FPORSOC10H>.

BRIANT P., DONZEAU N., 2011, Être sans domicile, avoir des conditions de logements difficiles : la situation dans les années 2000. *INSEE Première* [en ligne], janvier 2011, nº 1 330. Disponible sur <www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref_id=ip1330>.

BRIANT P., ROUGERIE C., 2008, Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent davantage sur le revenu des ménages. In INSEE. *France, portrait social, édition 2008* [en ligne]. Paris : INSEE, p. 103-116. Disponible sur : <www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=0&ref_id=FPORSOC08j>.

BRUN J., 1985, Nouvelles approches. In DUBY G. (dir.). *Histoire de la France urbaine : la ville aujourd'hui. Tome 5*. Paris : Seuil, p. 333-391. (L'Univers historique).

BRUN J., RONCAYOLO M., 1985, Production de la ville et du bâti. In DUBY G. (dir.). *Histoire de la France urbaine : la ville aujourd'hui. Tome 5*. Paris : Seuil, p. 281-329. (L'Univers historique).

C

CALLEN D., 2011, *La « fabrique péri-urbaine », système d'acteurs et production des ensembles pavillonnaires dans la Grande Couronne francilienne* [en ligne]. Thèse de doctorat : Géographie : Université Paris I Panthéon-Sorbonne, 400 p. Disponible sur : <halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00553582/en/>.

CAMAGNI R. (dir.), GIBELLI M.-C. (dir.), 1997, *Développement durable urbain durable : quatre métropole européennes*. La Tour d'Aigues : DATAR/Éditions de l'Aube, 174 p.

CAMPAGNAC É., 1995, Francis Bouygues, entrepreneur (22 décembre 1922-24 juillet 1993). *Histoire, économie et société* [en ligne], nº 2, p. 253-271. Disponible sur : <www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/hes_0752-5702_1995_num_14_2_1772>.

CAMPAGNAC É., (dir.), 1992, *Les grands groupes de construction : de nouveaux acteurs urbains ? Analyse comparée de l'évolution des grands groupes de la construction dans les pays d'économie développée*. Paris : L'Harmattan, 196 p. (Villes et entreprises).

CASTÉRAN B., RICROCH L., 2008, Les logements en 2006 : le confort s'améliore mais pas pour tous. *INSEE Première* [en ligne], juillet 2008, nº 1 202, 4 p. Disponible sur : <www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref_id=ip1202>.

CENTRE D'ANALYSE STRATÉGIQUE (CAS), 2011, *Le logement social pour qui ? Perspectives européennes*. La note d'analyse, Questions sociales, juillet 2011, nº 230. Paris : CAS, 16 p.

CENTRE D'INFORMATIONS SUR LE CIMENT ET SES APPLICATIONS (CIMBÉTON), 2009, *Qualité environnementale des bâtiments : recherche des paramètres influençant la qualité environnementale des bâtiments à basse consommation énergétique. Comparaison des impacts environnementaux* [en ligne]. Paris : CIMBÉTON, 280 p. Disponible sur : <www.infociments.fr/recherche?q=B56>.

CGDD/SOeS, 2011a, *Comptes du logement : premiers résultats 2010 et compte 2009* [en ligne]. Paris : Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (MEDTL), CGDD/SOeS, 180 p. Disponible sur <www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publications/p/1811/752/comptes-logement-premiers-resultats-2010-compte-2009.html>.

CGDD/SOeS, 2011b, La structure du parc de logements en 2011. *Chiffres et statistiques* [en ligne], août 2011, nº 238, 4 p. Disponible sur : <www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publications/p/1941/752/structure-parc-logements-2011.html>.

CGDD/SOeS, 2011c, Le parc locatif social au 1ier janvier 2010. *Chiffres et statistiques* [en ligne], janvier 2011, nº 184, 4 p. Disponible sur : <www.developpement-durable.gouv.fr/Le-parc-locatif-social-au-1er,20230.html>.

CGDD/SOeS, 2012, Durée de construction des logements : le rôle des tensions dans l'industrie du bâtiment entre 1990 et 2010. *Le point sur* [en ligne], avril 2012, nº 122, 4 p. Disponible sur <www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publications/p/1939/755/duree-construction-logements-role-tensions-lindustrie.html>.

CHAIRE PARISTECH, VINCI, 2011, *Indicateurs d'éco-conception pour les quartiers durables* [en ligne]. Actes de la conférence du 10 mars 2011, Rueil, 52 p. Disponible sur <www.chaire-eco-conception.org/fr/content/49-indicateurs-d-eco-conception-pour-les-quartiers-durables>.

CHAPON M.-P., et *al.*, 2011, Architecture et grand âge. *Retraite et société* [en ligne], 2011/1, nº 60, p. 241-252. Disponible sur : <www.cairn.info/revue-retraite-et-societe-2011-1-page-241.htm>.

CHARLOT-VALDIEU C., OUTREQUIN P., 2006, *Développement durable et renouvellement urbain : des outils pour améliorer la qualité de vie dans nos quartiers*. Paris : L'Harmattan, 296 p. (Villes et entreprises).

CHARLOT-VALDIEU C., OUTREQUIN P., 2009a, *Écoquartier mode d'emploi*. Paris : Eyrolles, 243 p.

CHARLOT-VALDIEU C., OUTREQUIN P., 2009b, *L'urbanisme durable : concevoir un écoquartier*. 1re édition. Paris : Le Moniteur, Paris, 295 p.

CHARMES É., SOUAMI T., 2009, *Ville rêvée, ville durable ?* Paris : Gallimard, 9 p.

CHARRIÉ J.-P. (éd.), 1996, *Villes en projet(s).* Actes du colloque des 23 et 24 mars 1995. Talence : Maison des sciences de l'homme Aquitaine (MSHA), 412 p.

CHAUVEAU D., et *al.*, 2011, *Quand le bâtiment se met au vert : les territoires se mobilisent*. Paris : Autrement, 96 p. (Le Mook).

CHEMETOV P., 1992, *La fabrique des villes*. La Tour d'Aigues : Éditions de l'Aube, 167 p. (Monde en cours).

CHESNEL H., 2004, La qualité des logements : l'humidité est le défaut le plus fréquent. *INSEE Première* [en ligne], juin 2004, nº 971, 4 p. Disponible sur : <www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=0&ref_id=ip971>.

CHEVALIER J., 1994, Introduction générale. In CHEVALIER J. (dir.), PEYON J.-P. (dir.). *Au centre des villes : dynamiques et recompositions*. Paris : L'Harmattan, p. 11-14. (Géographie Sociale).

CHEVALIER J., 1998, Quelles logiques pour le secteur privé ? In BERTRAND J.-R. (dir.), CHEVALIER J. (dir.). *Logement et habitat dans les villes européennes*. Paris : L'Harmattan, p. 25-32. (Géographie Sociale).

CHEVALIER J. (dir.), PEYON J.-P. (dir.), 1994, *Au centre des villes : dynamiques et recompositions*. Paris : L'Harmattan, 264 p. (Géographie Sociale).

CHIAPELLO E., GITIAUX F., 2009, Les responsables développement durable des grandes entreprises : parcours, engagement et représentations. *Revue de l'organisation responsable* [en ligne], mai 2009, nº 1, p. 43-53. Disponible sur : <www.cairn.info/resume.php?ID_ARTICLE=ROR_041_0043>.

CHOAY F., *L'urbanisme, utopies et réalités : une anthologie*. Paris : Seuil, 445 p. (Points).

CHOAY F. (dir.), MERLIN P. (dir.), 2010, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. 3e édition, Paris : PUF, 1 024 p. (Quadrige Dicos Poche).

CLANCHÉ F., FRIBOURG A.-M., 1998, Grandes évolutions du parc et des ménages depuis 1950. In BONVALET C. (dir.), BRUN J. (dir.), SEGAUD M. (dir.). *Logement et habitat : l'état des savoirs*. Paris : La Découverte, p. 77-84.

CLERC D., et *al.*, 2008, *Pour un nouvel urbanisme : la ville au cœur du développement durable*. Paris : Yves Michel, 157 p. (Société civile).

CLERC P., 1967, *Grands ensembles, banlieues nouvelles*. Paris : PUF, 471 p.

CLUB D'INGÉNIERIE PROSPECTIVE ÉNERGIE ET ENVIRONNEMENT (CLIP), 2001, *Habitat et développement durable : bilan rétrospectif et prospectif* [en ligne]. Les cahiers du CLIP nº 13. Meudon : CLIP, 72 p. Disponible sur : <hal.archives-ouvertes.fr/docs/00/.../traisnelhabitatbilan.pdf>.

CLUB D'INGÉNIERIE PROSPECTIVE ÉNERGIE ET ENVIRONNEMENT (CLIP), 2010, *Habitat Facteur 4 : étude d'une réduction des émissions de CO_2 liées au confort thermique dans l'habitat à l'horizon 2050* [en ligne]. Les cahiers du CLIP, nº 20. Paris : IDDRI, SciencesPo, 104 p. Disponible sur : <www.iddri.org/Publications/Habitat-Facteur-4>.

CLUZET A., 2007, *Ville libérale ou ville durable ? Répondre à l'urgence environnementale*. Paris : L'Harmattan, 189 p.

COEUDEVEZ C.-S., DÉOUX S., 2011, *Bâtiments, santé, le tour des labels : ajouter l'humain aux performances environnementales et énergétiques. 50 labels dans le monde entier passés au crible de la santé*. Andorre : Medieco, 173 p.

COING H., 1966, *Rénovation urbaine et changement social : l'îlot nº 4, Paris 13e*. Paris : Éditions ouvrières, 296 p.

COLLECTIF, 2011, *Pour sortir de la crise du logement*. Regards croisés sur l'économie nº 9, Paris : La Découverte, 288 p.

COLLECTIF ACTES SUD, 2009, *Habiter écologique : quelles architectures pour une ville durable ?* Arles : Actes Sud et Paris : Cité de l'Architecture et du patrimoine, 414 p.

COLLECTIF EFFINERGIE, 2012, *Tableau de bord de la labellisation BBC-Effinergie*. Paris : Collectif Effinergie, 9 p.

COLLECTIF GIGARO, *Gigaro, pour un urbanisme durable*. 325 p.

COLLECTIF URA-CNRS 915, 1991, *Dynamiques urbaines*. Actes du Colloque du Mans, 20 et 21 avril 1989, Caen : Presses Universitaires de Caen, p. 455 p. (Géographie Sociale).

COLLOMBET C., 2010, Habitat et urbanisme face au vieillissement. In GIMBERT V. (coord.), GODOT C. (coord.). *Vivre ensemble plus longtemps* [en ligne]. Paris : La Documentation Française, p. 153-187. Disponible sur : <www.strategie.gouv.fr/content/rapport-vivre-ensemble-plus-longtemps-0>.

COLLOMBET C., 2011, *L'adaptation du parc de logements au vieillissement et à la dépendance* [en ligne]. Paris : Centre d'analyse stratégique (CAS), 12 p. Disponible sur : <www.strategie.gouv.fr/content/ladaptation-du-parc-de-logements-au-vieillissement-et-la-dependance-note-danalyse-245-octobr>.

COLOMBERT M., et *al.*, 2011, Analyse de cycle de vie à l'échelle du quartier : un outil d'aide à la décision? Le cas de la ZAC Claude Bernard à Paris (France). *Environnement Urbain/Urban Environment* [en ligne], vol. 5, p. 1-21. Disponible sur <id.erudit.org/iderudit/1007605ar>.

COLOOS B., 1998, Le financement du logement. In BONVALET C., (dir.) BRUN J. (dir.), SEGAUD M. (dir.), *Logement et habitat : l'état des savoirs*. Paris : La Découverte, p. 194-200.

COMITÉ 21, 2005, *Économie et développement durable…sept secteurs en débat*. Paris : Comité 21, 225 p.

COMITÉ 21, 2012, *Vers un nouveau modèle urbain : du quartier à la ville durable*. Paris : Victoires, 160 p.

COMMISSION EUROPÉENNE, 1990, *Livre vert sur l'environnement urbain*. Bruxelles : Commission européenne, 60 p.

COMMISSION EUROPÉENNE, 1996, *Villes durables européennes* [en ligne]. Bruxelles : Commission européenne, 240 p. Disponible sur : <ec.europa.eu/environment/urban/pdf/rport-fr.pdf>.

COMMISSION EUROPÉNNE, 2005, *Comment consommer mieux avec moins : livre vert sur l'efficacité énergétique* [en ligne]. Bruxelles : Commission européenne, 47 p. Disponible sur : <ec.europa.eu/energy/.../2005_06_green_paper_book_fr.pdf>.

COMMISSION MONDIALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE DÉVELOPPEMENT (CMED), 1988, *Notre avenir commun*. Montréal : Édition du Fleuve, p. mult.

COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX (CUB), 2011a, *5 sens pour un Bordeaux métropolitain*. Bordeaux : CUB, 52 p.

COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX (CUB), 2011b, *Agenda 21, vers une agglomération durable*. Bordeaux : CUB, 168 p.

COOP DE CONSTRUCTION, 2009, *Ensemble vers le développement durable* [en ligne]. Rennes : Coop de Construction, 8 p. Disponible sur : <www.coop-de-construction.fr/histoire-promoteur-rennes/notre-histoire/>.

COOP DE CONSTRUCTION, 2010, *60 ans, toute une histoire* [en ligne]. Rennes : Coop de Construction, 32 p. Disponible sur : <www.coop-de-construction.fr/histoire-promoteur-rennes/notre-histoire/>.

CORDIER M. 2011, *De la politique du logement aux politiques locales de l'habitat : l'apprentissage de l'action collective négociée. Les politiques intercommunales de l'habitat*. Thèse de doctorat : Urbanisme, aménagement et politiques urbaines : Université Paris-Est, 512 p.

COUTARD O. (dir.), LÉVY J.-P. (dir.). *Écologies urbaines*. Paris : Economica/Anthropos, 380 p. (Villes).

CUILLIER F. (dir.), 1998, *Les débats sur la ville 1*. Bordeaux : Confluences, 220 p.

