

Respect de l'environnement et équité sociale sont possibles
à l'échelle d'un quartier : l'exemple de BedZED en Angleterre

Entretien Anh-Gaëlle Truong Photos Sébastien Laval et Benoît Théau

Pour un habitat durable

En liant développement durable et urbanisme, il est possible au quotidien de consommer moins d'énergie et moins d'eau, sans avoir de concessions à faire sur le confort et la qualité de vie. Bien au contraire. Et pourtant, aucune réalisation de quartier durable, à l'image de BedZED en Angleterre, ne voit le jour en France. Tour d'horizon avec le journaliste et consultant Benoît Théau.

L'Actualité. – Vous avez mené une enquête sur un éco-quartier construit en 2002 près de Londres. Quel en est le principe ?

Benoît Théau. – L'architecte Bill Dunster, la Fondation pour le logement social Peabody trust et l'ONG environnementale BioRegional sont à l'origine de ce projet qui a reçu l'aval de la municipalité de Sutton. Le quartier BedZED, qui signifie Beddington Zero (fossil) Energy Development, montre qu'il est possible de créer des espaces de vie et de travail en cohérence avec les principes d'un développement durable, dans la mesure où il prend en compte le respect de l'environnement et la recherche d'une équité so-

ciale tout en permettant une maîtrise des coûts. Un ensemble de techniques combinées permettent à BedZED d'être aussi performant : serres exposées au sud avec des panneaux photovoltaïques, toiture isolante en partie couverte de végétation, murs de 50 cm, triple vitrage aux fenêtres, ampoules basse consommation, appareils économes, compteurs dans la cuisine pour un suivi facile, chaudière centrale (130 KW) à bois provenant des déchets de forêts locales, récupération de l'eau de pluie et de l'eau recyclée.

Avec 90 logements et 2 300 m² de bureaux, BedZED n'utilise que des énergies renouvelables et ses émissions de carbone sont neutres. La consommation d'électricité d'un ménage de BedZED représente seulement 40 % de la consommation moyenne en zone suburbaine et 10 % de la consommation normale de chauffage. Ainsi, l'empreinte écologique de BedZED est deux fois moindre que celle d'un quartier traditionnel. En outre, la mixité sociale y est favorisée et la qualité de vie privilégiée avec des jardins, des espaces pour piétons et cyclistes, des aires de jeux, un accès limité aux voitures, etc.

Les immeubles de BedZED sont reliés par des passerelles et des toits-jardins.



Benoît Théau



Préserver l'environnement, est-ce le critère de choix d'un habitat durable ?

Non. On ne peut vendre un logement durable qu'à la seule condition qu'il réponde à des critères économiques (dépenses moindres de chauffage, d'eau, prix d'achat, de location) et de qualité de vie. Il ne faut pas penser que la protection de l'environnement ou l'équité sociale seront des déclencheurs d'achat. Ce ne sont que des arguments supplémentaires.

En voyant des projets comme BedZED se réaliser, on comprend que les techniques et les démarches pour limiter notre empreinte écologique au quotidien sont au point. Et pourtant, en France, les applications paraissent encore le fait de militants, de personnes engagées et averties. Un nouveau quartier pour 5 000 personnes est en préparation à Londres tandis qu'à Sesimbra, à 30 km de Lisbonne au Portugal, c'est un projet pour 30 000 résidents qui doit voir le jour. Mais rien de tel encore en France. Les aides aux investisseurs immobiliers comme la loi de Robien ne poussent pas à réaliser de l'habitat durable. Au contraire. En effet, une maison conçue pour consommer moins d'énergie va coûter plus cher à la construction et moins cher à l'usage. Son surcoût d'investissement est de fait amorti au fonctionnement. Mais ceux qui achètent un logement pour obtenir une défiscalisation ne sont pas intéressés par les économies de fonctionnement puisque, généralement, ils n'habiteront pas leur propriété. Dans cette configuration, seul le coût de la construction importe. Il faudrait, pour promouvoir l'habitat durable, remplacer la loi de Robien par un avantage à la construction durable mais aussi impliquer les banques pour repenser les plans de financement, en y intégrant les économies sur les frais de fonctionnement.

Cela en informant toujours sur le développement durable. Car cette notion paraît encore trop abstraite et réservée à un club d'initiés alors qu'elle se traduit par des réalisations concrètes et palpables. Nous n'arrivons pas encore à intéresser des gens qui auraient beaucoup de choses à nous apporter.

Et les collectivités ?

Les collectivités, elles, disposent d'un outil qui se développe, l'Agenda 21. Mais cette démarche de développement durable doit normalement reposer sur le dialogue avec les habitants, ce qui est rarement le cas. Les Français ne fonctionnent pas ainsi. En outre, les élus craignent que cette approche ne remette en cause leur pouvoir de décision. Or, les choses sont claires : dans la démarche, les élus conservent leur rôle de décideurs, les habitants celui de préparer la décision et les techniciens celui de mettre en œuvre les projets.

Comment se conçoit un projet d'habitat durable ?

La démarche durable est globale. Elle s'intéresse autant à la protection de l'environnement qu'à la qualité de vie et à l'équité sociale. A titre d'exemple, concevoir un quartier nécessite de réaliser des plans de déplacement.

Si on souhaite promouvoir les déplacements doux comme les transports en commun, la marche à pied ou le vélo, il faut promouvoir les commerces de proximité multifonctions ou, comme à BedZED, faire des commandes groupées par Internet. Il faut aussi analyser l'activité économique. Aujourd'hui, 4 % à 5 % de la population active travaille à domicile. Les logements devraient comprendre un espace dédié à une activité professionnelle.

Il faut aussi se relier à l'échelle mondiale. Analyser l'impact du quartier, analyser le cycle de vie des matériaux, voir leurs conditions de fabrication sous l'angle environnemental et social, travailler avec des fournisseurs locaux, choisir des matériaux labellisés. Certaines collectivités et entreprises (Philips par exemple) établissent des cahiers des charges avec des critères de choix économiques mais aussi environnementaux pour leurs fournisseurs. L'exigence du développement durable est d'avoir une vision globale des choses sans cesser de changer d'échelle. ■

Pour en savoir plus sur BedZED, le site de Benoît Théau : igapura.org



Sébastien Laval

La Méricotte à Poitiers

Poitiers souhaite aménager le quartier de la Méricotte, un des derniers secteurs à urbaniser de la ville, selon les principes du développement durable. Cette volonté est affirmée dans l'Agenda 21 mais aussi dans le plan d'urbanisme et le plan local d'habitation. «Le plus difficile est de le traduire dans la réalité», souligne Pascal Duballet, responsable des projets urbains et du développement durable de la ville. Il est aujourd'hui certain que sur cette zone d'aménagement

concerté d'une vingtaine d'hectares (pour 350 à 400 logements), il y aura une gestion des eaux pluviales et que les déplacements doux seront privilégiés. Mais, à ce jour, ni les conditions d'application du développement durable sur les habitations, ni le niveau d'exigence demandé ne sont définis. «Les aménagements doivent débiter en 2006. D'ici là des réunions entre élus et population auront isolé le sens de l'intérêt commun.»