



**HAL**  
open science

# La construction d'un cadre méthodologique pour l'élaboration de projets urbains durables en Syrie

Abboud Hajjar

## ► To cite this version:

Abboud Hajjar. La construction d'un cadre méthodologique pour l'élaboration de projets urbains durables en Syrie. Hydrologie. Université Paris-Est, 2014. Français. NNT : 2014PEST1128 . tel-02138945

**HAL Id: tel-02138945**

**<https://pastel.hal.science/tel-02138945>**

Submitted on 24 May 2019

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



**ECOLE DOCTORALE « VILLE, TRANSPORTS ET TERRITOIRES »**

**Thèse de doctorat de l'Université Paris-Est**

**Spécialité : Aménagement de l'espace, Urbanisme**

Présentée par

**Abboud HAJJAR**

**La construction d'un cadre méthodologique  
pour l'élaboration de projets urbains durables  
en Syrie**

Thèse dirigée par **Youssef DIAB**

**Jury:**

Examineur: **Erfan ALI**, Directeur de Programme UN-Habitat

Rapporteur: **François BUYLE BODIN**, Professeur à l'Université de Lille 1

Rapporteur: **Michael DAVIE**, Professeur à l'Université François-Rabelais de Tours

Examineur: **Youssef DIAB**, Professeur à l'Université Paris-Est Marne-la-Vallée

Examineur: **Bernard HOURCADE**, Directeur de Recherche au CNRS

Examineur: **Philippe LAGIERE**, Maître de conférences à l'Université de Bordeaux 1



# Remerciements

Je souhaite exprimer ici ma gratitude et ma reconnaissance à **Youssef DIAB** pour avoir accepté de diriger cette thèse, ainsi que pour sa contribution à l'aboutissement de ce projet de recherche.

Je suis reconnaissant à tous les membres du jury pour avoir accepté de participer à la soutenance de ma thèse.

Je tiens à remercier également les personnes suivantes, qui m'ont accompagné dans mon projet de recherche durant les trois dernières années :

- l'équipe « génie urbain » du LEESU département génie urbain de l'Université Paris-Est-Marne-la-Vallée pour leur soutien constant. Je cite en particulier : **Didier ALLAIRE, Bruno BARROCA, Hélène BERAUD, Serge BETHELOT, Thomas BONIERBALE, Estelle DE LUCA, Maxime DELAITRE, Maryline DI NARDO, Marina FUND, Gilles HUBERT, Joël IDT, Katia LAFFRECHINE, Denis MORAND, Raymonde ROUSSEAU et Aminata SABARA.**
- **Salwa SAKKAL**, pour le partage de ses connaissances sur le contexte urbain en Syrie et surtout à la ville d'Alep
- Toutes les personnes professionnelles des secteurs privés et publics, syriennes et françaises, qui ont accepté d'échanger sur ce travail.
- l'ensemble de mes amis, et tout particulièrement **Hussam Al-Hamwi, Yaarob Audi et Walid Kayali.**

Un grand merci à l'âme de mon père et à toute ma famille. Ce travail n'aurait jamais pu se faire sans leur soutien.



# Table des abréviations

<b>ADEME</b>	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
<b>AMO</b>	Assistant à Maîtrise d'Ouvrage
<b>APD</b>	Avant-Projet Détaillé
<b>APS</b>	Avant-Projet Sommaire
<b>ARENE</b>	Agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies
<b>BBC</b>	Bâtiment Basse Consommation
<b>BE</b>	Bureau d'Etude
<b>BEI</b>	Banque Européenne d'Investissement
<b>CGDI</b>	Commission Générale du Développement Immobilier
<b>CPR</b>	Commission de la Planification Régionale
<b>DD</b>	Développement Durable
<b>EGH</b>	Etablissement General d'Habitat
<b>GTZ</b>	Deutsche Gesellschaft für technische Zusammenarbeit
<b>HQE</b>	Haute Qualité Environnemental
<b>IDF</b>	Île-De-France
<b>ISDIS</b>	Integrated Sustainable Development System
<b>JICA</b>	Japan International Cooperation Agency
<b>LMCU</b>	Lille Métropole Communauté Urbaine
<b>MAL</b>	Ministère de l'administration Locale
<b>MAM</b>	Municipal Administration Modernisation
<b>MEDDE</b>	Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie
<b>MOE</b>	Maîtrise d'Œuvre
<b>NQU</b>	Nouveaux Quartiers Urbains
<b>ONG</b>	Organisation Non Gouvernementale
<b>PESM</b>	Pays de l'Est et du Sud de la Méditerranée
<b>PLU</b>	Plan Local d'Urbanisme
<b>PNM</b>	Pays de la rive Nord de la Méditerranée
<b>PNUD</b>	Programme des Nations Unies pour le développement
<b>QE</b>	Qualité Environnementale
<b>RT</b>	Réglementation thermique
<b>SHON</b>	Surface Hors Œuvre Nette
<b>SMO</b>	Système de Management d'une Opération
<b>SOD</b>	Schéma d'Organisation Détaillée
<b>SOG</b>	Schéma d'Organisation Générale
<b>SRU</b>	Loi sur la Solidarité et la Renouvellement Urbain (2000)
<b>UPM</b>	Union Pour la Méditerranée
<b>ZAC</b>	Zone d'Aménagement Concerté



# Résumé

Après l'apparition de la première génération des projets urbains durables dans les Pays du Sud et de l'Est de la méditerranée (PSEM), le développement et la formulation des stratégies, outils et normes sont perçus, par les experts et les spécialistes, comme une nécessité absolue pour évoluer la mise en œuvre du développement durable dans les projets urbains, ainsi que l'évolution de sa contribution dans l'action urbaine globale, afin de passer à la « ville durable ». Dans cette perspective, notre thèse se focalise sur le développement de démarches opérationnelles qui permettent de porter une nouvelle réflexion sur la fabrication urbaine en Syrie, et surtout de la ville d'Alep, qui est le terrain d'expérimentation et d'application de cette thèse. Dans ce pays, l'enjeu du développement urbain durable s'est imposé, avant la guerre actuelle, dans les politiques publiques urbaines. Entre les années 2000 et 2011, les autorités nationales syriennes (l'Etat central) et ses instances locales (les autorités publiques locales) ont lancé plusieurs programmes et projets urbains, souvent en collaboration avec des bailleurs du fonds internationaux (Banque Mondiale, GIZ, Union Européenne...).

Un des objectifs de cette thèse est de proposer un cadre méthodologique à partir des approches françaises de la mise en œuvre des projets de quartiers durables et/ou éco-quartiers, non pas en procédant à un transfert d'expériences totalement inopportunes et cohérentes, mais en effectuant une analyse de la situation de la ville d'Alep, pour la mise en place des outils permettant d'orienter les acteurs locaux de l'aménagement urbain (collectivité locales, bureau d'études, ...) pour la phase post-guerre, et d'accompagner la conception des projets urbains durables à l'interface des problèmes et des enjeux locaux.

**Mots-clés** : éco-quartier, aménagement urbain durable, Pays du Sud et de l'Est de la Méditerranée, Syrie, Alep.





# Table des matières

Remerciements .....	3
Table des abréviations .....	5
Résumé .....	7
Table des matières .....	9
Listes des figures .....	17
Liste des tableaux .....	21
Préambule .....	25
<b>PARTIE I: LES DEFIS URBAINS DES PAYS DU SUD ET DE L'EST DE LA MEDITERRANEE (PSEM): CONTEXTE DE RECHERCHE ET PROBLEMATIQUE.....</b>	<b>27</b>
1. Introduction .....	29
2. La durabilité de l'action urbaine sur les rives Sud et Est de la Méditerranée .....	32
3. Les PSEM : une zone prioritaire pour les actions des ONG et des institutions internationales .....	33
3.1. Les Deux rives du bassin méditerranéen: un espace pour une coopération euro - méditerranéenne .....	34
3.2. Conclusion :.....	35
4. Les éco quartiers dans les PSEM.....	35
4.1. Caractéristiques diversifiées pour les projets d'éco-quartiers dans les PSEM...	37
4.2. Les projets actuels d'éco-quartiers dans les PSEM: un positionnement spontané pour le développement urbain durable .....	39
5. Problématique, objectifs et hypothèses de la recherche .....	39
<b>PARTIE II: LES APPROCHES FRANÇAISES D'ECO-QUARTIERS, UNE SOURCE D'INSPIRATION POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE DES PSEM.....</b>	<b>45</b>
Chapitre1 : L'aménagement urbain et le développement durable en France : s'agit-il de nouveaux enjeux ?.....	47
1.1. Les enjeux liés à l'urbanisme et l'environnement dans le monde.....	47

1.1.1.	Les enjeux liés à la consommation de ressources naturelles.....	48
1.1.2.	Les enjeux liés aux changements climatiques.....	50
1.2.	La notion du développement durable.....	53
1.3.	La territorialisation du développement durable : un appel à la naissance de la ville durable .....	54
1.1.	Le quartier comme une échelle d'expérimentation .....	56
1.2.	Les éco quartiers : une source d'évolution pour un urbanisme durable.....	57
1.2.1.	Définition d'un projet d'éco quartier selon le contexte français : un débat constant .....	57
1.2.2.	Eco quartier ou quartier durable.....	59
1.2.3.	Le recours au développement d'approches méthodologiques de la conception et de l'évaluation d'éco quartiers .....	60
1.3.	Conclusion.....	62
Chapitre2 : Etat de l'art des démarches existantes de mise en œuvre d'éco quartiers .....		63
2.1.	Analyse des guides et des référentiels d'éco quartiers en France .....	64
2.1.1.	L'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) de l'ADEME.....	64
2.1.2.	La démarche HQE <sup>2</sup> R .....	66
2.1.3.	Les appels à projet de Nouveaux Quartiers Urbains (NQU) de la région Ile-De-France .....	69
2.1.4.	L'approche étatique des «Eco Quartiers» .....	74
2.1.5.	La démarche HQE Aménagement <sup>TM</sup> .....	78
2.1.6.	La charte des éco-quartiers de Lille Métropole Communauté Urbaine (LMCU).. ..	81
2.2.	La multiplicité d'approches d'éco-quartiers en France.....	85
2.3.	Classifications et catégories des approches françaises d'éco-quartiers.....	86
2.3.1.	Classification par les méthodes d'application.....	86
2.3.2.	Classification par l'échelle territoriale de l'application .....	87

2.3.3.	Classification par méthodologies d'engagement.....	88
2.3.4.	Les méthodes d'évaluation.....	89
2.3.5.	Tableau comparatif d'analyse des approches d'éco-quartier .....	91
2.4.	Conclusion.....	94
Chapitre3 : Analyse de la pratique opérationnelle des éco-quartiers en France.....		96
3.1.	Le contexte réglementaire, des nouvelles lois voient le jour .....	97
3.2.	Le retour d'expérience pour les projets de nouveaux quartiers urbains : une nécessité absolue .....	99
3.2.1.	Les projets de Nouveaux Quartiers Urbains (NQU) analysés.....	100
3.2.2.	Les principales informations des projets analysés .....	101
3.2.3.	Les principaux acteurs de conception de Nouveau Quartiers Urbains.....	103
3.2.4.	Les phases de conception d'un projet de Nouveau Quartier Urbain.....	106
3.2.5.	Les différents scénarios possibles pour la gestion d'une opération de Nouveaux Quartiers Urbains .....	108
3.3.	Vers le renforcement du processus de la mise en œuvre des éco-quartiers .....	109
3.3.1.	Le choix du site en termes de superficie .....	110
3.3.2.	Les Nouveaux quartiers Urbains : Quelles réponses aux enjeux observés en matière de la localisation et de l'accessibilité du site.....	111
3.4.	Conclusion.....	119
<b>Partie III: LE CONTEXTE URBAIN SYRIEN FACE AUX ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE.....</b>		<b>121</b>
Chapitre 4 : Le recours de l'Etat syrien à la planification urbaine, une nécessité absolue .....		123
4.1.	Situation géographique et conditions climatique de la Syrie .....	124
4.2.	L'organisation territoriale et administrative de la Syrie.....	126
4.2.1.	Les divisions administratives et territoriales .....	126
4.2.2.	Les instances locales en Syrie .....	127
4.3.	L'évolution urbaine en Syrie.....	128

4.3.1.	Changements radicaux de la société syrienne .....	128
4.3.2.	Les défis de la croissance urbaine en Syrie.....	129
4.3.3.	L’habitat informel en lien causal avec l’expansion urbaine non-contrôlée.....	132
4.3.4.	Classification de l’habitat informel en Syrie.....	135
4.4.	Le développement urbain en Syrie.....	137
4.5.	L’impact de la crise syrienne (2011-2013) sur la coopération internationale autour des projets du développement urbain.....	141
4.6.	La coopération internationale en Syrie : un appel au réseautage pour renforcer le développement urbain durable .....	142
4.7.	Conclusion.....	144
Chapitre5 : Les politiques publiques urbaines en Syrie face aux enjeux du développement urbain.....		145
5.1.	La planification urbaine en Syrie, une nouvelle échelle spatiale au-dessus du plan d'urbanisme locale .....	146
5.1.1.	Le cadre juridique de planification urbaine locale .....	147
5.1.2.	Les directives règlementaires urbanistiques : un obstacle au développement urbain durable.....	150
5.1.3.	Les principaux enjeux de la planification des villes syriennes .....	153
5.1.4.	Conclusion.....	154
5.2.	Politiques publiques face à l’expansion urbaine informelle.....	154
5.2.1.	Les objectifs-clés pour une politique d’intervention efficace face à l’informalité urbaine	154
5.2.2.	Deux types d’intervention de l’Etat syrien face à l’informalité urbaine .....	156
5.2.3.	Une carte nationale pour les zones informelles : un outil utile pour le programme national de réhabilitation des zones informelles.....	158
5.2.4.	La Syrie durant la crise actuelle : mécanismes de développement entre la stratégie d’idée et le pari sur la mise en œuvre .....	158
5.3.	Analyse des politiques publiques dans le secteur du logement et du développement immobilier.....	159

5.3.1.	La stratégie actuelle de développement du secteur du logement : d'un Etat bâtisseur à un Etat facilitateur .....	160
5.3.2.	Les principaux projets publics de logements sociaux .....	161
5.3.3.	Les principaux défis des projets publics de logements sociaux .....	163
5.3.4.	Les enjeux à l'efficacité énergétique dans le secteur de logements sociaux....	165
5.3.5.	Le fonctionnement du système coopératif .....	167
5.3.6.	Vers un nouveau cadre réglementaire pour le développement et l'investissement immobilier .....	170
5.4.	L'environnement dans les villes syriennes et le cadre législatif .....	174
5.4.1.	L'évolution du cadre de la protection de l'environnement en Syrie : .....	175
5.4.2.	Les trois principaux niveaux de la gestion environnementale .....	175
5.4.3.	Une loi pour la protection de l'environnement, mais sans compétence locales	177
5.4.4.	La stratégie nationale : vers la définition d'un plan d'actions stratégique.....	177
5.4.5.	Les projets du ministère d'Etat des affaires environnementales .....	178
5.4.6.	Conclusion.....	179
5.5.	Les services urbains .....	180
5.5.1.	La gestion actuelle des déchets solides : un défi crucial pour l'état syrien.....	181
5.5.2.	Le cadre institutionnel de la gestion des déchets en Syrie .....	183
5.5.3.	Le cadre réglementaire de la gestion des déchets en Syrie .....	184
5.5.4.	La stratégie nationale de la gestion des déchets.....	184
5.5.5.	Conclusion.....	186
5.6.	Analyses des projets pilotes du développement urbain durable.....	187
5.6.1.	Le projet W30 : un processus de conception participatif et évolutif.....	187
5.6.2.	Le choix du site de W30.....	189
5.6.3.	Les principales caractéristiques liées à la conception du projet W30.....	191
5.6.4.	Conclusion.....	196

5.7.	Conclusion du chapitre 5 .....	197
------	--------------------------------	-----

**PARTIE IV : L'AGGLOMERATION D'ALEP (SYRIE) COMME UN TERRAIN DE REFLEXION ET D'APPLICATION ..... 199**

Chapitre 6 : l'agglomération d'Alep est vis-à-vis des enjeux et des challenges urbains.		201
6.1.	Le contexte géographique, démographique et économique de la ville d'Alep	201
6.2.	La structure spatiale et l'évolution urbaine de la ville d'Alep .....	202
6.3.	L'organisation territoriale et administrative de la ville d'Alep, quels rapports avec la croissance urbaine .....	209
6.3.1.	Les documents d'urbanisme actuels de la ville d'Alep .....	210
6.3.2.	L'élaboration d'un SOG et d'un SOD de la ville d'Alep : « <i>un processus récalcitrant</i> » résultant d'une compétence locale partielle .....	212
6.3.3.	Le récent schéma d'organisation de la ville d'Alep « SOG 2004 » .....	214
6.3.4.	L'élaboration d'un SOG pour la ville d'Alep : un processus bloqué .....	217
6.3.5.	L'absence d'un mécanisme pertinent de choix du site pour les projets d'études	220
6.3.6.	Le secteur public de logement à travers le SOG 2004 : s'agit-il d'une évolution des pensées ? .....	220
6.3.7.	Logements à bas prix : vers une nouvelle politique de logements sociaux ouvrant le domaine au secteur privé .....	221
6.3.8.	La carte des zones de développement immobilier de la ville d'Alep: renforcer la portée de la loi 15/2008 au profit des zones urbaines informelles .....	224
6.3.9.	La révision du SOG 2004 : quels enjeux ? .....	225
6.4.	Le projet de stratégie pour le développement de la ville d'Alep : un appel à la création d'une vision partagée de la ville .....	230
6.4.1.	La caractérisation des zones urbaines informelles : une première étape de la stratégie pour leur développement. ....	231
6.4.2.	La vision stratégique sur le développement spatial de la ville d'Alep .....	232
Chapitre 7 : la proposition des pistes d'améliorations et d'optimisation pour une démarche intégrée de projets urbains durables à la ville d'Alep .....		235

7.1.	Perspective à l'échelle de la ville d'Alep : la nécessité d'un système de planification flexible et répondant aux nouveaux enjeux.....	235
7.1.1.	Vers un mécanisme de choix de site pour les projets locaux d'urbanisme .....	236
7.1.2.	Des suggestions pour la période post-guerre.....	239
7.2.	Perspective à l'échelle des projets locaux d'urbanisme .....	242
7.2.1.	Vers une gestion maîtrisée de la commande publique .....	243
7.2.2.	Des suggestions pour élargir la participation du secteur privé dans les projets locaux d'urbanisme .....	244
7.2.3.	Le développement des boites à outils d'aide à la conception pour les projets locaux d'urbanisme .....	244
	Conclusion et perspectives .....	249
	Bibliographie .....	255
	<b>LES ANNEXES .....</b>	<b>267</b>
	Annexe I : Des guides et des référentiels d'éco quartiers en France .....	269
1.	La démarche HQE <sup>2</sup> R .....	271
1.1	La liste des objectifs et les indicateurs de développement durable du système ISDIS ...	271
2.	Les appels à projet de Nouveaux Quartiers Urbains (NQU) de la région Ile-De-France .....	276
3.	L'approche d'Etat des «Eco Quartiers».....	278
4.	La charte des éco-quartiers de Lille Métropole Communauté Urbaine (LMCU) ...	279
5.	Les indicateurs du guide AURA de la ville de Montpellier .....	280
	Annexe II : Les fiches récapitulatives des projets NQU analysés .....	283
	Annexe III : La loi du Développement et de l'Investissement Immobiliers N° (15) pour l'année 2008 .....	295
	Annexe IV : L'état actuel des villes syriennes, opportunités et défis.....	309
	Annexe V : Analyse des cités résidentielles .....	313





# Liste des figures

<b>Figure 1</b> Le processus de la production des quartiers spontanés (non-réglementé). (Auteur,2012) .....	30
<b>Figure 2</b> Inondation urbaine à Alep, Syrie. (Auteur, 2009).....	31
<b>Figure 3</b> La localisation des projets de CDS par cities alliance. Source : <a href="http://www.citiesalliance.org/cds-projects">http://www.citiesalliance.org/cds-projects</a> , 2012 .....	34
<b>Figure 4</b> Les différents projets urbains dits « durables » dans les PSEM. (Auteur, image Google, 2013).....	37
<b>Figure 5</b> La localisation de la ville d'Alep par rapport à la Syrie (Sakkal, 2009) .....	42
<b>Figure 6</b> Taux de changement annuel moyen de la population urbaine par région, 1950-2030, (UNFPA, 2007) .....	47
<b>Figure 7</b> Répartition de la consommation d'énergie finale par secteurs d'activités. (ADEME, 2006) .....	49
<b>Figure 8</b> Scénarios d'émissions de GES pour la période 2000–2100 et projections relatives aux températures en surface. (GIEC, 2007).....	51
<b>Figure 9</b> Répartition des émissions de co2 en France par secteur en 2007. (ADEME 2009) .....	52
<b>Figure 10</b> Emissions de CO2 issues de l'utilisation d'énergie pour la période 1971-2025 selon un secteur tendanciel en millions de t. de CO2, (Plan Bleu, 2008) .....	53
<b>Figure 11</b> Évolution du nombre d'Agendas 21 locaux en France. (Observatoire national des agendas 21 locaux, 2012).....	55
<b>Figure 12</b> Complexité d'échelles d'étude. (Cherqui, 2006) .....	56
<b>Figure 13</b> Diagramme des exigences des méthodes d'analyse environnementale. (Diab, 2000).....	61
<b>Figure 14</b> Les différents outils proposés pour les phases d'un projet urbain (La calade, 2004).....	68
<b>Figure 15</b> Les différentes étapes de la phase d'Analyse de la HQE <sup>2</sup> R. (La calade, 2004).....	69
<b>Figure 16</b> les différentes priorités de la Démarche NQU. (Auteur, Région Ile-de-France, 2009).....	71
<b>Figure 17</b> Les quatre dimensions du développement durable de la grille EcoQuartier 2011. (Faucheux, 2011).....	75
<b>Figure 18</b> Le détail des trois étapes du label EcoQuartier. (MEDDTL, 2012).....	76

<b>Figure 19</b> Le nombre des réponses à l'appel à projet EcoQuartier 2011. (Rapport d'activité EcoQuartier 2011).....	77
<b>Figure 20</b> La structure méthodologique de la HQE Aménagement <sup>TM</sup> . (Certivéa, 2011) ..	79
<b>Figure 21</b> Analyse de l'approche HQE Aménagement. (Certivéa, 2011) .....	81
<b>Figure 22</b> le positionnement de « performance d'éco-quartier » définie dans la charte d'éco-quartiers en fonction de niveau de qualité. (LMCU, 2010) .....	82
<b>Figure 23</b> le positionnement de la démarche parisienne d'évaluation dans différentes échelles d'évaluation. (Jégou, et al., 2012) .....	95
<b>Figure 24</b> La multiplicité de niveaux d'intervention pour une dualité de types de politiques. ( Jégou, 2011) .....	96
<b>Figure 25</b> La forme de la fiche récapitulative conçue pour les projets étudiés des NQU. ....	103
<b>Figure 26</b> Les différent rapport entre les acteurs d'une opération d'éco-quartiers. (Debuisson 2008) .....	104
<b>Figure 27</b> Les trois types de données analysées pour la définition des enjeux relatifs au choix du site. (Auteur, 2010).....	112
<b>Figure 28</b> le recours à l'intensification urbaine dans le choix du site d'un éco-quartiers. (Bonetti, 2012) .....	114
<b>Figure 29</b> les différentes localisations pertinentes d'éco-quartiers en cas des extensions urbaines. (Bonetti, 2012).....	115
<b>Figure 30</b> l'inscription du site de l'éco-quartier dans une stratégie de revalorisation des territoires. (Bonetti, 2012).....	115
<b>Figure 31</b> la température maximale journalière en moyenne pour les villes syriennes. (Hélani, UT de Dresde, 1995) .....	125
<b>Figure 32</b> L'humidité relative en moyenne pour les villes syriennes. (Hélani, UT de Dresde, 1995) .....	125
<b>Figure 33</b> Le compartimentage climatique en Syrie selon l'étude de l'UT de Dresde. (Hélani, 1995).....	126
<b>Figure 34</b> L'évolution de la population syrienne (en millions pour 1970, 2004 et 2025). ( MAL, 2011).....	129
<b>Figure 35</b> Les migrations intérieures en Syrie 1990-2010. ( Balanche, 2009) .....	131
<b>Figure 36</b> La répartition des superficies des zones urbaines informelles selon les principales villes syriennes (en hectare). (MAL, 2009) .....	133
<b>Figure 37</b> Photo du Mont Qassioun. (MAM, 2009) .....	136

<b>Figure 38</b> Affiches de la conférence des villes syriennes-européennes, organisée par le centre territorial du développement urbain local (MAM). Source : MAM, 2009 et de la première conférence du développement urbain durable en Syrie (MAL et GTZ). (Clerc, 2011) .....	143
<b>Figure 39</b> Les trois échelles spatiales de planification urbaine en Syrie. (Ali, 2009) .....	147
<b>Figure 40</b> Le projet MED-ENEC de logements pour jeunes à Qudsaya. (MED-ENEC, 2009).....	165
<b>Figure 41</b> La consommation énergétique du projet pilote de MED-ENEC par rapport à la consommation conventionnelle d'un bâtiment. Source : ( <a href="http://www.med-enec.org">http://www.med-enec.org</a> , 2012). 166	166
<b>Figure 42</b> Diagramme des coûts d'investissement et d'énergie pour le projet Med-ENEC pour une durée d'exploitation de 20 ans par rapport à un bâtiment conventionnel. ( <a href="http://www.med-enec.org">http://www.med-enec.org</a> , 2012) .....	167
<b>Figure 43</b> La perspective du <i>Diar Damascus</i> . (Kandalafat, 2013) .....	171
<b>Figure 44</b> La perspective des tours de Baramké : ( <a href="http://www.architecturestudio.fr">www.architecturestudio.fr</a> , 2009) ....	171
<b>Figure 45</b> La chronologie du cadre de l'environnement en Syrie, (Auteur, 2012).....	176
<b>Figure 46</b> La composition des déchets solides en Syrie en 2002 et 2009. (SWEEP-Net, 2010).....	182
<b>Figure 47</b> Les trois principales échelles de la gestion des déchets en Syrie. (Auteur, 2012) .....	184
<b>Figure 48</b> Le scénario adopté pour la stratégie nationale de la GDS. (Auteur, 2012).....	185
<b>Figure 49</b> La localisation d'unités de traitement et de décharges contrôlés planifiés selon la stratégie nationale. (Sadec Abou-Watfeh, 2009).....	186
<b>Figure 50</b> Image aérienne de la ville de Damas montrant le site du projet W30 (Google earth, 2013).....	190
<b>Figure 51</b> le périmètre du site de W30. (MAM, 2008) .....	191
<b>Figure 52</b> La répartition des ménages selon leurs revenus. (MAM, 2008) .....	192
<b>Figure 53</b> Le plan masse du projet W30. (MAM, 2008) .....	195
<b>Figure 54</b> La localisation de la ville d'Alep dans le gouvernorat d'Alep et les principales routes régionales et nationales. (Sakkal, 2009) .....	201
<b>Figure 55</b> La ville existante en 2009 selon un modèle de SIG montrant les espaces bâtis et les espaces verts. (Municipalité d'Alep et Stellmakh, 2010) .....	204
<b>Figure 56</b> Projets de nœuds routiers de la ville d'Alep. (Municipalité d'Alep, 2010) ....	206
<b>Figure 57</b> L'étalement urbain de la ville d'Alep selon différentes dates. (Sakkal, 2009).....	207

<b>Figure 58</b> L'expansion des zones urbaines informelles entre 1984 et 2007. ( Sakkal, Municipalité d'Alep 2009) .....	209
<b>Figure 59</b> Le schéma d'organisation général (SOG) de la ville d'Alep-1974. Source : Sakkal, 2009 .....	211
<b>Figure 60</b> Le processus d'élaboration du SOG 2004 et du SOD de la ville d'Alep. (Élaboration personnelle, 2011) .....	214
<b>Figure 61</b> Le SOG 2004 de la ville d'Alep. (Sakkal, 2009) .....	216
<b>Figure 62</b> Les projets d'études urbaines selon les différentes phases. Source : Sakkal, 2009 .....	218
<b>Figure 63</b> Le plan d'étude de la zone W3. (Sakkal, 2010) .....	219
<b>Figure 64</b> La localisation de la zone de logements populaires dans le SOD 2004 de la ville d'Alep. (Sakkal, 2010) .....	222
<b>Figure 65</b> La répartition des quartiers pour le projet de la zone de logements populaire. (Sakkal, 2010) .....	223
<b>Figure 66</b> Le SOG 2010 de la ville d'Alep (non ratifié). (Stellmach et Saad, 2010) .....	226
<b>Figure 67</b> La répartition des zones de développement du SOG 2010. ....	227
<b>Figure 68</b> : le nombre de nouveaux habitants jusqu'en 2025 selon les densités urbaines proposées dans le SOG 2010. (Stellmach et Saad, 2010) .....	228
<b>Figure 69</b> La localisation du cinquième boulevard périphérique et de la zone de développement à faible densité. (Stellmach et Saad, 2010) .....	229
<b>Figure 70</b> Le SOG 2012 de la ville d'Alep avec les zones urbaines exclues. (Municipalité d'Alep, 2013) .....	229
<b>Figure 71</b> La vision stratégique du développement pour la ville d'Alep jusqu'en 2025. (Saad et Stellmak, 2010) .....	234
<b>Figure 72</b> Le périmètre territorial des phases de la croissance urbaine selon la vision partagée du développement urbain. (Stellmakh et Saad, 2010) .....	237
<b>Figure 73</b> La localisation des Centres secondaires et le système du transport proposé selon la vision partagée du développement urbain. (Stellmakh et Saad, 2010) .....	238
<b>Figure 74</b> Images satellitaires de plusieurs quartiers situés à l'Est de la ville d'Alep, avant et durant la guerre. (Libération.fr 2013) .....	240
<b>Figure 75</b> Les 14 quartiers d'expérimentation de la démarche HQE <sup>2</sup> R. (Carlot-Validieu, 2004) .....	271
<b>Figure 76</b> Plan de la cité de Maassaraniyé. (escan.gov.sy, 2012) .....	314

# Liste des tableaux

<b>Tableau 1</b> Analyse des projets urbains durables dans les pays arabes. (Auteur, Barthel, 2011).....	38
<b>Tableau 2</b> L'évolution des référentiels de l'échelle du bâtiment à l'échelle urbaine. (Auteur via les sites web de référentiels, 2012) .....	63
<b>Tableau 3</b> Le positionnement de la grille de NQU sur les différents types de check-lists (Hajjar, 2013) .....	73
<b>Tableau 4</b> Les déclinaisons du thème 1 de la charte de LMCU : localisation et choix du site. (Élaboration personnelle, LMCU, 2010) .....	83
<b>Tableau 5</b> La répartition des approches d'éco-quartier selon les trois méthodes d'application. (Auteur, 2013) .....	87
<b>Tableau 6</b> la répartition des approches d'éco-quartiers selon l'échelle d'application. (Auteur2013) .....	88
<b>Tableau 7</b> Le regroupement des approches d'éco-quartier selon les méthodologies d'engagement. (Auteur, 2013).....	89
<b>Tableau 8</b> la classification des approches étudiées d'éco-quartiers selon la typologie proposée par le CSTB. (Hajjar, 2012).....	91
<b>Tableau 9</b> Les caractéristiques des approches étudiées d'éco-quartiers. (Auteur, 2013). 93	
<b>Tableau 10</b> Les types d'informations présentés dans les dossiers des NQU. (Hajjar, Dossier NQU et Dossiers de NQU, 2009).....	102
<b>Tableau 11</b> les différents types d'études pour la phase pré-opérationnelle d'un projet d'éco-quartier. (Debuisson 2008).....	106
<b>Tableau 12</b> la surface totale en hectare des quartiers étudiés. (Auteur et dossiers NQU, 2010).....	110
<b>Tableau 13</b> Les objectifs et les niveaux de performances EcoQuartier relatifs au choix du site selon la charte de LMCU. (Auteur 2013) .....	113
<b>Tableau 14</b> Les différentes réponses des éco-quartiers étudiés aux enjeux de la localisation du site. (Auteur, 2011) .....	118
<b>Tableau 15</b> La répartition des zones climatiques en Syrie selon 4 catégories de climat.(Elaboration personnelle via Hélani, 2011).....	125
<b>Tableau 16</b> Les différentes subdivisions administratives syriennes selon le nombre de population (MAL , 2011). .....	127
<b>Tableau 17</b> la structure des conseils locaux en Syrie. (MAL, 2011).....	128

<b>Tableau 18</b> Les programmes de coopération internationale pour le développement urbain en Syrie. (Élaboration personnelle via les sites web officiels des projets. 2013).....	139
<b>Tableau 19</b> Les impacts de la crise syrienne (2011-2013) sur l'ensemble des projets de coopération. (Élaboration personnelle via les sites web officiels des projets. 2013).....	142
<b>Tableau 20</b> le cadre juridique et réglementaire de la planification urbaine en Syrie. (Elaboration personnelle, 2012) .....	148
<b>Tableau 21</b> Les différents types d'habitat selon les directives réglementaires urbanistiques. (Jabbour, 2007) .....	151
<b>Tableau 22</b> Les principaux enjeux de la planification urbaine des villes syriennes. (Elaboration personnelle, GTZ, 2009) .....	153
<b>Tableau 23</b> Les différentes actions d'intervention face à l'informalité urbaine en Syrie. Source : Auteur, 2013.....	157
<b>Tableau 24</b> La réparation répartition des différents secteurs dans le domaine du logement selon le onzième plan quinquennal (2011-2015). (Elaboration personnelle, 2013).....	161
<b>Tableau 25</b> : Nombre de logements pour jeunes et pour travailleurs, construits dans les différents gouvernorats jusqu'à la fin de l'année 2011. (Al-Soulayman, 2013) .....	164
<b>Tableau 26</b> Les superficies nécessaires pour l'élaboration des zones de développement. (Elaboration personnelle, 2012) .....	173
<b>Tableau 27</b> La répartition des services urbains selon la responsabilité des collectivités locales en Syrie. (Auteur, GTZ, 2009) .....	180
<b>Tableau 28</b> Les trois scénarios proposés pour le projet W30 et leurs objectifs. (MAM, 2008).....	188
<b>Tableau 29</b> Les taux d'occupation du sol pour les différentes fonctions urbaines. (MAM, 2008).....	188
<b>Tableau 30</b> Des principes de la qualité environnementale pour les bâtiments du W30 (MAM, 2008) .....	193
<b>Tableau 31</b> Les objectifs et le plan d'actions urbain du projet W30. (MAM, 2008) .....	194
<b>Tableau 32</b> Les taux de croissance de la population aleppine selon différentes périodes. (Recensements de 1970, 1981, 1994 et 2004).....	202
<b>Tableau 33</b> La répartition des zones d'extensions urbaines de SOG2004 attribuées aux instances publiques de logements. (Élaboration personnelle via Al-Chibli, 2009) .....	221
<b>Tableau 34</b> Proposition d'un exemple d'une Fiche d'objectifs pour les projets urbains durables à Alep.....	246
<b>Tableau 35</b> Les outils d'orientation et d'aide à la conception d'un projet urbain durable à Alep. (Hajjar, 2013) .....	254

*On sait bien que le Monde Arabe est compliqué, mais on voudrait comprendre. Et si nous n'avons rien compris, ce n'est pas grave. Ce que disait l'historien français **Henry Laurens** à ce propos serait aussi valable pour le Liban que pour toute la région :*

**« Si vous avez compris quelque chose au Liban, c'est qu'on vous l'a mal expliqué. »**

La question de Palestine à partir de 1982,  
Collège de France, 2010





# Préambule

L'objectif de cette thèse est de proposer des démarches méthodologiques pour la prise en compte des enjeux du développement urbain durable dans la conception de projets urbains en Syrie et à la ville d'Alep en particulier. Nous pensons que l'expérience française dans ce domaine, qui s'appuie sur une responsabilisation forte des collectivités territoriales et sur une approche transversale du développement urbain dans les politiques publiques locales, peut être un modèle pour un pays centralisé avec un Etat faible par ces compétences, mais fort par son pouvoir de décision ou de non décision. Cette recherche devrait participer à une modernisation de l'urbanisme en Syrie.