CUILLIER F. (dir.), 2000, *Les débats sur la ville 3*. Bordeaux : Confluences, 220 p.

CUILLIER F. (dir.), 2005, *Les débats sur la ville 6 : à propos du plan local d'urbanisme de la communauté urbaine de Bordeaux, paroles d'experts*. Bordeaux : Confluences, 258 p.

CUILLIER F. (dir.), 2007, *Les débats sur la ville 7*. Bordeaux : Confluences, 190 p.

CULTURELLO P. (dir.). *Regards sur le logement : une étrange marchandise*. Paris : L'Harmattan, 332 p.

D

DA CUNHA A., et *al.* (dir.), 2005, *Enjeux de développement urbain durable : transformations urbaines, gestion des ressources et gouvernance*. Lausanne : Presses polytechniques et Universitaires Romandes, 471 p.

DA CUNHA A., 2005a, Développement durable, transformations urbaines et projet : enjeux et défis. In DA CUNHA A., et *al.* (dir.). *Enjeux de développement urbain durable : transformations urbaines, gestion des ressources et gouvernance*. Lausanne : Presses polytechniques et Universitaires Romandes, p. 9-11.

DA CUNHA A., 2005b, Développement urbain durable, éco-urbanisme et projet urbain : principes stratégiques et démarches. In DA CUNHA A. et *al.* (dir.). *Enjeux de développement urbain durable : transformations urbaines, gestion des ressources et gouvernance*. Lausanne : Presses polytechniques et Universitaires Romandes, p. 175-192.

DA CUNHA A., 2011, Les écoquartiers, un laboratoire pour la ville durable : entre modernisations écologiques et justice urbaine. *Espaces et sociétés* [en ligne], 1/2011, nº 144-145, p. 193-200. Disponible sur : <www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2011-1-page-193.htm.>.

DANSEREAU F., CHOKO M.-H., 1987, Revalorisation des centres urbains et nouveaux visages de l'accession à la propriété au Canada. In *ESPACES ET SOCIÉTÉS. Logement urbain*. 2/87, nº 51, Toulouse : Privat, p. 21-33.

DAUBRESSE M., 2003, La reprise de l'accession à la propriété. *INSEE Première* [en ligne], juillet 2003, nº 913, 4 p. Disponible sur : <www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/IP913.pdf>.

DE GOUVELLO B., KHOUIL Y., 2004, L'utilisation de l'eau pluviale dans les bâtiments à usage collectif : panorama actuel du cas français [en ligne]. *Actes des 15es Journées Scientifiques de l'Environnement – Usages de l'eau : synergies et conflits* (Créteil, 10 et 11 mai 2004), 11 p. Disponible sur : <hal-cstb.archives-ouvertes.fr/hal-00679309/>.

DE GOUVELLO B., DEUTSCH J.-C., 2009, La récupération et l'utilisation de l'eau de pluie en ville : vers une modification de la gestion urbaine de l'eau ? *Flux* [en ligne], 2009/2 nº 76-77, p. 14-25. Disponible sur : <www.cairn.info/revue-flux-2009-2-page-14.htm>.

D'ERM P., LAZIC P., 2009, *Vivre ensemble autrement : écovillages, habitat groupé, écoquartiers*. Paris : Eugen Ulmer, 142 p. (Les nouvelles utopies).

DHUYS J.-F., 1975, *Les promoteurs*. Paris : Seuil, 204 p. (Économie et société).

DIAGONAL, 2008, *Écoquartiers : un concept qui prend forme*. Novembre 2008, nº 178, p. 33-62.

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE DE BORDEAUX (DGA), 2009, *Bordeaux 2030, vers le grand Bordeaux, une métropole durable*. Bordeaux : DGA, 183 p.

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTION (DGUHC), 2008, *Rapport sur l'évaluation des dispositifs d'aide à l'investissement locatif* [en ligne]. Paris : Ministère du Logement et de la Ville, 69 p. Disponible sur : <www.dguhc-logement.fr/infolog/filog/rapport_eval_investloc_200802.pdf>.

DIRECTION RÉGIONALE DE L'ÉQUIPEMENT D'ÎLE-DE-FRANCE (DREIF), 2001, *Les stratégies des promoteurs privés en Île-de-France*. Paris : DREIF, 6 p.

DJEFAL S., EUGÈNE S., 2004, Être propriétaire de sa maison, un rêve largement partagé, quelques risques ressentis. *CREDOC, Consommation et modes de vie nº 177* [en ligne], 4 p. Disponible sur : <www.credoc.fr/pdf.php?param=pdf/4p/177>.

DJELLOULI Y., et *al.* (éd.), 2010, *L'étalement urbain : un processus incontrôlable ?* Rennes : PUR, 257 p (Espace et Territoires).

DJERIDI N., 1991, L'évolution de l'habitat individuel dans les quartiers péricentraux du Mans. In COLLECTIF URA-CNRS 915. *Dynamiques urbaines*, Actes du Colloque du Mans, 20 et 21 avril 1989, Caen : Presses Universitaires de Caen, p. 321-328. (Géographie Sociale).

DRIANT J.-C., 2006, À quoi sert l'accession à la propriété ? In LA DOCUMENTATION FRANÇAISE (éd.). *Crise et politique du logement*. Avril 2006, Regards sur l'actualité nº 320. Paris : La Documentation Française, p. 61-77.

DRIANT J.-C. (coord.), 2008, *Politiques de l'habitat et crises du logement*. Paris : La Documentation Française, 120 p. (Problèmes politiques et sociaux, nº 944).

DRIANT, J.-C., 2009, *Les politiques du logement en France*. Paris : La Documentation Française, 184 p. (Les Études de la Documentation Française, nº 5 304-5 305).

DRIANT J.-C., 2011a, Pourquoi manque-t-il des logements en France ? *Métropolitiques* [en ligne], mis en ligne le 23 septembre 2011, 3 p. Disponible sur <www.metropolitiques.eu/Pourquoi-manque-t-il-des-logements.html>.

DRIANT J.-C., 2011b, Les politiques de l'habitat et le creusement des inégalités sociales liées au logement. In LA DOCUMENTATION FRANÇAISE (éd.). *Ville et logement : quelles politiques ?* Janvier 2011, Regard sur l'actualité nº 367, Paris : La Documentation Française, p. 44-53.

DRIANT J.-C., 2011c, À quoi servent les logements neufs ? *Métropolitiques* [en ligne], mis en ligne le 26 janvier 2011, 3 p. Disponible sur : < www.metropolitiques.eu/A-quoi-servent-les-logements-neufs,63.html>.

DRIANT J.-C., REG C., 2004a, Les ménages à bas revenus et le logement social. *INSEE Première* [en ligne], avril 2004, nº 962, 4 p. Disponible sur <www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=0&ref_id=ip962>.

DRIANT J.-C., REG, 2004b. Les conditions de logement des ménages à bas revenus. *INSEE Première* [en ligne], février 2004, nº 950, 4 p. Disponible sur <www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/IP950.pdf>.

DUBAN B., 1982, *Les promoteurs constructeurs*. Paris : PUF, 128 p. (Que sais-je ? nº 1937).

DUBOIS-TAINE G., CHALAS Y., *La ville émergente*. La Tour d'Aigues : Éditions de l'Aube, 285 p.

DUBUJET F., LE BLANC D., 2000, Accession à la propriété : le régime de croisière ? *INSEE Première* [en ligne], juin 2000, nº 718, 4 p. Disponible sur : <www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=0&ref_id=ip718>.

DUBY G. (dir.), 1985, *Histoire de la France urbain : la ville aujourd'hui. Tome 5*. Paris : Seuil, 668 p. (L'Univers historique).

DUCROUX A.-M., 2002, *Les nouveaux utopistes du développement durable*. Paris : Autrement, 342 p. (Mutations).

DUJIN A., POQUET G., MARESCA B., 2007, La maîtrise des consommations dans les domaines de l'eau et de l'énergie. *CREDOC Cahier de recherche* [en ligne], nº 237, 95 p. Disponible sur : <www.credoc.fr/publications/abstract.php?ref=C237>.

DUMONT M. (dir.), HELLIER E. (dir.). *Les nouvelles périphéries urbaines : formes, logiques et modèles de la ville contemporaine*. Rennes : PUR, 218 p. (Espace et Territoire).

DUPUY G., 2010, *Le maire, l'accession sociale et le promoteur. La négociation entre élus locaux et promoteurs : une analyse stratégique* [en ligne]. Paris : ANIL, 52 p. Disponible sur : <www.anil.org/publications-et-etudes/etudes-et-eclairages/etudes-et-eclairages-2010/le-maire-laccession-sociale-et-le-promoteur/>.

DUPUY G., 2011, Industrialisation du bâtiment : quelles limites ? *Constructif* [en ligne], février 2011, nº 28. Disponible sur : <www.constructif.fr/Article_48_89_725/Industrialisation_du_batiment_quelles_limites.html>.

DUREAU F. (dir.), LÉVY J.-P. (dir.), 2002, *L'accès à la ville : les mobilités spatiales en questions*. Paris : L'Harmattan, 412 p. (Habitat et sociétés).

DUSAPIN & LECLERCQ ARCHITECTES, AGENCE TER, 2004, *Paris Nord-Est*. Paris : Jean-Michel Place, 59 p.

E

EDOU E., 1996, *Le logement en France : économie, politique et société*. Paris : Economica, 111 p.

EDOU E., 1998, *Les HLM*. Paris : Economica, 112 p. (Poche Société).

EFFOSSE S., 2003, *L'invention du logement aidé en France : l'immobilier au temps des Trente Glorieuses*. Paris : Comité pour l'histoire économique et financière de la France, 736 p.

EMELIANOFF C., 1999, *La ville durable, un modèle émergent : géoscopie du réseau européen des villes durables (Porto, Strasbourg, Gdansk)*. Thèse de doctorat : Géographie : Université d'Orléans, 746 p.

EMELIANOFF C. (coord.), 2004, *Urbanisme durable* ? Écologie et politique nº 29, Paris : Syllepse, 244 p.

EMELIANOFF C., 2005, La ville durable en quête de transversalité. In MATHIEU N. (coord.), GUERMOND Y. (coord.). *La ville durable, du politique au scientifique*. CEMAGREF, CIRAD, IFREMER, INRA, p 129-142.

EMELIANOFF C., 2007a, L'hypothèse d'un tournant urbanistique en Europe. *L'information géographique* [en ligne], 3/2007, vol. 71, p. 48-65. Disponible sur : <www.cairn.info/revue-l-information-geographique-2007-3-page-48.htm>.

EMELIANOFF C., 2007b, Les quartiers durables en Europe, un tournant urbanistique. *Urbia* [en ligne], juin 2007, Les cahiers du développement urbain durable nº 4, p. 11-30. Disponible sur : <www.unil.ch/webdav/site/ouvdd/shared/URBIA/Urbia_no4.pdf>.

EMELIANOFF C., 2010a, La ville durable. In ZUINDEAU B. (éd.). *Développement durable et territoire*. Villeneuve d'Ascq : Presses Universitaires du Septentrion, p.179-189. (Environnement et société).

EMELIANOFF C., 2010b, Durabilité urbaine, modes de vie et solidarités à long rayon d'action. In COUTARD O. (dir.), LÉVY J.-P. (dir.). *Écologies urbaines*. Paris : Economica/Anthropos, p. 302-327. (Villes).

EMELIANOFF C., 2011, *Les pouvoirs locaux dans la mondialisation écologique : remodeler l'environnement planétaire et urbain*. Dossier d'habilitation à diriger les recherches, volume 1 : Aménagement de l'espace et urbanisme : Université du Maine, 424 p.

EMELIANOFF C., STEGASSY R., 2010, *Les pionniers de la ville durable : récits d'acteurs, portraits de villes en Europe*. Paris : Autrement, 294 p.

ENERTECH, 2011, *Bâtiments performants. Étude économique. Rapport final* [en ligne]. Félines-sur-Rimandoule : ENERTECH, 69 p. <www.enertech.fr/rubrique-B %E2timents+basse+consommation-71-206.html#page>.

ESPACES ET SOCIÉTÉS, 1987, *Logement urbain*. 2/87, nº 51, Toulouse : Privat, 266 p.

ESPACES ET SOCIÉTÉS, 1988, *Logiques de l'habitat*. 1/88, nº 52-53, Paris : L'Harmattan, 264 p.

ESPACES ET SOCIÉTÉS, 2011, *Quelle ville durable ?* 4/2011, nº 147, 232 p.

ÉTUDES FONCIÈRES, 2009, *La production de logement dans un contexte de crise*. Juillet-août 2009, nº 140, p. 23-42.

F

FACK G., 2009, L'évolution des inégalités entre ménages face aux dépenses de logement (1988-2006). *Informations Sociales* [en ligne], 5/2009, nº 155, p. 70-79. Disponible sur : <www.cairn.info/revue-informations-sociales-2009-5-page-70.htm>.

FAUVET L., 2008, Depuis 2005, la construction neuve de logements allie ruralité et proximité des grands pôles urbains. *SESP en bref* [en ligne], CGDD/SOeS, octobre 2008, nº 30, 4 p. Disponible sur : <www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publications/p/120/752/depuis-2005-construction-neuve-logements-allie-ruralite.html>.

FÉDÉRATION DES PROMOTEURS CONSTRUCTEURS (FPC), 2007, *Observations et propositions de la Fédération des promoteurs constructeurs de France (FPC) formulées dans le cadre du « Grenelle de l'environnement »* [en ligne]. Paris : FPC, 8 p. Disponible sur : <www.fpifrance.fr/Upload/proposition17.pdf>.

FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS (FPI), 2010, *Promoteur immobilier en 2010 : enquête complète*. Paris : FPI, 136 p.

FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS (FPI), 2011, *Logement : chantier de la République* [en ligne]. Paris : FPI, 76 p. Disponible sur : <www.fpifrance.fr/Upload/document2346.pdf>.

