

Le baromètre des pratiques de l'aménagement opérationnel durable



L'Association HQE est heureuse de vous présenter les tendances 2013 du baromètre des pratiques de l'aménagement opérationnel durable. En continuité des retours d'expérience des 17 audits tests ayant permis la réalisation du baromètre en 2011, cette publication a pour objet de faire un constat des pratiques actuelles, sur la base d'un panel plus large d'opérations distinguées. Il s'agit de comprendre les outils et modes de fonctionnement qui sont aujourd'hui à l'oeuvre dans le domaine de l'aménagement opérationnel durable. Rendant compte du niveau de maturité des pratiques de l'aménagement opérationnel durable, ce baromètre renforce les connaissances acquises précédemment.

Le panel en chiffres

28 opérations distinguées

dont

10 opérations certifiées HQE™ Aménagement

16 opérations de renouvellement urbain

13 extensions urbaines maîtrisées

22 ZAC

6 permis d'aménager

21 hors Île-de-France

Méthodologie

La méthodologie est fondée:

- sur une analyse documentaire des pratiques managériales au regard des phases et des exigences du Système de Management d'Opération (SMO) et celui de la prise en compte des thématiques selon les 17 thèmes d'aménagement durable.
- sur une hiérarchisation des réponses selon le niveau de maturité dans la maîtrise des exigences et la prise en compte des thématiques.

Cette étude a été réalisée sur la base d'un panel d'opérations distinguées:

- Certifiées HQE™ Aménagement.
- Lauréates Label EcoQuartier.
- Lauréates des Trophées du Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs (SNAL).
- Engagées dans une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Le panel d'étude est ainsi caractérisé par une diversité en termes de typologies, de procédures et de niveau d'avancement.

BAROMÈTRE des pratiques de l'aménagement durable



Exigences récurrentes:

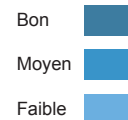
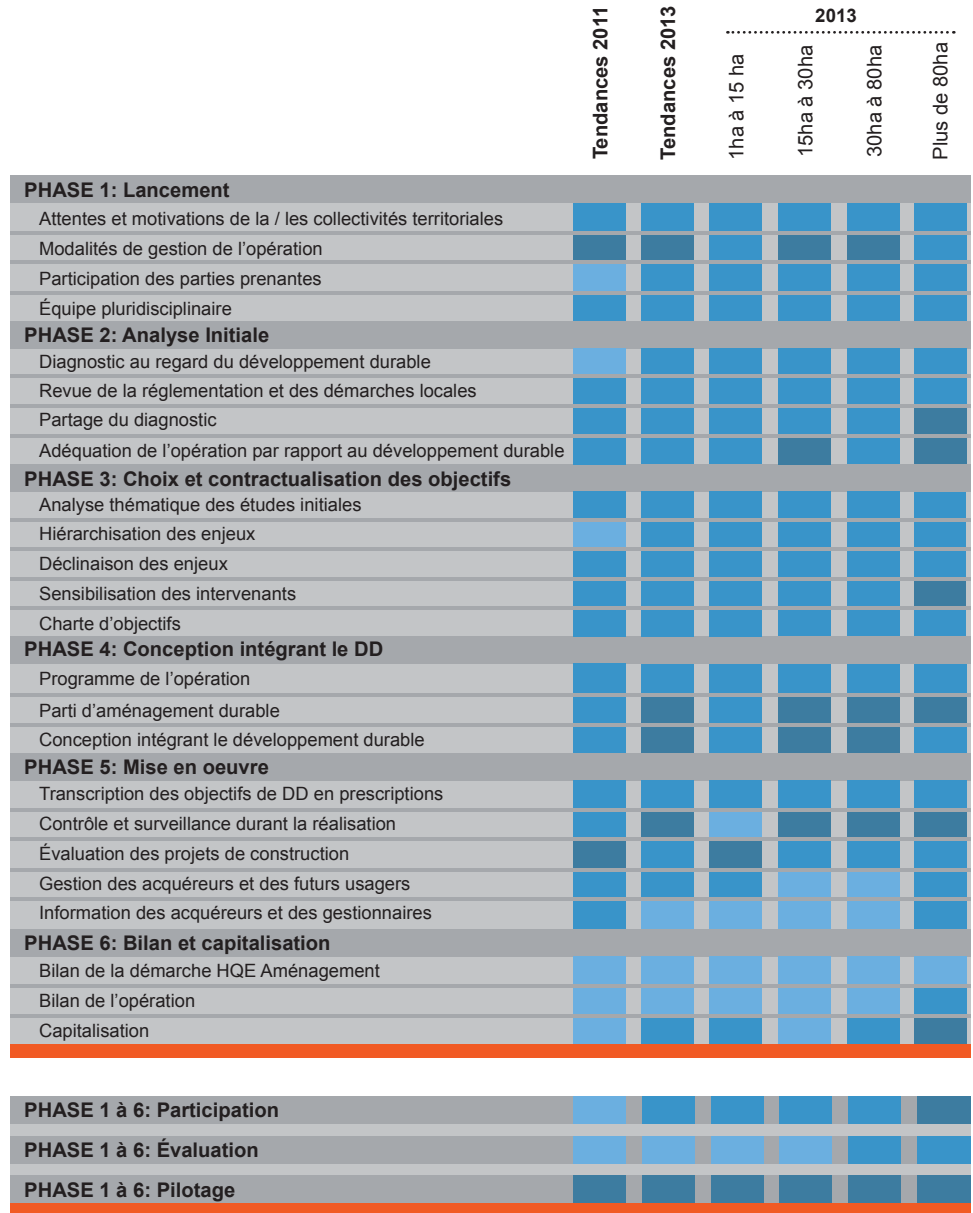
Le pilotage reste un point fort des pratiques constatées sur l'échantillon considéré.