Le questionnement méthodologique était construit en 2010, avant le début de la crise actuelle de la Syrie. L'idée étant de proposer des leviers d'actions opérationnelles pour la mise en place d'une démarche « éco-quartier » à la syrienne.

La crise syrienne, transformée progressivement en guerre urbaine, nous a amenés à élargir notre approche pour tenter de concilier les questions du projet urbain durable à Alep et les questions relatives à l'évolution d'un pays en guerre.

Notre corpus a essentiellement deux composantes : d'un côté, les piliers du projet urbain durable en France : échelles, acteurs, indicateurs, référentiels; de l'autre, les éléments constitutifs de l'urbanisme en Syrie : lois, zonage, répartition foncière, carence de la décentralisation.

Le but de notre recherche est de capitaliser un savoir-faire acquis en France, à travers une analyse de projets urbains, concernant en particulier la notion d'éco-quartier, et une volonté de profiter de ces savoirs pour proposer des schémas possibles pour un développement urbain durable pour la Syrie.

Le manuscrit est organisé autour de trois grandes parties qui se décomposent en sept chapitres et une partie « introductive ».

**La première partie** introductive constitue le cadre général de la réflexion. Il s'agit de présenter l'objet d'étude, la problématique et la construction de la méthode.

**La deuxième partie** contient les chapitres 1, 2 et 3, et se concentre sur les approches françaises d'éco-quartiers. Tout d'abord, il s'agit de montrer comment, à travers l'aménagement urbain, et plus particulièrement les projets d'éco-quartiers, les enjeux liés à la

consommation des ressources naturelles et aux changements climatiques ont été pris en compte (**chapitre 1**). Ensuite, **le chapitre 2** donne lieu à un état de l'art des démarches existantes de mise en œuvre d'éco-quartiers. Le **chapitre 3** analyse la pratique opérationnelle des projets d'éco-quartiers en France. Cette analyse nous a permis de comprendre comment les porteurs de ces projets prennent en compte les différents enjeux dans chacune des phases du processus de mise en œuvre de tels projets.

**La troisième partie** s'articule autour du contexte urbain syrien face aux enjeux du développement durable. Elle est organisée en 2 chapitres (les chapitres 4 et 5). Dans **le chapitre 4** nous décrivons les réformes engagées par l'Etat syrien avant 2011 et durant la crise qui touche le pays depuis Mars 2011. Cette crise progressivement transformée en guerre a de forts impact sur le développement urbain et surtout sur la coopération internationale. **Le chapitre 5** vise à présenter les différentes politiques publiques urbaines développées en Syrie en matière de prise en compte du développement durable avant et durant la crise actuelle dans différents secteurs (la planification urbaine, l'informalité urbaine, l'environnement urbain,...).

La **quatrième partie** est dédiée à la ville d'Alep qui est le terrain de réflexion et d'application de notre thèse. Cette Partie a été rédigée en 2 chapitres (les chapitres 6 et 7). **Le chapitre 6** pose le cadre urbain et institutionnel général de la ville d'Alep en matière de développement urbain afin de comprendre l'organisation territoriale de cette ville. **Le chapitre 7** conclue notre travail de recherche en précisant la portée opérationnelle de notre approche qui contribue à la construction d'un cadre méthodologique pour les futurs projets urbains durable en Syrie.

Il peut apparaître décalé ou surréaliste de traiter la question de l'urbanisme dans le contexte actuel de la Syrie, mais nous pensons que l'une des causes de la crise syrienne est relative à l'organisation spatiale des villes et l'aménagement du territoire et le décalage fort entre les villes et les campagnes en Syrie. Le choix est délibéré de ne pas aborder les questions politiques et de traiter dans le cadre d'une recherche académique des questions techniques.

**PARTIE I: LES DEFIS URBAINS DES PAYS DU  
SUD ET DE L'EST DE LA  
MEDITERRANEE (PSEM): CONTEXTE DE  
RECHERCHE ET PROBLEMATIQUE**



# 1. Introduction

Les Pays du Sud et de l'Est de la Méditerranée (PSEM) ont connu, et connaîtront probablement, une très forte « révolution » urbaine. Celle-ci se mesure par la croissance de la population voulant habiter en ville, qui devrait se doubler d'ici 2050 pour atteindre 300 millions de personnes (Barthel et Zaki, 2011). Cette situation s'accompagne d'une faible structure administrative capable d'anticiper et de mettre en œuvre des solutions durables. Selon les travaux menés par le **Plan bleu**<sup>1</sup>, les PSEM ont d'autres raisons d'être une exception dans le monde en développement. En effet, la majorité des villes des PSEM ont une tradition urbaine qui compte parmi les plus anciennes du monde.

La croissance urbaine dans les PSEM n'est pas liée uniquement à l'accroissement naturel, puisque une décélération démographique est prévue pour cette région (Plan bleu, 2000). D'autres principales causes ont été identifiées, comme l'exode rural, qui est alimenté par l'attraction des bassins d'emploi, stimulent la poussée urbaine dans les PSEM, notamment en Syrie et au Maroc, alors que l'exode rural est en baisse en Tunisie et en Egypte (Barthel & Zaki, 2011). Il faut noter que les exodes causés par les guerres et les conflits, tant avant qu'après la période dite du « printemps arabe », jouent aussi un rôle important à l'expansion urbain, notamment en Syrie, au Liban, et en Tunisie. La plupart des immigrants s'installent dans ou autour des centres urbains.<sup>2</sup>

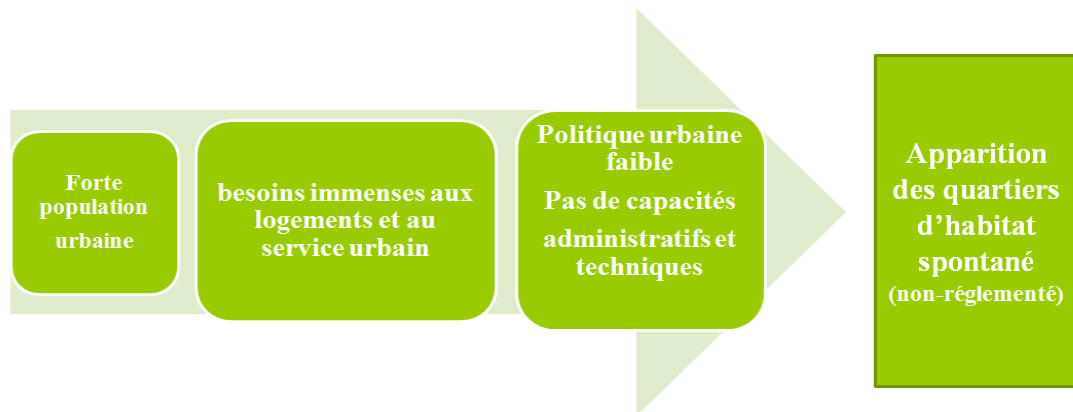
Le processus d'étalement urbain est important et préoccupant en Méditerranée et plus particulièrement dans les PSEM (Plan bleu, 2001). Les villes sont généralement étalées par l'urbanisation périphérique qui s'effectue, dans la plupart des cas, de façon anarchique sur des terres agricoles. Le manque de capacités administratives et techniques pour répondre aux besoins immenses en logements et en services urbains traduit l'apparition de quartiers spontanés ou informels (non-réglementés) (Figure1). Le phénomène a pris de l'ampleur à partir des années 70 et s'est généralisé depuis cette date. L'expansion de quartiers spontanés

---

**1** Le Plan Bleu est un centre d'observation, d'analyse et de prospective qui a été mis en place dans le cadre du Plan d'Action pour la Méditerranée et de la convention pour la protection du milieu marin et du littoral de la Méditerranée (Convention de Barcelone).

**2** En Syrie, par exemple, les estimations varient entre 1.5 et 2 million de réfugiés irakiens qui s'installaient en Syrie après la guerre d'Irak en 2003. Le même pays connaît actuellement une immigration inverse, 150000 réfugiés syriens sont enregistrés au Liban selon les estimations des Nations-Unis (Janvier 2013).

dans les villes des PSEM révèle une défaillance des politiques publiques d'aménagement du territoire dans ces pays (Plan bleu, 2000)



**Figure 1 Le processus de la production des quartiers spontanés (non-réglementé).** (Auteur, 2012)

Cependant, ces pays connaissent des dynamiques d'urbanisation fortes qui permettent de placer ses villes au cœur des processus de développement. Cela se manifestait à travers l'ouvrage de Yasser Elsheshtawy « *the Evolving arab City* », édité en 2008, qui reflète l'analyse des agendas des politiques publiques urbaines de huit métropoles arabes toutes saisies dans un contexte partagé de diffusion des mégaprojets. Cette tendance de projets s'inscrit dans un contexte de mondialisation, accélérée entre 2005 et 2008 avant la crise internationale), et avait souvent un caractère prestigieux (Barthel, 2011).

Les ouvrages et travaux de recherche sur les PSEM soulignent une forte dualité urbaine dans la plupart des villes de ces pays. Le centre-ville offre l'essentiel des opportunités économiques avec des quartiers résidentiels bien connectés, alors que les quartiers spontanés sont généralement mal desservis par les différents réseaux urbains (eau potable, assainissement, transports,..) (Barthel & Zaki, 2011). Cette dualité urbaine est également le résultat de certaines politiques d'aménagement urbain. A titre d'exemple, nous citons le cas du Caire, où à partir des années 1990, des quartiers fermés de haut et moyen niveau se multiplient. Ils juxtaposent les villes nouvelles résultant du schéma directeur de 1970 (Florin, 2012). Ces quartiers, connus en Egypte par « les compounds », proposent un environnement urbain et un mode de vie explicitement en rupture avec Le Caire (Barthel & Florin, 2010). En effet, les villes des PSEM se caractérisent, de plus en plus, par un puzzle de quartiers différents par leur habitat, leur architecture, leur composition sociale, leur mode de vie et leur vocation fonctionnelle.

Par ailleurs, le dysfonctionnement des services urbains de base constitue un des signes distinctifs majeurs des villes de ces pays par rapport à celles des pays développés (Verdeil, 2010). Les spécialistes du monde arabe ont indiqué que cette zone géographique est sous-représentée dans la littérature urbaine, par rapport à d'autres pays en développement, en ce qui concerne les réformes de services urbains (Verdeil, 2010) (Diab, 2013).

Dans ces villes, la capacité de résistance et de résilience face aux risques naturels et industriels est un énorme enjeu. La croissance urbaine et la multiplicité des causes possibles de défaillance technique des réseaux de services urbains sont au cœur de l'actualité. Cependant, nous avons observé des décalages par rapport à l'autre rive de la méditerranée, où le concept de la résilience a été largement discuté afin de valoriser la capacité d'un système urbain à absorber les perturbations potentielles (Toubin et al, 2012).

Les impacts des dysfonctionnements des services urbains dans les villes PSEM se sont multipliés ces dernières années (inondations urbaines, pollutions du sol, etc. Figure 2). Et les bailleurs de fonds internationaux ont constaté la nécessité d'améliorer la résilience, et surtout la résilience climatique dans les PSEM. Nous citons ici le cas de la Banque Européenne



**Figure 2 Inondation urbaine à Alep, Syrie. (Auteur, 2009)**

d'Investissement (BEI). Elle soutient des projets de développement durable innovants, urgents et qui visent à atténuer les impacts du réchauffement climatique dans les PSEM. Ces projets englobent les transports (maritimes, routiers, ferroviaires) et les infrastructures



environnementales (alimentation en eau, gestion des déchets, dépollution de la mer Méditerranée).<sup>3</sup>

## **2. La durabilité de l'action urbaine sur les rives Sud et Est de la Méditerranée**

La notion de durabilité est apparue dans les intentions publiques depuis le début du siècle. L'exemple le plus connu reste le projet de *Masdar* à Abu Dhabi, un projet emblématique de cette nouvelle organisation de l'espace.

Ensuite, les pratiques de la diffusion des actions urbaines durables sont de plus en plus visibles dans les PSEM, les ouvrages scientifiques traitant ce thème pour cette région du monde ne sont pas nombreux. En 2010, au début de cette thèse, lors d'une recherche bibliographique, nous avons constaté que la durabilité dans les PSEM est sous-représentée par rapport aux pays européens de la méditerranée. Certains ouvrages collectifs consultés, comme « Concevoir et gérer les villes, Milieux d'urbanistes du sud de la méditerranée » (Souami & Verdeil, 2006), ont l'objectif d'apporter un éclairage sur les milieux professionnels dans le domaine de l'urbanisme dans les PSEM. Ces pays se trouvaient face aux différentes mutations en matière de l'aménagement urbain, en raison du tournant libéral des années 80-90. Plusieurs mutations dans les pratiques professionnelles sont observées. Nous en citons la multiplication du partenariat public-privé, le recours à la privatisation de la maîtrise d'ouvrage urbaine et l'internationalisation des montages financiers des projets urbains. Cependant, la question de la durabilité n'est pas abordée dans cet ouvrage.

Une année plus tard, pendant la thèse, un premier ouvrage sur le développement urbain durable dans les PSEM est intitulé « expérimenter la ville durable au sud de la méditerranée (Barthel & Zaki, 2011B). Il ouvre le débat sur la conception de la ville durable dans une série des PSEM. Il est basé sur une combinaison entre des articles scientifiques de chercheurs et des expériences de professionnels. Quant aux articles rassemblés dans cet ouvrage, nous avons remarqué que les actions au nom du développement urbain durable montrent une grande diversité. Elles constituent en effet des initiatives et des démarches plus ou moins élaborées, mais ayant un caractère progressif et correctif.

---

<sup>3</sup> <http://www.algerienews.info/la-bei-finance-des-projets-au-sud-de-la-mediterranee/>.

Le même ouvrage présente également la première expérience de « quartiers durables » sur lesquelles nous allons nous focaliser. Ces nouveaux projets s'appuient sur des procédés, des techniques et des formes de prise de décision innovants (Barthel & Zaki, 2011B). Ils représentent un des effets d'opérationnalisation du développement urbain durable.<sup>4</sup>

L'analyse de la littérature que nous avons effectuée révèle les points suivants :

- L'absence d'une échelle structurelle de coordination supranationale avec une présence faible de la Ligue arabe dans ces domaines.
- Le développement urbain durable est une action descendante «Top Down» et loin de la société civile, dont la gouvernance est compliquée, en raison de pouvoirs parfois très autoritaires, et en même temps une volonté affichée par les autorités de prendre en compte le durable à travers l'action urbaine.
- L'absence de la culture environnementale chez les décideurs des pays du Sud de la Méditerranée.
- Une culture urbaine basée sur un zonage précis qui ne valorise ni la mixité fonctionnelle ni sociale dans l'acte de concevoir les schémas directeurs ou même les projets urbains. Dans la suite de la recherche, l'exemple traité de la ville d'Alep illustre bien ce cas.

### **3. Les PSEM : une zone prioritaire pour les actions des ONG et des institutions internationales**

Les interventions des organisations non gouvernementales et internationales tendent aujourd'hui à se développer puissamment au Moyen Orient et aux pays du Sud de la Méditerranée. Les Japonais sont actifs dans plusieurs pays du Moyen Orient (le Liban, la Syrie ou la Jordanie) par les activités de l'Agence japonaise de coopération internationale (JICA)<sup>5</sup>. Les Allemands sont présents par les actions de GIZ dans plusieurs pays dont la Syrie.

---

<sup>4</sup> D'autres effets d'opérationnalisation du développement urbain durable ont été observés par les chercheurs et les spécialistes dans cette région du monde : des projets d'éoliennes, des centrales photovoltaïques, des actions de financement de logements sociaux éco-performants, ... (Barthel & Zaki, 2011).

<sup>5</sup> <http://www.jica.go.jp/french/>.

Les PSEM font aussi partie des zones d'intervention de *cities Alliance*<sup>6</sup> qui est un partenariat mondial entre différents types d'organisations (la Banque Mondiale, UN habitat, l'union européenne, ONG...), de plusieurs gouvernements et d'autorités locales. Cette alliance aide ces villes à développer des stratégies de développement, comme celle de la ville d'Alep que nous allons aborder dans la suite de notre recherche, des projets d'amélioration des zones d'habitation informelle et des projets de recherche. La « Figure 3 » montre une partie de la carte de la localisation des projets de la stratégie de développement des villes par la *cities Alliance*. Nous constatons facilement que les projets de CDS (*City development strategies*), dans les pays arabes, sont bien déployés de l'ouest à l'est (Maroc, Tunisie, Egypte, Jordanie et Syrie).

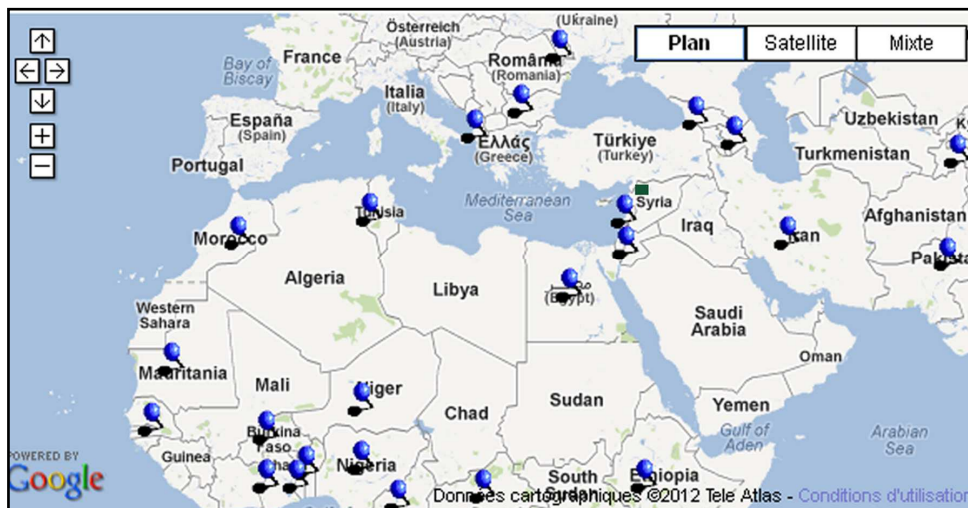


Figure 3 La localisation des projets de CDS par cities alliance. Source : <http://www.citiesalliance.org/cds-projects>, 2012

### 3.1. Les Deux rives du bassin méditerranéen: un espace pour une coopération euro - méditerranéenne

Le développement du partenariat euro-méditerranéen a fait des villes les premières bénéficiaires du renforcement des échanges sociaux, économiques et culturels. Peu à peu se dessinait un espace commun de paix et de stabilité, un espace économique avec l'émergence d'une zone de prospérité partagée et un espace social, culturel et humain à travers le rapprochement entre les peuples (Joyandet, 2008). Le partage et les échanges du savoir-faire et de l'expertise, mais aussi un réel appui financier, constitue des enjeux pour les politiques européennes de coopération. La France est toujours présente sur ce champ, plusieurs

<sup>6</sup> <http://www.citiesalliance.org/>

institutions et compétences sont installées sur le territoire français. Nous citons ici la Banque Mondiale, le Plan Bleu, le Réseau Scientifique et Technique du Ministère chargé du Développement Durable (RST) et d'autres réseaux méditerranéens.

En France, une réflexion, pour établir un espace politique intégré, se traduit par l'idée de la création de l'Union Pour la Méditerranée (UpM) du Président Sarkozy en 2007. L'UpM est basée sur plusieurs projets d'intérêts communs, afin d'accélérer le processus du développement dans les pays concernés. Ainsi, en novembre 2011, une première conférence de l'Union pour la Méditerranée sur le Développement Urbain Durable (DUD) s'est tenue à Strasbourg. Les ministres en charge de DUD ont adopté une déclaration qui a affirmé une prise de conscience des différents enjeux du secteur urbain, pour répondre aux exigences de solidarité sociale, de la performance économique, de la préservation de l'environnement et de la diversité culturelle. Cela se traduisait par l'appel à l'élaboration d'une stratégie urbaine durable Euro-Méditerranéenne (SUDEM). (Plan bleu, 2012)

Le printemps arabe a affecté d'une manière significative les collaborations entre les villes européennes et les villes des PSEM. Plusieurs projets programmés ont été reportés, particulièrement en Tunisie, Syrie et Egypte. Compte tenu du contexte de notre thèse, les projets relatifs à la ville d'Alep seront traités.

### **3.2. Conclusion :**

Les PSEM se retrouvent face à plusieurs problèmes qui créent des obstacles et qui freinent le développement urbain de leurs villes. De ce fait, la mise en place des stratégies de développement est conçue comme une ambition, celle-ci est conjointement soutenue tant par les bailleurs de fonds internationaux que par les différentes organisations dont les ONG. Une question de fond qui doit être posée : *de quelles manières et dans quels sens doivent-ils territorialiser le concept du développement durable dans les PSEM ?*

## **4. Les éco quartiers dans les PSEM**

De plus en plus, les chercheurs et les spécialistes de l'urbanisme de la Méditerranée analysent l'apparition des projets urbains affichés comme des « éco- quartiers » ou « quartiers durables » dans les pays des rives Sud et Est de la méditerranée et plus largement dans le monde arabe en allant de l'Atlantique aux pays du Golfe.

Ces projets annoncent une intégration des enjeux du développement durable et s'inspirent largement des projets urbains de l'Europe (Souami, 2011), alors que les contextes territoriaux, socioculturels et politiques dans lesquelles se situent ces projets sont différents (Barthel, 2011).

Lors de notre recherche sur les projets d'éco-quartiers dans les PSEM, nous avons observé, dans la plupart des cas, une approche d'internationalisation, puisque la participation des acteurs étrangers est très visible dans la conception, la mise en œuvre et même au financement de ces projet. Nous citons par exemple l'atelier Philippemadec<sup>7</sup> pour différents projets au Maroc (Bab Drâa, Sindibad et Tinfrit), l'urbaniste français Yves Lion pour les études de planification conjointement avec d'autres consultants français spécialistes d'éco ingénierie (Transola, Setec, Sol Paysage), pour le projet de la ville verte de Benguéir à côté de Marrakech et l'implication des experts étrangers dans le montage du projet W30 à Damas<sup>8</sup>. Ce dernier est le seul éco-quartier identifié en Syrie. Il sera analysé en détail dans le paragraphe 5.6 de la thèse. Ce contexte est le fait que les acteurs locaux maîtrisent mal le montage et la mise en œuvre de ce nouveau type de projets urbains qui exigent certains savoir-faire en matière des techniques et des procédés intégrés à la conception. Au-delà de ces exigences, la conception d'éco-quartiers dans les PSEM se trouve face à un certain nombre de difficultés liées au contexte local. Habib Debes<sup>9</sup>, un des experts de la conception urbaine durable dans cette région, indique que l'absence des réglementations incitatives pour maîtriser les impacts sur l'environnement à l'échelle du quartier<sup>10</sup> présente une difficulté, alors que le cahier des charges élaboré pour un projet urbain représente souvent le seul outil susceptible d'imposer certaines mesures qui peuvent venir contraindre les prometteurs (Debs, 2011).

---

**7 Un bureau d'étude d'architecture et d'urbanisme fondé par Philippe MADEC : Architecte et urbaniste. Voir le site : <http://www.atelierphilippemadec.com/home.html>**

**8 Le projet d'étude de la zone d'extension de l'ouest de la rue 30 (W30) présente un projet du programme de Modernisation de l'Administration Municipale (MAM). Celui-ci a été établi dans le cadre d'une convention entre le gouvernement syrien et l'Union Européenne.**

**9 Directeur de l'Agence URBI à Beyrouth.**

**10 Généralement, les réglementations urbaines sont définies à l'échelle de la métropole ou de sa région.**

#### 4.1. Caractéristiques diversifiées pour les projets d'éco-quartiers dans les PSEM

Afin de comprendre comment ces premiers projets d'éco-quartiers ont été conçus, nous avons cherché les projets urbains faisant référence à ce terme. Nous avons ainsi relevé les grands projets urbains qui font partie de l'action urbaine durable dans les PSEM. Nous avons établi une carte montrant la localisation des principaux projets, ceux-ci sont classés selon les pays (Figure 4).

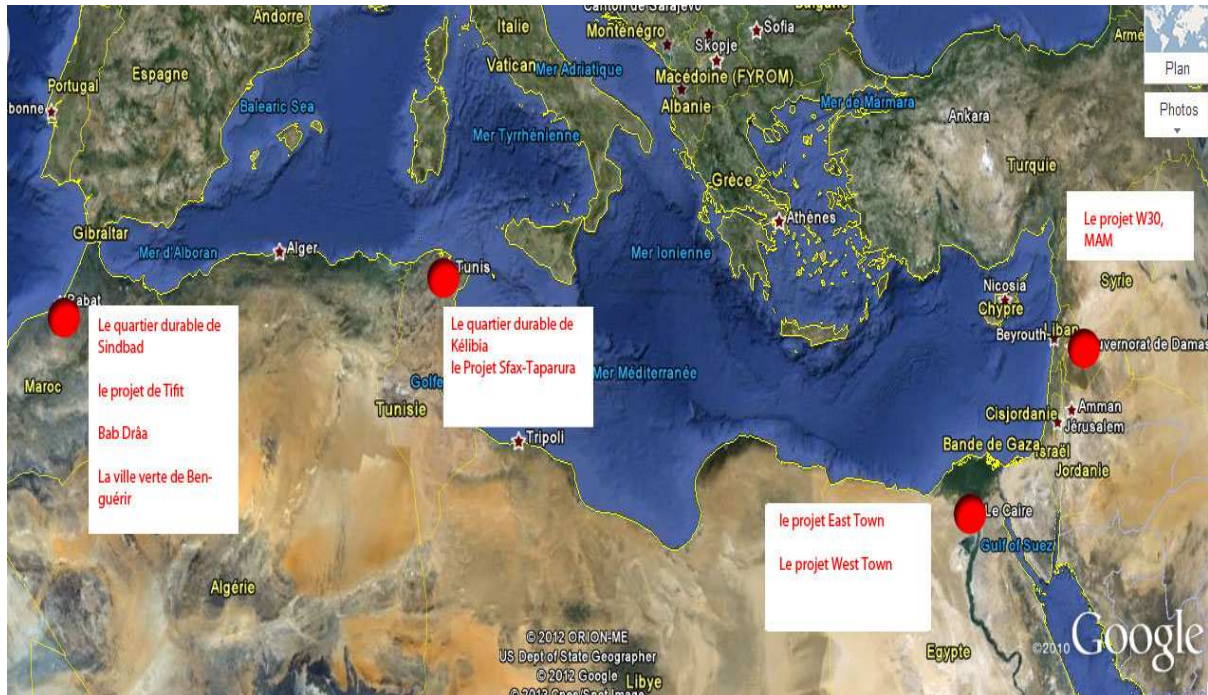


Figure 4 Les différents projets urbains dits « durables » dans les PSEM. (Auteur, image Google, 2013)

Nous avons également observé une diversité de caractéristiques concernant les principes, les processus de la conception, les acteurs impliqués et même les modes de financement de ces projets. Cette diversité est mise en évidence à travers trois études de cas réalisées par Pierre-Arnaud Barthel, dans son article sur les premières expériences de cette génération de projets urbains élaborés dans une période de relative indétermination liées aux incertitudes (Barthel, 2011). Nous avons établi un tableau contenant les points spécifiques de chaque projet saisi, notamment au niveau de la prise de l'initiative, d'approches et d'acteurs, en remarquant que les politiques dites de « développement durable » sont loin d'être stabilisées.

	<b>Le bipôle Westtown/Eastown dans le grand Caire (Egypte)</b>	<b>La ville verte de Benguérir (Maroc)</b>	<b>« Quartier durable » à Kélibia (Tunisie)</b>
<b>Acteurs</b>	<i>Acteurs privés (holdings d'aménagement, privatisation,...)</i>	<i>Acteur public-privé (état central et/ou leurs instances locales)</i>	<i>Société civile locale</i>
<b>Contexte</b>	Une <b>privatisation</b> de l'éco urbanisme	Un projet fondé sur un <b>partenariat public privé</b>	Une initiative venant de la <b>société civile locale</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Projet dirigé par l'égyptien <i>SODIC et Solidere</i> ;<sup>11</sup></li> <li>▪ Deux sites à 50 km de distance l'un de l'autre, situés de chaque côté de la zone hyper-centrale du Caire</li> <li>▪ Fondés sur des principes : haute densité, usage mixte, compacité, mixité fonctionnelle, des espaces publics valorisant les piétons.</li> <li>▪ Planification bioclimatique : la minimisation de l'exposition au soleil, ombrage, contrôle du vent.</li> <li>▪ Le recours aux énergies renouvelables utilisées dans les normes internationales comme l'intégration des panneaux solaires.</li> <li>▪ Un bâtiment à énergie positive à <i>Westtown</i> conçu par Wilkinson Eyre (Architect, Royaume-Uni)</li> <li>▪ Gestion des eaux usées : des systèmes complexes d'irrigation développés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Projet pilote « laboratoire du développement urbain durable », situé à 72 Km de Marrakech.</li> <li>▪ Localisation du site autour de l'office chérifien des phosphates (OCP)<sup>12</sup>, leader mondial de la production de phosphates.</li> <li>▪ Acteurs impliqués : La fondation Rehamna pour le développement durable et la caisse de dépôt et de gestion. 13</li> <li>▪ Certification «<i>LEED- ND</i>».</li> <li>▪ Une continuité avec la ville existante de Ben guérir par un corridor vert</li> <li>▪ Programmation intégrée avec une nouvelle université et des programmes résidentiels (23000 logements)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un quartier existant se situe à l'est de Tunis, et qui est l'initiative de l'Association pour l'environnement de Kélibia (<i>AEK</i>).</li> <li>▪ financement assuré par le Fonds pour l'Environnement Mondial (<i>FEM</i>).</li> <li>▪ 4 actions principales ont été retenues dans le dossier de financement par le FEM: généralisation des lampes à basse consommation données gratuitement aux familles. augmenter le nombre de ménages optant pour l'utilisation de chauffe-eau solaire au moyen de subventions et pour la séparation des déchets et le compostage des déchets verts et, finalement, améliorer la biodiversité locale par la plantation de bigaradiers et d'oliviers.</li> <li>▪ L'association comme un lieu clé se situe au cœur du quartier</li> </ul>

**Tableau 1 Analyse des projets urbains durables dans les pays arabes. (Auteur, Barthel, 2011)**

11 *Solidere* : développeur libanais coté en bourse, connu par son grand projet de la reconstruction du centre-ville de Beyrouth.

12 Il possède 450 ha de terres sur lesquelles le projet devra être construit.

13 La caisse de dépôt et de gestion est affiliée à CDG Développement qui représente la plus puissante holding marocaine privée marocaine, créée en 2004.

#### **4.2. Les projets actuels d'éco-quartiers dans les PSEM: un positionnement spontané pour le développement urbain durable**

Les projets urbains durables observés dans les PSEM sont initiés et mobilisés par des acteurs divers dans une période relativement spontanée (Barthel & Zaki, 2011B). Cette période est caractérisée par l'absence du référentiel de la durabilité et de ses applications dans les politiques publiques. De ce fait, les principes et les objectifs de ces projets sont également variés et divers. Mais, dans la plupart des cas, le pilier d'économie est dominant, car les développeurs privés tentent d'innover leurs propres méthodologies pour les projets urbains. Les projets sont perçus souvent comme un luxe pour les PSEM (Barthel & Zaki, 2011B). Nous avons observé ce constat à travers plusieurs projets, élaborés dans un contexte d'urbanisation couteuse basée sur les écotechnologies (panneaux solaires, chauffe-eau solaires, éoliennes). Quelques projets ont un caractère touristique, notamment au Maroc, comme le projet du quartier durable de Sindibad, à Casablanca, qui est un secteur du parc d'attraction. Nous avons trouvé que ces premiers projets urbains restent dans l'indétermination entre « **un projet d'investissement** » ou « **un projet du développement** » qui s'inscrit dans le cadre de l'action publique. Cette indétermination entraîne une période de redéfinition des priorités du développement durable dans les PSEM alors que plusieurs pays (Algérie, Tunisie, Syrie, Maroc...) ont lancé, dans la même période, leurs premières opérations durables de l'habitation sociale éco-performante, du renouvellement et du relogement d'habitant de quartiers insalubres et informels (Berra, 2011) (Mansouri, 2011).

### **5. Problématique, objectifs et hypothèses de la recherche**

Après l'apparition de la première génération de projets urbains dans les PSEM, le développement et la formulation des stratégies, outils et normes sont perçus, par les experts et les spécialistes, comme une nécessité pour évoluer la mise en œuvre du développement durable dans les projets urbains, ainsi que l'évolution de sa contribution dans l'action urbaine globale, afin de passer à la « ville durable ».

Dans cette perspective, notre thèse se focalise sur le développement de démarches opérationnelles qui permettent de porter une nouvelle réflexion sur la fabrication urbaine des villes et de leurs quartiers dans les PSEM. Cette réflexion est alimentée par la mondialisation des échanges, et pose en même temps plusieurs interrogations qui sont au cœur des débats actuels sur les politiques urbaines durables. La plupart des PSEM fonctionnent souvent sur un modèle très différent de celui des pays européens dont la France. Dans cette recherche, nous



avons observé les interrogations qui nous paraissent être problématiques pour la mise en œuvre des projets urbains durables à l'échelle du quartier dans les villes des PSEM. Ces interrogations sont variées, nous pouvons commencer par les nouvelles logiques de décision qui exigent une communication et un dialogue entre différents acteurs qui pourraient jouer un rôle mobilisateur en ce qui concerne la mise en œuvre des projets urbains durables. Nous constatons néanmoins que dans la majorité des PSEM, l'Etat central ou ses instances locales (les autorités locales : régions, gouvernorats, municipalités ou communes) représentent le principal interlocuteur.<sup>14</sup> Le faible pouvoir des autres acteurs qui pourraient porter les premières initiatives sur l'ensemble des actions relatives au développement urbain durable constitue une caractéristique majeure de ces pays. Cependant, nous voyons de plus en plus apparaître des promoteurs privés qui travaillent d'une manière indépendante et avec des dérogations continues.

Dans certains cas, les projets obtiennent des certifications ou des labélisations internationales élaborées dans un contexte différent de celui du projet<sup>15</sup>, cela nous amène à poser la question sur l'intérêt d'obtenir « un Label occidental dans un PSEM ». En effet, ce recours aux labels dans les PSEM était fondé sur la nécessité d'avoir une traçabilité à l'international et de valoriser l'aspect de marketing de ces projets « vitrine de qualité ».

Dans cette thèse, nous nous focalisons sur les approches d'éco-quartiers élaborées en France. Elles seront analysées dans le chapitre 2 de la thèse. Notre volonté est d'identifier des éléments méthodologiques et de processus à transférer tout en évitant de tomber dans le piège des référentiels occidentaux diffusés dans les pays du Sud. La question est : comment les démarches éco-quartier à la française peuvent être une source d'inspiration pour une approche adaptée au contexte local des PSEM. L'incorporation de nouvelles expertises et la circulation de savoir-faire sont aussi des sujets de notre problématique.