FLAHAUT É., 2004, Les femmes dans les associations du secteur environnement. In DENÈFLE S. (dir.). *Femmes et villes*. Tours : Presses Universitaires François-Rabelais, p. 399-408.

FONDATION ABBÉ PIERRE POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES, 2011, *L'état du mal-logement en France* [en ligne], Paris : Fondation Abbé Pierre, 250 p. Disponible sur : <www.fondation-abbe-pierre.fr/publications.php?id=499&filtre=publication_rml>.

FONDATION ABBÉ PIERRE POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES, 2012, *L'état du mal-logement en France* [en ligne], Paris : Fondation Abbé Pierre, 245 p. Disponible sur : <www.fondation-abbe-pierre.fr/publications.php?filtre=publication_rml>.

FOREST M., 1969, Entrepôt Macdonald : visite de chantier du 22 mai 1969. *Annales de l'Institut Technique du Bâtiment et des Travaux Publics*, juillet-août 1969, nº 259-260, 20 p.

FOUCHIER V., 1997, *Les densités urbaines et le développement durable : le cas de l'Île-de-France et des villes nouvelles*. Paris : Édition du Secrétariat général du groupe central des villes nouvelles (SGVN)/La Documentation Française, 211 p.

FRIBOURG A.-M., 1998, Évolution des politiques du logement depuis 1950. In BONVALET C. (dir.), BRUN J. (dir.), SEGAUD M. (dir.). *Logement et habitat : l'état des savoirs*. Paris : La Découverte, p. 223-230.

FRIGGIT J., 2004, Le prix des logements en 2004 : quelques anormalités historiques. *Urbanissimo*, octobre 2004, nº 78, p. mult.

G

GAILLARD D., MATTHEY L., 2012, La norme et le label. Production de la norme et logiques d'hybridation dans la fabrique de la ville durable : le cas des écoquartiers. *Lieux communs*, *Les cahiers du LAUA* (Laboratoire langages, actions urbaines, altérités – ENSA Nantes), nº 14, p. 113-128.

GARAT I., 2009, L'emballement immobilier et ses effets urbains : l'exemple de Nantes. *Norois*, 2009/3, nº 212, p. 23-39.

GASNIER A., 2006, Le Val d'Europe à Marne-la-Vallée : Mickey fait-il du développement durable urbain ? [en ligne] *Working paper – HAL SHS*, 12 p. Disponible sur : <halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00078564/>.

GASNIER A. (dir.), 2010, *Commerce et ville ou commerce sans la ville ? Production urbaine, stratégies entrepreneuriales et politiques territoriales de développement durable*. Rennes : PUR, 300 p. (Espaces et Territoires).

GASTAUT Y., 2006, Les bidonvilles, lieux d'exclusion et la marginalité en France durant les trente glorieuses. *Cahiers de la Méditerranée* [en ligne], 69/2004, mis en ligne le 10 mai 2006, p. mult. Disponible sur <cdlm.revues.org/index829.html>.

GAUZIN-MÜLLER D., 2001, *L'architecture écologique : 29 exemples européens*. Paris : Le Moniteur, 286 p.

GENESTIER P., 1996, *Vers un nouvel urbanisme : faire la ville, comment ? Pour qui ?* Paris : La Documentation Française, 275 p.

GHEKIERE L., 2007, *Le développement du logement social dans l'Union Européenne : quand l'intérêt général rencontre l'intérêt communautaire*. Paris : Dexia, 384 p. (Collection Europe).

GHORRA-GOBIN C. (dir.), 1994, *Penser la ville de demain : qu'est-ce qui institue la ville ?* Paris : L'Harmattan, 266 p. (Géographie et cultures).

GIMBERT V. (coord.), GODOT C. (coord.), 2010, *Vivre ensemble plus longtemps* [en ligne]. Paris : La Documentation Française, 306 p. Disponible sur : <www.strategie.gouv.fr/content/rapport-vivre-ensemble-plus-longtemps-0>.

GODIER P., 2009, *Fabrication de la ville contemporaine : processus et acteurs. Le cas de l'agglomération bordelaise* [en ligne]. Thèse de doctorat : Sociologie : Université Bordeaux II Victor Segalen, 342 p. Disponible sur : <www.theses.fr/2009BOR21647>.

GODIER P., TAPIE G., 2004, *Recomposer la ville : mutations bordelaises*. Paris : L'Harmattan, 238 p.

GODIER P. (dir), SORBETS C. (dir.), TAPIE G. (dir.), 2009, *Bordeaux métropole : un futur sans rupture*. Marseille : Parenthèses, 279 p. (La ville en train de se faire).

GOURNAY I., 2002, Levitt France et la banlieue à l'américaine : premier bilan. *Histoire urbaine* [en ligne], 2002/1, nº 5, p. 167-188. Disponible sur : <www.cairn.info/revue-histoire-urbaine-2002-1-page-167.htm>.

GRANELLE J.-J., 1998a, La spécificité économique de la filière logement : analyse du rôle des acteurs. In BONVALET C. (dir.), BRUN J. (dir.) et SEGAUD M. (dir.). *Logement et habitat : l'état des savoirs*. Paris : La Découverte, p. 186-209.

GRANELLE J.-J., 1998b, Où en est la promotion immobilière privée ? *Études Foncières*, mars 1998, nº 78, p. 25-31.

GRUSON A., 2008, *Les relations entre élus et promoteurs aménageurs : pistes de réflexion après six mois au sein du service Aménagement de Bouygues Immobilier* [en ligne]. Mémoire de fin d'études 2e année Master : Urbanisme et territoires, mention Urbanisme : Institut d'urbanisme de Paris (IUP), 100 p. Disponible sur : <urbanisme.u-pec.fr/documentation/memoires-des-etudiants/>.

H

HAMMAN P. (dir.), 2008, *Penser le développement durable urbain : regards croisés*. Paris : L'Harmattan, 324 p. (Logiques sociales).

HAMMAN P., 2011, Les échelles spatiales et temporelles de la « ville durable ». *Espaces et sociétés* [en ligne], 1/2011, nº 144-145, p. 213-227. Disponible sur : <www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2011-1-page-213.htm>.

HAMMAN P., BLANC C., 2009, *Sociologie du développement durable urbain : projets et stratégies métropolitaines françaises*, Bruxelles : P.I.E Peter Lang, 260 p. (EcoPolis nº 9).

HAUMONT N., 2003, *Les pavillonnaires*. Paris : L'Harmattan, 154 p. (Habitat et sociétés).

HÉBEL P., LEHUÉDÉ F., 2010, Les séniors, une cible délaissée. *CREDOC, Consommation et modes de vie* [en ligne], nº 229, 4 p. Disponible sur : <www.credoc.fr/pdf/4p/229.pdf>.

HÉLIOT R. (coord.), 2010, *Ville durable et écoquartiers : comprendre la démarche pour agir aujourd'hui dans sa collectivité et sur son territoire*. Le-Pré-Saint-Gervais : Le passager clandestin, 127 p.

HERVOUET V., 2005, *La périurbanisation dans la métropole nantaise : de nouvelles mobilités pour de nouveaux lieux d'urbanité ?* [en ligne] Thèse de doctorat : Géographie : Université de Nantes, 545 p. Disponible sur : <tel.archives-ouvertes.fr/tel-00011626/en/>.

HESSE C., 1972, La promotion immobilière en 1970. *Économie et statistique* [en ligne], juillet-août 1972, nº 36, p. 39-47. Disponible sur : <www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/estat_0336-1454_1972_num_36_1_1229>.

HETZEL J., 2007, *Bâtiment HQE et développement durable : guide pour les décideurs et les maîtres d'ouvrage*. 2e édition, La Plaine-Saint-Denis : AFNOR, 338 p.

HEUGAS-DARRASPEN H., 1994, *Le financement du logement en France.* Paris : La Documentation Française, 181 p. (Notes et études documentaire, nº 4 988).

HILLEBRANDT P.-M., 1992, La diversification des entreprises de construction en Europe. In CAMPAGNAC É. (dir.). *Les grands groupes de construction : de nouveaux acteurs urbains ? Analyse comparée de l'évolution des grands groupes de la construction dans les pays d'économie développée*. Paris : L'Harmattan, p. 49-59. (Villes et entreprises).

I

IBARS J., 2008, ZAC en fabrication : Berge du lac, Cœur de Bastide, Floirac les quais, Ravezies. *POPSU 1* [en ligne], juillet 2008, volume 7, 30 p. Disponible sur : <www.popsu.archi.fr/POPSU1/valorisation/spip.php?article154>.

IBARS J., 2009, Les ZAC communautaires, des dispositifs adaptatifs. In GODIER P. (dir), SORBETS C. (dir.), TAPIE G. (dir.). *Bordeaux métropole : un futur sans rupture*. Marseille : Parenthèses, p. 174-191 (La ville en train de se faire).

ICADE, 2004-2011, *Rapport annuel*. Paris : Icade, p. mult.

IDT J., 2009, *Le pilotage des projets d'aménagement urbain : entre technique et politique. Une analyse basée sur les cas de Paris, Lille et Chartres* [en ligne]. Thèse de doctorat : Aménagement et urbanisme : Université de Paris VIII, 557 p. Disponible sur : <tel.archives-ouvertes.fr/docs/00/46/84/.../These_Joel_Idt.pdf>.

IGALENS J., 1994, *La normalisation*. Paris : PUF, 126 p. (Que sais-je ?, nº 1 954).

IGALENS J., 2004, Comment évaluer les rapports de développement durable ? *Revue française de gestion* [en ligne], 5/2004, nº152, p. 151-166. Disponible sur : <www.cairn.info/revue-francaise-de-gestion-2004-5-page-151.htm.>.

IGALENS J., GOND J.-P., 2010, *La responsabilité sociale de l'entreprise*. 2e édition, Paris : PUF, 128 p. (Que sais-je ? nº 3 837).

INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME ÎLE-DE-FRANCE (IAURIF), 2008, *Envies de villes*. Les Cahiers IAURIF, décembre 2008, nº 149, 90 p.

J

JACQUOT A., 2002, La demande potentielle en logements : l'impact du vieillissement de la population. *INSEE Première* [en ligne], décembre 2002, nº 875, 4 p. Disponible sur : <www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=0&ref_id=ip875>.

JACQUOT A., 2003, De plus en plus de maisons individuelles, *INSEE Première* [en ligne], février 2003, nº 885, 4 p. Disponible sur : <www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=0&ref_id=ip885>.

JACQUOT A., 2005, Le parc de logements à l'aube du XXIe siècle : en chiffres et en tendances. *Informations sociales* [en ligne], 2005/3, nº 123, p. 6-13. Disponible sur : <www.cairn.info/revue-informations-sociales-2005-3-page-6.htm>.

JACQUOT A., 2006a, Des ménages toujours plus petit : projection de ménages pour la France métropolitaine à l'horizon 2030. *INSEE Première* [en ligne], octobre 2006, nº 1106, 4 p. Disponible sur <www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=0&ref_id=ip1106>.

JACQUOT A., 2006b, Cinquante ans d'évolutions des conditions de logement des ménages. *INSEE, Données sociales, La société française, édition 2006* [en ligne], p. 467-473. Disponible sur : <www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/donsoc06za.pdf>.

JACQUOT, 2007, La demande potentielle de logements : un chiffrage à l'horizon 2020. *Notes de Synthèse du SESP* [en ligne], avril-mai-juin 2007, nº 165, p. 41-48. Disponible sur <temis.documentation.equipement.gouv.fr/document.xsp?id=Temis-0057811>.

JAILLET M.-C., 1982, *Les pavillonneurs : la production de la maison individuelle dans la région de Toulouse*. Paris : CNRS, 314 p.

JAILLET M.-C., 2004, L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes. *Esprit*, 2004, nº 303, p. 40-62.

JAILLET-ROMAN M.-C., 2005, La crise du logement : la fin d'un modèle ? *Empan* [en ligne], 4/2005, nº 60, p. 74-81. Disponible sur : < www.cairn.info/revue-empan-2005-4-page-74.htm.>.

JALABERT G., CARTIÉ M.-C., 1987, Marché du logement et producteurs de cadre bâti : la promotion immobilière dans l'agglomération toulousaine. In *ESPACES ET SOCIÉTÉS*. *Logement urbain*. 2/87, nº 51, Toulouse : Privat, p. 83-107.

JEANNEAU J., 1991, L'exurbanisation des citadins d'Angers dans les années 80. In COLLECTIF URA-CNRS 915. *Dynamiques urbaines*, Actes du Colloque du Mans, 20 et 21 avril 1989, Caen : Presses Universitaires de Caen, p. 43-56. (Géographie Sociale).

JOURDA F.-H., 2009, *Petit manuel de la conception durable*. Paris : Archibooks et Sautereau Éditeur, 90 p.

JUPPÉ A., 2009, Vers le grand Bordeaux : pour un projet urbain durable. *Constructif* [en ligne], juillet 2009, nº 23. Disponible sur <constructif.fr/Article_43_78_596/Vers_le_Grand_Bordeaux_pour_un_projet_urbain_durable.html>.

K

KAUFMAN & BROAD, 2010-2011, *Document de référence*. Neuilly-sur-Seine : Kaufman & Broad, p. mult.

KAUFMANN J.-C., 1996, *L'entretien compréhensif*. Paris : Nathan, 128 p.

KAUFMANN J.-C., 2011, *L'enquête et ses méthodes : l'entretien compréhensif*. 3e édition. Paris : Armand Colin, 126 p.

KREPOLAK Y., TURQUIER B., 2012, L'écologie en architecture et urbanisme : entre normes et pratiques. Entretien avec Nicolas Michelin. *Tracés* [en ligne], 2012/1, nº 22, p. 207-226. Disponible sur : <www.cairn.info/resume.php?ID_ARTICLE=TRAC_022_0207>.

L

LACAZE, J.-P., 1989, *Les français et leur logement : éléments de socio-économie de l'habitat*. Paris : Presses de l'École Nationale des Ponts et Chaussées, 250 p.

LACAZE J.-P., 1997, *Les politiques du logement*. Paris : Flammarion, 128 p.