La participation est mieux conduite notamment dans les opérations de grandes tailles.

Le suivi et l'évaluation restent les moins matures des pratiques constatées. Les objectifs formulés par les collectivités et aménageurs ne sont pas toujours traduits dans des dispositifs fiables et continus de suivi. Les processus d'évaluation.

Ce baromètre des pratiques de l'aménagement opérationnel durable vous présente les niveaux de maturité des pratiques managériales constatées au sein d'opérations distinguées.

Globalement, on observe des tendances similaires entre les deux états des lieux. Les points forts identifiés en 2011 restent bien maîtrisés. Des efforts sont concentrés sur l'amélioration de pratiques éprouvées, et on note une tendance à l'amélioration pour certaines pratiques faiblement maîtrisées lors du précédent baromètre.



Des pratiques plus matures en phases amont qu'en phase aval, témoignant des difficultés à maintenir la dynamique et le niveau d'ambition dans le temps parfois long des projets.

Les faiblesses concernent les pratiques liées à l'évaluation du projet, l'accompagnement des parties prenantes (institutionnelles et surtout les habitants) ainsi que celles relatives à la capitalisation des acquis. Celles-ci illustrent notamment un déficit d'approches et d'outils méthodologiques.

BAROMÈTRE des pratiques de l'aménagement durable

Le tableau ci-dessous montre les différents niveaux de prise en compte des thématiques d'aménagement durable au sein du panel d'étude.

Les thématiques environnementales sont traitées de manière prioritaire, en lien avec le contexte réglementaire plus poussé et l'existence d'une offre en ingénierie mature et bien structurée. Les thématiques environnementales dites « dures » : Eau, Énergie et Climat, Déchets mais aussi celle des Écosystèmes et Biodiversité, sont les mieux traitées.

Les aspects économiques et socio-urbains, liés notamment aux usages, sont plus difficilement appréhendables dans les projets. Ces constats pointent la nécessité de développer des approches plus transversales et qualitatives.