Cette problématique a fait l'objet de vigoureux débats entre chercheurs et praticiens dans les PSEM lors de plusieurs manifestations scientifiques. Au début de la thèse, nous avons suivi les rencontres « des villes durables au Maghreb et en Méditerranée » qui se sont déroulées en Tunisie en 2010. Elles ont été dirigées par l'institut de recherche sur le Maghreb

---

**14 Comme le cas de la Syrie qui porte la marque d'un Etat très central. Les compétences locales sont limitées et partielles.**

**15 Exemple : le projet de la ville verte de Benguérir au Maroc est Certifié «LEED - ND».**

contemporain (IRMC), en partenariat avec le centre d'étude et de documentation économiques, juridiques et sociales (CEDEJ).<sup>16</sup> En deux journées d'étude, l'idée visait à aborder les enjeux scientifiques et opérationnels des villes durables dans les PSEM. L'association AdP « Villes en Développement »<sup>17</sup> a organisé, en 2012, une journée d'étude sous le titre de « villes durables : une approche opérationnelle pour les villes du sud ». L'idée de départ était de s'interroger sur la mise en œuvre du concept de développement durable dans les villes du sud. En effet, ces villes traitent, jusqu'à présent, ce sujet de manière sectorielle, avec l'absence d'une approche globale qui passe par une refondation de leur gouvernance et par une révision des outils de planification et d'aménagement utilisés. L'ensemble des débats de cette journée ont été transmis dans le « Bulletin n°94-avril 2013 » de Villes en développement.

Cela dit, un des objectifs de cette thèse est de proposer un cadre méthodologique à partir des approches françaises de la mise en œuvre des projets de quartiers durables et/ou éco-quartiers, non pas en procédant à un transfert d'expériences totalement inopportunes et cohérentes, mais en effectuant une analyse de la situation des villes des PSEM et des perspectives pour la mise en place des outils permettant d'orienter les acteurs de projets urbains dans les PSEM (collectivité locales, bureau d'études, ....) et d'accompagner la conception des projets urbains durables à l'interface des problèmes et des enjeux locaux.

L'exploration d'une problématique basée sur une interaction et circulation Nord-Sud n'est pas nouvelle (Verdeil, 2005). Mais notre volonté de se focaliser sur la Syrie<sup>18</sup> donne une spécificité certaine à cette thèse. Dans ce pays, l'enjeu du développement urbain durable s'est imposé dans les politiques publiques urbaines. Entre les années 2000 et 2011, les autorités nationales syriennes (l'Etat central) et leurs instances locales (les autorités publiques locales) ont lancé plusieurs programmes et projets urbains, souvent en collaboration avec des bailleurs de fonds internationaux (Banque Mondiale, GIZ, Union Européenne...). Ils ont souligné la nécessité de mettre en place une nouvelle stratégie de l'intervention publique sur la ville. Cette intervention doit s'inscrire dans un contexte de changement majeur des orientations de

---

**16 Le CEDEJ se situe au Caire. Voir le web site : <http://www.cedej-eg.org/>.**

**17 Elle est créée en 1979, par des professionnels exerçant au profit des pays en développement dans les domaines de la planification urbaine et de la gestion des villes. Voir le site web : <http://ville-developpement.org/>.**

**18 Dans notre analyse des politiques du développement urbain durable en Syrie, nous faisons abstraction de la situation politique de la Syrie depuis le mois de mars 2011.**

la Syrie sur le développement « sociale et économique » (Clerc, 2011). Cela nous semblerait difficile à atteindre, étant donné que les structures institutionnelles en Syrie et les différents acteurs impliqués dans la planification urbaine travaillent de façon anarchique. Le manque de savoir-faire méthodologique nous amène à effectuer cette recherche doctorale, en mettant en parallèle le cas syrien et l'expérimentation française qui est basée sur des repères méthodologiques importants en matière du développement urbain durable. En France, le recours à la mise en œuvre des projets d'éco-quartier sur l'ensemble du territoire, et au développement d'une approche transversale méthodologique est une volonté justifiée par le discours national. (Piron & Alduy, 2008)

Afin d'observer un contexte local précis, nous avons choisi la ville d'Alep pour plusieurs raisons. C'était d'abord pour sa zone d'influence et d'attraction qui dépasse ses limites administratives pour s'étendre sur toute la Syrie du nord. Alep est considérée comme un deuxième pôle d'importance en Syrie, et apparaissait comme une zone urbaine en pleine croissance (Figure 5). Cependant, cette ville, ou plutôt « métropole » (Chakar, 2010), se



Figure 5 La localisation de la ville d'Alep par rapport à la Syrie (Sakkal, 2009)

trouve face à une ambiguïté de processus de la conception urbaine, pour plusieurs facteurs qui nous semblent complexes. Afin de gérer la complexité du cas d'Alep, nous avons effectué un

véritable diagnostic de la situation urbaine, qui est indispensable pour arriver aux objectifs attendus de cette thèse.

Tous ces enjeux et questions majeures sont abordés en analysant le processus de conception d'éco-quartiers en France, qui connaît actuellement un développement concret concernant les approches méthodologiques dirigeant la conception des quartiers durables sur l'ensemble du territoire français. Ces approches sont variées selon plusieurs aspects (leurs méthodes, leurs territoires concernés, etc.). Une analyse de ces outils méthodologiques nous permet, d'une part, de comprendre le processus classique de la conception d'éco-quartiers en France ; D'autre part, de préciser les points forts et les points faibles de ce processus afin de les mettre en parallèle avec le contexte de conception urbaine à l'agglomération de la ville d'Alep.

Concernant le contexte syrien et ses spécificités, nous avons observé deux types de problèmes :

- a) Le manque de données : au début de cette thèse, nous avons constaté que la Syrie est sous-présentée dans la littérature scientifique par rapport à d'autres pays de cette région. Ce constat est justifié par les recherches fondamentales antérieures qui abordent les problèmes liés à la difficulté d'accès aux données de base pour la recherche (Chakar, 2010). Ce manque de données, ou plutôt de données fiables, représente un des défis majeurs du gouvernement syrien. L'amélioration du système statistique apparaît comme un objectif dans la plupart des documents officiels, dont le 10<sup>ème</sup> plan quinquennal (2006-2010). Il préconise le développement des statistiques en Syrie en partenariat avec certains bailleurs de fonds, la banque mondiale et le programme des nations-unies pour le développement (PNUD). Une recherche récente réalisée par l'« AdP Villes en Développement » confirme ce constat. En effet, le décalage est fort entre des recherches de type « monographie » observées sur les villes des PSEM et des actions relatives au développement urbain durable. Notre thèse se situe à l'interface entre l'observation et l'action.
- b) Les circonstances actuelles en Syrie : à partir du mois de mars 2011, la Syrie, comme plusieurs pays arabes, connaît des tensions sociales. Celles-ci ont été souvent lancées

dans les petites ou dans les moyennes villes syriennes (comme la ville de Deraa<sup>19</sup>, Baniyas, Tell kalakh, Rastan, Talbisseh,...). Une année plus tard, en 2012, alors en troisième année de thèse, lesdites tensions ont été arrivées aux grandes villes, y compris la ville d'Alep, notre principal terrain d'étude). Depuis la fin du mois de juillet 2012, cette ville connaît une « **guerre urbaine** ». Les impacts des combats urbains sont apparus dans les quartiers périphériques<sup>20</sup>, qui sont dans la plupart des cas des zones d'habitation informelle. Cette situation d'instabilité ajoute des contraintes supplémentaires dans notre travail de thèse. Nous pensons que notre sujet de thèse doit être « résilient », pour s'adapter avec la crise actuelle et son influence sur le contexte urbain. Cela nous incite à faire un bilan de la situation urbaine actuelle avec un regard sur les expériences « post-guerres », qui pourraient être une source d'inspiration pour le cas de la Syrie. (Diab et Hajjar, 2014)

---

**19** La ville de Deraa est située au sud de la Syrie, et considérée comme le berceau des mouvements protestataires auxquelles nous assistons aujourd'hui.

**20** Le quartier Salah El-Dine : l'un des premiers quartiers qui sont touchés par la guerre urbaine d'Alep.

**PARTIE II: LES APPROCHES FRANÇAISES  
D'ECO-QUARTIERS, UNE SOURCE  
D'INSPIRATION POUR UN DEVELOPPEMENT  
URBAIN DURABLE DES PSEM**



## Chapitre1 : L'aménagement urbain et le développement durable en France : s'agit-il de nouveaux enjeux ?

Ce chapitre a pour but de présenter l'approche française en matière de prise en compte du développement durable dans la fabrique urbaine. En effet, notre recherche a pour but d'identifier les éléments réussis de cette approche, afin de les intégrer dans les démarches locales spécifiques à la Syrie. L'objectif étant de marier un pragmatisme local et une structuration méthodologique française.

### 1.1. Les enjeux liés à l'urbanisme et l'environnement dans le monde

Depuis ces deux derniers siècles, les taux de l'urbanisation dans le monde évoluent à un rythme accéléré, en réponse à une augmentation de la part de la population urbaine. Cette augmentation était 2% de la population globale en 1800, puis 13% en 1900, 50 % en 2007 et devrait atteindre les 60% d'ici à 2030 (Verondu, 2006).

Selon une étude des Nations Unies, nous pouvons distinguer deux vagues d'urbanisation. La première vague d'urbanisation s'est manifestée dans les pays développés, en Amérique du Nord et en Europe, de 1750 à 1950. La population urbaine est passée entre ces deux dates de 15 à 423 millions d'habitants, soit de 10 % à 52 % de la population totale. Lors de la seconde vague, le nombre de citadins passera de 309 millions d'habitants en 1950 à près de 3,9 milliards en 2030 (UNFPA, 2007). La « Figure 6 » montre que l'augmentation actuelle de la population urbaine dans les pays en développement fait partie de la deuxième vague de transitions démographique, économique et urbaine, d'une ampleur et d'une rapidité considérablement supérieures à celles de la première.

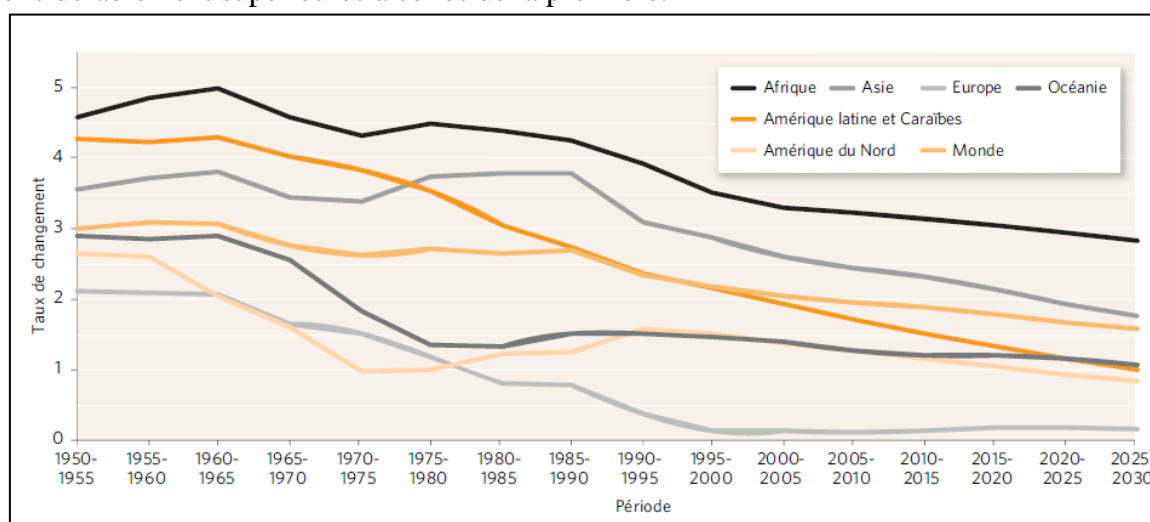


Figure 6 Taux de changement annuel moyen de la population urbaine par région, 1950-2030. (UNFPA, 2007)



L'augmentation du nombre des villes qui comptent 10 millions et plus d'habitants (mégacités) est une preuve de l'évolution urbaine dans le monde. En 1975, il n'existait que 4 mégacités, alors qu'en 2000, il y en avait 18, et d'ici 2015 il y en aura 22, selon l'estimation de l'ONU. Entre 1970 et 1990, l'émergence de villes de plus de 10 millions d'habitants a été deux fois plus importante dans les PED que dans les pays développés (UNFPA, 2007). En effet, la croissance urbaine se concentre de plus en plus dans les PED. Cette croissance, qui s'effectue de façon anarchique,<sup>21</sup> est accompagnée par le phénomène de l'étalement urbain mal contrôlé. Ce mode de développement entraîne un basculement général de l'économie, de la société, de la culture, ainsi que des impacts sur l'environnement. La dynamique des villes génère une consommation croissante des ressources naturelles, selon un rythme supérieur au cycle de reconstitution naturel. Cela rend les écosystèmes locaux et régionaux directement affectés par l'empreinte écologique que la ville génère sur son environnement. (Yepez-Salmon, 2011)

### **1.1.1. Les enjeux liés à la consommation de ressources naturelles**

Les ressources naturelles sont souvent classées en deux catégories : les ressources rares non renouvelables, comme le pétrole, et les ressources renouvelables (air, bois,...). La réflexion autour des effets de l'urbanisation sur la consommation des ressources naturelles, particulièrement de l'énergie fossile, est de plus en plus considérable, notamment dans les pays développés. Cette consommation excessive des ressources naturelles a des impacts tant sur le plan environnemental (épuisement des ressources, pollutions diverses dont le rejet de gaz à effets de serre, ...) que sur le plan économique (l'augmentation du coût du pétrole, l'augmentation des factures énergétiques des ménages...), sans oublier les impacts sociaux (inégalités face à l'accès aux ressources comme l'énergie, l'eau...).<sup>22</sup>

#### *a) Energie*

L'aménagement du territoire et l'urbanisation contribuent largement à la consommation d'énergie. La consommation énergétique des villes est estimée entre 60% et 80% de la consommation mondiale<sup>23</sup>.

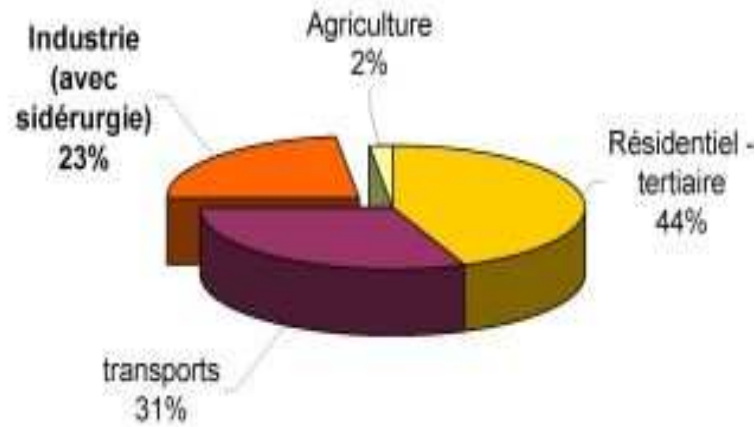
---

<sup>21</sup> <http://histoireontheway.blogspot.com/2009/05/documents-la-croissance-urbaine-dans.html>.

<sup>22</sup> Voir le site du Centre de ressources ADEME pour les Plans Climat-Energie Territoriaux (PCET), <http://www.pcet-ademe.fr/>.

<sup>23</sup> <http://www.nouvelles-europe.eu/geographie/est-ouest/energie-et-villes-quels-enjeux-.html2009>.

En France, plusieurs études concernant la consommation énergétique précisent que le secteur le plus consommateur est celui du bâtiment résidentiel et tertiaire (44% de l'énergie finale) et le transport (31% de l'énergie finale). Voir Figure 7



**Figure 7 Répartition de la consommation d'énergie finale par secteurs d'activités.**  
(ADEME, 2006)

#### *b) Eau*

L'urbanisation augmente les volumes et les débits du ruissellement pluvial, en raison de l'imperméabilisation des sols. Ainsi, la canalisation et le stockage des eaux pluviales augmentent la concentration des flux, les risques d'inondation et de la pollution. Par conséquent, l'urbanisation a des effets qui perturbent le cycle de l'eau. Le stockage de l'eau en milieu urbain sans restitution réduit considérablement les apports pour la réalimentation naturelle des nappes. (Gauthier, 2008)

En France, une étude relative à la consommation des eaux, menée par le service de l'observation et des statistiques du ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie (MEDDE), montre que les régions les plus peuplées, comme l'Île-de-France, prélèvent logiquement les volumes les plus importants pour l'eau potable. (Service de l'observation et des statistiques, 2012). A noter que la consommation moyenne en eau potable est d'environ 137 litres par jour et par habitant.<sup>24</sup> Autour de la méditerranée, ce chiffre varie d'un pays à l'autre. Mais il est certain que les PSEM sont considérés comme des pays « pauvres en eau ». Selon le Plan Bleu, 20 millions de Méditerranéens sans accès à l'eau potable.<sup>25</sup> Pour la Syrie, ce chiffre peut chuter à quelques litres d'eau dans les quartiers

---

<sup>24</sup> Selon les chiffres-clés du portail relatif au Système d'Information sur l'Eau (SIE).

<sup>25</sup> Voir le site du Plan Bleu, <http://planbleu.org/fr/activites/eau>.

pauvres mais il peut dépasser les 300 litres par jour et par habitant dans les quartiers résidentiels de la Capitale Damas (Ross & Diab, 2010)

### *c) Sol*

La rapidité du processus de l'urbanisation entraîne une importante augmentation de la consommation des terres agricoles et naturelles (Angel et al, 2005). Si nous prenons les villes européennes comme exemple, il est évident que l'étalement urbain a largement impacté l'équilibre environnemental, social, et économique de ces villes. (European Environment Agency, 2006)

En France, Selon un rapport du « centre de ressources documentaires Aménagement Logement Nature » (Robert Laugier, 2012), le tissu urbain est le responsable de 75 % environ de l'occupation de sol, et la surface agricole a diminué d'environ 15% entre 1960 et 2009, passant de 34 à 29 millions d'hectares. La loi Grenelle 2 aborde l'étalement urbain sans fixer d'objectifs quantifiés, tandis que la volonté de lutter contre l'étalement urbain contredit certains dispositifs fiscaux et financiers qui favorisent la construction neuve en périphérie plutôt qu'à la densification et au renouvellement urbain. Dans les PSEM, le même phénomène existe mais avec une ampleur plus forte. Cela est relatif au phénomène de l'habitat informel.

#### **1.1.2. Les enjeux liés aux changements climatiques**

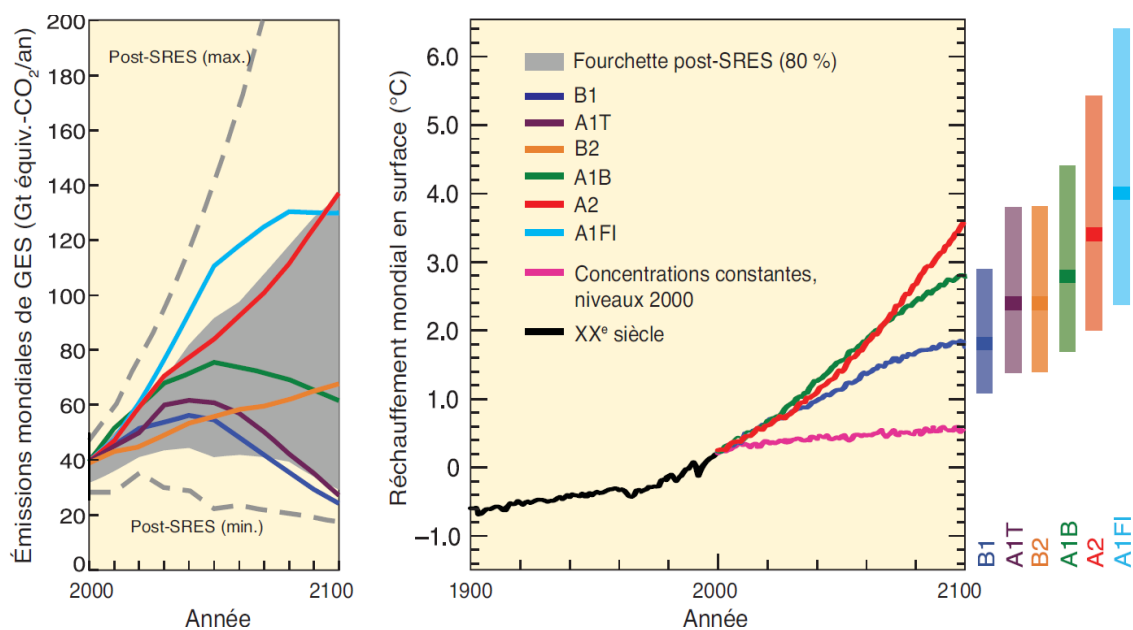
Les villes sont une grande source des émissions de gaz à effet de serre (GES), à cause de plusieurs facteurs, dont les activités humaines et les modes de vie. A l'échelle mondiale, le rapport intitulé « *CITIES AND CLIMATE CHANGE GLOBAL REPORT ON HUMAN SETTLEMENTS* » (UN-HABITAT, 2011), indique que les effets de l'urbanisation et de l'évolution du climat convergent dangereusement au point de menacer la stabilité de l'environnement, de l'économie et de la population mondiale. Dans ce rapport, ils ont défini les principaux facteurs de la contribution des villes aux émissions GES en milieu urbain. Ces facteurs sont:

- La situation géographique de la ville : elle influe sur la quantité d'énergie requise pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage,
- La taille de la population urbaine : elle influe sur la demande d'espace et de services.
- L'étalement urbain : les villes étalées enregistrent généralement des taux d'émission par habitant plus élevés que dans des environnements plus compacts.

- L'économie urbaine : les types d'activités économiques et les quantités d'émissions de GES qu'elles produisent.

Un autre rapport, intitulé « *Guide to Climate Change Adaptation in Cities* » (IBDR, 2011), analyse les impacts des changements climatiques sur les villes et la façon par laquelle les villes atténuent ces impacts et s'y adaptent. Cela se traduit en partie par la notion de la résilience urbaine, en vogue depuis quelques années (Diab, 2013).

Plusieurs études s'articulent autour des indicateurs voulant caractériser des impacts liés au changement climatique, dont les deux rapports du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC), publiés en 2007 et 2013. Le rapport de GIEC de 2007 a souligné la hausse des émissions de GES selon plusieurs scénarios envisagés pour la période 2000–2100 (voir figure 8).



**Figure 8 Scénarios d'émissions de GES pour la période 2000–2100 et projections relatives aux températures en surface. (GIEC, 2007)**

Dans le rapport de GIEC de 2013, les estimations et prévisions présentées sont plus pessimistes que celles du précédent rapport datant de 2007. Il affirme que les émissions mondiales de GES continueront d'augmenter au cours des prochaines décennies malgré les politiques d'atténuation déjà mises en place. (GIEC, 2013)

La France, où le secteur de l'énergie est responsable de 93,7 % de GES (Figure 9), s'est déjà engagée à réduire ses émissions de CO<sub>2</sub>. Plusieurs objectifs ont été définis, nous pouvons

les répartir selon trois dimensions : objectifs nationaux (facteur 4<sup>26</sup>, Loi de Grenelle), européens, et internationaux (protocole Kyoto<sup>27</sup>). Enfin, pour tourner vers l'action, la France s'est dotée, le 20 juillet 2011, d'un Plan National d'Adaptation au Changement Climatique (PNACC). Il a fait l'objet d'une vaste concertation en 2010. Ce plan couvre tous les secteurs (transports, urbanisme, eau, santé, industrie, etc.) sur la période « 2011-2015 » (MEDDE, 2011)

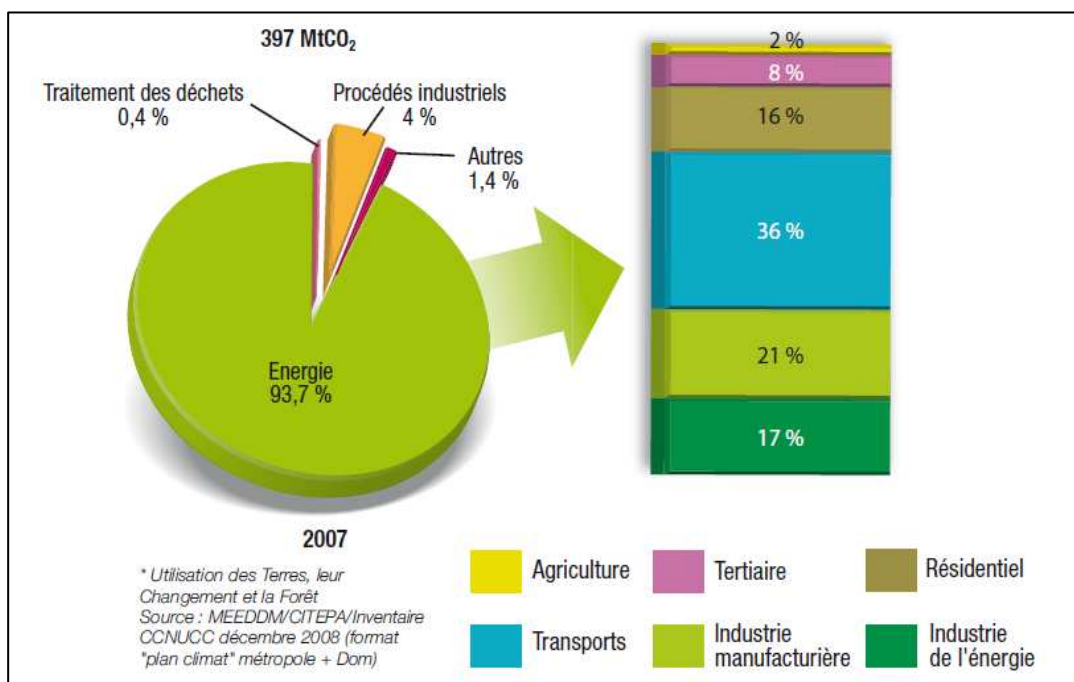


Figure 9 Répartition des émissions de co2 en France par secteur en 2007. (ADEME 2009)

En ce qui concerne les PSEM, le contexte du changement climatique est difficilement quantifiable par rapport aux pays européens, à cause du manque de réseaux d'observations complet et pertinent (Plan Bleu, 2008). Une étude réalisée sous la direction du Plan bleu en 2008, avec la contribution de la Banque Européenne d'Investissement et l'ADEME, intitulé « **Changement climatique et énergie en Méditerranée** », montre que la part des PSEM dans les émissions totales issues de la Méditerranée pourrait approcher 50% en 2025 (Figure 10). L'électricité et le chauffage représentent le premier contributeur à la hausse des émissions de

26 Division par 4 (- 75 %) des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050 par rapport à 1990.

27 Entré en vigueur le 16 février 2005. Objectif (France) : gaz à effet de serre (GES) = stabilisation sur 2008-2012 par rapport à 1990.

gaz à effet de serre entre 1990 et 2004 dans les PSEM, alors que c'est le secteur du transport pour les Pays de la rive Nord de la Méditerranée (PNM). (Plan Bleu, 2008)

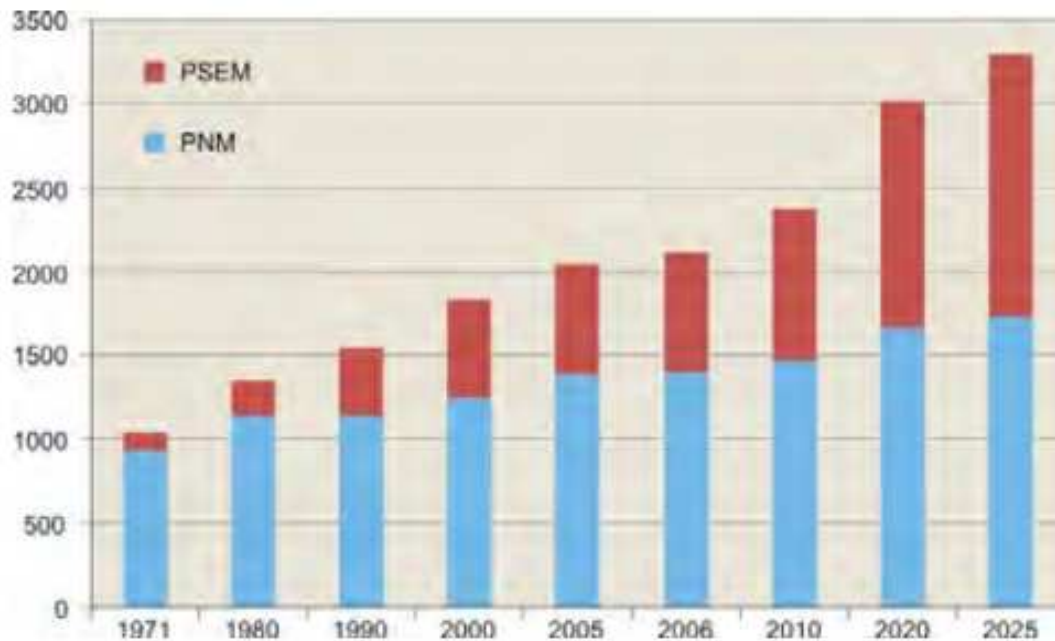


Figure 10 Emissions de CO2 issues de l'utilisation d'énergie pour la période 1971-2025 selon un secteur tendanciel en millions de t. de CO2, (Plan Bleu, 2008)

## 1.2. La notion du développement durable

Dans la littérature scientifique, la naissance du concept du développement durable a déjà fait l'objet de nombreuses recherches (Heland, 2008). A travers ces études, nous pourrions constater que les différentes préoccupations de la situation mondiale, comme la fragilité des écosystèmes et des ressources naturelles, l'évolution du climat et le réchauffement climatique, ont imposé la nécessité d'une nouvelle réflexion sur la relation entre activités anthropiques et écosystèmes.

Dès 1951, l'Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN) a publié le premier rapport sur l'état de l'environnement dans le monde. Depuis, plusieurs manifestations mondiales<sup>28</sup> ont donné à cette nouvelle réflexion des nouvelles dimensions (économiques, sociales,...). Le fameux rapport Brundtland<sup>29</sup>, publié en 1987, définit le développement

---

<sup>28</sup> La conférence des Nations Unies sur l'environnement humain de Stockholm (1972), The Limits to Growth : club de Rome 1972

<sup>29</sup> Le non officiel du rapport est « Notre avenir à tous »

durable comme « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ». En effet, Le développement durable se base sur la conciliation des exigences écologiques, économiques et sociales. Il établit un cercle vertueux entre ces trois pôles : c'est un développement économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable. Cela est mis en relief quelques années plus tard à travers le sommet de la planète Terre en 1992 à Rio de Janeiro. A l'issue de ce sommet, de nouvelles formes de gouvernance sont exigées, alors que l'implication de tous les acteurs de la société civile, dont les citoyens, dans les décisions est devenue indispensable (MEDDE, 2002). Un quatrième pilier nous concerne directement, il est lié à l'aspect culturel où le transfert des pratiques des pays du Nord ne peut se faire d'une manière automatique, en particulier dans une région où les traditions et la culture sont des éléments essentiels dans les politiques publiques locales.

### **1.3. La territorialisation du développement durable : un appel à la naissance de la ville durable**

Au début de la conceptualisation du développement durable, le rapport Brundtland analysait les enjeux planétaires, prenant en compte que l'échelle minimale d'intervention était le niveau national. Néanmoins, les territoires et les collectivités territoriales n'ont pas été totalement ignorés puisqu'ils sont perçus comme un cadre d'inspiration, à la fois nécessaire et passif, des actions décidées (Zuindeau, 2000). Toutefois, Aujourd'hui, de nombreuses études montrent que les territoires représentent une dimension incontournable dans la mise en œuvre du développement durable, puisque ils apparaissent comme un lieu d'innovation, d'expérimentation et de diversification des actions menées vers la durabilité (Bertrand, 2004). Ainsi, l'aménagement du territoire apparaît comme une des clés majeures d'un développement durable (DD) à toutes les échelles, dont celle de la ville (Theys, 2002). Ces échelles sont désignées comme l'échelon local pour répondre aux enjeux globaux de la problématique du développement durable. Une référence à la mise en œuvre territoriale du développement durable est le programme d'action 21 (Agenda 21), ce programme est adopté dans les recommandations du sommet de la planète Terre à Rio de Janeiro. L'agenda 21 s'articule autour des trois piliers du développement durable : l'environnement et sa stabilité envers les générations futures, l'économie efficace et l'équité sociale.

En 1993, un programme consacré à la **ville écologique** est lancé par l'OCDE (Organisation de Coopération et de Développement Economique) qui impulsait des réflexions réunissant le développement durable et l'urbanisme.

Depuis les années 1990, l'Union Européenne agit sur plusieurs leviers pour intégrer le développement durable dans les politiques urbaines. Cela s'explique à travers le document qui serait essentiel dans la notion de la ville dite « **ville durable** » : le livre vert publié par la Commission européenne, en 1991, qui préconise une coopération, ainsi que des échanges d'informations entre les villes européennes. Mais il recommande également l'adoption d'une conception holistique des problématiques et solutions en termes de développement urbain durable (Yepez-Salmon, 2011). Nous passons alors de la ville écologique à la **ville durable**. Une charte a été signée par 67 villes (la charte d'Aalborg), en 1994, lors d'une conférence sur les villes durables, à Aalborg au Danemark, organisée par la Commission européenne. Cette charte a défini les principes de villes durables et a préconisé la participation au processus local de l'agenda 21 par la réalisation des **Agendas 21 locaux**. Ceux-ci représentent une déclinaison locale de l'Agenda 21.

En France, selon les statistiques du ministère chargé du développement durable, entre 2007 et 2011, le nombre d'Agendas 21 locaux engagés en France est passé de 200 environ, à plus de 750. Parmi ceux-ci, 193 ont été reconnus au titre de l'appel à reconnaissance nationale. Cela répond à l'objectif, fixé par la SNDD 2003-2008 (Stratégie Nationale du Développement durable), consacré à réaliser 500 Agendas 21 locaux en 2008, La SNDD 2010-2013 vise 1000 agendas 21 locaux en 2013, dont 250 reconnus<sup>30</sup> (voir figure 11).

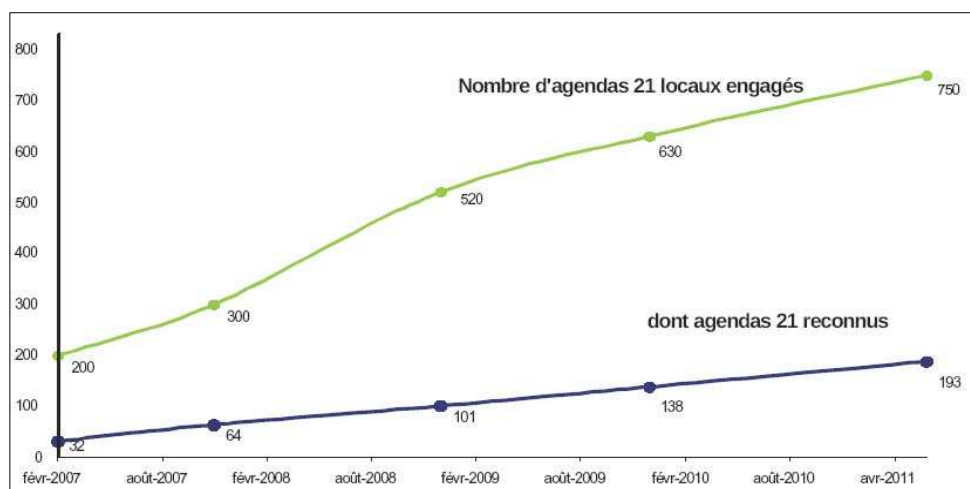


Figure 11 Évolution du nombre d'Agendas 21 locaux en France. (Observatoire national des agendas 21 locaux, 2012)

30 <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/indicateurs-indices/f/1931/1339/nombre-dagendas-21-locaux.html>, 2012



Autour du bassin méditerranéen, les collectivités locales sont généralement en retard dans la mise en œuvre de ce programme d’actions. Peu d’Agendas 21 locaux engagés par rapport aux pays de la rive Nord de la Méditerranée (PNM). Un programme national d’Agenda 21 locaux a été lancé en 1996 au Maroc dans la ville d'Essaouira. En 2002, les villes de Marrakech, Meknès et Agadir ont été choisies pour recevoir un appui dans le cadre de ce programme. En Syrie durant la période 2003-2008, la ville d’Alep, qui est le terrain de réflexion et d’application de notre thèse, a pris l’initiative de réaliser son propre Agenda 21 local.

