



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ

Etude des besoins des territoires ruraux pour l'élaboration de projets d'EcoQuartiers



1. Le contexte de l'étude et la méthode de travail

2. Les projets étudiés en Limousin en Haute-Normandie

3. Projets d'EQ en milieu rural : les freins identifiés

3.1. En amont de l'inscription dans la démarche

3.2. Durant la phase de réalisation du projet

4. Les voies de progrès identifiées

4.1. Pour les services de l'Etat (AD4, DREAL, DDT)

4.2. Pour les acteurs de terrain (DREAL, DDT, collectivités)

5. Quelques initiatives ou idées à capitaliser et mutualiser

En conclusion

1. Le contexte de l'étude et la méthode de travail

- *Le constat : une prédominance des territoires urbains dans les projets d'EcoQuartiers*
- *L'enjeu : permettre une appropriation et une concrétisation de la démarche EcoQuartiers par les territoires ruraux*
- *Les objectifs :*
 - ⇒ **Dresser un état des lieux objectif des motivations, freins et leviers à l'élaboration de projets EcoQuartiers pour les collectivités rurales**
 - ⇒ **Identifier des outils, des méthodes et des process d'accompagnement, à chaque étape clés de la démarche pour favoriser la concrétisation de projets**
 - ⇒ **Favoriser l'émergence de nouveaux projets d'EcoQuartiers en milieux ruraux**

1. Le contexte de l'étude et la méthode de travail

- *La méthode de travail :*

- ⇒ **La capitalisation des connaissances :**

- Au sein d'AD4
 - Auprès de 2 DREAL candidates : **Haute-Normandie et Limousin**

- ⇒ **Un travail d'étude des besoins auprès de 10 territoires dans les 2 régions :**

- **Des collectivités ayant mené leur projet à terme**
 - **Des collectivités ayant abandonné la démarche à différents « moments » du projet :**
 - Intérêt pour la démarche resté sans suite
 - Début d'implication sur l'émergence d'un projet puis abandon
 - Définition d'un projet, mais abandon avant le dépôt du dossier
 - Dépôt d'un dossier mais projet non retenu, ou retenu mais non concrétisé
 - **Des collectivités toujours dans la démarche**

3. Projets d'EQ en milieu rural : les freins identifiés

3.1. En amont de l'inscription dans la démarche

- **Portée à connaissance de la démarche EQ essentiellement via les services déconcentrés de l'Etat, une fois repérée une dynamique de projet :**

- DDT et DREAL entrent en contact une fois le projet déjà bien mûri, ce qui génère des difficultés à élargir la réflexion (un projet déjà presque « bouclé »)

- L'appel à projet EQ : un effet d'aubaine pour ces territoires déjà investis dans des projets d'Eco-lotissements, le plus souvent déclenchés par une opportunité foncière

- *Une démarche perçue comme complexe et contraignante, voire « normative » :*

- « C'est toujours compliqué d'avoir les labels, il y a beaucoup de critères à respecter... Au final, ce n'est pas adapté pour des petites communes car c'est trop lourd »

- Mais : « elle permet de réfléchir globalement dès l'amont des projets à travers les 20 engagements. On se rend compte qu'il y a matière à faire des choses sur chaque point, voire qu'on a déjà répondu sur certains (ex. PLU). Elle permet également d'intégrer quelques nouveautés : continuité, déplacements doux... »

3. Projets d'EQ en milieu rural : les freins identifiés

- *L'absence d'avantages « directs » lié à la labellisation EQ :*
 - L'accompagnement à l'ingénierie apporté par l'Etat viendrait compenser le surcoût lié aux contraintes (estimées) de l'aménagement durable, mais en partie seulement
 - Cet accompagnement serait proposé en amont des projets, mais ferait défaut en phase de réalisation
 - Il n'intégrerait pas de démarches de facilitation du partenariat opérationnel (HLM, pavillonneurs), pourtant nécessaire dans ces territoires
 - Le label EQ ne bénéficierait pas (encore) d'une notoriété permettant de valoriser le projet vis-à-vis des futurs habitants : point critique dans les zones à marché immobilier très détendu (Limousin)

La démarche EQ est essentiellement perçue comme une opportunité de communication / de valorisation d'un projet déjà engagé (éco-lotissements, en l'occurrence)