LACAZE J.-P., 2006, *La transformation des villes et les politiques urbaines : 1945-2005*. Paris : Presses des Ponts et Chaussées, 255 p.

LACROIX T., 1995, Le recul de l'accession sociale. *Économie et statistique* [en ligne], 1995-8/9, nº 288-289, p. 11-41. Disponible sur : <www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/estat_0336-1454_1995_num_288_1_6002>.

LA DOCUMENTATION FRANÇAISE (éd.), 2006, *Crise et politique du logement*. Avril 2006, Regards sur l'actualité nº 320, Paris : La Documentation Française, 120 p.

LA DOCUMENTATION FRANÇAISE (éd.), 2007, *Développement et environnement*. Mars-avril 2007, Cahiers Français nº 337, Paris : La Documentation française, 104 p.

LA DOCUMENTATION FRANÇAISE (éd.), 2011, *Ville et logement : quelles politiques ?* Janvier 2011, Regard sur l'actualité nº 367, Paris : La Documentation Française, 104 p.

LA FABRIQUE DE LA CITÉ, 2009, *Villes durables : de la vision à l'action !* [en ligne]. Actes du séminaire de la Fabrique de la Cité, 1ier au 3 avril 2009, Copenhague. Paris : La Fabrique de la Cité, 96 p. Disponible sur : <www.lafabriquedelacite.com/publication/actes-du-seminaire-villes-durables-de-la-vision-laction-1>.

LAGANDRÉ É., 2007, L'amélioration énergétique des logements existants : le rôle des artisans dans l'information de leurs clients. *Les Annales de la recherche urbaine,* septembre 2007, nº 103, p. 95-99.

LA GRANGE, 2008, *Habitat groupé : écologie, participation, convivialité*. Mens : Terre vivante, 141 p.

LANDAUER P., 2008, La SCIC, premier promoteur français des grands ensembles (1953-1958). *Histoire urbaine* [en ligne], décembre 2008, nº 23, p. 71-80. Disponible sur : <www.cairn.info/resume.php?ID_ARTICLE=RHU_023_0071>.

LA REVUE DURABLE, 2008, *L'écoquartier, brique d'une société durable*. Février-avril 2008, nº 28, 75 p.

LA REVUE DURABLE, 2012, *Écoquartiers : des aspirations individuelles à l'intérêt collectif*. Avril-mai-juin 2012, nº 45, p. 15-55.

LE CORBUSIER, 1957, *La Charte d'Athènes*. Paris : Éditions de Minuit, 189 p.

LE COUÉDIC D., 2010, La maison d'abord. In DUMONT M. (dir .), HELLIER E. (dir.). *Les nouvelles périphéries urbaines : formes, logiques et modèles de la ville contemporaine*. Rennes : PUR, p. 39-56. (Espace et Territoire).

LEFEBVRE J.-P., 2008, *Faut-il brûler les HLM ? De l'urbanisation libérale à la ville solidaire*. Paris : L'Harmattan, 392 p.

LEFEBVRE B., MOUILLART M., OCCHINPITI S., 1991, *Politique du logement : 50 ans pour un échec*. Paris : L'Harmattan, 337 p. (Habitat et Sociétés).

LEFÈVRE P., 2008, *Voyage dans l'Europe des villes durables*. Paris : PUCA/CERTU, 410 p.

LEFÈVRE B., RENARD V., 2011, Développement durable et fabrique urbaine. *Working paper*, nº 08/11, Paris : Institut du développement durable et des relations internationales (IDDRI)/SciencesPo, 16 p.

LEFÈVRE P., SABARD M., 2009, *Les écoquartiers*. Rennes : Apogée, 261 p.

LE GOASCOZ M.-H., BERMACHE G.-S., 1998, La relance récente de construction en France. In BERTRAND J.-R. (dir.), CHEVALIER J. (dir.). *Logement et habitat dans les villes européennes*. Paris : L'Harmattan, p. 45 58. (Géographie Sociale).

LE JEANNIC T., 1997, Trente ans de périurbanisation : extension et dilution des villes. *Économie et statistique* [en ligne], nº 307, p. 21-41. Disponible sur : <www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/estat_0336-1454_1997_num_307_1_2578>.

LELÉVRIER C., 2010, La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ? *Espaces et sociétés* [en ligne], 1/2010, nº 140-141, p. 59-74. Disponible sur : <www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2010-1-page-59.htm.>.

LE MONITEUR, 2008, *Hors-Série : construire durable*. Paris : Le Moniteur, 196 p.

LE MONITEUR, 2010, *Hors-Série : construire durable*. Paris : Le Moniteur, 196 p.

LE MONITEUR DES TRAVAUX PUBLICS ET DU BÂTIMENT, 2007, *Entreprises 2007*. Décembre 2007, Numéro spécial, Paris : Le Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment, 201 p.

LE MONITEUR DES TRAVAUX PUBLICS ET DU BÂTIMENT, 2008, *Entreprises 2008*. Décembre 2008, Numéro spécial, Paris : Le Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment, 193 p.

LES AMIS DE LA TERRE, 2009, *Les éco-matériaux en France : état des lieux et enjeux dans la rénovation thermique des logements* [en ligne]. Synthèse, 12 p. Disponible sur : <www.effinergie.org/index.php/base-documentaire/dernier-document/52-synthese-qles-ecomateriaux-en-france-etat-des-lieux-et-enjeux-dans-la-renovation-thermique-des-logementsq->.

LES ANNALES DE LA RECHERCHE URBAINE, 2007, *La ville dans la transition énergétique*. Paris : PUCA, nº 103, 224 p.

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, 2007-2011, *Document de référence*. Paris : Les Nouveaux Constructeurs, p. mult.

LÉVY J.-P., 1981, Le quartier ancien, discours et méthodes. In LÉVY J.-P. (dir.) *Recherches sur les quartiers anciens dans les villes du midi de la France*. Toulouse : Travaux et documents du Centre interdisciplinaire d'études urbaines (CIEU), p. 17-51.

LÉVY J.-P. (dir), 1981, *Recherches sur les quartiers anciens dans les villes du midi de la France*. Toulouse : Travaux et documents du Centre interdisciplinaire d'études urbaines (CIEU), 290 p.

LÉVY J.-P., 1987, *Centres villes en mutations*. Paris : CNRS, 257 p.

LÉVY J.-P., 1989, De l'habitat aux propriétaires : pour une reformulation de la question du logement. *Revue de géographie de Lyon* [en ligne], vol. 64, nº 3, p. 162-168. Disponible sur : <www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/geoca_0035-113x_1989_num_64_3_5687>.

LÉVY J.-P. (éd.), 1990, *La réhabilitation des quartiers anciens et de l'habitat existant : acteurs, procédures, effets et conséquences sociales*. Toulouse : Presses Universitaires du Mirail, 173 p. (Villes et territoires).

LÉVY J.-P., 1990a, Les quartiers anciens, une histoire qui finit bien ? In LÉVY J.-P. (éd.). *La réhabilitation des quartiers anciens et de l'habitat existant : acteurs, procédures, effets et conséquences sociales*. Toulouse : Presses Universitaires du Mirail, p. 11-18. (Villes et territoires).

LÉVY J.-P., 1990b, Quartiers anciens ou centres-villes, quatre scénarios pour l'avenir. In LÉVY J.-P. (éd.). *La réhabilitation des quartiers anciens et de l'habitat existant : acteurs, procédures, effets et conséquences sociales*. Toulouse : Presses Universitaires du Mirail, p. 161-173. (Villes et territoires).

LÉVY J.-P., 1991, La ville et la question du logement. In COLLECTIF URA-CNRS 915. *Dynamiques urbaines*, Actes du Colloque du Mans, 20 et 21 avril 1989, Caen : Presses Universitaires de Caen, p. 385-394. (Géographie Sociale).

LIBAERT T., 2005, *La communication d'entreprise*. 2e édition. Paris : Economica, 112 p. (Gestion poche).

LIBAERT T., 2010, *Communication et environnement, le pacte impossible*. Paris : PUF, 180 p. (Développement durable et innovation institutionnelle).

LIÉBARD A., DE HERDE A., 2006, *Traité d'architecture et d'urbanisme bioclimatiques : concevoir, édifier et aménager avec le développement durable*. Paris : Le Moniteur/Observatoire des énergies renouvelables, 776 p.

LOONES A., 2007, Logement social, une porte de plus en plus difficile à ouvrir. *CREDOC, Enquête conditions de vie et aspirations des Français* [en ligne], nº R263, 52 p. Disponible sur : <www.credoc.fr/publications/abstract.php?ref=R263>.

LOONES A., 2010, Le parc social, refuge des familles monoparentales. *CREDOC Consommation et modes de vie* [en ligne], nº 233, 4. p. Disponible sur <www.credoc.fr/publications/abstract.php?ref=CMV233>.

LORRAIN D., 1992, Le modèle ensemblier en France. In CAMPAGNAC É. (dir.). *Les grands groupes de construction : de nouveaux acteurs urbains ? Analyse comparée de l'évolution des grands groupes de la construction dans les pays d'économie développée*. Paris : L'Harmattan, p. 71-82. (Villes et entreprises).

M

MADORÉ F., 1992, *L'évolution contemporaine de la question du logement : analyse appliquée aux départements de la Loire-Atlantique, du Maine-et-Loire et de la Vendée. Tome 1*. Thèse de doctorat : Géographie : Université de Nantes, 308 p.

MADORÉ F., 1994, Marchés immobiliers des espaces centraux et dynamiques sociales des moyennes villes françaises. In CHEVALIER J. (dir.), PEYON J.-P. (dir.). *Au centre des villes : dynamiques et recompositions*. Paris : L'Harmattan, p. 15-44. (Géographie Sociale).

MADORÉ F., 1998, La demande en logements : de la pavillonarisation de l'espace périurbain à la revalorisation des quartiers anciens. In BERTRAND J.-R. (dir.), CHEVALIER J. (dir.). *Logement et habitat dans les villes européennes*. Paris : L'Harmattan, p. 91-117. (Géographie Sociale).

MADORÉ F., 2004, *Ségrégation sociale et habitat*. Rennes : PUR, 251 p. (Géographie sociale).

MADORÉ F., et *al.*, 2008, *Typologie et représentations des ensembles résidentiels fermés ou sécurisés en France*. Rapport final du programme de recherche INHES : les *gated communities* françaises, 159 p.

MADORÉ F., et *al.*, 2011, *Quartiers sécurisés : un nouveau défi pour la ville ?* Paris : Carnets de l'info, 205 p. (Modes de ville).

MADORÉ F., VUAILLAT F., 2009, Les logiques sécuritaires dans le discours des promoteurs et des résidants des ensembles résidentiels fermés : l'exemple de Nantes. *Norois*, 2009/3, nº 212, p. 9-22.

MAES P., 2010, *Labels d'efficacité énergétique : HQE, BBC-Effinergie, Maison Passive, RT 2005/2012, Qualitel*. Paris : Eyrolles, 139 p.

MAIRIE DE PARIS, 2007, *Plan Climat de Paris* [en ligne]. Paris : Mairie de Paris, 59 p. Disponible sur : <www.paris.fr/pratique/energie-plan-climat/le-plan-climat-de-paris/le-plan-climat-de-paris/rub_8413_stand_69591_port_19609>.

MANGIN D., 2004, *La ville franchisée : formes et structures de la ville contemporaine*. Paris : Édition de la Villette, 480 p.

MARCHAL J., 2008, *Modélisation des performances énergétiques du parc : état énergétique du parc en 2008* [en ligne]. Paris : ANAH, 26 p. Disponible sur : <www.anah.fr/fileadmin/anahmedias/Textes_et_publications/rapport_performances_energetiques.pdf>.

MARÉCHAL J.-P. (dir.), QUENAULT N. (dir.), 2005, *Le développement durable : une perspective pour le XXIe siècle*. Rennes : PUR, 422 p.

MARESCA B., DUJIN A., PICARD R., 2009, La consommation d'énergie dans l'habitat : entre recherche de confort et impératif écologique. *CREDOC, Cahier de recherche* [en ligne], *nº 264*, 87 p. Disponible sur : <www.credoc.fr/pdf/Rech/C264.pdf>.

MARIEU J., 1997, *Bordeaux ou la ville sans projet ? Chronique d'un territoire annoncé*. Thèse de doctorat : Géographie de l'aménagement : Université Michel de Montaigne-Bordeaux 3, 502 p.

MASBOUNGI A. (dir.), 2010, *Bien habiter la ville*. Paris : Le Moniteur, 175 p. (Projet urbain/MEEDDM).

MASBOUNGI A. (dir.), 2012, *Projets urbains durables : stratégies*. Paris : Le Moniteur, 175 p. (Projet urbain/MEDDTL).

MASBOUNGI A. (dir.), BOURDIN A. (dir.), 2004, *Un urbanisme de modes de vie*. Paris : Le Moniteur, 96 p. (Ville-aménagement).

MATHUEY N. (éd.), GUERMOND Y. (éd.), 2005, *La ville durable, du politique au scientifique*. CEMAGREF, CIRAD, IFREMER, INRA, 285 p.

MERLIN P., 1998, *Les banlieues des villes françaises*. Paris : La Documentation Française, 212 p.

MERLIN P., 2010, *Les grands ensembles, des discours utopiques aux « quartiers sensibles »*. Paris : La Documentation Française, 216 p.

MERLIN P., 2009, *L'exode urbain*. Paris : La Documentation Française, 170 p.

MERLIN P., TRAISNEL J.-P., 1996, *Énergie, environnement et urbanisme durable*. Paris : PUF, 128 p. (Que sais-je ? nº 2 044).

MICHELIN N. (dir.), 2005, *Nouveaux Paris : la ville et ses possibles*. Paris : Picard/Pavillon de l'Arsenal, 246 p.

MICHELIN N., 2006, *Avis : propos sur l'architecture, la ville, l'environnement*. Paris : Archibooks et Sautereau Éditeur, 115 p.

MICHELIN N., 2008a, *Et si on pensait un peu plus à elle ? Alerte*. Paris : Archibooks et Sautereau Éditeur, 119 p.