### 1.1. Le quartier comme une échelle d’expérimentation

La littérature autour de la notion de quartier (et plus récemment le quartier durable) est plus récente, d’un point de vue chronologique, que celle sur la ville durable (Heland, 2008). L’échelle du quartier n’est pas considérée comme la seule et/ou la bonne échelle pour fabriquer la ville durable. Il n’est qu’un des niveaux pertinents pour expérimenter de manière collective le passage de l’intention à l’acte (Da Cunha, 2011). La complexité de l’évaluation d’un projet croît naturellement en fonction de l’élargissement de la zone d’étude (Cherqui, 2006) (voir Figure 12). Cette notion de la complexité est fondamentale dans la prise en compte des enjeux du développement durable dans l’action publique territoriale suivant les différentes échelles.

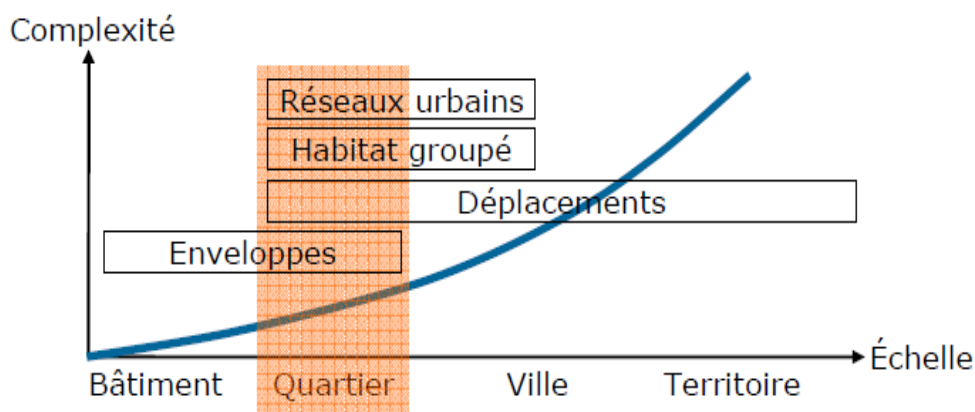


Figure 12 Complexité d’échelles d’étude. (Cherqui, 2006)

Le quartier se veut donc être une échelle maîtrisable qui introduit ou intègre le développement durable. Il représente une échelle intermédiaire entre le bâtiment et la ville. Ainsi, Il constitue un ensemble de vie cohérent et correspond mieux au niveau des décisions,

et de la résolution de nombreux problèmes tels que la gestion des services urbains. De plus, à cette échelle, la concertation entre les différents acteurs concernés <sup>31</sup>est plus maîtrisable que celle à l'échelle de la ville (Cherqui, 2006). Néanmoins, le quartier implique des éléments d'étude plus vaste que ceux du bâtiment et sa parcelle. De ces éléments, nous pouvons souligner l'importance des espaces publics et des réseaux urbains.

Enfin, nous constatons la pertinence de l'échelle du quartier pour la mise en œuvre des objectifs de développement durable de la ville. Cela se traduit par l'apparition des nouveaux néologismes qui reflètent la réflexion sur l'urbanisme durable à l'échelle du quartier : **éco-quartier**, **quartier durable** et **nouveau quartier urbain**. Nous allons revenir sur les différentes définitions de ces néologismes afin de comprendre leurs principes.

## **1.2. Les éco quartiers : une source d'évolution pour un urbanisme durable**

Les définitions du quartier et de l'urbanisme durable ont déjà fait l'objet de nombreux ouvrages opérationnels ou théoriques (Charlot Valdieu & Outrequin 2009) (Souami, 2009) (ADEME, 2006).<sup>32</sup> Nous essayons dans notre recherche de comprendre et de concevoir un projet d'éco-quartier selon le contexte français.

### **1.2.1. Définition d'un projet d'éco quartier selon le contexte français : un débat constant**

En analysant le contexte français, nous avons noté qu'il n'existe pas encore de définition officielle de l'éco-quartier. Nous revenons sur les définitions essentielles qui sont apparues dans la littérature francophone. Cela permettra de comprendre ce nouveau néologisme, sa genèse, ses principes et ses objectifs.

Depuis le début de cette thèse en 2010, nous avons assisté à une multiplication de projets de développement urbain durable partout en France. Plusieurs grandes agglomérations ont confirmé leur volonté de réaliser ce type d'opérations sur leur territoire. Nous pouvons citer ici le cas de Paris<sup>33</sup>, ainsi que des villes de taille moyenne. Ces opérations ont vocation à s'insérer dans le mouvement en devenir de la ville durable et se réclament de l'appellation éco

---

<sup>31</sup> Les élus, les futurs habitants, les associations, l'aménageur, l'urbaniste et les différents bureaux d'étude.

<sup>32</sup> Réussir un projet d'urbanisme durable méthode 100 fiches (AEU) Edition : Le Moniteur 2006.

<sup>33</sup> La ville de Paris se dote déjà de projets urbains qui portent l'appellation « éco quartier » comme l'éco quartier Clichy Batignolles, dans le 17ème arrondissement.

quartier. Ce terme devient une notion populaire pour les communications urbaines jusqu'à venir aujourd'hui à la rencontre du grand public (Boutaud, 2009). Ces éco quartiers sont posés de manière quasi unanime comme des laboratoires ou des espaces témoins et des lieux pour tester la ville durable à venir (Charlot Valdieu & Outrequin 2009) (Souami, 2009).

Quant aux participants (visiteurs, intervenants, élus, agents territoriaux, représentants des entreprises), nos analyses ont permis d'observer qu'il existe un débat réel entre eux sur la définition de l'éco quartier. A l'origine, les éco quartiers sont parfois considérés comme une vitrine des technologies environnementales, au détriment des autres critères du développement durable.<sup>34</sup> Il faut noter que les premières expériences des éco quartiers, qui sont nées en Europe du Nord et en Allemagne, ont fait une source d'inspiration pour les intéressés et les spécialistes français, comme en témoigne le guide d'expériences européennes, quartiers durables, publié en 2005, de l'ARENE (agence régionale de l'environnement et des énergies de l'Île de France). Ce guide était, pendant quelques temps, un des ouvrages de références sur les éco quartiers. Quelques années plus tard, les ouvrages se sont multipliés, surtout après la loi du Grenelle en 2007, qui prévoyait de généraliser le concept d'éco quartier dans toutes les communes ayant des programmes de développement urbain (l'engagement n°49 du Grenelle de l'environnement).

En analysant la littérature autour des projets urbains appelés « éco-quartiers », nous avons constaté l'inquiétude de voir émerger un nombre croissant de quartiers constituant des vitrines technologiques et écologiques qui rendent l'éco quartier comme un objet séparé de la ville. L'éco-quartier doit être un dispositif opérationnel de mise en valeur des principes du développement durable définis à l'échelle de la ville (Piron & Alduy, 2008). Cela entraînait une division entre les acteurs sur la définition d'éco quartier en France. Une partie des acteurs dont le Ministère chargé du Développement Durable<sup>35</sup> voient l'éco quartier comme une approche centrée sur la technique environnementale (la limitation de l'empreinte écologique). En revanche, d'autres acteurs essaient de montrer que cette tendance des projets, étant

---

**34 Dossier n°28 de LaRevueDurable, mars 2008.**

**35 Voir l'approche étatique « ECO-QUARTIER » du ministère : La conception d'un Eco Quartier a pour objectif de proposer des logements pour tous dans un cadre de vie de qualité, tout en limitant son empreinte écologique. Source : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Plan-Ville-Durable.html>, 2012**

appelés **éco quartier** ou bien **quartier durable**, doit être centrée sur l'ensemble des enjeux de développement durable (sociaux, environnementaux et économique)

Par conséquent, en Europe, nous pouvons distinguer deux générations d'éco quartiers (Bonard & Matthey, 2010) :

- Les quartiers dits « prototypes » réalisés au début des années 1990 et devenus célèbres dans les pays de l'Europe du nord et les pays germaniques. Nous en citons ici BedZed au Sud de Londres, le quartier Vauban à Fribourg, le quartier BO01 à Malmö, etc. Ils se présentent souvent comme des premières expériences européennes de quartiers durables (ARENE, 2005).
- Les quartiers « types » réalisés dès les années 2000, ils ne dérogent plus aux dispositifs classiques pour leur mise en œuvre. En France, pendant cette génération, les projets d'éco quartiers commencent à être considérablement présents. Ils sont devenus nombreux suite à l'engagement déclaré du Grenelle et au lancement d'appels à projets EcoQuartier par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie (MEDDE).

### 1.2.2. Eco quartier ou quartier durable

La division entre les deux notions (éco quartier et quartier durable) demeure une problématique de terminologie : *les quartiers durables sont apparus comme une notion allant au-delà de celle d'éco quartier en incluant toutes les facettes du développement durable* (Boutaud, 2009). Mais, Après avoir vu plusieurs projets d'« éco quartier », ou bien de « quartier durable », nous constatons que les deux notions sont utilisées comme synonymes ayant le même type d'actions, d'objectifs et de mise en œuvre. En effet, le terme usuel de l'éco quartier (dans le langage courant) désigne généralement un répondant à un certain nombre de principes environnementaux, sociaux et économiques (Bonard & Matthey, 2010). SOUAMI, dans son ouvrage : éco quartiers secret de fabrication (Souami, 2009), s'est interrogé sur le « *sustainable neighborhood* » (quartier soutenable). Les projets analysés sont souvent réalisés au Nord de l'Europe ou, plus récemment, en France.

De ce fait, et face à ce constat, les deux appellations (**éco quartier** et **quartier durable**) sont utilisées dans cette thèse sans distinction. Cela nous permettra de structurer la thèse sur la réflexion essentielle de l'éco quartier ou bien du quartier durable, pour tenir compte au niveau local des enjeux du développement durable. Cependant et compte tenu du lien fort de notre recherche avec les pays méditerranéens, les côtés culturel et social sont indispensables, d'où

une posture clairement durable avec aussi une démarche spécifique liée au côté foncier, où les questions des lois d'expropriation et de gestion foncière sont fondamentales. (Diab, 2013)

### **1.2.3. Le recours au développement d'approches méthodologiques de la conception et de l'évaluation d'éco quartiers**

Depuis le début de cette thèse, nous avons remarqué qu'il existe en France une tendance au développement des approches méthodologiques visant à élaborer des éco quartiers sur l'ensemble du territoire national. A noter que beaucoup de communes, d'agglomérations et de communautés urbaines françaises ont d'ores et déjà fait le choix de rédiger des chartes ou bien des approches d'aide à la conception d'un d'éco quartier.<sup>36</sup> A titre d'exemple, nous citons ici la charte des éco-quartiers de Lille Métropole, le référentiel NQU de la Région Île-de-France, le référentiel HQE Aménagement et d'autres que nous allons aborder par la suite de notre recherche. Ces approches définissent des objectifs qualitatifs et quantitatifs pour la mise en œuvre des projets d'éco quartiers. En effet, cela s'inscrit dans l'engagement de la France envers la problématique du développement durable. Cet engagement a été le levier pour que de multiples lois et réglementations favorisent l'émergence des projets éco quartiers (comme la loi Grenelle).

Nous avons également pu identifier les principaux éléments incitant à l'élaboration de ce type d'approches. Ces éléments sont les suivants :

- a) **La suite logique du développement durable** : la dynamique basée sur de mouvements internationaux et nationaux en matière de développement durable. Cette évolution internationale se traduit par la réalisation de méthodes<sup>37</sup>, dans certains pays engagés en matière de développement durable, pour aider à faire évoluer les pratiques et arriver à des projets qui répondent aux objectifs en la matière.
- b) **Les exigences spécifiques de la démarche d'éco quartiers** : les projets d'éco quartiers exigent des supports spécifiques et des outils méthodologiques, pour être menés à atteindre leurs objectifs. Pourtant, la plupart des acteurs concernés ne disposaient pas, en premier temps, des outils ou du savoir-faire qui leur permettraient de mener à bien ces projets.

---

<sup>36</sup> Comme la Communauté Urbaine de Lille Métropole, elle a adopté en 2010 la carte d'éco quartier.

<sup>37</sup> Comme LEED for neighborhood aux états Unis, BREEAM Communities en Royaume Uni, etc.

- c) **La poussée réglementaire de la loi Grenelle : le comité opérationnel « n°9 »**<sup>38</sup> du Grenelle de l'environnement précise que le challenge de l'éco quartier consiste à rassembler les compétences disponibles dans les collectivités, et de se doter d'outils méthodologiques de conception d'éco quartiers. Le comité opérationnel d'urbanisme a proposé, lors de son rapport destiné au Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie, de développer une démarche commune d'éco quartier de type charte. Cette démarche aura vocation à ne pas laisser le concept général d'éco quartiers sans une démarche de référence, et à soutenir les communes de taille moyenne ou petite qui auront besoin d'un cadre méthodologique et logistique pour la mise en œuvre de projets d'éco quartiers pertinents (Piron & Alduy, 2008).
- d) **L'importance de la phase de conception :** les projets d'éco quartiers obligent les acteurs de la construction de la ville à tenir compte des enjeux du développement durable en amont du projet, et à chaque phase de sa mise en œuvre. De ce fait, nous constatons l'important rôle des outils de conception d'éco quartier. Cette hypothèse est déjà confirmée à l'échelle du bâtiment. Cette analyse est appelée le paradigme de la conception et concerne toutes les phases (la programmation, l'esquisse, APS, APD et la mise en œuvre) pour le réussir (Diab, 2000). Voir Figure 13.

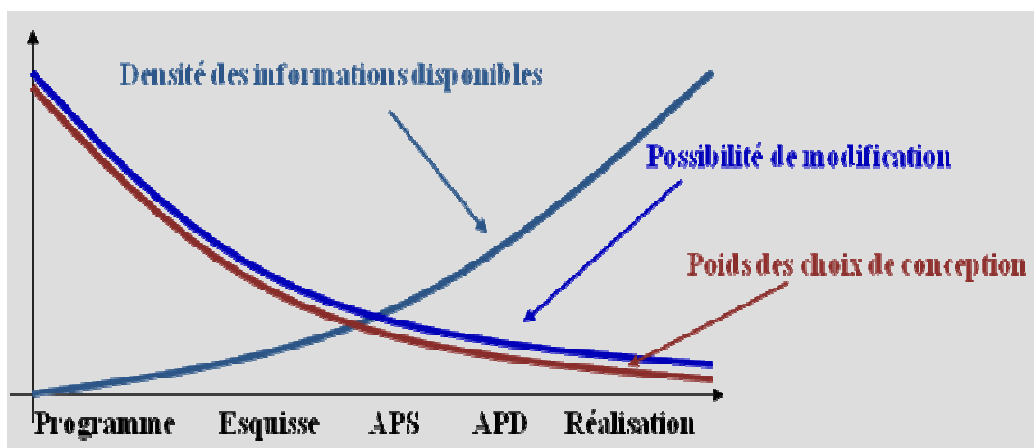


Figure 13 Diagramme des exigences des méthodes d'analyse environnementale. (Diab, 2000)

<sup>38</sup> Le comité opérationnel n° 9 « Urbanisme » a préparé la mise en œuvre des engagements n° 48, 49, 50, 72 et 76 du Grenelle de l'environnement,

### 1.3. Conclusion

Nous pouvons conclure que la corrélation entre l'aménagement du territoire et le développement durable apparaît de plus en plus, en France, comme un processus engageant le long terme. Cette corrélation, qui nous semble complexe, multi facettes et irréversible, a pour vocation de répondre aux différents impacts de l'urbanisme (environnementaux, sociaux et économique) liés aux modes de développement des villes.

Plusieurs constats observés nous conduisent nécessairement à des réflexions autour de la problématique de la thèse. Ces constats sont les suivants :

- a) les thèmes définissant un éco quartier peuvent être présentés de différentes façons, puisque l'état n'a défini ni l'éco quartier ni des objectifs pour les projets d'éco quartier. De ce fait, les auteurs de l'ouvrage « Eco quartier : mode d'emploi », publié en 2009, ont adopté une définition explicative d'un projet d'éco quartier. L'éco-quartier est défini comme une démarche projet d'aménagement d'un morceau de ville basé sur plusieurs éléments objectifs (Charlot-Valdieu & Outrequin, 2009B) :
  - la réponse aux enjeux globaux de la planète : effet de serre, préservation de la biodiversité, épuisement des ressources naturelles ;
  - la réponse aux enjeux locaux de la commune ou bien de l'agglomération en termes d'emplois et d'activités, de mixité, d'équité sociale, ainsi que la participation aux différents besoins d'attractivités des villes comme la mobilité, la culture, etc. ;
  - la réponse aux attentes des habitants et des usagers et l'amélioration de leur qualité de vie ;
  - la contribution à la durabilité de la commune ou des agglomérations.
- b) La France connaît actuellement un développement concret concernant les approches méthodologiques pour l'élaboration des éco quartiers. Une analyse de ces démarches nous semble indispensable dans la thèse et nous permettra de les caractériser ainsi que d'en repérer les carences, les besoins et les points forts.

## Chapitre2 : Etat de l'art des démarches existantes de mise en œuvre d'éco quartiers

Ce chapitre vise à analyser et à comprendre les différents référentiels de la mise en œuvre d'éco-quartiers en France. La mise en place des classifications de ces approches en termes de méthodologie, nous permet d'identifier leurs principales caractéristiques.

À l'échelle mondiale, Le développement des référentiels d'éco-quartiers résulte d'un engagement de certains pays envers la problématique du développement durable. Les acteurs de la ville généralement ne disposaient pas des outils ou du savoir-faire pour répondre à cette nouvelle problématique. Durant notre recherche, nous avons trouvé que certains outils de conception d'éco-quartiers sont une évolution des méthodes établies à l'échelle du bâtiment. Nous avons pu répertorier certains de ces référentiels comme le montre le tableau 2.






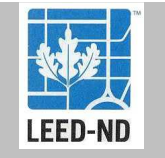
Pays	Le référentiel à l'échelle du bâtiment		Le référentiel à l'échelle du quartier	
<i>France</i>		HQE, 1993		HQE Aménagement, 2008
<i>Royaume-Uni</i>		BREEAM, 1990		BREEAM Communities, 2009
<i>Etats-Unis</i>		LEED, 1999		LEED for Neighborhood <i>Development</i> , 2007

Tableau 2 L'évolution des référentiels de l'échelle du bâtiment à l'échelle urbaine. (Auteur via les sites web de référentiels, 2012)

En France, les référentiels ont été proposés par des services de l'Etat (ministère, services déconcentrés, etc.), des collectivités territoriales, des chercheurs, et des associations.<sup>39</sup> Ils ont des caractéristiques variées.

Il est à noter que ces référentiels ont déjà été analysés par certains spécialistes, comme Catherine Charlot-Valdieu. Dans son ouvrage « Eco quartier mode d'emploi » (Charlot-Valdieu & Outrequin, 2009), elle présente les principaux résultats d'une recherche associant

<sup>39</sup> Comme l'association HQE qui a été fondée en 1996 (voir le web site : <http://assohqe.org/hqe/>)



la Calade<sup>40</sup> et le CSTB et visant à élaborer des outils pour la conception d'un projet de quartiers durables. Un des premiers résultats de ce travail est le développement d'une méthode de diagnostic partagé de territoire, ainsi que la production d'outils d'évaluation et d'aide à la décision, avec des applications portées sur deux quartiers de Nice et du Grand Lyon. Ce travail a abouti à l'élaboration de la démarche **Q3 VIE** pour l'amélioration de la qualité de vie dans un quartier, à partir d'un diagnostic partagé de développement durable. Cette démarche est devenue par la suite HQE<sup>2</sup>R (Charlot-Valdieu & Outrequin, 2009).

## **2.1. Analyse des guides et des référentiels d'éco quartiers en France**

Nous analysons ici certains outils d'aide à la conception d'éco-quartiers, en clarifiant leurs caractéristiques et leurs méthodes d'application. En effet, cette analyse a pour but d'identifier les éléments réussis qui pourraient être intégrés dans la démarche locale de la planification urbaine en Syrie.

Il est à noter que la sélection a été faite en fonction de la disponibilité d'information les concernant.<sup>41</sup>

### **2.1.1. L'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) de l'ADEME**

#### **a) Contexte et objectifs de la démarche AEU**

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) a été créée en 2003 par l'ADEME, suite à la multiplication des réformes sur l'urbanisme dans les années 1990, surtout la mise en place de loi SRU<sup>42</sup> dans le code de l'urbanisme, et la directive européenne 2001/42/CE<sup>43</sup> obligeant la prise en compte des enjeux environnementaux dans la conduite de projets urbains. L'AEU est définie comme une démarche opérationnelle applicable aux différentes échelles de projets d'urbanisme « SCOT, PLU, ZAC, Lotissement, Réaménagement des quartiers, opérations de renouvellement urbain, etc. », utile pour contribuer au respect des exigences réglementaires en matière d'environnement (Pappalardo, 2006).

---

**40 Bureau de conseil spécialisé dans le développement durable (évaluation, élaboration d'outils,...) créé en 1998.**

**41 Nous avons eu l'accès aux données de certaines démarches comme le référentiel de nouveaux quartiers urbains de la région d'île de France (NQU) lors d'un stage de fin d'étude, au sein de l'EIVP (Hajjar, 2009)**

**42 La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.**

**43 Cette directive est relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes d'aménagement sur l'environnement.**

### ***b) Les principes méthodologiques de la démarche AEU***

L'ADEME a établi un guide méthodologique de l'AEU, afin de faciliter sa mise en œuvre. A travers la lecture de ce guide, nous pouvons observer que cette démarche s'articule autour de plusieurs thématiques : (ADEME, 2002)

- La gestion des déplacements ;
- Les choix d'énergie ;
- La gestion des déchets ;
- L'environnement sonore ;
- La gestion de l'eau et de l'assainissement ;
- Autres thématiques environnementales ont été abordées selon le cadre de chaque projet (sols pollués, biodiversité, paysage, climat, etc.).

Ces thématiques ont pour but d'aider les acteurs de l'aménagement urbain à l'identification des problèmes environnementaux, l'orientation des études, ainsi qu'à l'exploitation et l'intégration des résultats dans le projet d'urbanisme. Cependant, les thématiques définies par la démarche AEU ne sont pas accompagnées d'objectifs visés. Cette démarche n'encadre pas les acteurs et chacun reste libre de faire ce qu'il veut. De plus, chaque thématique est étudiée séparément, ce qui exclut une analyse systémique du projet et de son impact (Diab, 2013).

Le processus de l'AEU s'organise également autour de 4 grandes phases distinctes :

- Un état des lieux, et son appropriation par les acteurs. (enjeux environnementaux, structure du site) milieu urbain (réseaux, bruit, déplacements...)
- La définition partagée d'orientations et de principes d'aménagement avec « les facteurs environnementaux » ;
- La transcription des exigences environnementales dans les documents de cession de terrain ;
- La définition de modalités de suivi des projets dans leur phase opérationnelle.

### ***c) Observations***

Ainsi, on peut remarquer que le principe majeur de l'AEU est d'intégrer l'environnement dans les pratiques d'urbanisme dans toutes les phases du projet. Pourtant, cette démarche intégrée de développement durable demeure insuffisante, pour plusieurs raisons :

- Elle ne s'appuie que sur les facteurs environnementaux ;
- Elle est limitée à une analyse des impacts sur l'environnement ;

- Absences d'objectifs préétablis dans le processus opérationnel : cela entraîne des obstacles à l'évaluation des différentes thématiques dans le processus du projet.

### **2.1.2. La démarche HQE<sup>2</sup>R**

#### ***a) Le contexte du Projet HQE<sup>2</sup>R***

La démarche HQE<sup>2</sup>R a été conçue en 2004. Elle est l'un des résultats d'un projet européen de recherche et de démonstration sur le renouvellement des quartiers<sup>44</sup>. Ce projet était coordonné du côté français par Catherine Charlot-Valdieu. La démarche intégrée HQE<sup>2</sup>R et ses outils sont destinés aux collectivités locales et aux leurs partenaires (aménageurs, bailleurs sociaux, services de l'Etat, urbanistes, architectes, banque, etc.) afin de les accompagner dans la transformation durable des quartiers existants (Charlot-Valdieu & Outrequin, 2009). A cet effet, la démarche HQE<sup>2</sup>R propose un cadre théorique qui est conçu à partir de six principes du développement durable, ceux-ci sont retenus parmi les 29 principes adoptés lors de la Conférence de Rio en 1992:

- L'efficacité économique,
- L'équité sociale,
- L'efficacité environnementale,
- Le principe de long terme,
- Le principe de globalité : le global en relation avec le local,
- la gouvernance participative.

#### ***b) Les principes méthodologiques de la démarche HQE<sup>2</sup>R***

La démarche HQE<sup>2</sup>R décompose la conduite d'un projet d'aménagement ou de renouvellement urbain en quatre phases principales, qui sont les suivantes :

- *La phase de décision* : elle correspond à l'émergence des problèmes dans un quartier jusqu'à ce qu'une décision soit prise.
- *La phase d'analyse* : elle correspond à l'état des lieux et au diagnostic partagé de développement durable. A l'issue de ce dernier, sont déterminés les enjeux et les priorités d'actions.

---

<sup>44</sup> D'autres résultats sont également observés, comme l'élaboration de l'association européenne pour un développement urbain durable « SUDEN » : Sustainable Urban Development European Network. Voir le site web : <http://www.suden.org/fr/>.

- La phase de conception : elle correspond à l'élaboration de plan d'actions potentielles
- La phase d'action et d'évaluation.

La démarche HQE<sup>2</sup>R se porte sur plusieurs outils méthodologiques. Pour chaque phase citée ci-avant, elle propose des outils opérationnels permettant d'intégrer le développement durable dans le projet urbain. Nous avons constaté, lors d'un rapport de synthèse décrivant les différents outils de la démarche HQE<sup>2</sup>R<sup>45</sup>, que cette approche rassemble des outils de différentes natures :

- Des méthodes comme la méthode HQDIL de diagnostic partagé de développement durable (DD) ;
- Des outils d'évaluation (INDI<sup>46</sup>, ENVI<sup>47</sup>, ASCOT<sup>48</sup>) ;
- Des grilles d'analyse comme celles développées pour réaliser un diagnostic partagé de développement durable (DD) ;
- Des recommandations ;
- Des répertoires d'outils (Charlot-Valdieu, Outrequin, & Robbins, 2004).

La figure 14 présente les outils proposés par la démarche HQE<sup>2</sup>R pour les différentes phases d'un projet urbain.

---

**45 Afin de diffuser la démarche HQE<sup>2</sup>R, plusieurs documents de synthèse ont été publiés sur le site de SUDEN. Voir le site web : <http://www.suden.org/fr/projets-europeens/hqe2r/>.**

**46 Le modèle INDI d'indicateurs de développement durable pour l'évaluation et le choix des projets.**

**47 Le modèle ENVI sur l'impact environnemental de projets.**

**48 Le modèle ASCOT permet de comparer le coût global d'un bâtiment durable avec un bâtiment de référence.**

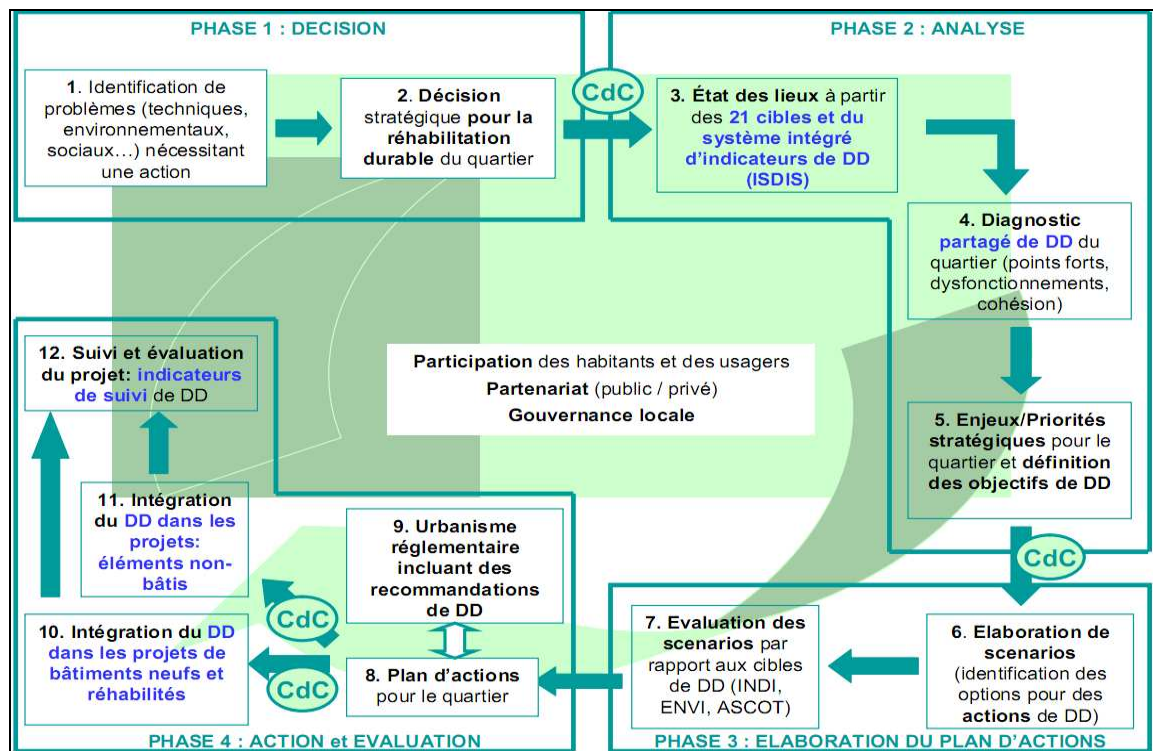


Figure 14 Les différents outils proposés pour les phases d'un projet urbain (La calade, 2004)

Nous avons constaté une certaine évolution apportée par la méthode HQE<sup>2</sup>R en matière de diagnostic d'un territoire, par rapport à la démarche définie par l'AEU. Cette évolution s'explique par les deux raisons suivantes :

- Prise en compte d'enjeux de développement durable plus qu'environnementaux ;
- La proposition d'un système de définition d'objectifs de développement durable.

Ce système d'évaluation de développement durable est basé sur cinq objectifs globaux applicables à l'échelle du quartier. Afin de traduire ces objectifs dans une réflexion opérationnelle, une grille d'analyse a été élaborée. Elle contient 21 cibles qui sont complétées par un système intégré d'indicateurs<sup>49</sup> (61 indicateurs). La mesure de ces indicateurs contribue à l'élaboration du diagnostic. Nous avons détaillé la liste d'objectifs, de cibles, de sous-cibles et d'indicateurs du projet HQE<sup>2</sup>R dans l'annexe I.

Les objectifs de la démarche HQE<sup>2</sup>R doivent ensuite être hiérarchisés face aux enjeux locaux étant définis par le diagnostic partagé du développement durable (étape 4,5, phase 2). Voir « Figure 15 ».

49 ISDIS : Integrated sustainable development system.

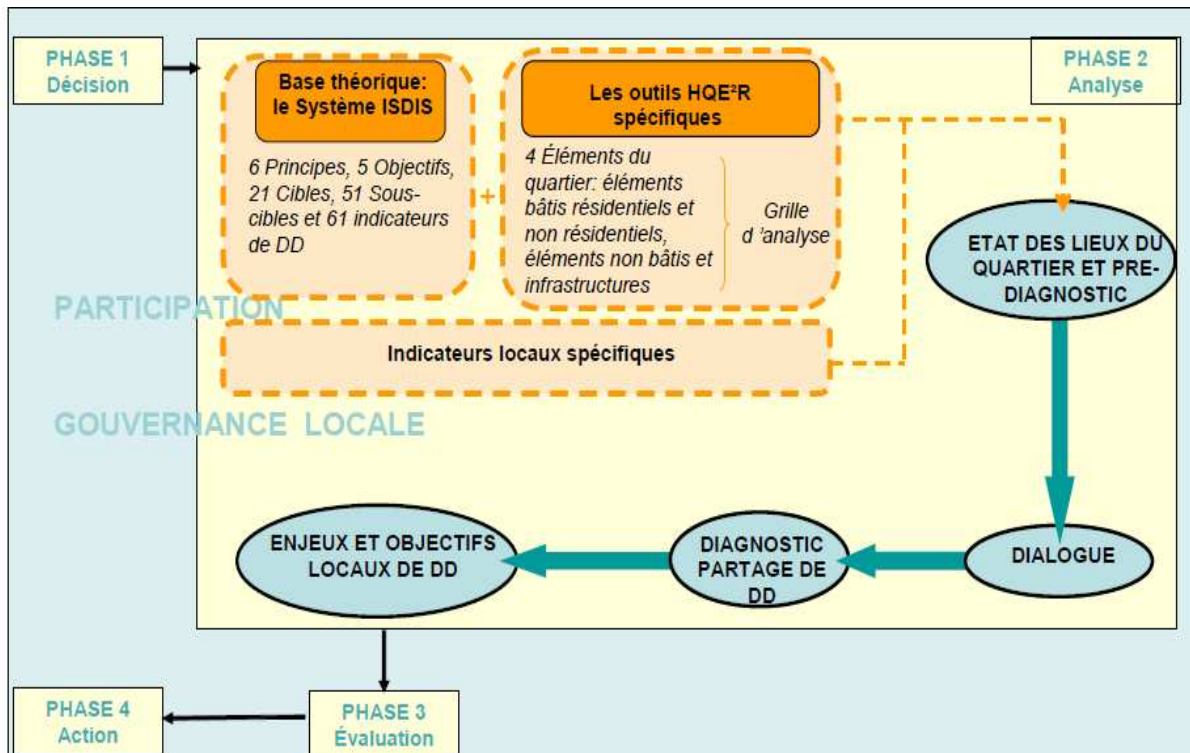


Figure 15 Les différentes étapes de la phase d'Analyse de la HQE²R. (La calade, 2004)

### c) Observations

Malgré la méthodologie transversale sur laquelle se base la méthode HQE²R, il s'avère que la multiplicité d'outils et leur complexité restent problématiques, en considérant le temps et le budget destinés à la phase d'analyse et à la phase de conception, ainsi que le manque d'outils opérationnels, y compris des outils destinés aux acteurs concernés à chaque phase opérationnelle. Plusieurs collectivités partenaires du projet SUDEN (Sustainable Urban Development European Network) ont tenté d'utiliser cette méthode, mais elles ont été amenées à l'abandonner, faute de moyens financiers nécessaires.

### 2.1.3. Les appels à projet de Nouveaux Quartiers Urbains (NQU) de la région Ile-De-France

#### a) Le contexte de l'appel à projet de NQU

En 2008, la région Île-de-France a décidé d'accompagner les territoires franciliens dans la mise en œuvre de nouveaux quartiers urbains. Pour cela, elle a lancé le premier appel à projets « Nouveaux Quartiers Urbains ». Cet appel à projets représente un outil de mise en œuvre du

projet de schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) qui a été adopté fin septembre 2008<sup>50</sup> (CRÎDF, 2008).

En effet, cet appel à projets s'inscrit dans le cadre des principes de la région Ile-de-France en matière d'aménagement et de développement territorial. Trois principaux défis globaux sont relevés par la région, lors de l'élaboration de ces principes (Charlot-Valdieu & Outrequin, 2009) :

- Favoriser l'égalité sociale et territoriale ;
- Répondre aux mutations ou crises liées au changement climatique et à la raréfaction des ressources naturelles ;
- Développement d'une Île-de-France dynamique pour maintenir son rayonnement national, voire mondial.

La particularité de la démarche NQU réside dans la prise en compte des priorités de la région Île-de-France, lors de la mise en œuvre des projets d'éco-quartiers sur l'ensemble du territoire francilien. Ces priorités sont précisées dans l'approche NQU comme un « *objectif à atteindre* » ayant une orientation régionale dans la mise en œuvre des projets d'éco-quartiers. Il s'agit, d'une part, de contribuer à la durabilité de la ville dans laquelle se situe le projet d'éco-quartier, avec un regard sur son rôle territorial et de favoriser la mise en œuvre d'une gouvernance durable et innovante. D'autre part, l'objectif est de prendre en compte les différents besoins environnementaux, sociaux et économiques de la région Île-de-France (Huchon, 2009). La figure 16 montre schématiquement les différents aspects de chacun des trois piliers du développement durable utilisés dans le cadre de NQU, ainsi que les autres priorités de NQU.

