



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



# SOMMAIRE

- 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**

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

## ⇒ **L'organisation de 2 réunions d'échanges en région avec les DREAL, AD4, Batitrend, DREAL et DDT(M) :**

- Présentation par les territoires de leur expérience projet
- Echanges avec les autres participants et les animateurs
- Conclusion et synthèse des échanges

## ⇒ **La rédaction de fiches de cas et rapport de synthèse :**

- **Analyse des freins et leviers sur chacun de projet avec mise en valeur :**
  - Des points d'achoppement (méthodologiques ou thématiques)
  - et des solutions identifiées ou à explorer

## ⇒ **Réunion de travail avec les services de l'Etat pour :**

- **Identifier les voies de progrès en matière :**
  - D'implication des territoires ruraux dans la dynamique EcoQuartier
  - D'outillage des territoires aux différents temps de la démarche
- **Dégager des pistes d'actions opérationnelles et/ou des investigations complémentaires à mener**

## 2. Les projets étudiés en Limousin (Cf. fiches de cas)

EQ	Description	Etat d'avancement
<i>Four à pain à Faux-la-Montagne</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lotissement écologique en continuité du centre bourg : 15 lots</li><li>• Palmarès EQ 2009 catégorie « projets ruraux »</li><li>• Labellisation en 2013</li></ul>	Commercialisation terminée 4 maisons construites
<i>Allassac</i>	Un projet d'éco-lotissement : les élus se posent la question de l'inscrire dans démarche EQ L'intégration dans la démarche EQ est portée par une élue seule (ça prend du temps !)	En cours de réflexion
<i>La Vézère au Roc, à Saint-Pantaléon-de-Larche</i>	Un projet d'éco-lotissement	En cours de réflexion
<i>La Videllerie, à Saint-Priest-sous-Aixe</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Projet accompagné par la CC</li><li>• 42 lots prévus, en 3 vagues</li></ul>	Consultation des habitants en cours
<i>Bois des Chapelles, à Oradour-sur-Vivonne</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Projet d'éco-lotissement intégré à la démarche EQ avec un accompagnement ADEME/PNR</li><li>• 17 lots</li></ul>	En cours de commercialisation

## 2. Les projets étudiés en Haute-Normandie (Cf. fiches de cas)

EQ	Description	Etat d'avancement
<i>Sainneville</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un éco-lotissement fait hors démarche EQ</li><li>• Objectif : maintenir durablement les commerces du CB, voire redynamiser le tissu comm.</li><li>• Un projet né d'une proposition d'expérimentation d'un bailleur social</li></ul>	Achevé et commercialisé
<i>La Mailleraye</i>	Un projet d'éco-lotissement dans une dent creuse du tissu du CB, rénovation du presbytère pour création d'une médiathèque à vocation intercommunale	Rénovation presbytère en cours En cours de commercialisation
<i>Roncherolles-sur-le-Vivier</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• EQ au service d'un projet de long terme (et engagé depuis longtemps) : création d'une centralité de bourg</li></ul>	En cours de réflexion

# 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'importance du stade d'avancement du projet lorsqu' il rencontre démarche EQ

Temporalités	Particularités	Intérêt / limites
<b>Les projets d'éco-lotissements déjà engagés</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Effet d'aubaine à s'inscrire dans la démarche EQ (AP)</li><li>• Autres réflexions d'aménagement en parallèle</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Intégration des 20 engagement EQ difficile (ou vécue comme telle)</li><li>• Impacts sur d'autres questions d'aménagement (routes, services publics...), gérées au fil de l'eau</li><li>• Difficultés à communiquer sur la démarche vis-à-vis des habitants, à mobiliser les partenariats</li><li>• Difficultés à équilibrer le budget</li></ul>
<b>Les projets issus de réflexions en amont</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Démarches d'aménagement global, concerté (4 ans de travail sur Faux)</li><li>• AEU</li><li>• Etudes urbaines, archi, paysagères...</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Intégration du projet dans une vision + globale</li><li>• Lien avec les autres projets/démarches (Ag21, révision du PLU...)</li><li>• Capacité à mobiliser les partenaires</li><li>• Habitudes de communication sur ce type de démarches</li><li>• Capacités à anticiper</li></ul>
<b>Les projets lancés suite à une sensibilisation à la démarche EQ (DREAL, DDT)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Visites d'EQ organisées par la DREAL avec élus</li><li>• Donner envie !</li><li>• Engagement élus dans charte</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les questions « qui fâchent » (gouvernance, mobilité, taille des parcelles...) peuvent être démystifiées dès l'amont</li><li>• Formations (financement EQ par ex.) sont suivies</li><li>• L'accompagnement DREAL/DDT est effectif</li></ul>

### 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 €/m<sup>2</sup> contre 8 €/m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> 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**

# 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.