MICHELIN N., 2008b, *Cinq sur cinq : dix projets sur mesure*. Paris : Archibooks et Sautereau Éditeur, 190 p.

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER, (MEEDDM), 2009, *Les organismes de logement social* [en ligne]. Paris : MEEDDM, 56 p. Disponible sur : <www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/brochure-les-organismes-de-a105.html>.

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER, (MEEDDM), 2010 *Grenelle environnement : convention d'engagements pour l'accélération de la construction de « Bâtiments Basse Consommation » (BBC)* [en ligne]. Paris : MEEDDM, 9 p. Disponible sur : <www.ekopolis.fr/ressources/convention-engagements-pour-acceleration-de-la-construction-bbc>.

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DU TRANSPORT ET DU LOGEMENT (MEDTL), 2009, *Palmarès ÉcoQuartier 2009. Sobriété énergétique et énergies renouvelables. Ginko, Ville de Bordeaux*. Paris : MEDDTL, 25 p.

MONIN É, DESCAT S. et SIRET D., 2002, Le développement durable et l'histoire urbaine. *Annales de la recherche urbaine*, septembre 2002, nº 92, pp. 7-16.

MOR E., 2011, Des initiatives locales européennes pour atteindre le facteur 4 ? *Développement durable et territoires* [en ligne], mars 2011, nº 1, vol. 2, mis en ligne le 14 mars 2011, Disponible sur : <developpementdurable.revues.org/8759>.

MOUILLART M., 2007, *Chroniques du logement en France (1994-2007)*. Paris : Éditions de l'Association de coordination des moyens d'intervention pour le logement (ACMIL), 162 p.

N

NAMIAS O., 2011, *Écoquartiers*. Paris : Éditions PC, 95 p.

NAPPI-CHOULET I., 2009, *Les mutations de l'immobilier : de la finance au développement durable*. Paris : Autrement, 304 p. (Acteurs de la société).

NATIVEL C., 2009, Le logement abordable à l'heure de la crise des *subprimes* : problèmes, enjeux et action publique aux Etats-Unis et au Royaume-Uni. *Informations sociales* [en ligne], 2009/5, nº 155, p. 80-88. Disponible sur : <www.cairn.info/revue-informations-sociales-2009-5-page-80.htm>.

NATUREPARIF, 2012, *Bâtir en favorisant la biodiversité : un guide collectif à l'usage des professionnels publics et privés de la filière du bâtiment*. Paris : Victoires Éditions, 205 p.

NAVEREAU B., 2010, Le centre commercial « Plaza Imperial » à Saragosse : entre stratégie territoriale et opportunité entrepreneuriale. In GASNIER A. (dir.). *Commerce et ville ou commerce sans la ville ? Production urbaine, stratégies entrepreneuriales et politiques territoriales de développement durable*. Rennes : PUR, p. 47-56. (Espaces et Territoires).

NEXITY, 2004-2011, *Document de référence*. Paris : Nexity, p. mult.

NEXITY, 2003-2011, *Rapport annuel*. Paris : Nexity, p. mult.

NEXITY, 2007-2008, *Rapport développement durable.* Paris : Nexity, p. mult.

NOVETHIC, ADEME, 2007, *Construire durable : une question d'énergie et de financement ?* [en ligne]. Paris : Novethic, 198 p. Disponible sur : <www.novethic.fr/novethic/upload/etudes/Etude_immobilier_durable_Novethic_ADEME_partie1.pdf> et <www.novethic.fr/novethic/upload/etudes/Etude_immobilier_durable_Novethic_ADEME_partie2_bonnes_pratiques.pdf>.

NOVETHIC, ADEME, 2007-2012, *Baromètre du reporting sur l'éco-performance des bâtiments*, Paris : Novethic/ADEME, p. mult.

O

OBSERVATOIRE DE LA QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR (OQAI), 2011, *Qualité d'air intérieur, qualité de vie : 10 ans de recherche pour mieux respirer*. Paris : CSTB, 208 p.

OBSERVATOIRE DE LA VILLE, 2007, *Les quartiers durables : nouvel enjeu de la ville de demain ?* Cahiers de l'Observatoire de la ville nº 2, 97 p.

OBSERVATOIRE DE LA VILLE, 2009, *Immobilier durable : l'innovation en marche !* Cahiers de l'Observatoire de la ville nº 4, 111 p.

OBSERVATOIRE DE LA VILLE, 2011, *La mixité des formes urbaines, une nécessité pour la ville ?* Compte-rendu de la conférence de Bordeaux du 4 juillet 2011, 15 p.

OBSERVATOIRE RÉGIONAL DU FONCIER EN ÎLE-DE-FRANCE (ORF), 2007, *Offre foncière et choix de localisation des opérations de constructions* [en ligne]. Rapport de groupe de travail, Paris : ORF, 23 p. Disponible sur : <www.orf.asso.fr/page/19/les-rapports.html>.

OBSERVATOIRE SUR LA REPONSABILITÉ SOCIALE DES ENTREPRISES (ORSE), 2004, *Bilan critique de l'application par les entreprises de l'article 116 de la loi NRE* [en ligne]. Rapport de Mission remis au gouvernement, Paris : 69 p. Disponible sur : <www.orse.org/_rapport_remis_au_gouvernement_sur_le_bilan_critique_de_la_loi_nre-52-18.html>.

OFFICE FOR METROPOLITAN ARCHITECTURE (OMA), 2008a, *Cahier de prescriptions : entrepôt Macdonald, reconversion*. OMA, 75 p.

OFFICE FOR METROPOLITAN ARCHITECTURE (OMA), 2008b, *Fiche d'opération logements : entrepôt Macdonald, reconversion*. OMA, 95 p.

OFFICE FOR METROPOLITAN ARCHITECTURE (OMA), 2008c, *Fiche d'opération bureaux et activités : entrepôt Macdonald, reconversion*. OMA, 77 p.

OFFICE FOR METROPOLITAN ARCHITECTURE (OMA), 2008d, *Fiche d'opération commerces : entrepôt Macdonald, reconversion*. OMA, 87 p.

OFFICE FOR METROPOLITAN ARCHITECTURE (OMA), 2008e, *Fiche d'opération parcs de stationnement : entrepôt Macdonald, reconversion*. OMA, 59 p.

OFFNER J.-M., 1996, La ville au risque des réseaux urbains. In GENESTIER P. (dir.). *Vers un nouvel urbanisme : faire la ville, comment ? Pour qui ?* Paris : La Documentation Française, p. 139-147.

OFFNER J.-M. (coord.), POURCHEZ C. (coord.), 2007, *La ville durable : perspectives françaises et européennes*. Paris : La Documentation Française, 119 p.

OUTREQUIN P., UNION SOCIALE POUR L'HABITAT (USH), 2007, *Le coût global partagé d'un projet de construction*. Dossier de présentation du modèle CoParCo. Valbonne Sophia-Antipolis : La Calade, 19 p. Disponible sur : <www.suden.org>.

P

PAQUOT T., 2002, Le grand ensemble, histoire et devenir, *Urbanisme*, janvier-février 2002, nº 322, p. 35-36.

PAQUOT T. (dir.), LUSSAULT M. (dir.), BODY-GENDROT S. (dir.), 2000, *La ville et l'urbain : l'état des savoirs*. Paris : La Découverte, 444 p.

PARASOTE B., 2011, *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux : comment construire collectivement un immeuble en ville ?* Gap : Yves Michel, 239 p. (Société Civile).

PEUPORTIER B., 2008, *Éco-conception des bâtiments et des quartiers*. Paris : Presses des Mines ParisTech, 331 p. (Sciences de la terre et de l'environnement).

PEYON J.-P, BERMACHE G.S., 1998, Politique publique d'habitat et régulation sociale à travers les villes de l'Ouest de la France. In BERTRAND J.-R. (dir.), CHEVALIER J. (dir.). *Logement et habitat dans les villes européennes*. Paris : L'Harmattan, p. 91-117. (Géographie Sociale).

PIRUS C., 2011, Le taux d'effort des ménages en matière de logement : élevé pour les ménages modestes et les locataires du secteur privé. *Les revenus et le patrimoine des ménages, INSEE Références, édition 2011* [en ligne], p. 41-58. Disponible sur <www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=0&ref_id=revpmen11d>.

PLAN BÂTIMENT GRENELLE, 2009, *Rapport d'activité*. Paris : Plan Bâtiment Grenelle, 58 p.

PLAN BÂTIMENT GRENELLE, 2010, *Rapport d'activité*. Paris : Plan Bâtiment Grenelle, 58 p.

PLAN BÂTIMENT GRENELLE, 2010, *Promotion immobilière : propositions et recommandations*. *Rapport du groupe de travail « Promotion immobilière »* [en ligne]. Paris : Plan Bâtiment Grenelle, 31 p. Disponible sur : <www.legrenelle-environnement.fr/spip.php?page=rubrique-dossier2&id_rubrique=278&id_article=1648>.

PLAN BÂTIMENT GRENELLE, 2011, *Rapport d'activité* [en ligne]. Paris : Plan Bâtiment Grenelle, 88 p. Disponible sur : <www.legrenelle-environnement.fr/Rapport-d-activite-2011-du-Plan.html>.

PLATEAU C., 2006, Vingt ans de dépenses en logement. *INSEE, Données sociales, La société française, édition 2006* [en ligne], p. 475-484. Disponible sur : <www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=0&ref_id=donsoc06zb>.

PLATEAU C., RAKOTOMALALA J., 2005, L'attrait des maisons individuelles, en milieu rural mais proche des villes. *SESP en Bref* [en ligne], juillet 2005, nº 1, 4 p. Disponible sur : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Produits_editoriaux/Publications/Le_Point_Sur/2005/4pages_ecran_cle757318.pdf>.

PLATEAU C., RAKOTOMALALA J., ROBERT A., 2006, Hausse générale de la construction neuve de logements, détente du marché dans les villes moyennes. *SESP en Bref* [en ligne], août 2006, nº 9, 4 p. Disponible sur : <www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publications/p/122/752/hausse-generale-construction-neuve-logements-detente-marche.html>.

PLOUCHART L, 1999, *Comprendre les grands ensembles : une exploration des représentations et des perceptions*. Paris : L'Harmattan, 296 p. (Villes et Entreprises).

POIDEVIN J.-C. 2012, Le promoteur et la ville durable. In MASBOUNGI A. (dir.). *Projets urbains durables : stratégies*. Paris : Le Moniteur, p. 117-119. (Projet urbain/MEDDTL).

POLLARD J., 2007a, Les grands promoteurs immobiliers français. *Flux* [en ligne], 2007/03, nº 69, p. 94-108. Disponible sur : <www.cairn.info/article.php?ID_REVUE=FLUX&ID_NUMPUBLIE=FLUX_069&ID_ARTICLE=FLUX_069_0094>.

POLLARD J., 2007b, Les grands promoteurs immobiliers espagnols. *Flux* [en ligne], 2007/04, nº 70, p. 74-87. Disponible sur : <www.cairn.info/article.php?ID_REVUE=FLUX&ID_NUMPUBLIE=FLUX_070&ID_ARTICLE=FLUX_070_0074>.

POLLARD J., 2009, *Acteurs économiques et régulation politique : les promoteurs immobiliers au centre des politiques du logement dans les régions de Paris et de Madrid*. Thèse de doctorat : Science Politique : Institut d'études politiques (IEP) de Paris, 530 p.

POLLARD J., 2010, Soutenir les marchés : les nouveaux instruments de la politique du logement. *Sociologie du Travail*, juillet-septembre 2010, nº 3, vol. 52, p. 323-339.

POLLARD J., 2011, Les groupes d'intérêt vus du local : les promoteurs immobiliers dans le secteur du logement en France. *Revue française de science politique*, 2011/4, vol. 61, p. 681-706.

PRÉEL B., 1994, *La ville à venir*. Paris : Descartes & Cie, 268 p.

R

RAYNAUD E. (coord.), 2011, *Le développement durable au cœur de l'entreprise. Marketing, RH, finance, stratégie… des pistes concrètes pour lancer la démarche*. 2e édition, Paris : Dunod, 208 p. (Stratégie et management).

RENARD V., 2008, La ville saisie par la finance. *Le Débat* [en ligne], janvier-février 2008, nº 148, p. 106-117. Disponible sur : <www.cairn.info/revue-le-debat-2008-1-page-106.htm.>.

RENNES MÉTROPOLE, 2008, *Appel à équipes BBC 2012 : « organiser ensemble la qualité ordinaire de demain »*. Rennes : Rennes Métropole, 17 p.

RICCIOTI R., *HQE : les renards du temple*. Marseille : Al Dante, 80 p. (Clash).

RIVAL M., 2008, Développement durable et entreprise, une histoire d'amour à durée limitée… ou comment ce qui a été institutionnalisé peut être désinstitutionnalisé [en ligne]. In *Congrès du Réseau International de recherche sur les organisations et le développement Durable (RIODD) : responsabilité sociale et environnementale, nouvelles formes organisationnelles* (RIODD, Lyon, 2008), 17 p. Disponible sur : <halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00322400/fr/>.

ROBERT C., 2008, Le droit au logement opposable : une avancée incontestable, des questions en suspens. *Recherches et prévisions*, décembre 2008, nº 94, p. 106-113.

RONCAYOLO M., 1990, *La ville et ses territoires*. Paris : Gallimard, 279 p.

ROUDIL N., 2007, Artisans et énergies renouvelables : une chaîne d'acteurs au cœur d'une situation d'innovation. *Les Annales de la recherche urbaine*, septembre 2007, nº 103, p. 101-111.

ROUGÉ L., 2005, *Accession à la propriété et modes de vie en maison individuelle des familles modestes installées en périurbain lointain toulousain : les « captifs » du périurbain ?* [en ligne], Thèse de doctorat : Géographie et Aménagement du Territoire : Université Toulouse II Le Mirail, 381 p. Disponible sur <tel.archives-ouvertes.fr/tel-00012157/en/>.