---

**50 Il faut noter que le Conseil d'Etat a rendu, le 2 novembre 2010, un avis défavorable sur le projet adopté en 2008 et que la région Île-de-France a lancé en 2011 un projet de révision du SDRIF, celui-ci a été arrêté le 25 octobre par l'assemblée délibérante du conseil régional. Voir le site web : <http://www.iledefrance.fr/>.**

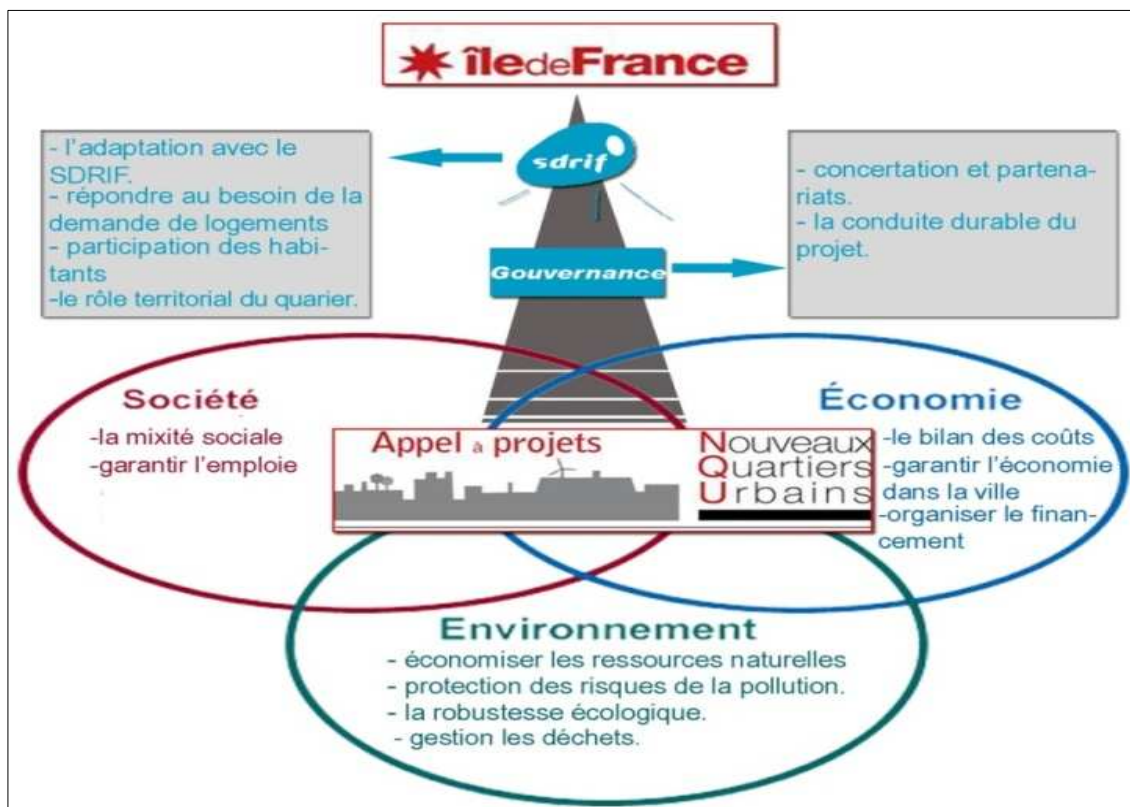


Figure 16 les différentes priorités de la Démarche NQU. (Auteur, Région Ile-de-France, 2009)

### b) les principes méthodologiques de l'appel à projet NQU

L'analyse de la démarche NQU nous a permis de comprendre son fonctionnement. Il est à souligner qu'elle ne dispose pas du phasage d'un projet urbain qui existe dans certains autres outils (HQE2R, AEU,...). De ce fait, elle ne peut pas être un outil d'encadrement des différentes phases de mise en œuvre d'un projet d'éco-quartier. Par ailleurs, elle reprend de façon sectorisée les piliers sociaux environnementaux et économiques.

Néanmoins, la démarche NQU représente un outil performant d'évaluation des projets d'éco-quartiers franciliens. Cela permet au conseil régional d'Île-de-France de sélectionner des projets qui répondent aux objectifs de la démarche NQU adoptés par la région. Pour cela, une grille d'analyse a été élaborée, et s'appuie sur une liste de dix-sept objectifs définis par la Direction de l'Aménagement et du Développement Territorial (DADT) et par d'autres directions de la région : Direction de l'environnement, Direction des transports, Direction des routes et circulations douces, Direction de la Planification régionale et du SDRIF, Direction du développement économique et emploi, etc (RIF, 2009). Ces dix-sept objectifs sont répartis selon cinq grandes thématiques :

- Affirmer la cohérence territoriale ;
- Répondre à la crise du logement ;



- Organiser la mixité des fonctions urbaines et la compacité ;
- Intégrer la qualité environnementale au cœur du projet ;
- Faire évoluer les modes de faire et les pratiques urbaines.

La cohérence de cette grille avec les objectifs définis par le SDRIF permet de rendre la grille plus incitative. Cependant, à la lecture de leurs objectifs, nous pouvons constater une différence méthodologique entre la démarche NQU et d'autres outils d'aide à la conception d'éco-quartiers. Contrairement à la démarche HQE<sup>2R</sup>, le diagnostic partagé du développement durable, à la phase initiale, n'est pas considéré comme un élément essentiel<sup>51</sup> (Charlot-Valdieu & Outrequin, 2009). Nous avons détaillé l'ensemble de la grille et ses objectifs dans l'annexe I.

### *c) Observations*

A la suite de l'analyse de la démarche NQU, nous constatons une diffusion de cet outil beaucoup plus importante que d'autres outils<sup>52</sup>. Cela se traduit par le nombre de réponses à l'appel à projets, puisque vingt-sept dossiers de candidatures ont été déposés à la Région Île-de-France. Les projets se situent dans différentes communes franciliennes. Onze de ces projets ont été présélectionnés par le jury, et invités à présenter un dossier complémentaire (Hajjar, 2009). Pour la session 2009, dix projets lauréats ont été retenus (RIF, 2009).<sup>53</sup> Nous avons repéré les principaux facteurs qui jouent un rôle dans la diffusion de l'appel à projets NQU :

- Le soutien financier de projets lauréats lors d'une prime délivrée par la région Île de France, c'est l'une des spécificités de cette démarche<sup>54</sup> ;
- L'accompagnement des collectivités locales dans leur démarche de mise en œuvre des projets d'éco-quartiers, lors d'un échange entre les aménageurs et la région Île-de-France, afin de les aider à l'évolution des projets ;
- Le cahier des charges de la démarche NQU représente une liste descriptive de contrôle (*check list*<sup>55</sup>) qui ne précise pas de seuils. Cela simplifie les réponses possibles aux objectifs à atteindre.

---

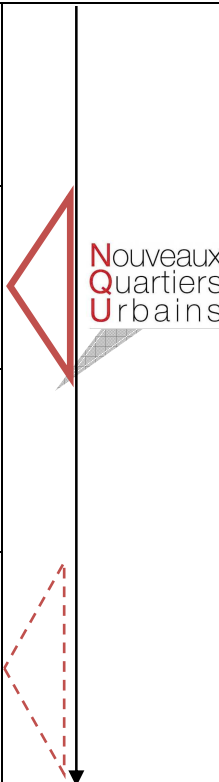
**51 Le diagnostic de développement durable n'est mentionné que pour l'habitat pour l'objectif 6. Voir la grille de la démarche NQU dans l'annexe1.**

**52 Comme la HQE2R.**

**53 Un seul candidat de la liste des projets présélectionnés n'était pas lauréat. Voir les premiers lauréats de l'appel à projets de nouveaux quartiers urbains de la région Île-de-France dans l'annexe 1.**

**54 De 1300 € à 4900 € selon le nombre de logements réalisés, alors que des bonifications sont attribuées en fonction des réponses aux 17 critères d'appréciation du projet (DADT, 2011).**

Cependant, nous avons constaté que le type de check-list sur laquelle se base la démarche NQU ne permet pas à la région Île-de-France d'évaluer les différentes réponses et de les comprendre. Cela influe, d'une façon directe, sur la sélection des projets lauréats. Les check-lists existantes sont variées et différentes (Cherqui, 2006). Dans le tableau 3, nous avons classé les différents types de check-lists, répertoriés (Yepez-Salmon, 2011) selon les niveaux de réponses possibles<sup>56</sup>, en précisant le positionnement de la liste de contrôle de NQU.

<b>Liste simple</b>	Elle s'articule autour des points de contrôle qui servent à attirer l'attention du professionnel sur l'essentiel	
<b>Liste descriptive</b>	Elle s'articule autour des points de contrôle complétés par des informations sur les moyens de contrôle et d'optimisation.	
<b>Liste avec seuils</b>	Enumération des points de contrôle qui sont complétés par des seuils minimaux et/ou maximaux.	
<b>Liste avec échelle et pondération</b>	Elle s'articule autour des indices globaux calculés à partir de sous indices qui dépendent des choix d'action, et qui sont notés d'une façon pondérée de 0 à 1	

**Tableau 3 Le positionnement de la grille de NQU sur les différents types de check-lists (Hajjar, 2013)**

Lors de cette lecture de check-lists, nous avons constaté que l'absence d'un système de pondération dans la grille de NQU ne permet pas d'évaluer les projets avec la prise en compte de l'ensemble des actions urbaines et du poids de chaque action.

<sup>55</sup> Les « check-lists » sont des outils qui permettent d'évaluer les projets et de contrôler les exigences et les objectifs à atteindre, ils sont différents et nombreux (Cherqui, 2006).

<sup>56</sup> Il existe également d'autres types de check-lists comme les questionnaires. Ils contiennent des questions regroupés par catégories. Les réponses de ces questions permettent d'établir les limites de la connaissance (Yepez-Salmon, 2011).

#### **2.1.4. L'approche étatique des «Eco Quartiers»**

##### ***a) Le contexte de l'approche étatique des «EcoQuartier»***

L'Etat s'est engagé en 2008, lors du Grenelle de l'environnement<sup>57</sup>, à développer un référentiel d'éco-quartier qui semblait être un objet inconnu des pouvoirs publics (Charlot-Valdieu & Outrequin, 2012). Dans ce contexte, l'Etat a lancé, en 2009, un premier appel à projets d'éco-quartiers. Cela visait à inciter les collectivités, lors de la mise en œuvre des projets d'éco-quartier, à prendre en compte les enjeux de la ville durable. Le ministère a proposé une « première définition de la notion d'éco-quartier »<sup>58</sup>, et a développé une première grille d'évaluation des projets ayant candidaté au concours Eco Quartier 2009 (MEEDDAT, 2009). Cette première grille d'évaluation s'articule autour de quatre grandes thématiques et de dix principes généraux<sup>59</sup>, ceux-ci sont structurés sur les piliers du développement durable, mais l'accent est mis uniquement sur le pilier environnemental (Charlot-Valdieu & Outrequin, 2012). En 2011, le ministère a lancé un deuxième appel à projets, en proposant une nouvelle définition<sup>60</sup> et une grille d'évaluation améliorée grâce aux résultats expériences obtenus pendant le concours 2009.

Il faut noter que le ministère a mis en service, en 2012, une base de données LOAD (Librairie des opérations d'aménagement durable). Elle comprend actuellement les dossiers de réponse pour les projets lauréats aux appels à projet 2009 et 2011 (Faucheux, 2012). Cette base de données n'est pas, pour le moment, accessible sur une plateforme sur internet.<sup>61</sup> Il nous semble très utile d'avoir un observatoire des projets d'éco-quartier accessible aux décideurs et maîtres d'œuvre. Cela permettrait aux différents acteurs de la conception d'éco-quartiers d'extraire les informations nécessaires pour conduire de multiples analyses d'Eco-Quartiers.

---

**57 Le rapport n°9 du comité de l'urbanisme préconise la mise en place d'un référentiel Eco Quartier (Piron & Alduy, 2008).**

**58 Le ministère a défini, en 2009, l'éco-quartier comme un morceau de la ville caractérisé par une innovation énergétique et architecturale qui doit prendre en compte les enjeux de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme : un traitement optimum des déchets, le recours à la mobilité douce, etc. Ces caractéristiques souhaitées ont été traduites par la grille d'analyse proposée en premier appel à projets.**

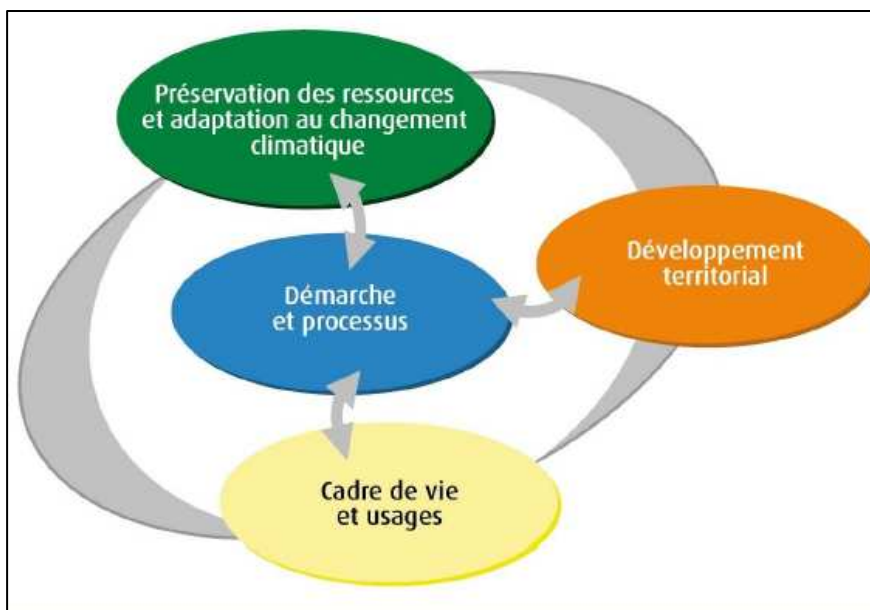
**59 Voir l'annexe 1 pour la grille détaillée.**

**60 La nouvelle définition, qui a été proposée en février 2011, présente l'EcoQuartier comme le développement d'un quartier durable qui englobe des considérations liées au transport, à la densité et aux formes urbaines, à l'éco-construction, à la mixité sociale et fonctionnelle ainsi que des considérations liées à la participation de la société civile (Charlot-Valdieu & Outrequin, 2012).**

**61 La base de données est animée par le MEDDE.**

**b) Les principes méthodologiques de l'approche étatique des «EcoQuartiers»**

L'analyse de la grille EcoQuartier de l'Etat permet de comprendre la méthode sur laquelle se base la démarche EcoQuartier. Cette grille reprend d'une manière sectorisée, à l'image de la démarche de NQU, les quatre piliers du développement durable, qui constituent également les quatre dimensions du cadre de référence de la ville durable européenne (Reference Framework for Sustainable European Cities<sup>62</sup>- RFSC).



**Figure 17 Les quatre dimensions du développement durable de la grille EcoQuartier 2011. (Fauchoux, 2011)**

La « Figure 17 » précise les quatre dimensions adoptées pour la grille EcoQuartier. Elles sont divisées en 20 ambitions qui présentent les attentes du ministère en termes d'aménagement durable en général et d'éco-quartier en particulier. Les 20 ambitions sont complétées par 80 objectifs associés au projet<sup>63</sup> (Fauchoux, 2011). L'ensemble permet au ministère d'évaluer les dossiers de réponse à l'appel à projets d'EcoQuartier.

Lors de la comparaison entre la grille 2011 et celle de 2009, nous avons remarqué un nouveau pilier, qui était rajouté à la grille 2011. Il s'agit du pilier « démarche et processus » qui se décline, tout au long du projet, en cinq ambitions reflétant un caractère transversal d'une démarche- projet d'EcoQuartier.

---

<sup>62</sup> Le cadre de référence de ville durable européenne a été validé par les ministres européens en charge du développement durable à Tolède le 22 juin. Voir l'outil web de ce cadre de référence : <http://app.rfsc.eu/>.

<sup>63</sup> Voir la grille détaillée d'EcoQuartier 2011 dans l'annexe I.

*c) L'approche « EcoQuartier », un recours à la labellisation*

Le label national EcoQuartier a été officiellement lancé le 14 décembre 2012. Son objectif majeur est de garantir la qualité des opérations à travers des exigences définies par l'approche d'EcoQuartier. Afin de faciliter et d'encourager les collectivités à inscrire leurs éco-quartiers dans le cadre du label, le ministère a publié en janvier 2013 un rapport « Dossier de labellisation EcoQuartier » explicitant les différentes étapes du label (voir la figure 18). L'obtention du label exige un engagement de la collectivité dans la démarche EcoQuartier selon trois étapes spécifiques (MEDDTL, 2012). La signature d'une charte, auprès de la

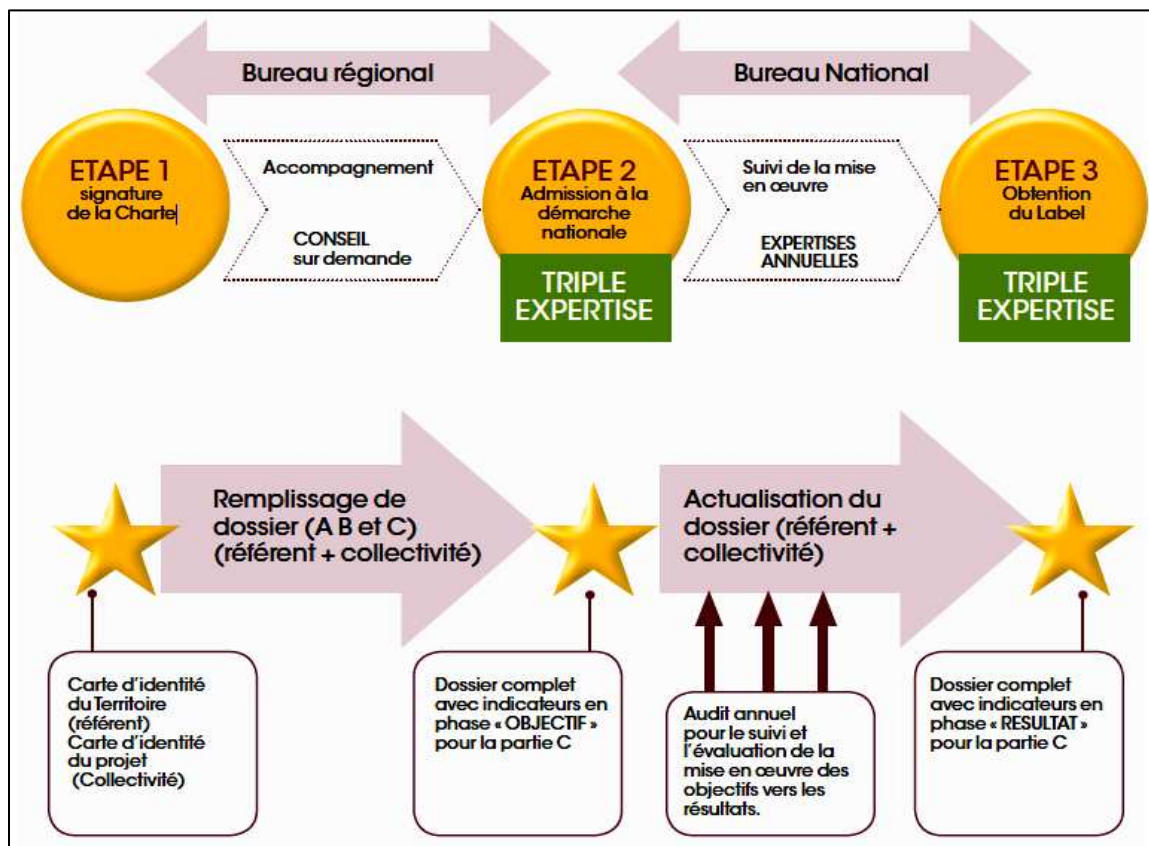


Figure 18 Le détail des trois étapes du label EcoQuartier. (MEDDTL, 2012)

collectivité, en est la première étape. Ces collectivités signataires s'engagent dans une politique d'aménagement durable qui guide les opérations d'EcoQuartier dans une réflexion à l'échelle tant de la ville que du territoire<sup>64</sup>. La charte comprend 20 engagements dont chacun a été rattaché à une des quatre dimensions de la grille EcoQuartier2011<sup>65</sup>.

<sup>64</sup> La charte d'EcoQuartier montre que les projets d'EcoQuartier doivent constituer un levier vers la ville durable et qu'ils ne restent pas des opérations isolées.

<sup>65</sup> Voir l'annexe I pour les 20 engagements de la charte des Eco-quartiers.

#### d) Observations

L'analyse de l'approche d'EcoQuartier nous a permis de repérer des points caractéristiques qui sont des particularités de cette approche. Nous en citons, à titre d'exemple, l'inscription de cette approche dans les politiques nationales, voire européennes, en termes d'ambitions à travers des engagements des lois Grenelles et du cadre de référence ville durable européenne.

La figure 19 montre le nombre d'opérations présentées au concours 2011 selon les régions. Celles-ci ont toutes été représentées, sauf la Corse, dans le concours 2011. Les projets ont été également portés par des collectivités de tailles différentes <sup>66</sup>(Faucheux, 2012).

Nous avons également constaté la volonté du ministère de développer la méthode sur laquelle se base l'approche EcoQuartier. La grille 2011 ne fixait pas d'objectifs et de performances à atteindre. Elle n'était ni un outil d'aide à la décision ni un outil de suivi ou d'évaluation du projet (Charlot-Valdieu & Outrequin, 2012). Quant aux engagements de la nouvelle démarche de labélisation, ils se déclinent en :

- 20 critères d'évaluation qui seront notés par les experts en fonction des évaluations de la réponse apportée par le projet aux questions relatives à ce critère <sup>67</sup>,
- 20 indicateurs qui seront formulés en termes d'objectifs par les services de l'Etat, selon le contexte de chaque projet et de chaque territoire, en prenant compte des attentes

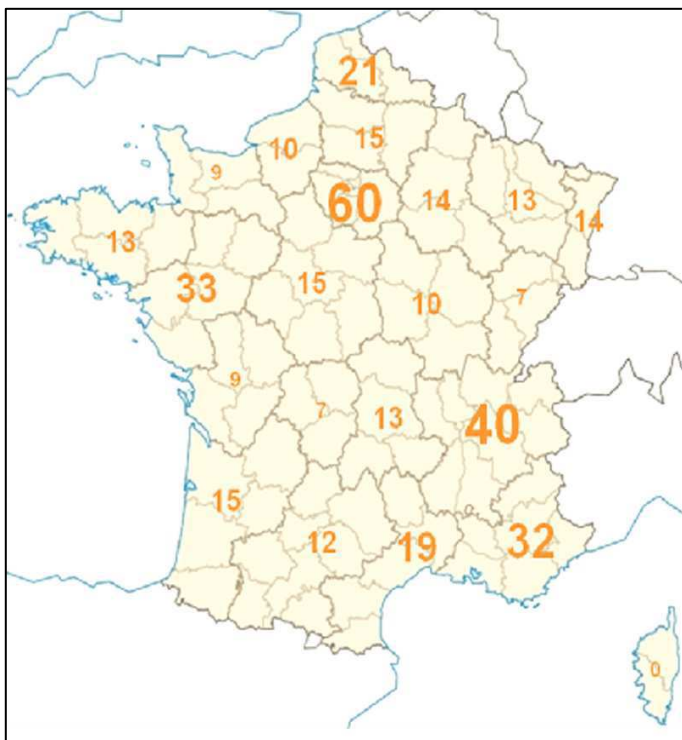


Figure 19 Le nombre des réponses à l'appel à projet EcoQuartier 2011. (Rapport d'activité EcoQuartier 2011)

<sup>66</sup> Lors du concours 2011, quatre-vingt-dix dossiers sont présentés par des communes de moins de 2000 habitants (Faucheux, 2012).

<sup>67</sup> Un système d'échelle a été adopté pour l'évaluation entre 1 et 3.

régionales<sup>68</sup>. A titre d'exemple, l'indicateur de réhabilitation s'attache à l'engagement 10 (valoriser le patrimoine local). Il représente le pourcentage des surfaces de planchers réhabilités par rapport aux surfaces existantes.

Concernant le processus de mise en œuvre d'un EcoQuartier, cette approche ne propose pas un phasage déjà défini d'un projet d'éco-quartier. Mais, elle exige un phasage porté par les acteurs du projet (engagement 2 : formaliser et mettre en œuvre un processus et une gouvernance élargie), avec une prise en compte du contexte de chaque projet. Il faut noter également que l'obtention du label EcoQuartier, contrairement à d'autres démarches comme les NQU, est conditionnée par l'avancement de la réalisation (après approximativement la livraison de 50% des espaces et des équipements publics et de 30% des bâtiments). Ce qui permet d'évaluer les différents indicateurs et les critères d'évaluation en termes de résultats et pas seulement en termes d'objectifs.

Ce système de labélisation nous amène à poser des questions autour des freins qui pourraient limiter les projets d'EcoQuartiers. Ceux-ci sont:

- Les prescriptions imposées par les collectivités afin d'obtenir l'étiquette EcoQuartier sont parfois contraignantes et peuvent brider l'innovation. ;
- Le manque de moyens et d'outils pour le contrôle. Selon le rapport d'activité du club national d'EcoQuartier de 2010<sup>69</sup>, peu de projets d'EcoQuartier prennent en compte la dimension d'évaluation. Les démarches d'évaluation sont souvent déconnectées du projet.

### **2.1.5. La démarche HQE Aménagement™**

La démarche HQE Aménagement est le résultat d'un travail collectif visant à l'élaboration d'une « Méthodologie pour une démarche de qualité environnementale sur les opérations d'aménagement dans une perspective de développement durable ». Cette démarche a été lancée en 2004 par le cabinet SETUR.<sup>70</sup> Puis, l'association HQE<sup>71</sup> s'est engagée, entre 2007 et

---

<sup>68</sup> Voir le « Dossier de Labellisation » pour l'ensemble des déclinaisons d'EcoQuartier (critères et indicateurs), [http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/Dossier%20labellisation-WEB%20V\\_%20D%C3%A9f%20111212.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/Dossier%20labellisation-WEB%20V_%20D%C3%A9f%20111212.pdf)

<sup>69</sup> Voir le rapport d'activité du Club national 2010 : [http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport\\_Activite\\_EcoQuartier\\_2010\\_24-01-11\\_light.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_Activite_EcoQuartier_2010_24-01-11_light.pdf)

<sup>70</sup> SETUR est une équipe pluridisciplinaire ; leur activité s'articule autour des problématiques de l'aménagement. Voir le site web : <http://www.setur.fr/>.

<sup>71</sup> L'association HQE est reconnue d'utilité publique depuis 2004.

2010, à élaborer la démarche HQE Aménagement qui représente une évolution de la méthodologie élaborée par le SETUR (Association HQE, 2011). Un guide méthodologique a été publié lors du lancement officiel de la démarche HQE Aménagement au 30 mars 2011<sup>72</sup>. Il est fondé sur la logique opérationnelle de l'aménagement, et élaboré par un collectif pluridisciplinaire. L'objectif de ce guide est d'accompagner les différents maîtres d'ouvrage (collectivités locales, aménageurs publics ou privés) d'opérations d'aménagement dans la mise en œuvre de leurs projets, afin de limiter leurs impacts sur l'environnement, tout en assurant le développement économique et social du territoire. Cette démarche s'applique à tous types d'opérations d'aménagement<sup>25</sup> (ZAC, lotissement, ...).

Quelques mois après le lancement de la démarche HQE Aménagement, l'association HQE a décidé de mettre en place une certification, afin de permettre aux opérations de se revendiquer de la démarche HQE Aménagement. Ce travail a été confié à Certivéa<sup>73</sup>. Cette structure a mis en service, en novembre 2011, le référentiel de certification HQE Aménagement<sup>TM</sup>. Démarche certifiée par certivéa. Ce référentiel est composé de deux documents principaux : les règles de certification HQE Aménagement<sup>TM</sup> et le référentiel du système de management d'une opération d'aménagement (Certivéa, 2011).

#### a) La méthodologie de la démarche HQE Aménagement<sup>TM</sup>

Le référentiel de certification renvoie au Guide HQE-Aménagement<sup>TM</sup>, qui représente une approche de gestion opérationnelle de

projet. Cette approche est basée sur un système de management de l'opération (SMO), auquel sont associées des exigences spécifiques correspondant aux différentes étapes d'une opération d'aménagement, afin de prendre en compte les enjeux de développement durable. La « Figure

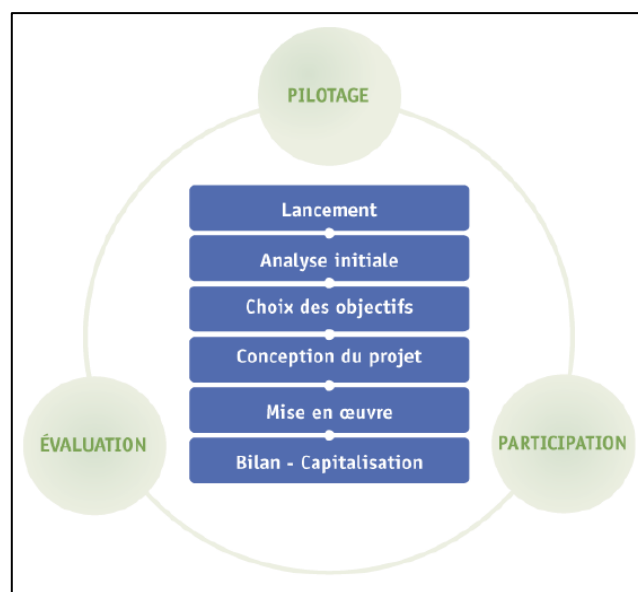


Figure 20 La structure méthodologique de la HQE Aménagement<sup>TM</sup>. (Certivéa, 2011)

<sup>72</sup> L'association HQE a organisé un colloque officiel de lancement HQE Aménagement le 30 mars 2010 à Paris.

<sup>73</sup> Filiale du CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment), créée en 2006 et dédiée à la certification. Voir le web site : <http://www.certivea.fr/>.



20 » présente le système d'organisation et de décisions de la démarche HQE Aménagement. Il se compose de :

- dispositifs organisationnels pour le pilotage, la participation et l'évaluation à mettre en œuvre tout au long de l'opération ;
- six phases-clés pour le déroulement du projet,

Il faut noter également que la certification HQE Aménagement<sup>TM</sup> se base sur l'approche thématique qui est définie à travers le guide méthodologique. Cette approche représente un outil d'aide à la structure de portage de la phase d'analyse initiale à la phase d'élaboration du plan d'actions d'aménagement durable. Elle se décline en 17 thèmes choisis sur la base de démarches existantes à l'échelle européenne<sup>74</sup>. Ceux-ci s'articulent autour de plusieurs principes, comme l'intégration et la cohérence du quartier avec le tissu urbain, la préservation des ressources naturelles et la valorisation de la vie sociale du quartier, ainsi que la valorisation des dynamiques économique (Association HQE, 2011).

Dans le cadre de la certification HQE Aménagement<sup>TM</sup>, les évaluations des opérations sont réalisées sous forme d'audits aux différentes phases du projet : un audit initial, des audits de suivi sur une base annuelle et un audit final.

#### b) *Observations*

L'analyse de la démarche HQE Aménagement<sup>TM</sup>, a permis de dévoiler ses avantages et ses points faibles. Le système de management d'une opération structure efficacement la conduite d'une opération d'aménagement urbain durable. Néanmoins, cette démarche ne pourrait pas constituer une démarche intégrée sur laquelle s'appuient les collectivités dans la mise en œuvre des opérations d'éco-quartiers. Les 17 thèmes ne constituent pas des indicateurs qui permettent aux différents acteurs concernés d'évaluer les objectifs attendus selon une vision multicritère. Pour cela, La démarche HQE Aménagement<sup>TM</sup> nécessite l'utilisation d'autres outils d'aide à l'évaluation. Nous pouvons citer ici à titre d'exemple le référentiel INDI (Charlot-Valdieu & Outrequin, 2012).

Le guide méthodologique a mis l'accent sur la nécessité de disposer d'indicateurs d'impact pour les aspects environnementaux, économiques et sociaux à différentes étapes du projet, et surtout la phase 2 d'analyse initiale (Association HQE, 2011). « *La démarche de*

---

<sup>74</sup> La prise en compte des engagements définis dans le cadre de référence de l'Union européenne (version 2009).

certification de la HQE Aménagement<sup>TM</sup> n'est pas un check-list, mais un outil de gestion du projet qui se base sur un système de management d'opération » (Adrien PONROUCH<sup>75</sup>). La figure 21 montre le rôle complémentaire des indicateurs dans la méthode de certification HQE Aménagement<sup>TM</sup>. Ce rôle est important dans l'évaluation et le contrôle d'une opération d'aménagement urbain durable

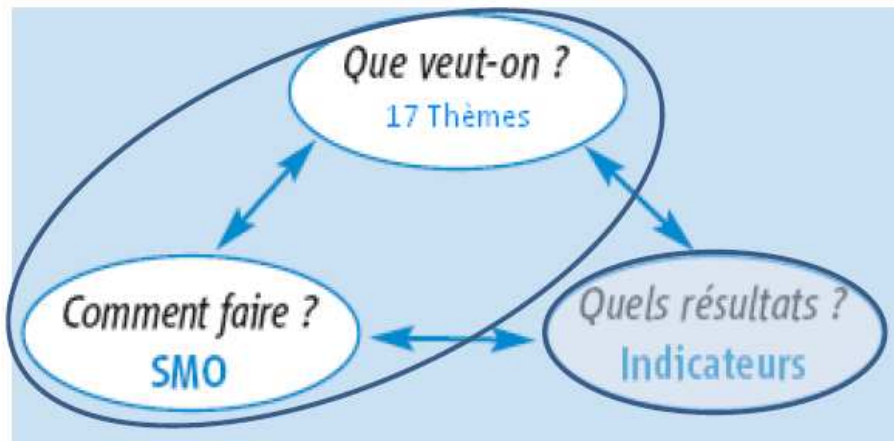


Figure 21 Analyse de l'approche HQE Aménagement. (Certivéa, 2011)

### 2.1.6. La charte des éco-quartiers de Lille Métropole Communauté Urbaine (LMCU)

#### a) Le contexte de la charte des éco-quartiers de LMCU

La première version de la charte des éco-quartiers a été adoptée fin 2007. Elle résulte de nombreuses concertations entre les différents acteurs des communes de Lille métropole communauté urbaine (LMCU). La charte s'inscrit dans les objectifs de l'Agenda 21 de Lille Métropole, qui consistent à « construire une ville durable agréable à vivre et à voir » (LMCU, 2010). Cette charte a été révisée après le retour d'expérience sur des projets urbains, réalisés entre 2008 et 2009, à l'aide de la première version de cette démarche. Lille Métropole a mis en place un cahier méthodologique associé à cette charte. Il décrit, à chaque étape, les différents points méthodologiques de la conception de l'éco-quartier, ainsi que les différents outils juridiques et réglementaires sur lesquels les collectivités peuvent s'appuyer dans le montage du projet d'éco-quartier.

---

<sup>75</sup> Lors d'un entretien que nous avons fait avec Adrien Ponrouch à Certivéa en janvier 2013, il est chargé de missions développement durable des territoires, dont la certification.

A travers l'analyse de cette charte, nous avons remarqué le caractère évolutif de cette approche. Lille Métropole a mis en place, en 2010, un autre dispositif d'accompagnement des projets d'éco-quartiers sur son territoire. Ce nouveau dispositif consiste à suivre les projets dans la durée, étape par étape. Cela permet de formaliser les objectifs de développement durable retenus pour l'étape considérée, et de préciser l'accompagnement à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs. Cinq principales étapes de projet sont observées : déclaration d'intention, études préalables, études pré-opérationnelles, réalisation du projet et vie du quartier après l'achèvement des travaux (LMCU, 2010).