3. Projets d'EQ en milieu rural : les freins identifiés

3.2. Durant la phase de réalisation du projet

- *Une question centrale de compétences :*
 - La quasi-totalité des projets étudiés sont portés par les communes, non par les EPCI. De rares exceptions où l'EPCI intervient en appui :
 - Roncherolles-sur-le-Vivier (Haute-Normandie) : appui de la CA de Rouen Elbeuf, dans une optique de « laboratoire » permettant de caler une démarche à démultiplier dans les communes rurales de l'agglomération
 - Sur les 5 EQ limousins, 1 seul accompagné par l'EPCI (Saint-Priest-sous-Aixe, accompagné par la CC du Val de Vienne) : « Les communes sont en concurrence pour l'accueil de nouvelles populations ! »
 - Or, la démarche EQ interroge de nombreuses compétences de ressort intercommunal (eau, déchets, transports, énergie,...)
 - Et dans certaines régions (Limousin), l'ingénierie extérieure n'est pas organisée pour intervenir sur les EQ et la collectivité porteuse ne dispose pas de compétences maîtrise d'ouvrage en interne

Besoin d'une AMO ayant une fonction d'ensemblier de l'ingénierie spécialisée (urbanistes, paysagistes, bureaux d'études, architectes...)

3. Projets d'EQ en milieu rural : les freins identifiés

- *La maîtrise du foncier, un problème pour les collectivités rurales :*
 - Du point de vue des documents d'urbanisme (absence de PLU, cartes communales) qui ne permettent pas la préemption
 - Et du point de vue financier, essentiellement en l'absence d'un EPF Régional (Limousin)
 - Des projets souvent déclenchés par des opportunités foncières, parfois très coûteuses

Un équilibre financier des projets délicats dès l'acquisition foncière, obérant la possibilité de disposer de « marges de manœuvre » sur la suite du projet

3. Projets d'EQ en milieu rural : les freins identifiés

- *En zone détendue (de type Limousin), des difficultés pour attirer les bailleurs sociaux ou les pavillonneurs, ce qui occasionne des difficultés :*
- *Pour l'équilibre financier des opérations :*
 - **Les coûts de certains programmes immobiliers, compte tenu des normes EQ, sont plus élevés. Par exemple à Ouradou-sur-Vayres, l'éco-lotissement est sorti à 20 €/m² contre 8 €/m² habituellement.**
 - **Les communes jugées trop éloignées des villes n'attirent pas les investisseurs (publics comme privés).**
 - **Elles doivent parfois mettre à disposition gratuite des terrains viabilisés aux bailleurs sociaux pour les attirer.**
- *Pour la commercialisation : les collectivités n'ont ni les compétences, ni les moyens internes pour faire la commercialisation des parcelles, mais ne peuvent se permettre (financièrement) de faire appel à des prestataires.*
- *Certains documents d'urbanisme (PLU) obligent pourtant à un pourcentage minimum de logements sociaux, notamment en cas de lotissement, et l'absence de papillonneurs partenaires contraint les collectivités à commercialiser elles-mêmes les parcelles.*

4. Les voies de progrès identifiées

4.1. Pour les services de l'Etat (AD4, DREAL, DDT) :

• Les questions de communication :

- Pour faire connaître la démarche, susciter des envies de projets
- En veillant à démystifier la démarche : pas de nature normative mais un cadre méthodologique permettant de faire un diagnostic DD du territoire, afin de construire un projet au service de la réponse aux enjeux identifiés
- Travailler à l'appropriation du terme EcoQuartiers par l'ensemble des types de territoires concernés : rajouter une base line/un slogan intégrant les notions de valeurs, qualité de vie, solidarité...
- *Ré-interroger la démarche EQ au regard des spécificités des territoires ruraux, de leur identité, de leurs forces et faiblesses :*
 - Favoriser l'élargissement des échelles de réflexion :
 - En encourageant les projets portés (ou a minima suivis) au niveau intercommunal,
 - En ouvrant la possibilité d'un label multi-sites