S

SACHS I. (dir.), 1996, *Quelles villes pour quel développement ?* Paris : PUF, 325 p.

SCEMAMA C., 2010, *Le siège social de Bouygues Immobilier, Christian de Portzamparc*. Paris : Archibooks et Sautereau Éditeur, 85 p.

SCHAFF C., 2011, Faut-il encourager l'accession à la propriété ? In COLLECTIF. *Pour sortir de la crise du logement*. Regards croisés sur l'économie nº 9, Paris : La Découverte, p. 120-129.

SCHAEFER J.-P., 2009, Le rôle des aides publiques pour le logement. *Informations Sociales* [en ligne]. 2009/5, nº 155, p. 104-114. Disponible sur : <www.cairn.info/redirect.php?SCRIPT=/load_pdf.php&ID_ARTICLE=INSO_155_0104>.

SCHPILBERGE-KATZ J., 2008, *La Caisse des Dépôts*. Paris : PUF, 128 p. (Que sais-je ? nº 3 835).

SEGAUD M. (dir.), BRUN J. (dir.), DRIANT J.-C. (dir.), 2002, *Dictionnaire de l'habitat et du logement*. Paris : Armand Colin, 449 p.

SÉLAUDOUX J.-F., RIOUFOL J., 2005, *Le marché immobilier*. Paris : PUF, 126 p. (Que sais-je ? nº 3 741).

SEMAVIP, 2010, Rapport d'activité. Paris : SEMAVIP, 23 p.

SOUAMI T., 2007, Les quartiers durables en Europe : mythes et réalités. *Études Foncières*, novembre-décembre 2007, nº 140, p. 13-17.

SOUAMI T., 2009, *Écoquartiers, secrets de fabrication : analyse critique d'exemples européens*. Paris : Les Carnets de l'info, 207 p.

SOUAMI T. (éd.), 2011, *Écoquartiers et urbanisme durable*. Paris : La Documentation Française, 111 p.

STEEL J., 2005, *Architecture écologique : une histoire critique*. Arles : Actes Sud, 269 p.

T

TAFFIN C., 1985, Accession à la propriété et « rurbanisation », *Économie et statistique* [en ligne], mars 1985, nº 175, p. 55-67. Disponible sur : < http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/estat_0336-1454_1985_num_175_1_4957>.

TAFFIN C., 1990, Tendances récentes du marché du logement. *INSEE Première* [en ligne], juin 1990, nº 74, 4 p. Disponible sur : <www.epsilon.insee.fr/jspui/bitstream/1/10078/1/ip74.pdf>.

TAFFIN C., 1991a, Deux fois plus de logements qu'il y a un siècle. *Économie et statistique* [en ligne], février 1991, nº 240, p. 79-83. Disponible sur : <www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/estat_0336-1454_1991_num_240_1_5530>.

TAFFIN C., 1991b, Accession : l'ancien réhabilité. *Économie et statistique* [en ligne], février 1991, nº 240, p. 5-18. Disponible sur : <www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/estat_0336-1454_1991_num_240_1_5523>.

TELLIER T., 2007, *Le temps des HLM 1945-1975 : la saga urbaine des Trente Glorieuses*. Paris : Autrement, 224 p.

THEYS J., 2000, Un nouveau principe d'action pour l'aménagement du territoire ? Le développement durable et la confusion des (bons) sentiments. In WACHTER S., et *al.* (dir.). *Repenser le territoire, un dictionnaire critique*. La Tour d'Aigues : Éditions de l'Aube, p. 225-259.

THEYS J., 2002, La gouvernance, entre innovation et impuissance : le cas de l'environnement. In WACHTER S. (dir.). *L'aménagement durable : défis et politiques*. La Tour d'Aigues : Éditions de l'Aube, p. 125-167.

THEYS J., 2010, Le développement durable vingt ans après : plaidoyer pour une seconde étape. In THEYS J., DU TERTRE C., RAUSCHMAYER F. *Le développement durable, la seconde étape*. Paris : Éditions de l'Aube, p. 25-63.

THEYS J., DU TERTRE C., RAUSCHMAYER F., 2010, *Le développement durable, la seconde étape*. Paris : Éditions de l'Aube, 205 p.

THEYS J., EMELIANOFF C., 2001, Les contradictions de la ville durable. *Le Débat*, janvier-février 2001, nº 113, Paris : Gallimard, p. 122-135.

TOPALOV C., 1974, *Les promoteurs immobiliers : contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*, Paris-La Haye : Mouton, 413 p.

TOPALOV C., 1987, *Le logement en France : histoire d'une marchandise impossible*. Paris : Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, 433 p.

U

UNAL M., 2005, *Panorama des acteurs et circuits du logement en France* [en ligne]. Paris : Centre d'Analyse Stratégique (CAS), 241 p. Disponible sur : <www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/064000241/index.shtml>.

URBANISME, 2002, Le grand ensemble, histoire et devenir. Janvier-février 2002, nº 322, Paris : Revue Urbanisme, p. 35-80.

URBANISME, 2006, *Écoquartiers*. Mai-juin 2006, nº 348, Paris : Revue Urbanisme, p. 37-71.

URBANSIME, 2012, *La ville financiarisée*. Mai-juin 2012, nº 384, Paris : Revue Urbanisme, p. 39-78.

URBIA, 2007, *Éco-quartiers et urbanisme durable* [en ligne]. La Cahiers du développement durable urbain nº 4, Lausanne : Université de Lausanne, 209 p. Disponible sur : <www.unil.ch/webdav/site/ouvdd/.../URBIA/Urbia_no4.pdf>.

V

VEYRET Y. (dir.). *Le développement durable*. Paris : Sedes, 432 p.

VIGNERON J., FRANCISCO L., 1996, *La communication environnementale*. Paris : Economica, 112 p.

VILLALBA B., 2009 (éd.), *Appropriations du développement durable : émergences, diffusions, traductions*. Villeneuve d'Ascq : Presses Universitaires du Septentrion, 388 p.

VILLE DE BLANQUEFORT, ATELIER DOAZAN – HIRSCHBERGER (ADH), 2010, *Charte de qualité architecturale de Blanquefort* [en ligne]. Blanquefort : Ville de Blanquefort, 111 p. Disponible sur : <www.ville-blanquefort.fr/vos-elus-et-services/urbanisme/la-charte-architecturale.html>.

VILLE DE BORDEAUX, 2007, *Charte municipale d'écologie urbaine et de développement durable de la ville de Bordeaux* [en ligne]. Bordeaux : Ville de Bordeaux, 38 p. Disponible sur : <participation.lacub.fr/IMG/pdf/Charte_DD_Bordeaux.pdf>.

VILLE DE BORDEAUX, 2008, *Agenda 21*. Bordeaux : Ville de Bordeaux, 80 p. Disponible sur : <www.bordeaux.fr/p64034>.

VILLE DE BORDEAUX, 2010, *Charte de la construction durable* [en ligne]. Bordeaux : Ville de Bordeaux, 4 p. Disponible sur : <www.bordeaux.fr/p53753>.

VILLOT J., GONDRAN N., LAFOREST V., 2011, Labels de la construction : quelle contribution possible au facteur 4 ?. *Développement durable et territoires* [en ligne], nº 1, vol. 2, mis en ligne le 07 mars 2011. Disponible sur : <developpementdurable.revues.org/8834>.

VINCENT M., 1985, Les secteurs de la construction, un panorama des analyses récentes et des voies de recherches. *Revue d'économie industrielle* [en ligne], 2e trimestre 1985, vol. 32. p. 86-109. Disponible sur : <www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/rei_0154-3229_1985_num_32_1_2146>.

VINCENT M., 1987, Filières de production du logement et modes de formation des prix. In *ESPACES ET SOCIÉTÉS. Logement urbain*. 2/87, nº 51, Toulouse : Privat, p. 59-81.

VOLDMAN D. (dir.), *Désirs de toits : le logement entre désir et contrainte depuis la fin du XXIe siècle*. Paris : Créaphis Éditions, 200 p.

VUAILLAT F., 2010, *Une manière d'habiter les villes contemporaines : les ensembles résidentiels fermés et/ou sécurisés à Nantes (France) et à Recife (Brésil)*. Thèse de doctorat : Géographie : Université de Nantes, 297 p.

VUAILLAT F., 2012, De la nature à vendre : fabrique urbaine et construction d'extra-territorialité à Recife (PE, Brésil). *Espaces et sociétés* [en ligne], 2012/2 nº 150, p. 31-47. Disponible sur : <www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2012-2-page-31.htm>.

VUAILLAT F., MADORÉ. F., 2008, La parole habitante au sein d'une résidence fermée : le Newton à Carquefou. *Cahiers Nantais*, nº 1, p. 41-50.

W

WACHTER S., et *al.* (dir.), 2000, *Repenser le territoire, un dictionnaire critique*. La Tour d'Aigues : Éditions de l'Aube, 290 p.

WACHTER S. (dir.), 2003, *L'aménagement durable : défis et politiques*. La Tour d'Aigues : Éditions de l'Aube, 195 p.

WACHTER S, 2010, *La ville interactive : l'architecture et l'urbanisme au risque du numérique et de l'écologie*. Paris : L'Harmattan, 236 p.

WESTPHALEN M.-H., LIBAERT T., 2008, *La communication externe de l'entreprise*. 2e édition. Paris : Dunod, 128 p.

Z

ZACCAI E., 2011, *25 ans de développement durable, et après ?* Paris : PUF, 240 p.

ZÉLEM M.-C., 2010, *Politiques de maîtrise de la demande d'énergie et résistances au changement : une approche socio-anthropologique*. Paris : L'Harmattan, 323 p.

ZUINDEAU B. (éd.), 2010, *Développement durable et territoire*. Villeneuve d'Ascq : Presses Universitaires du Septentrion, 515 p.

Sources statistiques sur le logement

Centre d'études et de recherches économiques sur l'énergie (CEREN)

Commissariat général au développement durable (CGDD)

Centre interprofessionnel technique d'études de la pollution atmosphérique (CITEPA)

Direction des affaires économiques et internationales/Service économique et statistique (DAEI/SES)

Direction générale de l'énergie et des matières premières (DGEMP)

INSEE

Les comptes du logement, 2000-2012.
MEEDDM – MEDDTL – MEEDDM
SICLONE – SITADEL – SIT@DEL2
Service de l'observation et des statistiques (SOeS)

Principales sources internet

www.ademe.fr
www.anah.fr/
www.assohqe.org/hqe/
www.bordeaux.fr/
www.brochet-lajus-pueyo.fr/
www.cofelyservices-gdfsuez.fr/
www.developpement-durable.gouv.fr/
www.eiffage-phosphore.com/
www.fpifrance.fr/
www.grandlyon.com/
www.h4-valorisation.com/
www.ibm.com/smarterplanet/fr/fr/
www.iledenantes.com/fr/
www.ina.fr/
www.infos.trouver-un-logement-neuf.com/
www.lacub.fr/
www.lemoniteur.fr/
www.lyon-confluence.fr/
www.observatoire-de-la-ville.com/
www.paris.fr/
www.plan-batiment.legrenelle-environnement.fr/
www.qualite-logement.org/
www.rt-batiment.fr/
www.semavip.fr/
www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr
www.uci-ffb.fr/
www.uniondesmaisonsfrancaises.org/
www.union-habitat.org/
www.ville-en-mouvement.com/

Autres

40 ans d'urbanisme à Bordeaux. Exposition organisée par l'A'urba du 3 décembre 2010 au 31 mai 2011.

LÉVY-STRAUSS C., 1955, *Tristes tropiques*. Paris : Plon, 504 p.

LOVELOCK J., 2007, *La revanche de Gaïa : pourquoi la Terre riposte-t-elle* ? Paris : Flammarion, 297 p. (Nouvelle Bibliothèque Scientifique).

ROLIN J., 2004, La clôture, Paris : Folio, 256 p.

Promoteurs de la base de données : siège social (site internet)

4807 Promotion : Annecy (www.groupe4807.fr)
Acantys : Balma (www.acantys.fr)
Adi Logements : Nantes (www.adi-logements.fr)
Agence Joël Ohayon : Strasbourg (www.ajo.fr)
Alain Rousseau Immobilière Comine : Paris (www.alain-rousseau.com)
Alcor Immobilier : Poitiers (www.alcorimmobilier.com)
Alcys Résidences : Chatenois (www.alcys-residences.com)
Alma France : Bordeaux (www.almafrance.com)
Alsace Promotion : Colmar (www.alsace-promotion.fr)
Altae Immo : Bruges (www.altae-immo.fr)
Ameva Promotion Immobilière : Zilisheim (www.ameva.fr)
Anthelios : Bordeaux (www.anthelios.fr)
Archimmobilier : Rennes (www.archimmobilier.fr)
Arpège Promotion : Quimper (www.arpegepromotion.com)
Art Prom : Tours (www.artprom.fr)
Art Promotion : Aix-en-Provence (www.artpromotion.fr)
Aspee Promotions : Tanneries (www.aspeepromotions.com)
Ataraxia : Orvault (www.ataraxia.fr)
Atland : Paris (www.atland.fr)
Atréalis Promotion : Nantes (www.atrealis-promotion.com)
Bama : Lyon (www.bamafr.com)
Bati-Nantes : Nantes (www.batinantes.fr)
Belin Promotion : Toulouse (www.belinpromotion.com)
Betrim : Les Arcs (www.betrim.fr)
BNP Paribas Immobilier Résidentiel : Paris (www.bnpparibas.com)
Bouwfonds Marignan : Levallois-Perret (www.bouwfonds-marignan.com)
Bouygues Immobilier : Issy-les-Moulineaux (www.bouygues-immobilier.com)
Brémond : Vigneux-de-Bretagne (www.bremond-immobilier.com)
Buesa Esteve Promotions : Béziers (www.buesa-esteve.com/)
Cabrita Promotion : Toulouse (www.cabrita-promotion.fr)
California Promotion Immobilière : Cap d'Agde (www.california.fr)
CA Monné Decroix: Toulouse (logement.ca-immobilier.fr/)
CDII : Paris (www.cdii.fr)
CIS Promotion : Chambéry (www.cis-promotion.com/)
Cogeco Immobilier : Voiron (www.cogeco-promotion.fr)
Cogedim : Paris (www.cogedim.com)
Cogim : Montpellier (www.cogedim.fr)
Constructa : Paris (www.constructa.fr)
Copra Méditerranée : Aix-en-Provence (www.copra-mediterranee.com)
Copra Rhône Alpes : Villeurbanne (www.copra.net)
Corim Promoteur Constructeur : Montpellier (www.corim-promotion.com)