**b) La méthode de la charte des éco-quartiers de LMCU**

La charte des éco-quartiers de LMCU a défini 24 thèmes à étudier auprès des collectivités s'engageant dans la réalisation d'un éco-quartier. Ces thèmes se déclinent en enjeux, objectifs à atteindre et également un niveau de performance, alors qu'un seuil d'ambition digne de l'éco-quartier est défini par des indicateurs qualitatifs ou bien quantitatifs pour chaque thème considéré.<sup>76</sup> La figure 20 montre le niveau de performance d'un éco-quartier pour un thème considéré, par rapport aux pratiques classiques ou bien par rapport à des ambitions très élevées. A titre d'exemple, le tableau 4 ci-après résume les différentes déclinaisons (enjeux, objectifs et indicateurs de performances d'éco-quartier) du premier thème de la charte. Celui-ci est relatif au choix du site en fonction de la localisation et de l'accessibilité.



Figure 22 le positionnement de « performance d'éco-quartier » définie dans la charte d'éco-quartiers en fonction de niveau de qualité. (LMCU, 2010)

<sup>76</sup> La liste des 24 thèmes de la charte des éco-quartiers de LMCU est présentée dans l'annexe I.

<b>Thème 1 : Localisation et accessibilité du site</b>	
<b>Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le choix du site a de fortes incidences environnementales, sociales et économiques ;</li> <li>- Le choix du site doit s'adapter à l'envergure du projet d'éco-quartier qui doit accueillir de véritables fonctions : logement, équipement, services et commerces nécessaires à la vie quotidienne, etc.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Donner une priorité au renouvellement urbain dans le choix du site de l'éco-quartier : la préférence du tissu urbain existant et desservi par des axes lourds de transport en commun existant ou en projet ;</li> <li>- Ne retenir un site en extension urbaine que sous certaines conditions (par exemple : absence de site disponible en renouvellement urbain, desserte par un axe lourd de transport en commun, etc.) ;</li> <li>- Conserver une souplesse pour les zones désignées comme urbanisables par les SCOT et PLU, mais non encore desservies par un axe lourd de transport en commun.</li> </ul>
<b>Indicateurs de performance</b>	<p><b>Concernant les sites dans le tissu urbain existant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Desserte de l'opération par au moins un axe lourd de transport en commun (bus à haut niveau de service, tramway, métro, train, tram-train), dont les arrêts sont accessibles à moins de 700 m à pied en distance réelle en tout point du quartier ;</li> <li>- Les friches urbaines denses imparfaitement desservies doivent répondre aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• sites situés dans une zone urbanisée selon le PLU ;</li> <li>• sites desservis au moins par une ligne de bus ou par une autre liaison douce (ex : itinéraire vélo en site propre), permettant la liaison rapide avec un axe lourd de transport en commun ou avec la ville-centre.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Concernant les sites en extension urbaine :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le site devra être desservi à moins de 700 m en distance réelle en tout point du quartier par : <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins un axe lourd de transport en commun ;</li> <li>- au moins une école primaire existante ou à construire, susceptible d'accueillir la population nouvelle ;</li> <li>- un ou plusieurs équipements publics nécessaires à la vie d'un quartier, existants ou à construire ;</li> <li>- au moins 3 commerces et services de première nécessité existants ou prévus accessibles par des liaisons douces.</li> </ul> </li> </ul>

**Tableau 4 Les déclinaisons du thème 1 de la charte de LMCU : localisation et choix du site. (Élaboration personnelle, LMCU, 2010)**

Pour que les collectivités puissent atteindre le niveau de « performance éco-quartier » pour leurs projets, il faut répondre au moins à 15 des 24 des niveaux de « performance éco-quartier » sur l'ordre suivant (LMCU, 2010) :

- Huit thèmes ont été définis comme des aspects incontournables et obligatoires : localisation et accessibilité du site, influence de la pollution atmosphérique et sonore sur le choix du site, influence de la pollution des sols et des eaux sur le choix du site, mixité des fonctions urbaines, densité, diversité sociale, plan masse et pérennisation des démarches de développement durable dans la vie quotidienne du quartier.

- Le reste des thèmes à atteindre (sept thèmes au moins) doivent être définis et hiérarchisés selon le contexte de chaque projet.

### c) *Observations*

L'analyse de la charte des éco-quartiers nous amène à constater les points spécifiques de cette démarche, par rapport à ceux qui ont été analysés dans notre thèse. Ces points sont les suivants :

- Cette charte permet de mener une réflexion globale, contrairement à la majorité des démarches consultées. Cette globalité se traduit tant par le dispositif d'accompagnement des projets que par l'évaluation basée sur des indicateurs qualitatifs et quantitatifs ;
- Cette charte met aussi l'accent sur la phase pré-opérationnelle, notamment sur le choix du site potentiel pour un projet d'éco-quartier.

Cependant, nous avons constaté une faible prise en compte de cette charte dans la littérature urbaine, et surtout un manque d'informations sur les projets qui appliquent cette démarche<sup>77</sup>, alors qu'elle nous semble être un outil d'avenir par son inscription dans les attentes du Grenelle.<sup>78</sup> Plusieurs raisons sont liées à cette faible diffusion :

- Une approche territorialisée et spécifique pour le territoire de LMCU. Elle n'est pas adaptée pour l'ensemble du territoire national. A notre avis, les démarches de conception ou d'évaluation territorialisées pourraient être un outil pertinent pour une meilleure prise en compte des enjeux prioritaires et spécifiques ainsi que les objectifs établis aux différentes échelles spécifiques au contexte local ;
- Absence d'un réseau d'échange efficace sur les approches d'éco-quartiers déjà existantes. Nous avons repéré un seul ouvrage montrant, de façon générale, les différents référentiels : Ecoquartier, mode d'emploi (Charlot-Valdieu & Outrequin, 2012), en plus de l'étude menée par le CSTB sur l'analyse d'indicateurs pour l'évaluation des éco-quartiers (Augiseau & Belziti, 2011) ;<sup>79</sup>

---

**77** Même sur le site officiel de LMCU, nous ne trouvons pas de bilan de retour d'expérience ni d'informations sur les projets suivant cette démarche.

**78** L'engagement du comité 9 d'urbanisme qui consiste à développer une démarche transversale d'éco-quartier.

**79** Le travail du CSTB sur l'analyse des indicateurs existants pour l'évaluation des éco-quartiers s'inscrit dans le cadre de la démarche EcoQuartier du ministère, et plus précisément dans la préparation du label EcoQuartier. Le CSTB fait est un membre du comité de préfiguration du label (CSTB, 2012).

- La rigidité du système d'évaluation qui donne lieu à une difficulté d'atteindre le niveau de « performance d'éco quartier » pour tous les 24 thèmes.

## **2.2. La multiplicité d'approches d'éco-quartiers en France**

Au-delà des approches d'éco-quartiers précitées, il existe d'autres démarches d'éco-quartiers qui sont moins répandues et moins bien connues. A titre d'exemple, nous citons ici la charte des EcoMaires pour les quartiers durables. Celle-ci a été signée en 2008 par une dizaine de collectivités locales ayant la volonté de promouvoir le développement durable à l'échelle du quartier. L'association « les Eco-Maires »<sup>80</sup> a publié la charte pour le quartier durable sous forme de grille, qui s'articule autour de quatre thématiques, avec des critères à respecter (Association les Eco Maires, 2008).

Depuis octobre 2011, la ville de Montpellier se dote d'un référentiel en aménagement urbain dénommé AURA (Améliorer l'Urbanisme par un Référentiel d'Aménagement), accompagné de sa grille d'indicateurs. Cet outil, qui permet d'évaluer les projets d'éco quartiers Montpelliérains selon les enjeux prioritaires (la préservation de la ressource en eau, la maîtrise de toutes les consommations énergétiques carbonées), est le résultat d'un travail collectif de la Ville de Montpellier, par l'intermédiaire de la Direction de l'Aménagement et de la Programmation (DAP). Un comité de pilotage a été mis en place pour que tous les acteurs intervenants dans le processus d'aménagement (élus, différentes directions des services de la Ville aménageurs, ADEME, partenaires publics et privés) soient associés à cette démarche.<sup>81</sup> Cette démarche est structurée en trois temps d'un projet urbain (programmation, aménagement et construction), pour lesquels 9 leviers d'action prioritaires ont été identifiés et 30 indicateurs d'évaluation posés.<sup>82</sup> Pour chaque indicateur, une fiche a été élaborée pour définir l'indicateur et pour préciser la méthode de calcul.

La multiplicité d'approches d'éco-quartiers en France nous a amené à effectuer des classifications. Elles pourraient clarifier les caractéristiques et les méthodes d'application de ces approches.

---

**80 L'association des Eco Maires a été créée en 1989 à l'initiative d'une cinquantaine d'élus, afin de réunir les collectivités ayant une forte politique environnementale et de développement durable. Voir le site web : [www.ecomaires.com](http://www.ecomaires.com).**

**81 Voir le guide AURA sur le site de la Ville de Montpellier. <http://www.montpellier.fr/3533-referentiel-en-urbanisme-durable-aura-.htm>**

**82 Les indicateurs de la grille AURA sont présentés dans l'annexe I.**

## **2.3. Classifications et catégories des approches françaises d'éco-quartiers**

Dans cette phase d'analyse, nous avons effectué plusieurs classifications des approches selon certaines caractéristiques. Ce qui a permis de regrouper les démarches étudiées en identifiant les points communs entre elles. Dans notre étude, plusieurs classifications ont été envisagées.

### **2.3.1. Classification par les méthodes d'application**

Prenant en compte que la plupart des approches étudiées ne permettraient pas de programmer, concevoir, réaliser, évaluer et suivre un projet d'éco-quartier, nous avons pu repérer trois catégories en termes de méthode d'application :

- Des démarches d'aide à la définition des objectifs : elles sont plutôt orientées vers l'aide au montage de l'opération et vers la prise en compte des enjeux du développement durable, mais, dans la plupart des cas, d'une manière sectorisée. Nous pouvons y distinguer facilement les trois fameux piliers du développement durable (environnemental, social et économique)<sup>83</sup> ;
- Des démarches d'aides à la définition des actions : elles définissent des actions qui sont des pistes potentielles pour orienter les acteurs du projet d'éco-quartier dans leurs choix de mise en œuvre des différentes attentes et objectifs de ce projet. Pourtant, elles ne définissent pas des indicateurs pour évaluer les actions réalisées. Cela aurait une influence sur la transparence de l'évaluation tenant en compte que la majorité de ces démarches ne se dote pas des seuils d'évaluation. Cependant, un comité d'experts est responsable de l'évaluation des projets. Nous pouvons également y distinguer les différents piliers du développement durable ;
- Des démarches d'aide à la définition des résultats : elles définissent des indicateurs pour l'évaluation des actions adoptées pour la mise en œuvre du projet.

Le tableau 5 synthétise les différentes démarches étudiées selon les trois catégories mentionnées ci-avant.

---

<sup>83</sup> A l'exception de l'AEU, qui n'est axée que sur l'aspect environnemental.

Méthode d'application	Les approches d'éco-quartier
Des démarches d'aide à la définition <i>des objectifs</i>	- La charte des EcoMaires
	- L'approche environnementale de l'urbanisme (AEU)
	- La grille (2009,2011) d'EcoQuartier du ministère
Des démarches d'aides à la définition <i>des actions</i>	- HQE Aménagement
	- Les NQU de la région ÎDF
Des démarches d'aides à la définition <i>des résultats</i>	- HQE <sup>2</sup> R
	- La charte des éco-quartiers de LMCU

**Tableau 5 La répartition des approches d'éco-quartier selon les trois méthodes d'application.**  
(Auteur, 2013)

### 2.3.2. Classification par l'échelle territoriale de l'application

Il est également possible de regrouper les différentes démarches selon leurs échelles territoriales d'application. Deux catégories de démarches sont observées :

- Des démarches non territorialisées : l'application de ce type de démarches peut être effectuée pour toute opération d'éco-quartiers à l'échelle nationale. Elles ne sont pas relatives à une échelle territoriale précise (commune, métropole, région,...). Néanmoins, la non-territorialisation de ces démarches ne désigne pas la non-prise en compte des enjeux locaux du territoire dans lequel se situe le projet. Leurs structures méthodologiques permettent de définir les enjeux et les attentes à l'échelle communale, voire régionale (comme la charte EcoQuartier du ministère) ;
- Des démarches territorialisées : lors de cette étude, nous avons constaté un recours au développement des approches méthodologique de la mise en œuvre des éco-quartiers. Plusieurs villes<sup>84</sup> ont développé leurs propres démarches, pour faire face tant à la complexité des opérations d'éco-quartiers qu'au manque d'expertises et de savoir-faire, et surtout à un contexte spécifique, comme celui de Paris, où la densité et la nature du tissu urbain ont obligé la Direction de l'Urbanisme à mettre en place des exigences

<sup>84</sup> A titre d'exemple, le référentiel « Aménagement durable de Rennes » et le référentiel « Un aménagement durable pour Paris ».



particulières. Le tableau 6 montre la répartition des différentes approches selon les deux catégories mentionnées ci-avant.

Echelle d'application	Les approches d'éco-quartier
Démarches <i>non territorialisées</i>	- La charte des EcoMaires
	- L'approche environnementale de l'urbanisme (AEU)
	- La grille (2009,2011) d'EcoQuartier du ministère
	- HQE <sup>2</sup> R
	- HQE Aménagement
Démarches <i>territorialisées</i>	- Les NQU de la région ÎDF
	- La charte des éco-quartiers de LMCU
	- Aménagement durable de Rennes
	- Le référentiel « Un aménagement durable pour Paris »

Tableau 6 la répartition des approches d'éco-quartiers selon l'échelle d'application. (Auteur2013)

### 2.3.3. Classification par méthodologies d'engagement

Laurence Lambert<sup>85</sup> propose, dans le cadre de son étude « *Quartiers durables, pistes pour l'action locale* », une autre classification des démarches d'éco-quartiers, autour de 2 grandes catégories (Lambert, 2006) :

- *Back casting* : qui se basent sur une obligation de résultats et elles sont très fréquentes dans les pays anglo-saxons. Elles fixent d'abord des objectifs à atteindre, puis des étapes à suivre et les méthodes pour y parvenir. L'obligation de résultats ou bien de niveau de performance (comme dans le cas de la charte des éco-quartiers de LMCU) se traduit par des définitions de standard de qualité. Les documents de contractualisation de ce type de démarches nous apparaissent toutefois contraignants.
- *Forcasting* : qui se reposent sur des bases théorisées du développement durable et imposent une obligation de moyens et de méthodes à respecter. Mais elles n'exigent pas des résultats à atteindre.

---

<sup>85</sup> Ingénieur agronome de formation du centre d'animation et de recherche en écologie politique (ETOPIA) en Belgique. Voir le site web : <http://www.etopia.be/>.

Le tableau 7 synthétise les différentes approches d'éco-quartiers selon les deux types : back et for casting.

<b>Méthodologies d'engagement</b>	<b>Les approches d'éco-quartier</b>
<b>Back casting</b>	- La charte des éco-quartiers de LMCU
<b>Forecasting</b>	- HQE Aménagement
	- Les NQU de la région ÎDF
	- La grille (2009,2011) d'EcoQuartier du ministère
	- La charte des EcoMaires

**Tableau 7 Le regroupement des approches d'éco-quartier selon les méthodologies d'engagement. (Auteur, 2013)**

#### **2.3.4. Les méthodes d'évaluation**

Les travaux de recherche liés aux démarches et outils à l'échelle du quartier au CSTB consistent à analyser les différentes méthodologies existantes pour l'évaluation des éco-quartiers, pour arriver à une typologie potentielle et pour rechercher des indicateurs d'évaluation harmonisés avec le processus de conception des éco-quartiers (Augiseau & Belziti, 2011). Ces travaux de recherche identifient 6 grandes typologies existantes :

- L'auto-évaluation continue pour la conduite d'une opération : ce type contient des outils en plusieurs formes, comme les outils de questionnement, les tableaux de bord pour le suivi de projet et les grilles d'analyse. Les dernières sont utilisées ponctuellement, notamment pour choisir un scénario en phase de programmation ;
- L'évaluation ciblée et ponctuelle au service de la conception : elle est axée sur une ou plusieurs thématiques relatives au développement durable (énergie, eau, biodiversité, etc.) ;
- L'évaluation ex-post des résultats d'un aménagement : elle est basée sur les mesures de consommations réelles lors des enquêtes après la livraison de l'opération ;

- L'évaluation « échange » porteuse d'une démarche de dialogue entre des acteurs locaux : ce type s'appuie sur les liens entre les différents acteurs d'un territoire, pour définir une déclinaison opérationnelle d'un référentiel ou d'une charte locale à l'échelle de la ville ou d'une métropole ;
- L'évaluation certification par un organisme extérieur : celle-ci développe des barèmes de notation et un niveau de qualité, et propose de soutiens méthodologiques ;
- Des évaluations traduction et support de politiques nationales et européennes.

Dans le tableau 8, nous avons classé les approches étudiées d'éco-quartiers selon les six types identifiés par le CSTB.

les méthodes d'évaluation	Les approches d'éco-quartier
L'auto-évaluation continue pour la conduite d'une opération	- La grille HQE <sup>2</sup> R
L'évaluation ciblée et ponctuelle au service de la conception	- L'approche environnementale d'urbanisme (AEU)
L'évaluation vérification ex-post des résultats d'un aménagement	- Quelques Etudes limitées <sup>86</sup>
L'évaluation échange porteuse d'une démarche de dialogue entre des acteurs locaux	- La charte des éco-quartiers de LMCU
	- Aménagement durable de Rennes
	- Un aménagement durable pour Paris
	- Les NQU de la région ÎDF
L'évaluation certification par un organisme extérieur	- HQE Aménagement
Des évaluations traduction et support de politiques nationales	- Le label EcoQuartier du ministère

Tableau 8 la classification des approches étudiées d'éco-quartiers selon la typologie proposée par le CSTB. (Hajjar, 2012)

### 2.3.5. Tableau comparatif d'analyse des approches d'éco-quartier

Pour bien comprendre les caractéristiques des outils étudiés dans cette recherche, nous les avons intégrés dans un tableau comparatif (le tableau 9). Ce tableau permet de retenir, pour chaque outil, les éléments suivants :

---

<sup>86</sup> Nous avons remarqué qu'il n'existe pas, en France, un réel référentiel ou un guide exigeant des mesures de vérifications à la phase d'exploitation (consommation énergétique, impact sur l'environnement, émissions de GES, ...). Cependant, il existe quelques études limitées sur des projets d'éco-quartier étant en service : la ZAC de bonne à Grenoble, où les porteurs du projet ont annoncé, lors du deuxième forum de quartier durable à Grenoble en 2010, le lancement d'une étude d'évaluation énergétique.

*a) La structure méthodologique proposée*

Nous distinguons trois structures : les approches focalisées sur les préoccupations environnementales,<sup>87</sup> les approches structurées sur les piliers du développement durable d'une façon sectorielle<sup>88</sup> et les approches structurées sur des objectifs du développement durable<sup>89</sup> ;

*b) un phasage d'un projet d'éco-quartier*

La majorité des approches proposent un phasage des projets d'éco-quartier<sup>90</sup>, afin d'identifier les enjeux, les objectifs et les actions pour chaque phase de la mise en œuvre d'un éco-quartier. Parmi les approches étudiées, le label EcoQuartier est spécifique en termes de phasage opérationnel. Il accorde la définition du phasage aux porteurs du projet ;

*c) Le type de projets visés*

Concernant le type de projets visés, nous précisons dans ce tableau si l'approche aborde les projets d'extension urbaine, les projets de reconversion des friches urbaines et/ou les projets de renouvellement urbain du tissu existant. Nous avons défini ces trois types de projets selon la dernière grille du label Ecoquartier<sup>91</sup> ;

*d) Le système d'évaluation*

Dans cette autre colonne, nous précisons le système d'évaluation proposé pour chaque approche analysée, afin d'identifier leurs niveaux de transparence. Plusieurs systèmes d'évaluation ont été observés : évaluation par les experts, évaluation basées sur des systèmes de valeurs seuils et évaluations fondées sur des systèmes de Pondération.

---

**87 Comme l'AEU de l'ADEME**

**88 Comme la grille EcoQuartier 2009, elle a été élaborée sur les thèmes du développement durable. Il faut noter que ce type de structure est très observé dans la première série des démarches d'éco-quartiers (la charte des EcoMaires).**

**89 Comme les NQU de la région Ile-de-France.**

**90 A l'exception de l'approche des NQU.**

**91 Les différentes grilles du label EcoQuartier ont été établies après un retour d'expériences sur l'ensemble des projets qui ont participé à l'appel 2009 et 2011.**

Approches d'éco-quartiers	Structures méthodologiques	Phasages et processus	Types de projets visés			Champ d'utilisation		Système d'évaluation
			Renouvellement urbain / réhabilitation de l'existant	Reconversion de friches urbaines	Extension urbaine	Territorialisé	Non Territorialisé	
AEU	6 principaux thèmes liés uniquement à l'environnement	oui	X	X	X	-	X	Absences d'objectifs préétablis, évaluation difficile
HQE <sup>2</sup> R	21 cibles se déclinent à 61 indicateurs	oui	X	X	X		X	Liste d'indicateurs et pondération
NQU	17 objectifs généraux	non	X	X	X	X	-	Pas d'indicateurs d'évaluation, Comité d'expert
EcoQuartier	20 critères d'évaluation+ 20 indicateurs formulés	Défini par le porteur du projet	X	X	X	-	X	Pas d'indicateurs préétablis, comité d'expert
HQE Aménagement	17 thèmes méthodologiques	oui	X	X	X	-	X	Pas d'indicateurs de résultats, Comité d'expert
La charte des éco-quartiers de LMCU	24 thèmes se déclinent en enjeux, objectifs et niveaux de performance	oui	X	X	X	X	-	Liste d'indicateurs (seuils définis), pas de pondération.

**Tableau 9** Les caractéristiques des approches étudiées d'éco-quartiers. (Auteur, 2013)

## 2.4. Conclusion

Les approches d'éco-quartiers étudiées sont, dans leur majorité, des démarches ou des méthodologies de mise en œuvre et d'évaluation. Mais, nous avons constaté qu'il n'existe ni bonne ni mauvaise approche. Chaque approche analysée a montré certaines spécificités. Certaines approches mettent l'accent sur les premières phases du projet (le choix du site dans la charte des éco-quartiers de LMCU, ...), d'autres sur la conception et l'évaluation des actions. Cette multiplicité de méthodologies est liée, selon nous, à la diversité de leur portage institutionnel (Etat, Conseil régional, collectivités territoriales, organismes privées, ...), et également au souci de chaque structure porteuse de la démarche.<sup>92</sup> Cette diversité provoque, selon le rapport annuel du Conseil général de l'environnement et du développement durable du ministère chargé du développement durable, publié en 2012, une sémantique fluctuante des déclinaisons thématiques utilisées dans les démarches (« enjeux » AEU, « critères » Eco Maires, Piliers, thèmes, ...) (Conseil Général de l'environnement et du développement durable, 2012). Le même rapport souligne la nécessité de mettre en place un réseau efficace d'échanges regroupant les différents porteurs des approches d'éco-quartier. Il préconise également l'élaboration d'un groupe de travail associant l'ensemble des acteurs impliqués dans les projets d'éco-quartiers. Ce groupe de travail devra proposer, courant 2013, tant une feuille de route stratégique qu'un plan d'action qui pourrait contribuer à améliorer la conception durable des territoires et à mieux porter l'expérience française sur la scène internationale, dans le cadre de conférences<sup>93</sup>.

Il nous semble clair que le point commun entre les différentes démarches de mise en œuvre d'éco-quartier est de diffuser un nouveau mode de travail, en impliquant des acteurs qui n'en avaient pas spontanément l'habitude.

La tendance actuelle se caractérise par la nécessité de développer des systèmes d'évaluation par indicateurs d'aménagement urbain durable, qui s'inscrivent dans une logique d'insertion territoriale à différentes échelles. Plusieurs études ont été conduites dans cette

---

<sup>92</sup> A titre d'exemple, le souci de Certivéa, contrairement à d'autres porteurs de démarches de conception des éco-quartiers, est de développer un outil de certification.

<sup>93</sup> Comme la conférence de l'Eco-Cites à Nantes, qui a été organisée par « International council for local environmental Initiatives (ICLEI)»

logique. A titre d'exemple, la recherche collective associant la direction de l'Urbanisme de la ville de Paris, le laboratoire de géographie physique (LGP) et le bureau d'études « Les EnR ». <sup>94</sup> Cette recherche est axée autour le référentiel « un aménagement durable pour Paris », et plus précisément sur la démarche d'évaluation des opérations parisiennes d'aménagement. Les acteurs porteurs de cette démarche <sup>95</sup> précisent que l'absence d'intégration territoriale des démarches d'aménagement constitue la principale critique de l'approche « éco-quartier », et que la démarche d'évaluation doit favoriser une superposition de démarches à toutes les échelles (Jégou, et al., 2012). Voir Figure 21.



Figure 23 le positionnement de la démarche parisienne d'évaluation dans différentes échelles d'évaluation. (Jégou, et al., 2012)

Lors de notre recherche, il était important d'étudier par la suite comment les porteurs de projets d'éco-quartiers dirigent ou coordonnent la production de ce type des projets dans la pratique opérationnelle française. Cela sera l'enjeu du « Chapitre 3 » qui devrait nous permettre de comprendre la pratique opérationnelle de mise en œuvre des éco-quartiers en France.

Par ailleurs, cette analyse nous a permis de prendre le recul nécessaire sur le potentiel et les limites de ces approches, afin de pouvoir les adapter au contexte spécifique de la Syrie.

<sup>94</sup> Le bureau d'étude en urbanisme Durable, HQE et énergies Renouvelables. Voir le site web : <http://www.lesenr.fr/>

<sup>95</sup> Cédissia de CHASTENET- Direction de l'Urbanisme, Ville de Paris.



### Chapitre3 : Analyse de la pratique opérationnelle des éco-quartiers en France

Dans ce chapitre, nous essayons de comprendre, à partir d'une analyse de la pratique opérationnelle, comment les porteurs de projets d'éco-quartiers en France prennent en compte les différents enjeux dans chacune des phases du processus de mise en œuvre de tels projets.

Avant d'entamer l'analyse de la pratique opérationnelle, il est important de rappeler ici que la mise en œuvre des politiques de développement urbain durable à l'échelle locale, en France, a pris un retard d'environ une décennie par rapport à d'autres pays européens (Jégou, 2011). En revanche, depuis quelques années, nous remarquons un développement croissant des politiques publiques de mise en œuvre du développement urbain durable. Dans ce cadre, nous pouvons citer la recherche menée par **Anne Jégou**<sup>96</sup> qui aborde les différentes politiques de mise en œuvre de la durabilité urbaine. Elle distingue deux échelles d'intervention :

- l'échelle locale « la ville » avec les Agendas 21 et les Plans Climat-Energie Territoriaux (PCET) ;
- l'échelle infra-locale « le quartier » avec l'aménagement urbain durable.

Elle précise dans sa recherche que ces politiques sont divergentes<sup>97</sup> ; leurs échelles et leurs niveaux d'intervention se confondent en se concentrant sur un même espace (Figure 24)(Jégou, 2011). Dans ce contexte complexe de niveaux scalaires de pouvoir et d'espaces

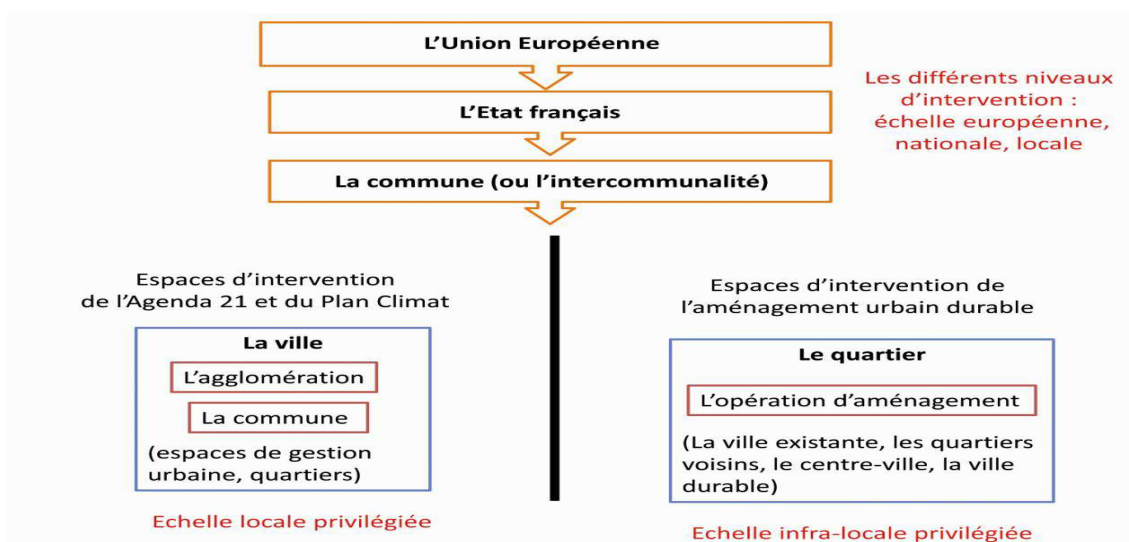


Figure 24 La multiplicité de niveaux d'intervention pour une dualité de types de politiques. (Jégou, 2011)

<sup>96</sup> La thèse est soutenue en décembre 2011 à l'université Paris 1, Anne Jégou est actuellement une maîtresse de conférences en géographie et aménagement à l'université de Bourgogne.

<sup>97</sup> Dans la première partie de thèse, l'auteur montre les différences entre les deux types de politiques urbaines (Agenda 21, Plan climat), leurs pertinences et leurs diffusions en France.

d'intervention, le concept d'éco-quartier prend une place dans le classement scalaire des différentes échelles.

### **3.1. Le contexte réglementaire, des nouvelles lois voient le jour**

Concernant la mise en œuvre du développement durable dans les projets d'aménagement, nous pouvons observer deux lois qui prennent en compte la dimension opérationnelle des projets urbains durables et qui répondent à certaines politiques publiques françaises :

- La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, connue sous le nom de la loi SRU et adoptée en 2000, à l'issue d'un débat national autour du thème « Habiter, se déplacer...vivre la ville ». Elle remplace certains documents d'urbanisme par d'autres nouveaux basés sur une réflexion de renforcement de la démocratie et de la décentralisation à plusieurs échelles de territoire<sup>98</sup> (Direction générale de l'urbanisme de l'habitat et de la construction, 2001). La logique du développement urbain durable est la base de cette loi. Des enjeux relatifs à la mixité urbaine et sociale y ont été pris en compte. Il est à noter que cette loi a été ajustée en juillet 2003 par la loi UH (Urbanisme et Habitat), dite loi de Robien, qui a pour ambition de clarifier un certain nombre de dispositions de la loi SRU ;
- La loi Grenelle I et II relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement<sup>99</sup>. celle-ci a été lancée, en 2007, pour faire face à la crise climatique et écologique. Elle propose des mesures touchant les secteurs de l'énergie et du bâtiment, des transports, de la biodiversité et des milieux naturels, de la gouvernance et des risques tant pour l'environnement que pour la santé. Il faut noter que le comité opérationnel n°9 «Urbanisme», qui est relatif à la mise en œuvre de certains engagements (n° 48, 49, 50, 72 et 76) du Grenelle de l'environnement, favorise l'émergence d'éco-quartiers en France (Piron & Alduy, 2008). Nous notons la faible prise en compte des questions de l'eau comme ressource durable dans cette loi (Diab,2012).

La législation française a offert aux élus locaux plusieurs procédures réglementaires permettant la mise en œuvre de projets urbains à l'échelle du quartier. Ces procédures sont les suivantes :

---

<sup>98</sup> Les schémas de cohérence territoriale (SCOT), les plans locaux d'urbanisme (PLU).

<sup>99</sup> Pour plus de détails sur le Grenelle de l'environnement, lien : <http://www.legrenelle-environnement.fr/>

- **La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** : cette procédure permet de réaliser une opération d'aménagement urbain d'initiative publique. La mise en place d'une zone d'aménagement concertée se fait en plusieurs étapes. La première étape est axée sur la définition du périmètre et la rédaction du dossier de création.<sup>100</sup>
- **Le lotissement** : cette procédure est plutôt utilisée par des aménageurs privés, le lotissement leur permet de réaliser une division foncière pour construire. Il peut être réalisé selon deux outils réglementaires (*le permis d'aménager*<sup>101</sup> et *la déclaration préalable*<sup>102</sup>). Cela dépend de sa localisation, de la création de voies et de la présence d'espaces ou d'équipements communs internes.<sup>103</sup> Nous notons la faiblesse de cette approche dans la prise en compte des questions environnementales au déterminant des questions foncières.
- **Le Projet Urbain Partenarial** : Cette procédure est un outil financier permettant aux communes de signer avec les propriétaires des terrains, les aménageurs ou les constructeurs, une convention fixant le programme des équipements publics à réaliser, ainsi que les conditions de leur prise en charge.<sup>104</sup>
- Les spécialistes de l'aménagement urbain durable ont souligné, lors des débats autour du concept d'éco-quartiers<sup>105</sup>, qu'un projet d'éco-quartier ne peut pas être structuré sur une réflexion similaire à celle d'un lotissement qui est, par définition, faible en termes de mixité fonctionnelle. Dans la plupart des cas, les projets de lotissements ne possèdent pas suffisamment ni des espaces de vie commune ni des équipements de proximité. Afin de répondre aux enjeux de la durabilité urbaine, *il est nécessaire de ne plus construire des lotissements isolés et accessibles uniquement en voiture, spectre de l'étalement urbain* (Heland, 2008).

---

100 Pour plus de détails, voir le code de l'urbanisme. Lien : <http://www.legifrance.gouv.fr/>

101 Le permis d'aménager : cette procédure concerne certains types de lotissements, et permet de contrôler les travaux d'aménagement. Article R.421-23 du code de l'urbanisme.

102 Article R.421-23 du code de l'urbanisme.

103 Article L.442-1 du code de l'urbanisme.

104 Article L.332-11-3 du code de l'urbanisme.

105 Les forums nationaux sur les quartiers durables. Ils sont organisés par IDEAL Connaissances qui joue un rôle de médiateur des pratiques existantes et émergentes.

En revanche, nous avons pu identifier certains points relatifs à la création d'une ZAC, et qui représentent certaines réponses aux enjeux d'un projet d'éco-quartier :

- Les procédures ZAC exigent certaines études préalables liées à la définition du programme, du choix du site et à la faisabilité tant technique que financière. Cela permet de renseigner l'autorité administrative sur l'opportunité de l'opération ;
- La concertation entre les différents acteurs concernés. Elle doit être organisée en amont du projet, afin que les contributions puissent infléchir le projet ;
- Le dossier de création d'une ZAC doit comprendre une étude d'impact sur l'environnement<sup>106</sup> ;
- Lors de la création d'une ZAC, des cahiers de charges de consultation prometteurs sont prévus (cahier environnemental, de chantier, de cession de terrain, ...).<sup>107</sup>

### **3.2. Le retour d'expérience pour les projets de nouveaux quartiers urbains : une nécessité absolue**

Malgré le poids des politiques publiques observées, concernant la réalisation d'éco-quartiers et les multiples procédures mises en œuvre (Souami T, 2009) (Bonard & Laurent Matthey, 2010), le concept d'éco-quartier souffre d'un déficit conceptuel évident, les retours d'expériences qui fondent ces mises en œuvre sont rarement fondés sur de véritables évaluations (Jégou, 2011). En revanche, les organismes porteurs des approches méthodologiques mènent des politiques de capitalisation et de retour d'expériences. Dans cette optique, nous pouvons observer plusieurs expériences intéressantes :

Concernant l'approche « EcoQuartier » du Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie (MEDDE), des groupes de travail ont été établis, dans le cadre d'un Club national<sup>108</sup>. Ils ont donné lieu à de nombreux débats, retours d'expérience de projets et à des discussions sur les différents thèmes relatifs à la conception d'un EcoQuartier. Selon le rapport d'activité du club de 2010, les réflexions menées ont permis de faire émerger quelques idées-clés, qui se sont souvent retrouvées dans les réunions d'échanges ( la planification

---

<sup>106</sup> Article R. 122-3 du code de l'environnement.

