

## Les écoquartiers relancés par la Caisse des dépôts

di Grégoire Allix

L'initiative pourrait aider à rattraper le retard français en matière de ville durable. Alors que nombre de projets d'aménagement urbain sont paralysés par la crise économique et l'assèchement du crédit, la Caisse des dépôts et consignations (CDC) a décidé de financer un programme expérimental d'appui aux écoquartiers.

Le dispositif devait être annoncé, vendredi 27 mars, par le directeur général du groupe public, Augustin de Romanet, lors d'un déplacement sur le site de La Courrouze, à Rennes. C'est l'un des quinze écoquartiers déjà retenus - dix autres devraient s'y ajouter d'ici à la fin de l'année. Pour M. de Romanet, la CDC ne pouvait ignorer plus longtemps la question : elle a inscrit la ville et le développement durable parmi les quatre priorités de son plan stratégique. Et ses missions lui commandent d'investir à long terme, au service de l'intérêt général et en soutien des collectivités territoriales.

*"Les écoquartiers réunissent trois de nos spécialités : le logement, le développement durable et les mobilités, résume M. de Romanet. Il y a dans notre écosystème interne des intelligences à mettre en commun, des fertilisations croisées à opérer pour mixer nos cultures du public et du privé, du long terme et de l'opérationnel. Nous voulons, à la mesure de nos moyens, donner un élan à ces innovations."*

La Caisse va mobiliser l'ensemble de ses filiales et de ses métiers pour investir, dans ces quartiers, des centaines de millions d'euros dans des projets immobiliers qui prennent en compte l'environnement - logements, commerces ou équipements -, mais aussi dans les énergies renouvelables et le développement numérique. Sur les 115 hectares de La Courrouze, le groupe va ainsi réaliser 289 des 4 700 logements du quartier, dont 35 certifiés "bâtiments basse consommation" et 76 logements sociaux.

### EXIGENCES STRICTES

Ce n'est qu'une des armes de l'arsenal. En plus de ses crédits "classiques" destinés au logement social ou aux transports en commun, la Caisse des dépôts a débloqué 100 millions d'euros pour des prêts bonifiés, baptisés "Gaïa foncier", à un taux de 2,85 % sur quinze ans, au lieu de 3,10 %. Le but : aider les collectivités à financer l'achat des terrains et leur dépollution éventuelle, à condition que le projet d'écoquartier compte un minimum de 25 % de logements sociaux.

Enfin, l'institution a prévu une réserve de subventions de 2,6 millions d'euros sur deux ans pour améliorer les performances "durables" des quartiers, en finançant des études d'ingénierie sur l'hydrologie, la biodiversité, les transports en commun ou les économies d'énergie, souvent oubliées dans le budget des aménageurs.

Reconversion de friches militaires à Besançon, Brest et Toulouse, renforcement du cœur de village à Saint-Georges-d'Orques, près de Montpellier, extension urbaine à Angers... Les quinze écoquartiers retenus par la CDC présentent des visages et des échelles très variés, mais sont pour la plupart encore au stade de la conception, donc susceptibles d'amélioration.

La Caisse a veillé à ce que tous répondent, sur le papier, aux exigences strictes de l'urbanisme durable, assorties de quelques conditions supplémentaires comme le portage politique du projet, sa capacité à s'adapter aux évolutions de l'économie, l'existence d'un marché local du logement et la faisabilité financière de l'opération, pour éviter de voir les bonnes résolutions abandonnées en chemin, faute d'argent.

L'institution de la rue de Lille se défend de vouloir créer un label. Mais ses critères de sélection sont d'autant plus importants que, bien qu'aucun écoquartier ne soit achevé en France, plus de cent projets revendiquent déjà l'appellation. Avec beaucoup d'abus, de l'avis même du ministère de l'écologie, qui a lancé un concours national pour identifier les dossiers les plus sérieux.

Pour M. de Romanet, *"quand les premiers écoquartiers exemplaires sortiront de terre, de plus en plus de maires auront envie de s'engager dans une démarche de qualité"*. La promesse d'une meilleure qualité de vie et d'économies d'énergie suffira-t-elle à convaincre les consommateurs d'accepter le surcoût de 20 % souvent constaté pour les logements "verts" ?

*"Nous avons la certitude que les avantages des écoquartiers rendront les logements attractifs"*, assure le directeur de la Caisse des dépôts.