Domial : Colmar (www.domial.fr)
Dominium Promoteur Constructeur Immobilier : Montpellier (www.dominium.fr)
Dubois Promotion : Bailleul (www.dubois-promotion.fr)
Edifidès Promoteur Immobilier : Caen (www.edifides.fr)
Edifim Promotion Immobilière : Cran Gevrier (www.edifim.fr)
Ediphis Promotion Construction : Annecy-le-Vieux (www.ediphis-promotion.fr)
Eiffage Immobilier : Vélizy-Villacoublay (www.eiffage-immobilier.fr)
Endroits de cité : Léguevin (www.endroitsdecite.com)
Epi Promotion : Le Bouscat (www.epi-promotion.com)
Espacil : Rennes (www.espacil.com)
Evim : Fréjus (www.evim.fr)
Evolis Promotion : Aimargues (www.evolispromotion.com)
Exeo Promotion : Fleury-les-Aubrais (www.exeo-promotion.fr)
FDI Promotion : Montpellier (www.fdi.fr)
Foncière Escudier : Paris (www.fonciere-escudier.fr)
Foncière Lelièvre (Promocil) : Le Mans (www.fonciere-lelievre.tm.fr)
Fonta : Toulouse (www.fonta.fr)
France Terre : Paris (www.france-terre.fr)
Franco Suisse : Antony (www.franco-suisse.fr)
Gesfim : Bordeaux (www.gesfim.fr)
Gestimmo Promoteur : Sélestat (www.gestimmo-promoteur.fr)
Groupe Arc : Rennes (www.groupearc.fr)
Groupe CBI Promoteur Constructeur : Nantes (www.cbi-immo.com/)
Groupe Cerim : Grenoble (www.cerim-immobilier.com)
Groupe CIFP : Avignon (www.cifp.fr)
Groupe CISN Atlantique : Saint-Nazaire (www.groupe-cisn-atlantique.com)
Groupe Giboire : Rennes (www.groupegiboire.com)
Groupe Launay : Rennes (www.groupe-launay.com)
Groupe Parthéna : Paris (www.parthena.fr)
Groupe PHA Investissement : Montpellier (www.pha-investissement.com)
Groupe Réalités Promotion : Saint-Herblain (www.groupe-realites.com)
Groupe Valloire : Orléans (www.groupe-valloire.fr)
Guerra Immeubles : Vieux-Thann (www.guerra-immeubles.com)
Icade : Paris (www.icade-immobilier.com/)
Immobilier Développement : Paris (www.immobilier-developpement.com)
Immobilière Sud Atlantique : Bordeaux (www.immosud.fr)
Immobilière Vauban : Strasbourg (www.immvauban.com)
Immopierre : Auray (www.immopierre.fr)
Infinim : Orléans (www.infinim.fr)
Initiative Promotion : Marseille (www.initiative-promotion.com)
Interconstruction : Boulogne-Billancourt (www.interconstruction.fr)
Iroise Promotion : Brest (www.bretagne-immobilier.com/)

Itineris Building : Clermont-Ferrand (www.itineris-building.fr)
JLG Promotion : Périgueux (www.jlg-promotion.com)
Kaufman & Broad : Neuilly-sur-Seine (www.ketb.com)
Kieken Immobilier Construction : Villeneuve-d'Ascq (www.kic.fr)
La Construction Résidentielle : Petit-Couronne (www.la-construction-residentielle.fr)
Lamotte : Rennes (www.lamotte.fr)
Le Blan Promotion : Armentières (www.leblan.fr)
Le Point Immobilier Groupe : Brives (www.lepointimmobilier.fr)
Les Nouveaux Constructeurs : Paris (www.lesnouveauxconstructeurs.fr)
Les Villages d'Or : Lattes (www.lesvillagesdor.com)
Les Villégiales : Nîmes (www.villegiales.com)
L'immobilière Coulon : Clermont-Ferrand (www.immobiliere-coulon.com)
Loger Habitat : Lambersart (www.loger-habitat.fr)
Loginor : Marcq-en-Barœul (www.loginor.net)
M&A Promotion : Montpellier (www.metapromotion.com/)
Nacarat Groupe Rabot Dutilleul : Lille (www.nacarat.com)
Nexity : Paris (www.nexity.fr)
Noaho : Lyon (www.noaho.fr)
Ogic : Boulogne-Billancourt (www.ogic.fr)
Onyx Promotion Immobilière : Lyon (www.onyximmobilier.com)
Patrimoine Avenue : Lyon (www.patrimoineavenue.fr)
Pascal Boulanger Réalisations : Lille (www.pb-realisations.fr)
Perimmo : Marseille (www.perimmo.fr)
Perspective : Strasbourg (www.perspective-promoteur.com)
Pierres et Territoires de France Centre Ouest Habitat : Limoges (www.pierres-et-territoires-de-france.com/)
Pierre Passion : Toulouse (www.pierrepassion.com)
Pitch Promotion : Paris (www.pitchpromotion.fr)
Plurimmo Promotion Immobilière : Grenoble (www.plurimmo-avantiel.com)
Pragma : Montpellier (www.pragma-immobilier.com)
Pream Promotion et Aménagement : Lille (www.pream.fr)
Presqu'île Investissement : Guérande (www.presquile-investissement.com)
Priams : Annecy (www.priams.fr)
Pro et Immo : Embrun (www.proetimmo.com)
Projectim : Lille (www.projectim.net)
Promocéan : La Baule (www.promocean.fr)
Promogim : Boulogne-Billancourt (www.promogim.fr)
Promogima : La Teste-de-Buch (www.promogima.com)
Promotion Immobilière Patrick Gaillard Associés : Grenoble (www.patrickgaillard.fr)
Promotion Investissement Immobilier : Le Mans (www.P2i.fr)
Qualité de Vie Promotion Immobilière : Rennes (www.qualitedeviepromotion.fr)
Ragonneau Foncier Promotion : Bruxerolles (www.ragonneau.fr)
Rives de Loire Promotion : Tours (www.rives-de-loire.com)

Riviera Réalisation : Nice (www.riviera-realisation.com)
Roxim : Montpellier (www.roxim.com)
Sacib : Saint-Malo (www.sacib.com)
Safran Immobilier : Mérignac (www.safran-immobilier.fr)
Sagec : *non déterminé* (www.sagec.fr)
Saigi : Aix-en-Provence (www.saigi.fr)
Saint-Agne Promotion : Toulouse (www.saint-agne.com)
Sami Promotion : Orléans (www.samipromotion.fr)
Secib : Rennes (www.secib-immobilier.com)
Sefri Cime : Paris (www.sefri-cime.fr)
Segeprim : Hyères (www.segeprim.com)
Seixo Promotion : Saint-Vincent-de-Tyrosse (www.seixopromotion.com)
SLCI Promotion : Lyon (www.slci-groupe.com)
SLC Pitance : Lyon (www.slcpitance.com)
Sobrim Immobilier : Bayonne (www.sobrim-immobilier.com)
Sogeprom : Paris (www.sogeprom.com)
Sorimo Méditerranée : Marseille (www.sorimo.com)
Sovi : Artigues-Près-Bordeaux (www.sovi.fr)
Spiral Promotion : Eckbolsheim (www.spiral-promotion.fr)
Spirit : Clichy (www.spirit.net)
Stradim : Entzheim (www.stradim.fr)
Sud Rea : Aubagne (www.sud-rea.fr)
Sully Promotion : Orléans (www.sullypromotion.fr)
Tagerim : Paris (www.tagerim.fr)
Topaze Promotion : Entzheim (www.topaze-promotion.com)
Urbis Réalisations : Toulouse (www.urbis.fr)
Utei : Lyon (www.utei.fr)
Valorim Patrimoine : Aubagne (www.valorim-patrimoine.fr)
Vealis Développement : Mérignac (www.vealis.com)
Vestia Promotions : Saint-Jean-de-Védas (www.vestiapromotions.com)
Villes et Villages Créations : Grenoble (www.villesetvillagescreations.com)
Vilogia : Villeneuve-d'Ascq (www.vilogia.fr)
Vinci Immobilier : Paris (www.vinci-immobilier.com)
Weller Immobilière : Strasbourg (www.wellerimmo.fr)

Table des illustrations

Encadrés

3.1. Les quatorze cibles de la démarche HQE 85
3.2. Les objectifs du Grenelle de l'environnement pour le secteur résidentiel 105
3.3. Le diagnostic de performance énergétique (DPE). 110
3.4. Évolution des financements pour 2012 111
3.5. Base de données promotion immobilière privée, 2010 118
3.6. Recherche par occurrences de l'expression « développement durable » 129
4.1. Rappel des objectifs de la base de données promotion immobilière privée, 2010 154
5.1. Portraits de 3D 161
5.2. La Fédération des promoteurs immobiliers 169
5.3. Les catégories du concours des Pyramides d'Or 170
7.1. La « patate chaude » 213
7.2. Économie de coûts, leviers d'action mobilisés par les promoteurs 217
7.3. IssyGrid, nouveau quartier intelligent 225
7.4. Les points aveugles identifiés 226
7.5. Conjuguer durabilité avec santé et matériaux, exemple de la Villa Belle-Île (Mordelles, ZAC du Pâtis-les-Rues) 232
8.1. Les cinq grandes familles de quartiers durables 248
8.2. L'architecte Marcel Forest, à propos de l'évolutivité de Macdonald 255
8.3. Extrait du discours de Jacques Chaban-Delmas suite à l'annonce du lauréat 256

Extraits d'entretiens

5.1. Postures 159
5.2. Organiser et personnifier le développement durable 163
5.3. En quête de reconnaissance 171
5.4. Les vecteurs de diffusion interne 172
5.5. L'expérience de la visite des promoteurs privés 175

6.1. Les référentiels de certification, première porte d'entrée 185
7.1. L'effet d'entraînement des pouvoirs publics 203
7.2. Perceptions de la demande 204
7.3. Une durabilité, des surcoûts 207
7.4. Les représentations et des justifications… 229

Figures

Intro.1. Projection dans la ville durable 15
1.1. Nombre de logements mis en chantier entre 1953 et 2010, France métropolitaine 24
2.1. Répartition de la construction neuve et taux de croissance annuel moyen, selon le type de commune 52
2.2. Taux de croissance annuel moyen du parc, selon la taille de l'unité urbaine 52
2.3. Types de maîtres d'ouvrage en France et leur part dans la construction neuve 55
2.4. Évolution de la construction neuve en France, de 1950 à 2010 68
3.1. Les certifications environnementales en France 86
3.2. Techniques de moindre impact 88
3.3. Cartographie du quartier durable par indicateurs et grandes thématiques 90
3.4. Cartographie du bâtiment durable par indicateurs et grandes thématiques 91
3.5. Cartographie du logement durable par indicateurs et grandes thématiques 96
3.6. Consommation finale énergétique des grands secteurs d'activités, en Mtep 101
3.7. Répartition des consommations énergétiques dans le parc de résidences principales en 2005, en TWh, énergie finale 102
3.8. Évolution des consommations finales des résidences principales, 1973-2006 102
3.9. Émissions de CO_2 des secteurs résidentiel et tertiaire. 103
3.10. État énergétique du parc en 2007 suivant l'année de construction. 104
3.11. Chronologie des réglementations thermiques pour le résidentiel neuf 106
3.12. RT 2005 et RT 2012, continuités et nouveautés 107
3.13. Labels de performance énergétique associés à la RT 2005 108
3.14. Principaux rachats et/ou fusions dans la promotion immobilière privée 116
3.15. Classement des entreprises de promotion immobilière privée en 2008, selon le chiffre d'affaires de 2007 117
3.16. Espaces d'exercice de trois promoteurs locaux/régionaux 119
3.17. Espace d'exercice d'un promoteur national (1) 120

3.18. Espace d'exercice d'un promoteur national (2) 121
3.19. Type d'habitat des programmes résidentiels commercialisés 123
3.20. Taille des programmes résidentiels commercialisés 123
3.21. Occurrences cumulées de l'expression « développement durable », 2000-2010 129
3.22. Cartographie du promoteur « basique » 136
3.23. Cartographie du promoteur « conceptuel » 137
4.1. Les acteurs enquêtés pour la création de la base de données entretiens 148
4.2. Cartographie des entretiens menés avec une distinction par phases temporelles 149
6.1. Demandes de certification auprès de l'association Qualitel 186
6.2. Programmes résidentiels certifiés commercialisés en 2010 186
6.3. Programmes résidentiels labellisés commercialisés en 2010 187
6.4. Demandes de labellisations BBC-Effinergie pour les logements collectifs et individuels, chiffres cumulés entre décembre 2008 et décembre 2011 188
6.5. Part des demandes de labellisations BBC-Effinergie par rapport aux logements autorisés, 2008-2011 188
6.6. Évolution de la part du BBC dans la production résidentielle de Bouygues Immobilier et Icade 193
6.7. Certifications et de labellisations dans les plaquettes de commercialisation 196
6.8. Préfixe « éco » dans les descriptifs des programmes commercialisés 197
6.9. « Vert », couleur de durabilité 198
6.10. Enjeux environnementaux identifiés dans les descriptifs des programmes commercialisés 199
6.11. Enjeux globaux identifiés dans les descriptifs des programmes commercialisés 199
7.1. Décomposition du prix de vente d'un logement 205
7.2. Le cercle du reproche de l'immobilier, d'après David Cadman 215
7.3. La tour de Babel des reproches 216
7.4. Nouveaux concepts 222
7.5. Équipements et ingénierie écologique des programmes commercialisés 223
7.6. Composante énergétique et informations chiffrées des programmes commercialisés 225
7.7. Composante énergétique et informations chiffrées des programmes BBC commercialisés 226
7.8. Références aux matériaux dans les descriptifs des programmes commercialisés 227
7.9. Références à la santé dans les descriptifs des programmes commercialisés 229
8.1. Programmes immobiliers de promoteurs immobiliers privés au cœur d'écoquartiers 246
8.2. Les écoquartiers portés par un promoteur - aménageur privé 247