4. Les voies de progrès identifiées

- **Faciliter l'appropriation de la boîte à outils EQ par les territoires ruraux :**
 - Expliciter/illustrer les 20 engagements selon les priorités des collectivités rurales et les compétences communales/intercommunales : Vivre ensemble, Développement économique, Mobilité...
 - Prévoir l'adaptation « rurale » de la Charte et de ses engagements
 - Avoir une vigilance particulière sur certains aspects dans l'analyse des projets d'EQ (développement économique et mobilité, notamment)
- **Renforcer/compléter cette boîte par des outils pratiques en matière de :**
 - Communication locale : vers les habitants, vers les partenaires de projet
 - Actions, exemples de réalisations
 - Jeux d'acteurs mis en place...
 - Outils méthodologiques simples permettant l'élaboration du diagnostic territorial amont par les élus et les habitants
- **Mettre les EQ ruraux en réseau, favoriser les échanges et réflexions :**
 - Animer des instances d'échanges AD4/DREAL/DDT/réseaux d'acteurs en national, dédiées à la thématique

4. Les voies de progrès identifiées

4.2. Pour les acteurs de terrain (DREAL, DDT, collectivités) :

- *Avoir une réflexion globale et collective qui :*
 - *Part d'un besoin local identifié (souvent logement)*
 - *Inscrit le projet EQ dans une stratégie de développement territorial partagée avec les acteurs locaux (élus, professionnels, habitants) et les autres échelles territoriales concernées et/ou mobilisables (EPCI, PNR, Pays...) : qualité de vie, accueil de nouvelles populations, création d'emplois...*
 - *Intègre l'existant (études, document de planification) et anticipe au mieux les impacts potentiels du projet sur les multiples enjeux de la collectivité : urbanisme, transports, services publics...*

Il s'agit de placer le projet EQ au service d'un projet territorial plus large

4. Les voies de progrès identifiées

- *Elargir le cercle des acteurs associés aux échanges autour des EQ*
- *Créer, à l'échelle des régions, des réseaux « « EcoQuartiers et aménagement durable en milieu rural » » animés par les DREAL*
- *Ainsi, mutualiser les expertises, les enseignements, les outils, voire les offres*
- *Seraient à associer : ADEME, Conseil Régional, PNR, éventuels Pays, CAUE, Agence d'urbanisme, EPFR, acteurs de la construction (entreprises du bâtiment, pavillonneurs..) ou du parc social impliqués dans des projets, associations « DD », acteurs du développement éco (Chambres Consulaires, associations de commerçants artisans...), ingénierie privée,...*
- *Mutualiser les bonnes idées / bonnes pratiques pour aider les porteurs de projet à proposer des réponses à des enjeux non traités (mobilité, développement économique,..) et / ou trouver des solutions aux difficultés rencontrées*

5. Quelques initiatives ou idées à capitaliser et mutualiser

- *Mise en place de baux emphytéotiques avec les bailleurs afin d'éviter des dépenses d'investissement (Roncherolles-sur-le-Vivier) : une solution qui a permis à la commune de ne pas s'endetter de 500 k€ (alors que son budget de fonctionnement est de 700 k€)*
- *Création d'une zone verte récréative au cœur du lotissement : permet jouissance d'espaces verts spacieux tout en limitant taille parcelles (d'où une meilleure adaptation des prix de ventes aux budget des acquéreurs) – Sainneville*
- *Parkings collectifs pour stationnement (2^{ème} voiture et visiteurs)*
- *Construction d'une médiathèque, lieux de vie et de « vivre ensemble », au cœur du quartier : bonne appropriation de la démarche EQ « l'EQ au service du projet de territoire »*
- *Les maisons relais : pour les futurs habitants*

A adapter pour faire une offre aux porteurs de projets d'activités

Ces initiatives sont décrites dans les fiches de cas Haute-Normandie et Limousin réalisées dans le cadre de l'étude.

En conclusion

- *L'étude a permis d'identifier :*
 - *Les motivations des collectivités rurales rencontrées,*
 - *Les freins et les leviers à l'élaboration de leurs projets d'EcoQuartiers,*
 - *Leurs besoins en outils et en accompagnement.*

- *Quelles suites possibles ?*
 - *Un travail commun entre le Bureau AD4 comme fédérateur et animateur, et les DREAL/DDT qui pourraient décider de s'investir plus avant dans la mise en place d'une des recommandations, la création d'un outil, permettrait de constituer/renforcer la boîte à outils en faveur des territoires ruraux,*
 - *Un véritable chantier collectif à mener pour favoriser l'émergence de nouveaux projets.*