<sup>107</sup> Pour la ZAC, un cahier des charges de cession de terrain est obligatoire, alors qu'il est optionnel pour le lotissement.

<sup>108</sup> Le club national EcoQuartier ressemble les collectivités porteurs des projets qui ont participé au concours 2009 et 2011.

stratégique pour éviter de faire des EcoQuartiers des territoires d'exception, le diagnostic de territoire, la nécessité d'une démarche d'évaluation, etc.).<sup>109</sup>

Concernant la démarche HQE Aménagement<sup>TM</sup>, 17 opérations ont été choisies pour tester la démarche de certification de la HQE Aménagement<sup>TM</sup>. Ces audits-test faisaient l'objet d'une réunion d'échange et de retour d'expérience<sup>110</sup> organisée par Certivéa et l'Association HQE. Des experts, des représentants de certaines collectivités locales, des aménageurs publics et privés et des assistants à maîtrise d'ouvrage ainsi que certains auditeurs ont participé à cette réunion (Ponrouch, 2011), à la suite de laquelle, un rapport de synthèse de retours d'expériences, rédigé par *Adrien Ponrouch*<sup>111</sup>, a été publié, où sont précisées les exigences spécifiques de la démarche HQE Aménagement<sup>TM</sup> concernant la capitalisation des retours d'expérience.<sup>112</sup>

Concernant la démarche d'évaluation des opérations d'aménagement de la Ville de Paris, nous pouvons observer une forte volonté d'amélioration continue des indicateurs. En effet, les porteurs de cette démarche s'appuient sur les retours d'expérience des audits groupés d'opérations (Jégou et al. 2012).

### **3.2.1. Les projets de Nouveaux Quartiers Urbains (NQU) analysés**

Pour sélectionner les projets d'éco-quartier à analyser, nous nous sommes retrouvés face à plusieurs difficultés, comme l'accès limité aux données relatives aux pratiques opérationnelles, un accès qui était plus facile dans le cas des démarches méthodologiques (EcoQuartier, HQE Aménagement, HQE2R, etc.). La sélection des projets a été faite à la suite d'un travail de recherche effectué en 2009, lors d'un stage d'initiation à la recherche, au sein de l'EIVP (Hajjar, 2009). Nous avons accès aux dossiers de réponse à l'appel à projet des Nouveaux Quartiers Urbains de la Région d'Ile-de-France. Cela nous a permis d'avoir une forte lisibilité des projets (cartes, plans, acteurs, chiffre, etc.).

---

**109** Voir le rapport d'activité du Club national 2010 : [http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport\\_Activite\\_EcoQuartier\\_2010\\_24-01-11\\_light.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_Activite_EcoQuartier_2010_24-01-11_light.pdf)

**110** A Paris en septembre 2011.

**111** Adrien Ponrouch était chargé de Missions Développement Durable des Territoires chez Certivéa.

**112** Plusieurs points relatifs à la capitalisation y ont été mentionnés, comme la réalisation d'une fiche opération, la contribution à la diffusion de bonnes pratiques et l'identification des points de vigilance.

Nous avons sélectionné neuf Nouveaux quartiers Urbains parmi une trentaine de projets présentés, ayant répondu à l'appel à projets en 2008 :

- Cœur de ville : Mont Thabor-Saint Lazare,
- Cœur de ville de Trilport,
- Nouveau quartier de Montévrain,
- ZAC Clause Bois Badeau,
- Les docks de Ris-Orangis,
- Eco-quartier Gare de Pantin,
- Gare Confluence,
- La ZAC des docks de Saint-Ouen.
- Quartier fluvial de l'Île-Saint-Denis,

Au-delà de l'accès aux données, nous avons observé, lors de cette étude, d'autres facteurs qui justifieraient la pertinence de choix des projets :

- Ils font partie de 11 projets présélectionnés par le jury de l'appel à projet de NQU ;
- La région ÎDF n'a pas effectué une capitalisation de retours d'expérience de ces projets, contrairement aux projets présentés aux concours national EcoQuartier. La région ÎDF a montré, courant de 2013, une volonté de créer un espace d'échange (le Club des NQU) pour accompagner les projets lauréats dans leurs mises en œuvre. Ce Club des NQU a tenu une première réunion publique le 25 juin 2013, en présence de nombreux élus franciliens, de l'ADEME, de représentants de l'Etat et de professionnels de l'urbanisme. Une autre réunion dédiée aux questions énergétiques a eu lieu le 7 février 2014. Selon Alain Amédéo, Vice-président de la Région Île-de-France chargé de l'Aménagement du territoire, ce club doit être le lieu de la diffusion des bonnes pratiques et du partage d'expérience à l'échelle de l'Ile-de-France. Néanmoins, cette capitalisation reste au stade de l'outil de communication et ne va pas suffisamment au fond des questions conceptuelles.

### **3.2.2. Les principales informations des projets analysés**

Pour chaque projet, l'équipe candidate a réalisé un dossier initial sur le projet et un dossier complémentaire lorsqu'il a été présélectionné par le jury. Les dossiers des NQU sont élaborés et fondés sur trois types d'informations, ceux-ci sont présentés de façon simplifiés dans le tableau 10 ci-dessous :

Présentation synthétique	Présentation technique	Informations financières	Information sur la modalité d'engagement du maître d'ouvrage
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nom du projet</li> <li>- La commune</li> <li>- Site proposé et sa surface</li> <li>- Origine du projet</li> <li>- Eléments de programme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des réponses et caractéristiques techniques répondant aux 17 critères des NQU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Programme prévisionnel d'opérations</li> <li>- volet financier</li> <li>- échéancier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Description de l'équipe</li> <li>- Organisation du projet</li> <li>- Lettre d'engagement</li> </ul>

**Tableau 10 Les types d'informations présentés dans les dossiers des NQU. (Hajjar, Dossier NQU et Dossiers de NQU, 2009)**

Nous avons réalisé, pour chaque projet étudié, une fiche récapitulative, celle-ci a été conçue selon quatre parties relatives à notre étude. La figure 25 montre comment cette fiche est structurée et les informations que nous pouvons y trouver <sup>113</sup>:

- Des informations sur le projet d'éco-quartier et son programme : nombre de logements, nombre d'habitants, surface d'équipements privés, surface de commerces et de services, etc. ;
- Des informations sur le contexte du projet : sa surface, le contexte urbain dans lequel se situe le projet (centre-ville, périphérie centrale, ville nouvelle,...) et le type de projet (réhabilitation, reconversion d'une friche urbaine, extension urbaine,...)<sup>114</sup> ;
- Le périmètre du site de l'opération : une carte de localisation montrant le site du projet et son périmètre ;
- Des informations sur le choix de l'implantation d'éco-quartier selon des facteurs observés lors de cette étude. Nous nous sommes appuyés sur les réponses des projets étudiés à ces facteurs pour le renforcement du choix du site.

---

**113 Les fiches sont présentées dans l'Annexe II.**

**114 Pour ce type d'information, nous nous sommes inspirés des fiches d'informations établies par les porteurs de projet dans le cadre d'un dossier de labélisation d'EcoQuartier.**

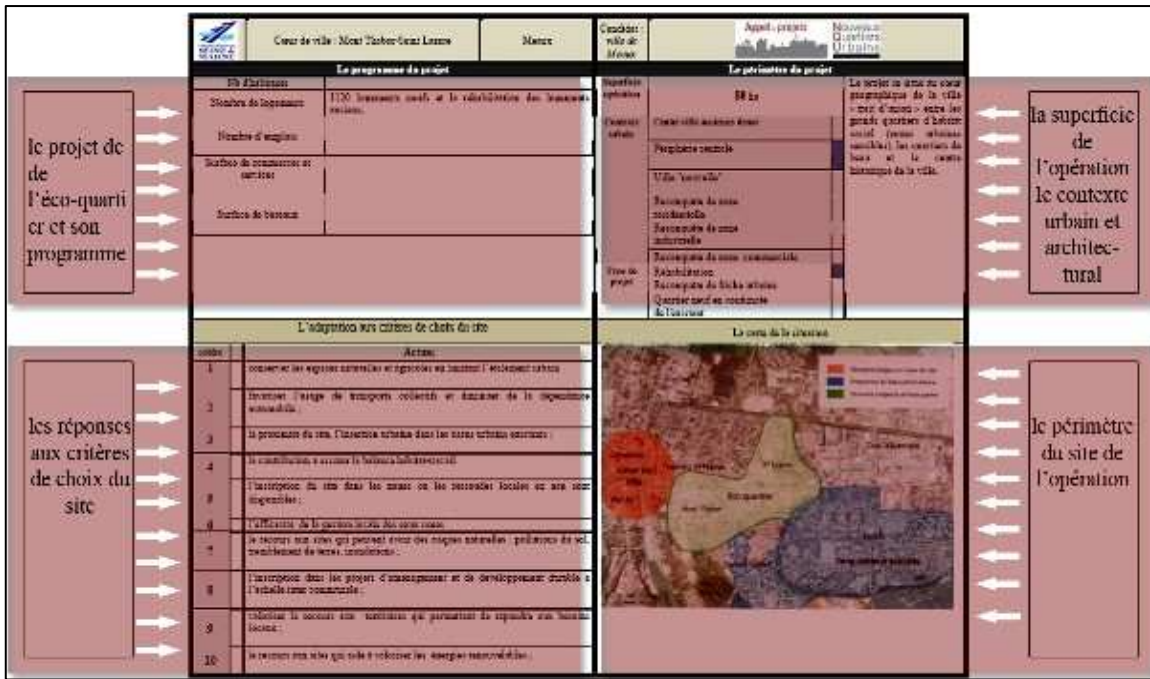


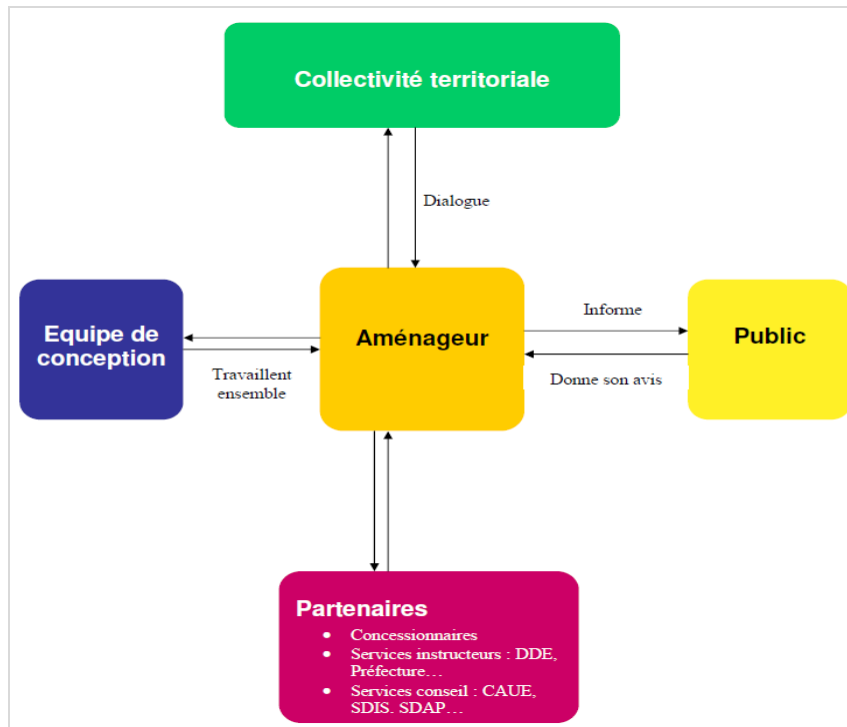
Figure 25 La forme de la fiche récapitulative conçue pour les projets étudiés des NQU. (Hajjar, 2010)

Lors de la première lecture des dossiers de NQU, Nous avons réussi à relever certaines informations de ces projets, nous citons ici comme exemple la superficie du site, son périmètre, et le contexte urbain et la typologie de chaque projet. Cependant, les dossiers ne nous ont pas permis de relever des caractéristiques de processus de conception puisque la démarche NQU ne définit pas un phasage clair dans son approche méthodologique. Nous avons effectué une analyse approfondie des dossiers, notamment à travers les fiches techniques élaborées par les équipes candidates et répondant aux 17 critères des NQU. A partir de cette analyse, nous avons pu observer le processus classique de conception d'un projet de Nouveaux Quartiers Urbains, en précisant les différents acteurs qui y sont impliqués et les modes de concertation entre eux, ainsi que les principales phases de conception.

### 3.2.3. Les principaux acteurs de conception de Nouveaux Quartiers Urbains

A travers les projets NQU étudiés, nous avons constaté une grande multiplicité d'acteurs impliqués dans les différentes phases de conception. Cette multiplicité d'acteurs montre une certaine complexité des projets. Nous avons également observé la volonté du responsable du projet et/ou du maître d'ouvrage de clarifier, dès le début du projet, le rôle de chacun d'entre eux dans le processus, et de définir les différentes formes de concertation à mettre en œuvre (concertation avec le public, concertation entre la collectivité territoriale et l'aménageur, concertation avec les différents partenaires, etc.)(Figure 26).





**Figure 26 Les différents rapports entre les acteurs d'une opération d'éco-quartiers. (Debuisson 2008)**

Les neuf projets de NQU étudiés sont gérés et pilotés par deux instances principales, qui se réunissent régulièrement : le comité de pilotage et le comité technique. Cette logique semble être courante dans toutes les démarches d'élaboration de projets urbains, mais sa mise en œuvre était très efficace au sein de la région Ile-de-France, car les missions étaient distinctes et les experts techniques avaient une place identifiée dans le dispositif.<sup>115</sup> En effet, à notre avis, le portage politique et opérationnel des opérations NQU a assuré une excellente adéquation entre les différents objectifs annoncés dans la démarche. Hélas, cet accompagnement s'est affaibli par la suite, car la région a confié une mission d'animation de son club NQU à des non-spécialistes du développement durable, ce qui a transformé la démarche en outil de communication politique. Par ailleurs, l'articulation entre les travaux relatifs aux opérations NQU et les autres démarches de l'Etat relatives au Grand Paris est restée faible.

#### *a) Le comité de pilotage*

Le comité de pilotage se réunissait de manière régulière pour faire des propositions, contrôler, donner son avis, valider des orientations et des axes d'actions stratégiques (la programmation du projet, les cahiers des charges, etc.). Il est composé de plusieurs

---

**115 Entretien avec Youssef Diab, expert de NQU à la Région IDF.**

personnes, comme l'aménageur, le pré-concepteur, le concepteur, le directeur général des services de la commune, des élus en charge du dossier et des acteurs présents sur le territoire (représentants des associations et des maisons départementales des solidarités, etc.).

*b) Le comité technique*

Le comité technique est chargé de proposer des solutions au comité de pilotage. Il ne prend aucune décision, mais il devrait participer en fonction de ses compétences aux réunions de travail, concernant la conduite de l'opération. Il est composé de techniciens ayant des domaines de compétences variés : le pré-concepteur, le concepteur, l'aménageur, un spécialiste en énergie et environnement, un sociologue, un anthropologue et le directeur général des services de la commune. D'autres compétences complémentaires peuvent être sollicitées, comme le spécialiste de la pollution des sols ou de l'économie foncière.

L'analyse des projets de NQU révèle l'existence d'une phase pré-opérationnelle pendant laquelle des études préliminaires sont réalisées par les collectivités locales, ou par d'autres acteurs, prenant en compte que le code de l'urbanisme autorise à confier les études et la réalisation d'opérations d'aménagement à toute personne publique ou privée y ayant vocation.<sup>116</sup> Lors de l'analyse de cette phase, nous avons aussi observé la présence de nombreux acteurs, sachant que chaque étude fait intervenir un acteur spécifique. Ces acteurs sont présentés, de façon simplifiée dans le tableau 11. Celui-ci associe les acteurs aux études préliminaires relatives à cette phase.

---

**116 L'article L300-4 du code de l'urbanisme : les collectivités confient les études préliminaires à un opérateur selon une convention publique d'aménagement. Cet opérateur est considéré comme un assistant de maître d'ouvrage (AMO).**

Types d'étude		Acteurs
Etude de sol		Bureau d'études (BE)
Relevé topographique		Géomètre
Relevé des réseaux existants		Concessionnaires
Inventaire des études antérieures		BE, Aménageur, commune
Documents d'urbanisme		commune
Etude parcellaire		Commune, établissement public foncier (EPF)
Etude sociologique	Etat des lieux	BE
	Demandes et besoins	BE
Histoire du lieu		Historien local
Recherches géographiques		L'Institut national de l'information géographique et forestière (INA)
Localisation des équipements publics		commune
Localisation des commerces et services		commune
Relevé du paysage et du contexte urbain	Interfaces du projet avec le reste de la ville	Paysagiste/urbaniste
	Le nombre de logement du projet	
	Etude des besoins futurs en commerce et en équipement	
Inscription des risques		BE, le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM)
Relevé écologique/ écosystème		Ecologue / BE
Desserte de transport		BE

**Tableau 11 les différents types d'études pour la phase pré-opérationnelle d'un projet d'éco-quartier. (Debuisson 2008)**

### **3.2.4. Les phases de conception d'un projet de Nouveau Quartier Urbain**

Nous avons pu, lors d'une analyse approfondie des dossiers sélectionnés, préciser les principales étapes-clés des projets d'éco-quartiers, et caractériser le phasage classique de conception d'éco-quartiers suivis par les collectivités locales.

#### *a) La définition du projet*

Nous avons également remarqué l'existence d'une phase d'étude préliminaire, qui vise à recueillir des données nécessaires pour la définition des objectifs de développement durable, et qui seront pris en compte par la suite dans le projet. Au cours de cette phase, de nombreux études sont effectuées par des différents acteurs (voir Tableau 11) sur des sujets précis : le contexte urbain, le contexte social, les déplacements, l'accessibilité au site, le contexte

énergétique, les paysages du site et son périmètre, le sol, les différents risques, etc. L'objectif de ces études est de visualiser l'état initial du site et d'identifier les enjeux du projet qui pourraient mettre en cause la faisabilité de l'éco-quartier.

*b) Les études préliminaires*

Nous avons observé une phase d'étude préliminaire qui consiste à recueillir des données nécessaires pour la définition des objectifs en matière du développement durable, et qui seront pris en compte par la suite du projet. Au cours de cette phase, des études ont été effectuées par différents acteurs (voir le tableau 12). L'objectif de ces études est de visualiser l'état initial du site et d'identifier les enjeux du projet qui pourraient mettre en cause la faisabilité de l'éco-quartier.

*c) L'étude de faisabilité*

Les projets NQU sélectionnés précisent quelques éléments relatifs aux études de faisabilité du projet. Les études sont généralement composées de deux étapes :

- La faisabilité technique du projet, il s'agit d'un approfondissement des études préliminaires du site et du croisement des données recensées avec les différents éléments du projet d'aménagement (des éléments de programme, etc.) ;
- La faisabilité économique tant à court terme (le montant global des dépenses du projet) qu'à long terme (coûts de maintenance, etc.).

*d) La programmation*

Après les études préliminaires et les études de faisabilité vient une phase de définition des objectifs, qui permet la mise en place d'un pré-programme. Ce dernier est composé de certains éléments définissant les grandes lignes du projet, et qui découlent à la fois des exigences des collectivités, de celles du territoire dans lequel se situe le projet ainsi que d'autres exigences sur le projet d'aménagement. Ces éléments sont notamment les suivants :

- l'intégration du nouveau quartier avec le reste de la ville ;
- la proportion de chaque type de logements (logements sociaux, locatifs, etc.) ;
- les ordres de grandeur des besoins en superficie ;
- l'estimation du nombre de commerces et d'équipements ;
- des éléments écologiques (orientation Nord/Sud des parcelles, ventilation, ensoleillement, la faune et de la flore locale) ;

- d'autres éléments liés au transport, au stationnement, aux déchets, ainsi que des aspects sociaux et financiers.

A l'issue de cette phase de pré-programmation, une équipe de préconception commence à réaliser les études de préconception selon trois étapes : avant-projet sommaire, avant-projet définitif, entité projet. Une fois que la préconception est validée par le comité de pilotage, la même équipe met au point et précise le programme définitif de l'opération, sur lequel s'appuieront les concepteurs. Tout cela est cohérent avec une démarche classique de gestion de projets urbains.

#### *e) La conception*

Lors de cette phase, les concepteurs précisent leurs idées par la production de documents, et de différents plans avec l'appui du comité technique. Dans les dossiers NQU sélectionnés, les concepteurs effectuent également une estimation prévisionnelle des coûts des travaux, ainsi qu'un planning du déroulement de l'opération (Echéancier). Cette phase est composée de trois étapes classiques de conception qui sont mentionnées ci-avant. Chaque étape doit être validée par le comité de pilotage.

### **3.2.5. Les différents scénarios possibles pour la gestion d'une opération de Nouveaux Quartiers Urbains**

A travers les projets NQU, nous avons réussi à identifier deux scénarios possibles pour la gestion d'une opération d'éco-quartier :

- Une délégation de la maîtrise d'ouvrage par une convention publique d'aménagement (CPA), selon *l'article L300-4 du code de l'urbanisme*, qui autorise les collectivités locales et leurs établissements publics à confier l'étude et la réalisation d'opérations d'aménagement à toute personne publique ou privée y ayant vocation. Dans ce scénario, nous avons remarqué l'intervention des collectivités dans la phase de définition, de faisabilité et de programmation. La CPA prévoit précisément la définition du projet d'aménagement, les conditions financières, ainsi que des éléments relatifs aux incidents d'exécution du contrat.
- La collectivité joue le rôle du maître d'ouvrage. Elle est capable de gérer et de réaliser les premières phases du projet (définition, études préliminaires et programmation). La consultation pour un aménageur n'est réalisée qu'après la définition d'un programme. Ce type de scénario exige de la collectivité porteuse du projet d'avoir certaines capacités

techniques permettant la réalisation des études des premières phases du projet (voir le tableau 12).

### **3.3. Vers le renforcement du processus de la mise en œuvre des éco-quartiers**

L'analyse des pratiques opérationnelles nous a permis d'observer le processus classique de conception d'éco-quartier mais aussi d'identifier et de repérer des points forts et des points faibles de ce processus. Nous précisons ici deux volets qui nous paraissent importants et nécessaires pour la conception d'un éco-quartier :

- Le choix de l'emplacement d'éco-quartier nous semble être un élément essentiel. A travers les démarches méthodologiques d'éco-quartier analysées, nous constatons que le choix du site d'un éco-quartier a de fortes incidences environnementales, sociales et économiques (LMCU, 2010). Néanmoins, il est difficile à l'heure actuelle d'évaluer, lors du phasage observé, la pertinence du choix. Mais nous pourrions observer une corrélation forte entre la réussite d'un projet et son emplacement qui se traduit par une bonne accessibilité et une bonne situation géographique.
- La pertinence des réponses aux objectifs définis par le programme du projet est aussi déterminante. Elle reste une problématique en l'absence des dispositifs organisationnels pour le pilotage, la participation et l'évaluation à mettre en œuvre tout au long de l'opération. Pour ce deuxième volet, nous avons constaté un recours au renforcement des approches méthodologiques d'éco-quartiers, en termes de gestion opérationnelle du projet. Plusieurs tendances actuelles ont été observées, lors de cette thèse, comme le développement de systèmes d'organisation et de décisions, comme le Système de Management d'une Opération (SMO) de la HQE Aménagement (voir chap. 2, §2.1.5). Nous avons aussi repéré le développement de systèmes d'évaluation par indicateurs pour les projets d'aménagement urbain durable (Jégou, et al., 2012), comme la démarche d'évaluation des opérations parisiennes d'aménagement, qui résulte d'une collaboration de recherche entre la direction de l'Urbanisme de la ville de Paris, le laboratoire de géographie physique (LGP) et le bureau d'études « Les EnR ».

Afin de clarifier certains points relatifs au premier volet concernant l'implantation des éco-quartiers, il nous paraissait nécessaire de tester les projets sélectionnés par rapport au choix du site. Cette étude a été effectuée selon deux principales étapes :

- Le choix du site en termes de superficie,

- Les réponses des projets étudiés aux enjeux observés à travers les différentes approches sur la localisation et l'accessibilité du site.

### 3.3.1. Le choix du site en termes de superficie

Les projets étudiés ont des superficies variables. Selon le tableau 12, nous retrouvons des quartiers ayant une superficie totale entre 7.5 ha (Cœur de ville de Trilport) et 153 ha (le nouveau quartier de Montévrain).

Ecoquartier étudié	Surface totale (ha)
Cœur de ville de Trilport	<b>7,5 ha</b>
Quartier fluvial de l'Île –Saint-Denis	<b>12 ha</b>
Les docks de Ris-Orangis	<b>18 ha</b>
Ecoquartier Gare de Pantin	<b>35 ha</b>
ZAC Clause Bois Badeau, Gare Confluence	<b>42 ha</b> <b>65 ha</b>
Cœur de ville : Mont Thabor-Saint Lazare	<b>80 ha</b>
La ZAC des docks de Saint-Ouen	<b>100 ha</b>
Nouveau quartier de Montévrain	<b>153 ha</b>

Tableau 12 la surface totale en hectare des quartiers étudiés. (Auteur et dossiers NQU, 2010)

Cette variété de superficies n'est pas une particularité française. **G. Yopez** a effectué, dans le cadre de sa thèse au sein du centre NOBATEK<sup>117</sup>, une analyse morphologique et fonctionnelle de dix éco-quartiers. Ceux-ci sont localisés dans certains pays de l'Europe du nord (Danemark, Finlande, Suède, Pays bas et Grande Bretagne). Les résultats de l'analyse précisent l'existence d'une grande variété de la surface des éco-quartiers (entre 1 ha et 200 ha), ainsi que leur regroupement en quatre grands types (Yopez-Salmon, 2011) :

- quartiers de petite superficie : entre 1.1 ha et 10 ha ;
- quartiers de superficie moyenne : entre 10 ha et 50 ha ;
- quartiers de superficie comprise entre 50 ha et 100 ha ;
- quartier de taille supérieure à 100 ha.

---

<sup>117</sup> NOBATEK est un centre de ressources technologiques qui développe des activités de recherche appliquée et des prestations de service dans les différents domaines de l'aménagement et de la construction durables. Voir le site web : <http://www.nobatek.com/>.

A partir de cette analyse, nous avons pu préciser que la superficie totale n'a pas d'influence sur le choix de l'implantation du site. Il n'existe pas une superficie exigée afin de réaliser un éco-quartier. Certains acteurs et spécialistes d'éco-quartiers soulignent que certains sites ayant une superficie limitée pourraient contribuer à atteindre les objectifs du développement urbain durable du territoire. Le choix d'un site constituant une friche urbaine au cœur d'un tissu urbain existant contribue à la densification urbaine et à la diminution de l'étalement urbain.<sup>118</sup> Nous citons ici comme exemple un des premiers éco-quartiers parisiens, Paris Gare de Rungis. Ce projet se situe dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris sur un terrain de 3.8 ha avec une couverture partielle de l'ancienne gare de Rungis. En 2004 L'aménagement de ce nouveau quartier a été confié à la Société d'Etude, de Maîtrise d'ouvrage et d'Aménagement Parisienne (SEMAPA).<sup>119</sup> Le projet d'aménagement a pour ambition la réalisation d'un quartier compact sur un site « abandonné » en reliant les quartiers riverains et en facilitant l'accès aux transports en commun (la station de Poterne des Peupliers de tramway 3).

### **3.3.2. Les Nouveaux quartiers Urbains : Quelles réponses aux enjeux observés en matière de la localisation et de l'accessibilité du site**

Dans cette étude, il nous semblait nécessaire d'observer les réponses des Nouveaux Quartiers Urbains étudiés aux enjeux pertinents qui influencent le choix de l'implantation d'éco-quartiers. Une tâche qui était difficile, puisque le phasage classique de conception, à l'heure actuelle, ne nous permet pas d'avoir une lisibilité sur le positionnement de la phase du choix du site. Afin de préciser les enjeux relatifs au choix du site, nous avons conduit une analyse en différentes étapes :

- recueillir et analyser les informations sur les travaux existants ;
- Définir les enjeux observés à travers cette analyse des travaux existants ;
- interroger les éco-quartiers sur ces enjeux afin de tirer des informations sur leurs réponses en matière de la localisation du site.

#### *a) Le recueil et l'analyse des informations*

---

<sup>118</sup> Une discussion avec Franck Faucheu, chargé du projet d'EcoQuartier au ministère de l'écologie lors du forum des quartiers durable à Grenoble en 2010.

<sup>119</sup> Voir le site web du projet « Paris Gare de Rungis » : <http://www.parisgarederungis.fr/>

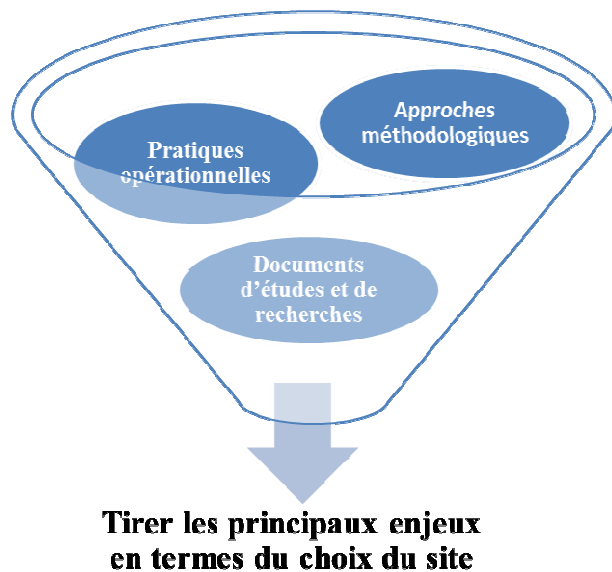


Nous avons recensé plusieurs types de données qui constituent un préalable pour un bon projet d'éco-quartier. La figure 27 montre les trois types de données analysées en termes de choix du site.

- Les pratiques opérationnelles :

Le numéro 28 (février - avril 2008) de la revue « Durable » contient un dossier sur les éco-quartiers ([\*L'éco quartier, brique d'une société durable\*](#)).

Les auteurs y ont répertorié et analysé 18 projets d'éco-quartiers français. Cette étude montre que sur 18 projets, 10 sont localisés dans des zones en friche urbaine (casernes, usine, anciens ports,...), 4 sont situés dans des zones proches du centre-ville (continuité urbaine) et 3 se trouvent dans des terres agricoles. Un seul quartier est en rénovation. Le recours aux friches urbaines et aux sites en continuité urbaine fait une réponse aux engagements pris par les porteurs des projets, pour faire face à l'étalement urbain et pour préserver les zones agricoles (non-urbanisées) (Yepez-Salmon, 2011).



**Figure 27** Les trois types de données analysées pour la définition des enjeux relatifs au choix du site. (Auteur, 2010)

Dans notre étude, un seul projet de Nouveaux Quartiers Urbains étudiés est situé, de manière partielle, dans des zones agricoles (ZAC Clause Bois Badeau), alors que le site est historiquement rattaché à une zone industrielle des granitaires Clause. Par ailleurs, un des projets de référence en matière d'éco-quartiers et qui fait l'objet d'un suivi (le projet Paris Gare de Rungis) est aussi une ancienne gare de marchandises.

- Les approches méthodologiques d'éco-quartiers :

L'étude des démarches existantes d'éco-quartiers en France a permis d'identifier les approches qui donnent au choix du site un positionnement important, voire fondamental, dans le phasage de conception d'éco-quartier. La charte des éco-quartiers LMCU préconise plusieurs objectifs et niveaux de performance relatifs au choix du site. Nous les avons répertoriés dans le tableau 13. Au-delà des enjeux liés à l'étalement urbain, la charte LMCU prend en considération des enjeux liés aux différents types de pollution du site (LMCU, 2011).

OBJECTIS	PERFORMANCE ECO-QUARTIER
Donner priorité au renouvellement urbain dans le choix du site de l'éco-quartier : la préférence du tissu urbain existant et desservi par des axes lourds de transport en commun existant ou en projet.	<p><b>Concernant les sites dans le tissu urbain existant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Desserte de l'opération par au moins un axe lourd de transport en commun (bus à haut niveau de service, tramway, métro, train, tram-train) et dont les arrêts sont accessibles à moins de 700 m à pied en distance réelle en tout point du quartier.</li> <li>- Les friches urbaines denses imparfaitement desservies doivent répondre aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• sites situés dans une zone urbanisée selon le PLU ;</li> <li>• sites desservis au moins par une ligne de bus ou par une autre liaison douce (ex : itinéraire vélo en site propre), permettant la liaison rapide avec un axe lourd de transport en commun ou avec la ville-centre.</li> </ul> </li> </ul>
Ne retenir un site en extension urbaine que sous certaines conditions (à titre d'exemple, absence de site disponible en renouvellement urbain, desserte par un axe lourd de transport en commun, etc.)	<p><b>Concernant les sites en extension urbaine :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- continuité immédiate avec le tissu urbain existant.</li> <li>- Le site devra être desservi à moins de 700 m en distance réelle en tout point du quartier par : <ul style="list-style-type: none"> <li>• au moins un axe lourd de transport en commun ;</li> <li>• au moins une école primaire existante ou à construire, susceptible d'accueillir la population nouvelle ;</li> <li>• un ou plusieurs équipements publics nécessaires à la vie d'un quartier, existants ou à construire ;</li> <li>• au moins 3 commerces et services de première nécessité existants ou prévus accessibles par des liaisons douces.</li> </ul> </li> <li>- Les projets d'extension urbaine situés dans des communes péri-urbaines ou rurales non encore desservies par un axe lourd de transports en commun, ils doivent être : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situés dans une zone d'urbanisation autorisée par le SCOT ;</li> <li>• Desservis au moins par une ligne de bus.</li> </ul> </li> </ul>
Conserver une souplesse pour les zones désignées comme urbanisables par les SCOT et PLU, mais non encore desservies par un axe lourd de transport en commun.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les projets d'extension urbaine situés dans des communes péri-urbaines ou rurales non encore desservies par un axe lourd de transports en commun, ils doivent être : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situés dans une zone d'urbanisation autorisée par le SCOT ;</li> <li>• Desservis au moins par une ligne de bus.</li> </ul> </li> </ul>
Tenir compte de la présence de générateurs de pollution d'air dans le choix du site	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fournir les études de pollution de l'air, chimique, olfactive ou sonore dont les résultats pourront conduire à éliminer certains sites.</li> <li>- Le choix d'un site exposé à des pollutions atmosphériques ou sonores est conditionné par l'assurance du traitement des sources de pollution.</li> </ul>
Evaluer les pollutions et les risques éventuels pour les futurs occupants du site,	
Apprécier la faisabilité technico-économique en considérant l'ensemble des données relatives à l'état environnemental du site	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Collecte adaptée de l'ensemble des données de terrain ;</li> <li>• Détermination de l'ensemble des indices de risques sanitaires liés au projet d'aménagement ;</li> <li>• Réalisation d'un plan de gestion et d'une analyse des risques résiduels si le plan de gestion ne permet de supprimer l'ensemble des risques résiduels ;</li> </ul>
Supprimer les expositions aux risques selon un plan de gestion du site	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservation des éléments recueillis sur l'état environnemental des sites et prise des dispositions en conséquence.</li> </ul>
Définir le choix techniques de dépollution	

**Tableau 13 Les objectifs et les niveaux de performances EcoQuartier relatifs au choix du site selon la charte de LMCU. (Auteur 2013)**

- Les documents d'études :

Certains travaux concernant la conception d'éco-quartiers ont abordé les questions relatives aux choix du site pour la mise en œuvre d'un éco-quartier. L'union sociale pour l'habitat<sup>120</sup> a publié, en 2012, un guide contenant des principes et des préconisations pour aider à la conception et à la gestion d'un éco-quartier. Ce guide a été réalisé par Michel BONETTI du CSTB et par d'autres spécialistes. Il est basé sur des enseignements retirés de l'évaluation approfondie de cinq éco-quartiers.<sup>121</sup> Il a mis l'accent sur la nécessité d'économiser au maximum les ressources en sol et de favoriser l'intensification urbaine (Bonetti, 2012). De ce fait, il propose l'implantation des éco-quartiers à l'intérieur des territoires déjà urbanisés, en utilisant les friches urbaines ou industrielles existantes, en densifiant certains quartiers existants et en exploitant les dents creuses ou une partie des emprises routières qui sont souvent surdimensionnées (voir la figure 28). A partir de cette réflexion, il précise quatre types de localisation, qui nous semblent être très pertinents : centre-ville, territoire proche du centre, faubourg inclus dans le tissu urbain et les friches en bordure de grand ensemble.