	Tendances 2013	Extension urbaine maîtrisée	Renouvellement urbain
Intégration territoriale - Qualité urbaine, architecturale et paysagère			
Territoire et contexte local	Bon	Bon	Bon
Densité	Bon	Bon	Bon
Mobilité et accessibilité	Bon	Bon	Bon
Patrimoine, Paysage et Identité	Bon	Moyen	Bon
Adaptabilité et évolutivité	Bon	Moyen	Bon
Qualité environnementale et sanitaire			
Eau	Bon	Bon	Bon
Énergie et climat	Bon	Bon	Bon
Matériaux et équipements	Bon	Bon	Bon
Déchets	Bon	Bon	Bon
Écosystème et biodiversité	Bon	Bon	Bon
Risques sanitaires et technologiques	Bon	Moyen	Bon
Santé	Bon	Moyen	Bon
Vie sociale et économique			
Économie du projet	Bon	Moyen	Bon
Mixités et usages de l'aménagement	Bon	Moyen	Bon
Ambiances et espaces publics	Bon	Bon	Bon
Insertion, formation, sensibilisation	Bon	Bon	Bon
Dynamiques économiques locales	Bon	Bon	Bon

Bon ■
 Moyen ■
 Faible ■



Adaptabilité et évolutivité est le thème le moins traité dans les projets.

Le thème « Santé » et en particulier la gestion des nuisances (olfactives/visuelles/sonores) n'est pas traitée de manière optimale. Elles sont peu abordées sous l'angle des usages et des ambiances.

Des préoccupations similaires pour toutes les opérations, néanmoins :

La thématique « Patrimoine, identité et paysage » tout comme les contraintes (eau, risques, ...) sont mieux pris en compte et traités de manière positive en renouvellement urbain

Une tendance à une plus grande exhaustivité dans la prise en compte des thématiques en extension maîtrisée.

Le mobilier urbain est assimilé à une problématique technique et non une question d'usage. Elle est donc traitée par le biais des matériaux et celui de l'énergie

BAROMÈTRE

des pratiques de l'aménagement durable

Focus sur les évolutions des pratiques managériales

La «Participation» des parties prenantes en phases amont est une exigence mieux maîtrisée. A ce stade, si la participation des acteurs «institutionnels et/ou professionnels» semble ancrée, elle s'élargit plus difficilement et moins systématiquement à la population.

Une meilleure maîtrise de l'exigence relative au «Diagnostic au regard du développement durable» du fait d'une attention particulière permettant d'aller au delà d'une étude d'impact de l'opération sur le site. Des voies de progrès existent néanmoins au-delà des aspects techniques et environnementaux s'agissant des études sociales et économiques.

La « Hiérarchisation des enjeux » plus qu'une question d'experts paraît mieux partagée avec la sphère politique. Les pratiques constatées quant à leur justification au regard des tiers et parties prenantes restent inégales.

Bien qu'elle s'améliore, la démonstration de l'adéquation du programme au regard des enjeux de développement durable du territoire n'est pas toujours pleinement satisfaisante. Les thématiques les plus traitées dans les études programmatiques sont généralement celles ayant trait à l'offre bâtie.

Une meilleure maîtrise de « l'évaluation des projets de construction » sur les opérations d'échelle modeste, à contrario « le contrôle et la surveillance durant la réalisation » semblent plus complexes à mettre en œuvre.

L'information des acquéreurs et des gestionnaires n'est que peu anticipée et elle est souvent limitée aux efforts nécessaires à la commercialisation de l'opération.

Le bilan et la capitalisation sont mieux maîtrisés par les opérations de très grande échelle. Le phasage de l'opération favorise des retours d'expérience répartis sur le temps du projet.

Focus sur les thématiques d'aménagement durable

Énergie et climat sont traitées de manière prioritaire. Sur l'eau, l'expérience acquise ces dernières années en termes de gestion alternative permet de mener à bien des solutions innovantes sur bon nombre d'opérations.

La prise en compte de « l'usage des espaces publics et de l'animation » se traduit par des pratiques plus en amont du projet permettant de faire intervenir les habitants dans la conception de ces espaces (co-conception, ateliers participatifs), notamment dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

Il semble que les réflexions sur la mixité fonctionnelle aient dépassé le stade de la simple addition et empiement de fonctions. Profitant des retours d'expérience de ces dernières années, se mettent en place des pratiques plus complexes qui mêlent programmation, forme urbaine et pilotage de projet.

www.assohqe.org
a.hqe@assohqe.org
Tél: 01 40 47 02 82



© LOTICIS / Crédit Agricole Immobilier