8.3. De Paris à Macdonald 251
8.4. L'environnement de l'entrepôt Macdonald 252
8.5. De Bordeaux à Ginko 255
8.6. L'environnement de Ginko 258
8.7. Le GPRU PNE : secteurs, programmation, acteurs, chronologie 262
8.8. Macdonald, programmation 265
8.9. Macdonald, chronologie synthétique 266
8.10. Projet urbain de Bordeaux, 2009-2030 269
8.11. Projet métropolitain, « La métropole des cinq sens » 270
8.12. Hypothèses d'aménagement à long terme de Bordeaux Nord 272
8.13. Cartes des hypothèses d'aménagement à long terme de Bordeaux Nord 273
8.14. Ginko, programmation 275
8.15. Ginko, chronologie synthétique 276
9.1. Le tramway, axe structurant de l'écoquartier Ginko 284
9.2. Macdonald : tramway, nouvelles porosités et espaces publics 286
9.3. Six équipes, six projets, trois principes urbains de désenclavement des Aubiers 288
9.4. Le jardin promenade, cordon sanitaire ou continuité ? 291
9.5. Principes d'évidemment et de surélévation du bâtiment 297
9.6. Plan de faisabilité générale de Ginko, hauteur orientations des bâtiments 298
9.7. Le réseau de chaleur de Ginko 301
9.8. Mixité programmatique de la reconversion de Macdonald 305
9.9. Interface commerciale sensible, commerce et équipements 307
9.10. Répartition des logements par statuts et selon la taille 309
9.11. Les trois phases d'aménagement de Ginko 311
9.12. Principes d'aménagement des îlots de Ginko 314
9.13. Les premiers programmes logements de Macdonald, I'M 1 et I'M 2 315
9.14. Mixité des écritures architecturales et architectes de renom 318
9.15. La journée type d'un « Ginko-habitant » ? 322

Photos

2.1. Urgence à loger 69
2.2. Grands ensembles et ZUP 70
2.3. Habitats individuels 71

2.4. Acteurs de la construction pavillonnaire 72
2.5. Focus sur Les Courtillières à Pantin, Seine-Saint-Denis 74
2.6. Évolutions du logement social 76
3.1. Lyon Confluence 99
5.1. Navettes fluviales d'Icade 165
5.2. Galéo, nouvelle vitrine de Bouygues Immobilier 167
5.3. Sièges sociaux de Vinci Immobilier et d'Icade 168
5.4. Atrium, siège social d'Atréalis Promotion 168

Table des matières

Sommaire 3

Remerciements 5

Note aux lecteurs 7

Sigles 9

Introduction générale 11

Partie 1. Logement et habitat 19

Introduction 21

Chapitre 1. Mise en perspective historique 23

Loger, la quantité comme leitmotiv (1950-1975) 23

Reconstruire et construire 23

Le logement, nouvelle priorité 24

Une production de l'urgence 27

Émergence et ascension de la promotion immobilière 27

Vers une nouvelle formulation de la question du logement 29

Construire et habiter différemment (1975-1985) 30

L'essor de l'habitat individuel 31

Nouvelles aspirations habitantes 31

L'appui de la nouvelle politique du logement 33

Les nouvelles orientations en matière d'habitat existant 34

La constitution d'un appareil de production spécifique 36

Habiter l'existant (1985-2000) 39

Une dissociation entre logement et construction 39

La remobilisation des centres des villes 40

Les inflexions de la politique du logement 41
De la réforme de 1977 à sa remise en cause 41
La bancarisation de l'économie du logement 42
Le maintien du secteur locatif privé 43
L'organisation du marché immobilier 44
L'appareil productif 44
Les dispositifs d'incitation fiscale, soutien à l'activité 45
Les acteurs du marché de l'occasion et de l'existant 47
L'autonomisation de la promotion immobilière privée 47

Chapitre 2. Crises et contraintes 49

Les dynamiques du début de siècle 49
L'irrégularité de l'offre de logements 49
Le regain de l'accession à la propriété 50
La poursuite de l'étalement urbain 51
Le maintien d'une politique de soutien au parc locatif privé 53
L'appareil de production à la fin des années 2000 54

Crises et inégalités face au logement 56
Manque-t-il des logements en France ? 56
Les coûts du logement 57
La remise en cause du « tous propriétaires » ? 59
Les dysfonctionnements des incitations fiscales 61
Les blocages du parc social 62
Les situations de mal-logement 64
Une nouvelle crise des grands ensembles ? 65
Questions et paradoxes 66

Priorités, acteurs et nouvelles préconisations 67

Chapitre 3. La durabilité, nouvelle priorité 77

De la ville durable au logement durable 77
L'émergence du développement durable 77
La ville durable 78
La diffusion de la problématique 78
L'hypothèse du tournant urbanistique 80
Urbanisme et quartiers durables 81
L'échelle du quartier, une mise en opérationnalité du développement durable 81
Les démarches d'aménagement durable 83

Le bâtiment durable 84
La qualité environnementale 84
La qualité architecturale 85
L'éco-conception 87
Le logement durable 92
Les ressources dans le logement 92
L'écologie de l'environnement intérieur 92
L'adaptabilité du logement 93
La notion de logement abordable 94
Ville-quartier-bâtiment-logement, une déclinaison et des allers-retours 97
Agglomération, ville et Lyon Confluence 97
Du quartier aux logements 98
Du logement durable au bâtiment performant 100
Quelques données de cadrage 101
Les consommations énergétiques et les émissions de GES 101
Les disparités au sein du parc 103
Le résidentiel dans l'ère de la conquête énergétique 104
Le Grenelle et le Plan Bâtiment Grenelle 104
Une nouvelle ère pour la construction neuve 105
La RT 2005 et les passerelles vers le futur 107
Le parc existant, le grand défi 109
Les incitations aux privés 110
Les autres enjeux de la rénovation thermique du parc existant 111
La durabilité, nouvel ordre du jour 112
Et nos promoteurs privés, que font-ils avec ça ? 112
Les grands types de promoteurs immobiliers privés 113
Le logement, cœur d'activité 122
Des traits communs aux particularismes 126
Inscrire le développement durable à l'agenda 127
Une inscription textuelle 128
Un engagement formel 130
Quels acteurs pour quelle ville durable ? 131
Conclusion 139

Partie 2. La durabilité des promoteurs 141

Introduction 143

Chapitre 4. Mise en place de la méthode 145

Les entretiens compréhensifs 145

Saisir la parole 145

Grille et déroulement des entretiens 146

Acteurs rencontrés et entretiens menés 147

Rencontrer les promoteurs 150

Investir le matériau 151

Limites 152

Recensement et base de données 154

Chapitre 5. De l'adhésion forcée à l'adhésion choisie ? 157

Premières postures 157

Contrainte et nécessité 157

Incompréhension et exemplarité 158

Durabilité du développement économique 159

Organiser le développement durable 160

Les directeurs de développement durable 160

La dilution organisationnelle 162

Les promoteurs privés et leur développement durable au quotidien 163

Des promoteurs en quête d'exemplarité ? 163

Des petits gestes aux démarches plus globales 163

Les sièges sociaux, vitrines d'une certaine durabilité 166

La construction d'une culture de la durabilité 169

Le rôle de la FPI pour l'apprentissage collectif 169

Les apprentissages organisés par les groupes 171

Le partage d'une nouvelle culture 173

Le portage humain 176

Chapitre 6. Le référentiel, plus petit dénominateur commun ? 181

Le processus d'appropriation des référentiels 181

L'engagement des pouvoirs publics 181

La diffusion des référentiels 185

Des choix et des alternatives propres à chaque groupe 189

La certification, un point de passage obligé ? 189

La labellisation BBC, une règle avant la règle. 193

Du bruit de fond à la mise à jour du discours marketing **195**
Le maintien des référents marketing classiques 195
Le glissement vers la durabilité 195
Un « fleurissement » de certifications et de labellisations 195
Une entrée dans l'ère du symbolisme vert 197
Du milieu environnant à l'environnement écologique 198

Chapitre 7. Conjuguer les composantes de la durabilité **201**

Points de tensions et résistances **201**
Du fantasme vertueux des élus à l'absence de demande des particuliers 201
Les surcoûts, épouvantails de la durabilité 205
Origines des surcoûts de la durabilité 205
Une instrumentalisation des surcoûts ? 207
Qui absorbe les surcoûts actuels ? 209
Le calcul en coût global 210
Les verrous du cadre réglementaire et normatif 212

L'intégration de nouvelles composantes et la persistance de points aveugles **216**
L'exploration de nouvelles voies 217
De nouveaux procédés constructifs 217
De nouveaux concepts 219
Influencer les comportements 223
Des points aveugles 226
Le logement sain, une préoccupation nouvelle 229
Que nous apprennent les formes d'habitats participatifs ? 233

Conclusion **237**

Partie 3. Promoteurs privés et quartiers durables 239

Introduction 241

Chapitre 8. Du bâtiment performant au quartier durable 243

Le portage privé de quartiers durables 243

La ville durable, un horizon de promesses 243

Les écoquartiers et les quartiers durables, de nouveaux champs d'activité 244

Nos terrains d'étude 248

Histoires de « frontières » 250

Des projets pensés pour évoluer 251

Macdonald, un entrepôt autonome et évolutif 251

Bordeaux Lac, la création d'une nouvelle frontière 255

Du projet territorial à l'opération urbaine 260

Du GPRU PNE à Macdonald 260

Du projet urbain bordelais à Ginko 267

Les structures de coordination d'acteurs publics et privés 277

Macdonald, un projet à l'envers 277

L'équipe Bouygues Immobilier, lauréate de la consultation d'aménageurs 280

Chapitre 9. La durabilité d'une deuxième vie 281

Coutures et continuités 281

Un urbanisme de tramway 282

L'articulation entre nouveau et existant 285

La création de continuités urbaines 285

L'intégration sociale et le vivre ensemble 287

Les économies de ressources 295

Les consommations énergétiques 295

La réduction des consommations 295

Énergies renouvelables et réseaux de chaleur, réflexions nouvelles 299

Ginko et la mise en œuvre d'un bilan carbone 303

Les compositions urbaines et la problématique des économies 304

Un urbanisme de recyclage 304

Densité et mixités 305

Économies et intérêts 308

Orientations urbanistiques et architecturales 312

Des cités d'eaux et de jardins 313

Îlots complexes, îlots ouverts 313

La gestion de l'eau 316

Les écritures architecturales 317
Mixités architecturales 317
Les enjeux de la qualité architecturale et de l'esthétique 320
Le dispositif marketing et les arguments de commercialisation 321

Conclusion **325**

Conclusion générale **327**

Bibliographie **335**

Table des illustrations **361**

Table des matières **367**

Résumé

Alors même que les grandes priorités de la question du logement (loger, construire et habiter différemment, habiter l'existant, crises et contraintes) tendent à converger et à s'agréger à la charnière du changement de siècle, de nouvelles problématiques, regroupées sous celle plus globale du développement durable, émergent et (ré)interrogent la production de la ville. Les promoteurs immobiliers privés sont alors interpellés et mobilisés afin de répondre à cette nouvelle problématique qui devient même prescription à la suite du Grenelle de l'environnement (2007). Les problématiques de la durabilité proposent dès lors aux acteurs privés de la fabrique urbaine de se projeter sur une ligne de déclinaison logement-bâtiment-quartier-ville et à y opérer des allers-retours afin de répondre à la transversalité des composantes de la durabilité. D'un premier temps consacré au traitement énergétique du bâtiment et de son enveloppe, des promoteurs se positionnent peu à peu à l'échelle du quartier durable et de la ville durable. Deux terrains d'études, l'écoquartier bordelais Ginko et la reconversion de l'entrepôt Macdonald, proposent d'éclaircir un pan encore peu approprié par la bibliographie : le portage privé d'opérations de quartiers durables. L'éclosion de l'urbanisme durable ouvre une deuxième vie à ces deux opérations. Elle ouvre également de nouvelles opportunités aux acteurs privés pouvant opérer un balancement entre les échelles de la durabilité et en mesure de se projeter à l'échelle du quartier. Ce point de rencontre, établi par une convergence d'intérêts communs entre acteurs publics et privés, permet alors aux promoteurs-aménageurs de se poser comme force de proposition dans l'édification de quartiers durables.

Mots clés : promoteur immobilier privé – développement durable – logement – bâtiment – écoquartier – ville durable.

Summary

At the turn of the century, as the great housing issues – finding homes, building, living differently, reusing the already built, dealing with crises and constraints – are becoming more acute, new problems have emerged, under the broader question of sustainable development, and thus questioning the way cities are organised. Therefore, private real estate developers are approached over this question, which has become urgent in the wake of the 2007 Grenelle Environment conference. From then on, faced with the issues of sustainable development, private contributors to urban construction need to take several scales into account at the same time – housing lot, building, neighbourhood, city – in order to address the many components of sustainability. Private developers first dealt with buildings' energetic treatments and outer structure, but are gradually considering whole sustainable neighbourhoods and cities. This study has focused on fieldwork in two areas : the Ginko eco-neighbourhood in Bordeaux and the converted Macdonald warehouse. These have enabled us to analyze an understudied area of reasearch, i.e. private funding of sustainable neighbourhoods. The birth of sustainable urbanism gives a second life to those two places. It is also an opportunity for private developers to work both in terms of sustainable development, and on the scale of entire neighbourhoods. This dual aspect, resulting from interests common to public and private actors, enables real estate developers to take a truly active part in the rise of sustainable neighbourhoods.

Key words : real estate developers – sustainable development – housing – building – eco-neighbourhood – sustainable city.