Figure 28 le recours à l'intensification urbaine dans le choix du site d'un éco-quartiers. (Bonetti, 2012)

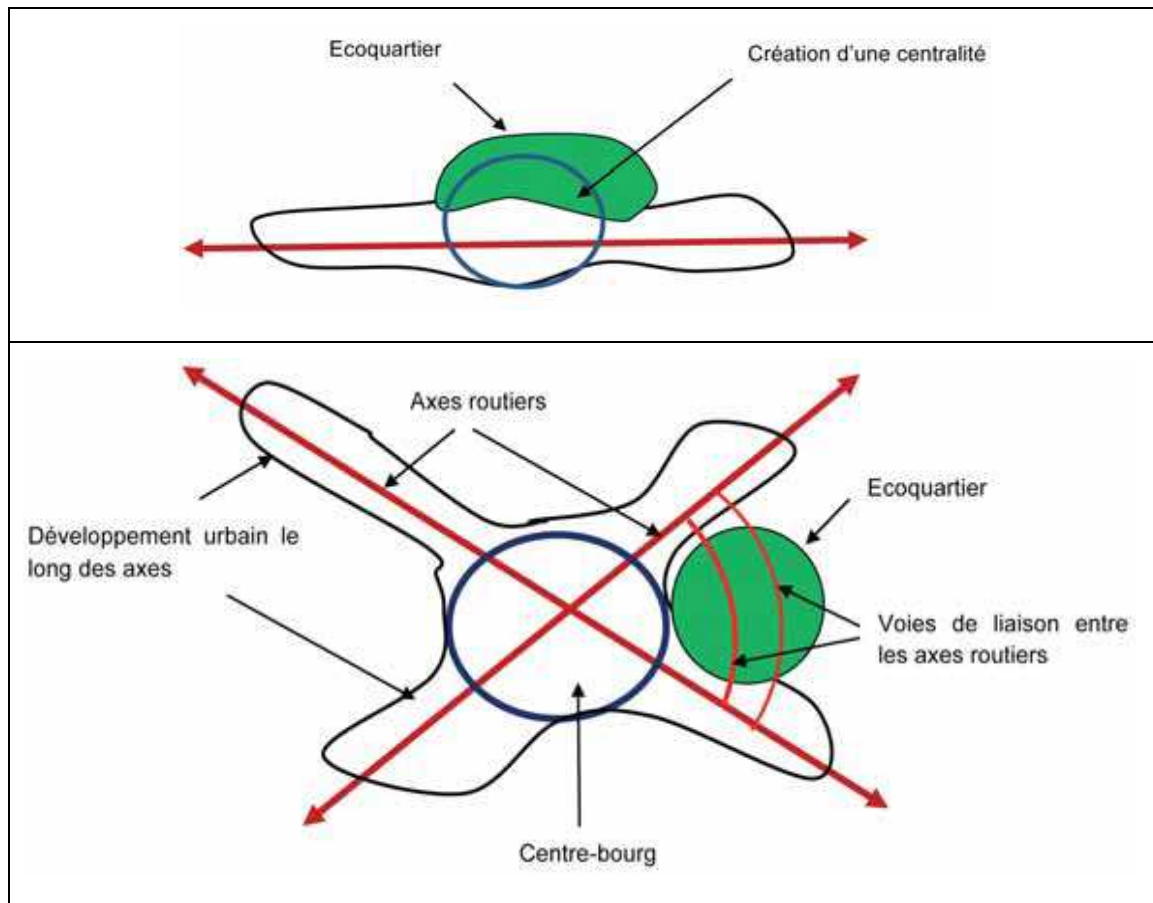
Par ailleurs, le guide prend en considération les cas particuliers des extensions urbaines. Il favorise les éco-quartiers visant à conforter les centre-bourgs, en créant une centralité dans les

---

<sup>120</sup> L'union sociale pour l'habitat est une organisation représentative du secteur Hlm qui représente quelque 760 organismes Hlm à travers cinq fédérations. Elle dispose également de filiales et de structures œuvrant à la formation et à la professionnalisation des organismes. Site web : <http://www.union-habitat.org/>.

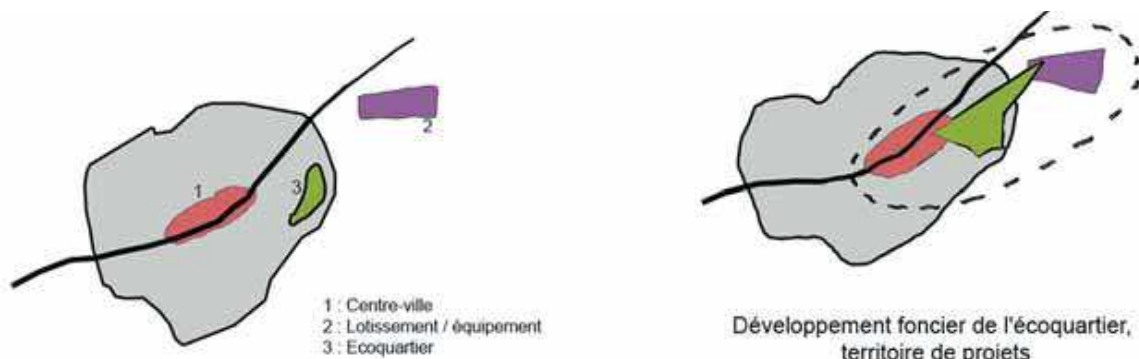
<sup>121</sup> Les 5 éco-quartiers sont les suivants : la ZAC de Bonne à Grenoble, le quartier de Monconseil à Tours, le quartier de la Bottière-Chênaie à Nantes, le quartier des Akènes à Lormont et le quartier de la Courrouze à Rennes.

villages qui se sont développés le long d'une rue, ainsi que les projets situés entre les axes routiers à la périphérie des centres (Figure 29).



**Figure 29 les différentes localisations pertinentes d'éco-quartiers en cas des extensions urbaines. (Bonetti, 2012)**

Au-delà de l'économie des ressources en sol, le guide précise aussi qu'il est nécessaire que le site participe à la revalorisation et à la régénération des territoires, et joue un rôle d'articulation avec les autres projets urbains situés à proximité.



**Figure 30 l'inscription du site de l'éco-quartier dans une stratégie de revalorisation des territoires. (Bonetti, 2012)**

*b) Définir les enjeux observés à travers cette analyse des travaux existants*

À partir des enseignements tirés de cette analyse critique de références pertinentes, nous avons pu définir les principaux enjeux relatifs à la localisation d'un projet d'éco-quartier. En effet, cette localisation doit permettre de :

- favoriser l'intensification urbaine et la protection des zones agricoles ;
- favoriser l'usage de transport collectif ;
- accueillir un véritable projet de quartier et faire place aux équipements et services nécessaires à la vie quotidienne ;
- favoriser l'usage des réseaux d'infrastructures existants sur le site et/ou à proximité ;
- tenir compte des risques naturels éventuels ;
- tenir compte des documents d'urbanisme à plusieurs échelles (PLU, SCOT, etc.) ;
- répondre aux besoins locaux ;
- économiser la consommation des ressources naturelles (eau, énergie et autres ressources primaires).

*c) Les réponses des éco-quartiers étudiés sur les enjeux définis*

Après avoir défini les principaux enjeux relatifs à la localisation du site des éco-quartiers, nous avons pu tirer des informations sur leurs réponses à ces enjeux (voir le tableau 15). L'ensemble des sites étudiés s'inscrivent dans un enjeu particulier du schéma directeur de la région d'Île-de-France (SDRIF), celui-ci consiste à revaloriser les territoires d'opportunités situés au cœur des agglomérations existantes, les grands secteurs anciennement industriels et d'autres territoires qui offrent un fort potentiel urbanisable.(SDRIF, 2008). Le tableau 14 précise les enseignements liés à la localisation du site en fonction des enjeux définis ci-avant

<p style="text-align: center;"><b>Cœur de ville : Mont Thabor-Saint Lazare</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le site fait partie du pôle de Meaux qui représente un territoire stratégique (pôles à dynamiser) selon le SDRIF ;</li> <li>- il s'inscrit dans un programme de rénovation urbaine (PRU) ;</li> <li>- le site s'articule autour d'un projet de TCSP ;</li> <li>- à proximité de commerces et d'équipements du centre-ville ;</li> <li>- il fait partie d'une commune ayant une dynamique immobilière (plus de 500 logements par an) ;</li> <li>- à proximité du réseau de chaleur urbain de Meaux.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Nouveau quartier de Montévrain</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le site fait partie d'un secteur d'urbanisation préférentielle (pôles à dynamiser) selon le SDRIF ;</li> <li>- Il est accessible en transport en commun par la gare de RER A et par la gare roturière située au sud-est du projet ;</li> <li>- Le site s'inscrit dans les enjeux et les objectifs du territoire de l'Etablissement Public d'Aménagement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée (EPA MARNE) ;</li> <li>- Il fait partie d'une commune ayant une dynamique immobilière (près de 200 logements par an, jusqu'à 2016) ;</li> <li>- Le site a de forts potentiels en termes d'énergies renouvelables (étude lancée par EPA MARNE).</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Cœur de ville de Trilport</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le site s'inscrit dans la géographie stratégique comme un secteur de densification préférentielle selon le SDRIF, il s'agit d'une friche industrielle ;</li> <li>- il est à proximité de la gare SNCF qui fait l'objet d'un projet d'aménagement selon le PDU (Pôle d'échanges multimodal), cette gare assure la création d'une bonne desserte potentielle par les transports en commun ;</li> <li>- il s'inscrit dans les objectifs définis par le futur PLU (l'intensification urbaine du centre-ville et le choix de l'éco habitat) ;</li> <li>- il est à proximité des commerces, de la mairie et de plusieurs écoles, cela permet également d'améliorer l'harmonie spatiale et la cohérence urbaine de la ville ;</li> <li>- il est orienté nord-sud favorable à la production d'énergie solaire ;</li> <li>- expositions aux risques de pollution existants sur le site, des actions ont été définies pour chaque risque : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ nuisances sonores des infrastructures routières (éloigner le transit poids lourds desservant les zones d'activités ;</li> <li>➤ pollution des nappes phréatiques (le projet d'aménagement urbain prévoit des actions pour limiter les risques de pollution des nappes phréatiques).</li> </ul> </li> </ul>

<b>ZAC Clause Bois Badeau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le site fait partie du pôle gare de Brétigny-sur-Orge, qui représente un territoire stratégique (pôles à dynamiser) selon le SDRIF ;</li> <li>- il est axé autour de la gare (RER C) ;</li> <li>- il s'adapte aux grandes orientations du SCOT du Val d'Orge, qui traduit le projet de territoire du Val d'Orge à l'horizon de 2020 ;</li> <li>- il s'inscrit dans une stratégie de la revalorisation de l'ensemble du territoire, une localisation charnière, entre le centre-ville et la vallée de l'Orge, il permet d'ouvrir la ville sur la nature ;</li> <li>- le site fait partie d'un territoire ayant une progression de demandes de logements selon le plan local d'habitat (PLH) ;</li> <li>- la topographie du site permet d'assurer une gestion naturelle des eaux pluviales en milieu urbain, des bassins de stockage des eaux pluviales en cascade ont été envisagés pour le projet ;</li> <li>- à proximité d'une filière d'approvisionnement en bois, le projet prévoit la création d'un réseau de chaleur basse température.</li> </ul>
<b>Les docks de Ris Orangis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le site fait partie d'un secteur de densification préférentielle selon le SDRIF, il participe à la reconversion des zones anciennement industrielles qui se situent dans l'agglomération de la Vallée de la Seine ;</li> <li>- il est implanté autour de la gare (RER D) ;</li> <li>- il fait partie de la zone du Dock des Alcools, où des offres de logements doivent être assurées selon le PLU ;</li> <li>- il permet de redynamiser le secteur proche, et sa localisation permet d'assurer un accès vers les bords de la Seine ;</li> <li>- il fait partie d'un territoire ayant d'opportunités conditionnelles selon le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI). Un système d'écoulement des eaux est prévu dans le projet (une trame bleue).</li> </ul>
<b>éco- quartier Gare de Pantin</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le site a une forte continuité urbaine ;</li> <li>- il bénéficie d'une desserte pertinente en transports collectifs (la ligne E du RER et le Tramway 3) ;</li> <li>- il s'inscrit dans les orientations du développement urbain définies par le PLU et l'Agenda 21 local de Pantin ;</li> <li>- il joue un rôle à la revalorisation du territoire proche avec sa localisation entre les quartiers voisins ;</li> <li>- Le site fait partie d'une commune ayant une progression de demandes de logements (3971 demandes en 2008).</li> </ul>
<b>Gare Confluence</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le site fait partie d'un secteur de densification préférentielle et de territoires stratégiques pour le développement régional ;</li> <li>- à proximité du pôle gare de Saint-Denis,</li> <li>- le site a de forts potentiels en termes de continuité urbaine, et surtout entre la partie aménagée du canal et les berges de la Seine à Epinay ;</li> <li>- le site a une identité fluviale importante ;</li> <li>- l'inscription du site dans une politique de dépollution du sol ayant des opportunités conditionnelles, après les opérations de la désindustrialisation et la disparition des activités industrielles.</li> </ul>

**Tableau 14 Les différentes réponses des éco-quartiers étudiés aux enjeux de la localisation du site. (Auteur, 2011)**

### **3.4. Conclusion**

L'analyse de la pratique opérationnelle des projets d'aménagement à travers des projets de Nouveaux Quartiers Urbains a montré ses points forts, ainsi que ses limites.

Les données doivent répondre aux différentes interrogations sur les pratiques opérationnelles des projets de quartiers durables, en éliminant les ambiguïtés. La création d'une base de données fondée sur la capitalisation de retours d'expérience a déjà montré une nécessité absolue. Pour cela, nous avons critiqué le retard de la région d'Île-De-France de mettre en place « son club » de Nouveaux Quartiers Urbains. Ce genre de club pourrait être l'outil qui permettrait aux villes de communiquer sur leurs démarches, leurs objectifs, leurs actions, leurs compétences et sur les innovations. Il s'avère que notre critique est justifiée par les faits et les rencontres avec des différents porteurs de projets au sein des collectivités, qui s'interrogent sur l'absence totale de la région dans les phases de conception de ces opérations pilotes. Son absence pourrait s'expliquer par le manque de moyens. Le contexte perturbé actuel de la région parisienne, mais aussi à notre avis par un manque de vision de la place de la Région Ile-de-France dans l'aménagement francilien.

Par ailleurs, l'analyse critique nous a également montré la nécessité d'un renforcement du processus de la mise en œuvre d'éco-quartiers, en mettant l'accent sur les phases amont, le choix du site en particulier. Les Projets de NQU étudiés ont montré certaines réponses aux enjeux relatifs au choix du site. Nous citons ici comme exemple, l'accessibilité du site par le transport en commun, la continuité urbaine, etc.

Nous notons aussi que l'analyse approfondie que nous avons réalisée par plusieurs référentiels et par plusieurs démarches d'évaluation, labélisation et aide à la conception, nous a permis d'avoir de la faisabilité d'une approche pour la mise en œuvre d'un éco-quartier en Syrie.





**Partie III: LE CONTEXTE URBAIN  
SYRIEN FACE AUX ENJEUX DU  
DÉVELOPPEMENT DURABLE**



## **Chapitre 4 : Le recours de l'Etat syrien à la planification urbaine, une nécessité absolue**

Ce chapitre vise à décrire le contexte urbain en Syrie et les réformes engagées par l'Etat syrien avant 2011 et durant la crise qui touche le pays depuis Mars 2011.

A partir de l'année 2002, ce pays a annoncé une politique de modernisation et d'ouverture favorisant les projets de coopération et d'échanges internationaux sur différentes thématiques. Dans cette thèse, nous en abordons ceux qui sont liés à la question du développement urbain.

*« En Syrie, les études démographiques et territoriales sont absentes dans la recherche, et on souligne la rareté des études dans ces domaines, comparées aux autres champs d'études comme l'économie de l'agriculture »,* comme le révèle une introduction explicative de l'axe démographique et territorial du rapport **« La Syrie à l'horizon de 2025 »**. Cette étude a été commandée par la Présidence de la République, et faite par une équipe de 263 chercheurs syriens ayant différents domaines de spécialisation, en collaboration avec le Programme des Nations Unies Pour le Développement (PNUD). Ce rapport fait une analyse de tous les secteurs potentiels de l'évolution de la Syrie à l'horizon de 2025 (CPCI, 2006).

Néanmoins, depuis 2002, les questions liées à la planification et à l'aménagement attirent de plus en plus l'attention des décideurs de l'action publique à tous les niveaux, ainsi que les élus et les urbanistes (Ali, 2009)(Chakar, 2010). Cette évolution s'inscrit dans un contexte de changement majeur dans les orientations de ce pays sur le développement depuis l'arrivée au pouvoir du président Bachar Al-Assad en 2000 (Clerc, 2011). La commission de planification et de coopération internationale, attachée à l'office du premier ministre, s'occupe de la préparation de plans quinquennaux. A travers le plan quinquennal (2006-2010), la planification urbaine est considérée comme une des principales priorités. De ce fait, nous avons constaté que la Syrie a pris conscience de l'importance de la planification pour faire face à la croissance urbaine non maîtrisée et à ses impacts sur le développement du pays (CPCI, 2005).

Dans ce chapitre, nous allons décrire rapidement les différentes spécificités et enjeux relatifs à l'urbanisme opérationnel durable en Syrie.

#### 4.1. Situation géographique et conditions climatique de la Syrie

Faisant partie de la "Syrie naturelle"<sup>122</sup>, la Syrie actuelle se situe sur la côte orientale de la Mer Méditerranée. Elle a une superficie de 185000 KM<sup>2</sup>. Elle se divise en quatre zones géographiques distinctes :

- La zone méditerranéenne littorale, comprise entre les montagnes et les plateaux, qui s'étend du Liban au Sud, au "Liwa Is Kandaron" (Sandjak d'Alexandrette)<sup>123</sup> (Plan Bleu, 2002) ;
- La zone montagneuse ;
- La zone des plaines. Elle comprend les plaines de Daraa, Damas, Homs, Hama, Alep et celles de la Djézireh. Cette zone est située à l'Est de la zone montagneuse ;
- le désert : il est formé de steppes (*Badiat al-Cham*) ; il s'étend en direction des frontières avec l'Iraq et la Jordanie.

Cette diversité paysagère entraîne un compartimentage climatique du pays. Une étude allemande, effectuée par **Mahmoud Hélani**<sup>124</sup> en 1995, caractérise, pour un certain nombre de facteurs météorologiques, les zones climatiques en Syrie. Cette étude non publiée prend en compte plusieurs facteurs météorologiques, mesurés dans plusieurs villes syriennes, comme la quantité de précipitations en moyenne<sup>125</sup>, le nombre de jours de précipitations en moyenne, la température maximale en moyenne (Figure 31), la température minimale en moyenne, l'humidité relative (Figure 32) et les heures d'ensoleillement.

---

122 Un terme traditionnel arabe qui désigne le Bilad el-Cham : un nom donné à la région qui contient l'équivalent des États actuels de Syrie, Liban, Jordanie et Palestine.

123 Liwa Is kenderun (Le Sandjak d'Alexandrette) faisait partie intégrante du territoire syrien jusqu'à 1939. Il est connu plus spécifiquement sous le nom de Hatay et a été octroyé à la Turquie.

124 Professeur à l'université d'Alep, ancien enseignant chercheur à l'université technique de Dresde.

125 Les précipitations annuelles dans la zone méditerranéenne littorale sont supérieures à 400 mm, le plateau central reçoit de 200 à 400 mm/an alors qu'il constitue le cœur de la Syrie où se trouvent les villes de Damas, Homs et Alep. Enfin, la moitié du territoire syrien est occupée par la vaste steppe de Syrie qui reçoit moins de 200 mm/an (Ababsa, Roussel, & Al DbiyatMohammed, 2007)

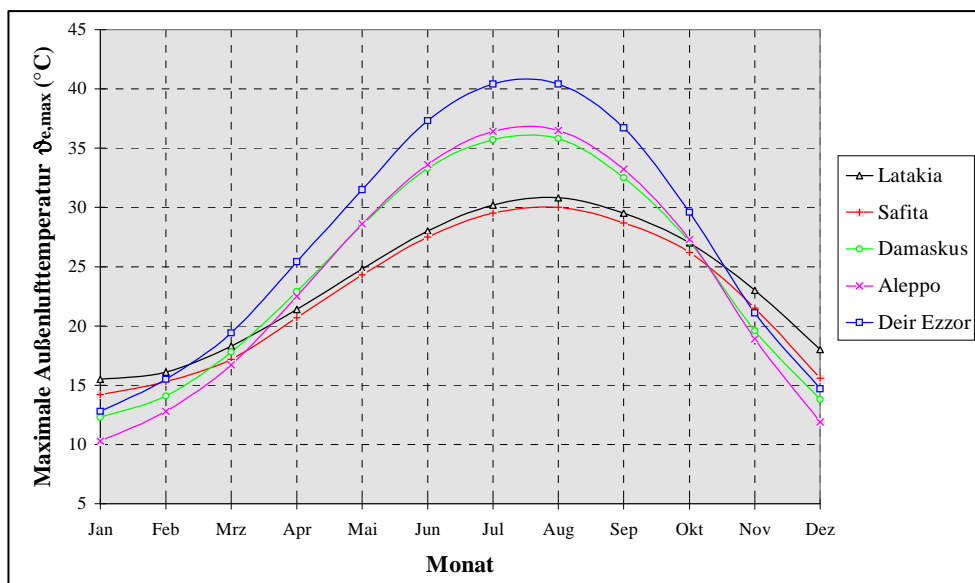


Figure 31 la température maximale journalière en moyenne pour les villes syriennes. (Hélani, UT de Dresde, 1995)

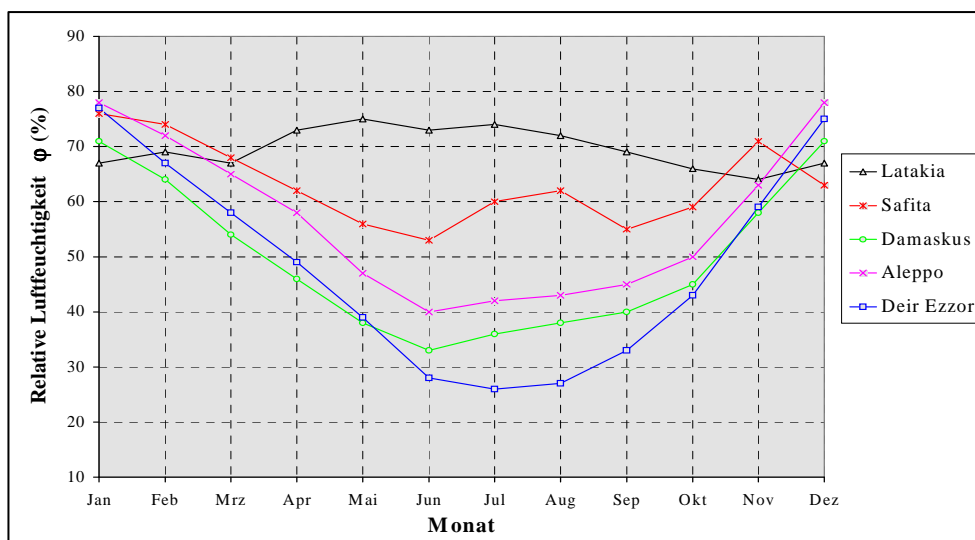


Figure 32 L'humidité relative en moyenne pour les villes syriennes. (Hélani, UT de Dresde, 1995)

L'étude divise le territoire syrien en sept zones climatiques (Figure33), qui sont classées selon quatre catégories (Tableau15).

Climat tempéré	Zone montagneuse littorale
	Zone montagneuse continentale
Climat chaud et humide	Zone littorale méditerranéenne
Climat chaud et sec	Zone sèche méditerranéenne
	Zone sèche continentale
Climat extrême chaud et sec	Zone de steppes
	Zone désertique

Tableau 15 La répartition des zones climatiques en Syrie selon 4 catégories de climat. (Elaboration personnelle via Hélani, 2011)

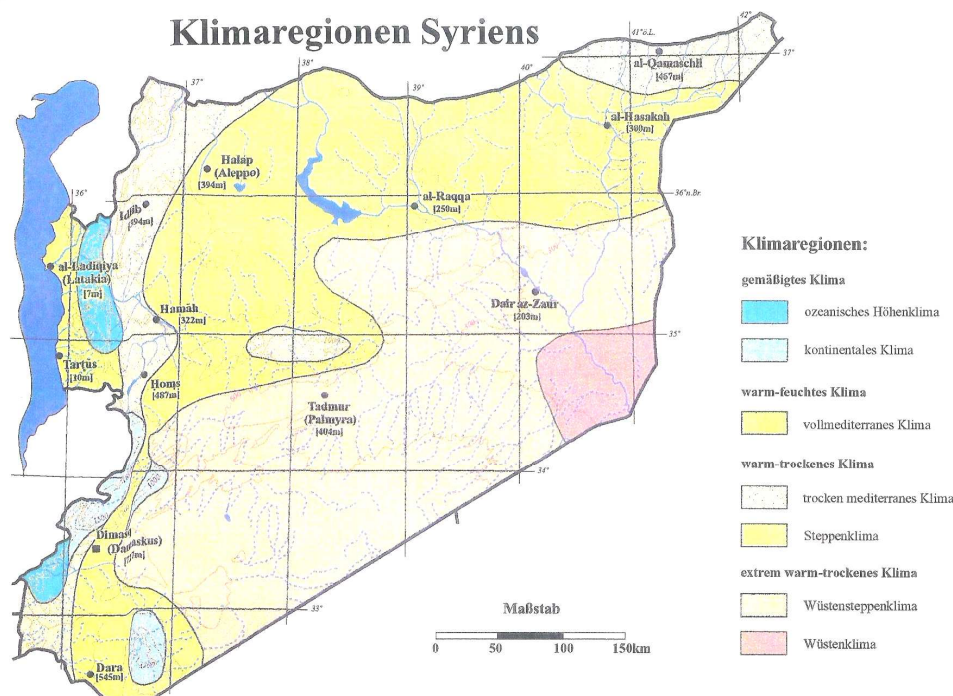


Figure 33 Le compartimentage climatique en Syrie selon l'étude de l'UT de Dresde. (Hélani, 1995)

Cette brève présentation du climat syrien montre la nécessité de la mise en œuvre d'outils spécifiques territoriaux aussi bien pour la conception bioclimatique que pour les questions des éco-quartiers.

## 4.2. L'organisation territoriale et administrative de la Syrie

### 4.2.1. Les divisions administratives et territoriales

Selon la loi de l'administration locale<sup>126</sup>, la Syrie est composée de quatorze gouvernorats (**mohafazats**) ayant une superficie et une densité de population différentes. Chaque gouvernorat est lui-même divisé en districts (**Mantikats**) et subdivisé en sous-districts (**Nahiehs**).<sup>127</sup> En Syrie, le terme **chef-lieu** est utilisé pour désigner la ville du centre de gouvernorat. La Figure 5 (page 44) précise les différents gouvernorats de la Syrie avec les différents chefs-lieux.<sup>128</sup>

La même loi précise une classification des unités urbaines administratives en fonction du nombre de population, qui représentent une personnalité morale, puisqu'elles ont une valeur

<sup>126</sup> La loi n°15 de 1971, modifiée en 2011 par le décret n°107.

<sup>127</sup> La Syrie est divisée en 55 districts et 210 sous-districts.

<sup>128</sup> Chaque gouvernorat a un chef-lieu à l'exception de Rif-Damas.

juridique et se dotent d'un budget local (MLA, 2011). Nous distinguons trois niveaux d'unités urbaines administratives (Tableau16).

<b>Ville</b>	Chaque unité urbaine ayant une population de plus de 50.000 habitants
<b>Petite ville</b> (Baldeh)	Toutes les unités urbaines ayant une population entre 10.001 et 50.000 personnes
<b>Commune</b> (Baladiyah)	Selon la nouvelle loi de l'administration locale, la commune est la plus petite subdivision administrative syrienne avec une population entre 5.001 et 10.000 personnes

**Tableau 16 Les différentes subdivisions administratives syriennes selon le nombre de population (MAL, 2011)**

#### **4.2.2. Les instances locales en Syrie**

Le processus de décentralisation a été faiblement initié en Syrie dès 1972 avec l'organisation des premières élections municipales. Une profonde réforme de l'organisation territoriale et de la modernisation de l'Etat est entrée en vigueur le 24 août 2011. L'objectif poursuivi était de répondre aux exigences posées par le plan quinquennal 2006-2010.

Pour chaque gouvernorat, un gouverneur, nommé directement par le Président de la république, représente l'Etat central. La loi de 2011 a précisé dans son texte la structure de l'instance locale. Il s'agit d'un conseil local avec un bureau pour chaque subdivision administrative. Les conseils se composent de membres élus directement par les citoyens. Dans le tableau 17, nous précisons la structure de chaque conseil local (le nombre des membres et le président du conseil). La loi de 2011 a précisé également le mécanisme et les règlements relatifs aux élections de l'Administration locale qui s'effectuent tous les quatre ans.



	<b>La structure du conseil</b>	<b>Le président du conseil</b>
<b>Le conseil de gouvernorat</b>	Un élu pour 10 000 citoyens, soit au moins 50 membres et pas plus de 100 membres	élu par les membres et chargé de la communication avec le gouverneur (état central)
<b>Le conseil municipal</b>	Un élu pour 4 000 citoyens, soit au moins 25 membres et pas plus de 50 membres	(le maire) élu par les membres du conseil

Tableau 17 la structure des conseils locaux en Syrie. (MAL, 2011)

### 4.3. L'évolution urbaine en Syrie

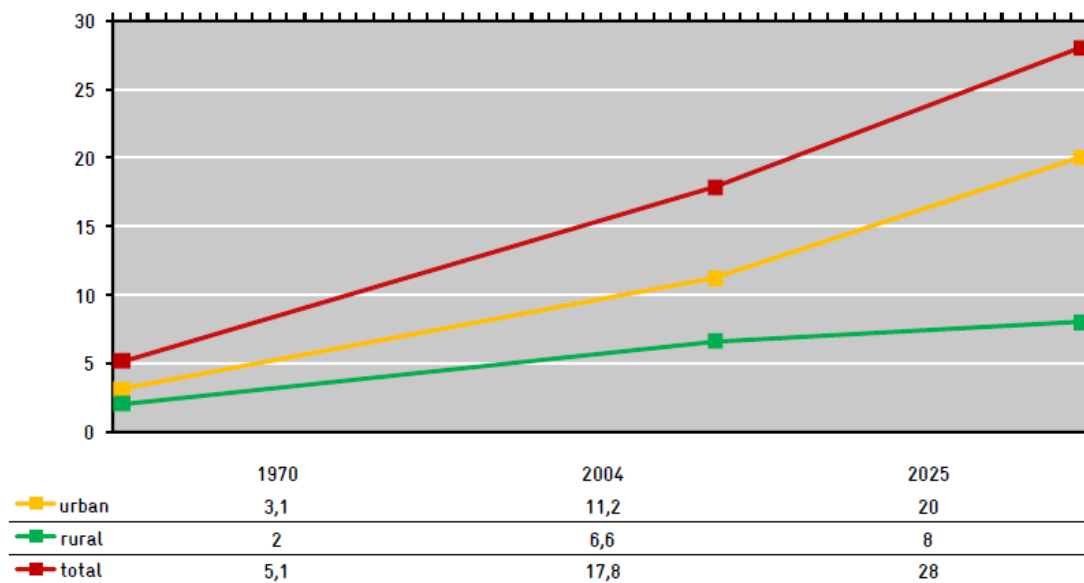
#### 4.3.1. Changements radicaux de la société syrienne

Depuis les années 1960<sup>129</sup>, la Syrie connaît une progression excessive de l'urbanisation qui devient un phénomène général dans toutes les grandes villes syriennes. La répartition de la population syrienne est très disparate, puisque 70 % des habitants occupent la partie ouest du pays partant du gouvernorat d'Alep au nord jusqu' au gouvernorat de Deraa au sud, sur une superficie qui représente 33 % environ de la superficie totale (MLA, 2009 ; Sakkal, 2009). Cette disparité démographique est relativement causée par le gradient d'aridité qui augmente d'Ouest en Est de la Syrie, alors que la moitié du territoire syrien s'étend sur une zone de steppes (Badiat al Cham) qui est confrontée à de nombreux problèmes d'aménagement (Ababsa et al, 2007).

Pendant les années 1980, la croissance urbaine annuelle était de 5% pour les grandes agglomérations. Ensuite, elle a baissé à 3%. L'urbanisation a atteint 55% de la population totale de la Syrie et aurait dû attendre 71% en 2025 (Figure 34). Ce dynamisme est surtout concentré dans les deux grands « pôles urbains » d'Alep et de Damas, ceux-ci représentent 45% de la population totale (MLA, 2009). Il est évident que la guerre civile n'a pas été considérée dans ces analyses.

---

<sup>129</sup> L'année 1963, date de la révolution Baasiste (Parti Bath), la Syrie entre dans une période de stabilité, après une période de coups d'Etat successifs.



**Figure 34 L'évolution de la population syrienne (en millions pour 1970, 2004 et 2025). ( MAL, 2011)**

Entre 1991<sup>130</sup> et 2011, la Syrie a connu une transition économique qui visait à libérer l'économie syrienne. Cette dynamique a été renforcée depuis 2002 lorsque la Syrie a choisi de s'orienter vers l'économie du marché (Balanche 2009) (Sakkal, 2009).

Les évolutions des modes de vie ont un impact sur la répartition spatiale des populations, sur l'occupation et l'usage du sol, sur l'organisation des services, sur la production de l'habitat, sur la mobilité, les services et les modes de transport et sur l'orientation de l'étalement urbain.

#### **4.3.2. Les défis de la croissance urbaine en Syrie**

Les transformations que connaît la société syrienne depuis les années 1960 réclament de nouveaux concepts. Les questions de croissance urbaine dans les grandes villes syriennes sont au cœur du débat sur l'aménagement du territoire. Plusieurs urbanistes et spécialistes syriens soulignent que les grandes villes syriennes s'étendent en « tache de huile »<sup>131</sup> et subissent une accélération non-maîtrisée du processus d'urbanisation en périphérie.

---

**130** Date de promulgation de la loi d'investissement n°10 qui permet au secteur privé d'investir dans la vie économique du pays.

**131** Salwa Sakkal, Lamis Harabaly et Sakher Oulabi, lors d'un colloque international à Alep, en mars 2010, sur les métropoles de Syrie dans les processus mondialisés d'urbanisation. Il est organisé par la mairie d'Alep, l'Institut français du Proche-Orient (IFPO) à Damas, la Maison de l'Orient et de la Méditerranée à Lyon, Le Groupe de recherches et d'études sur la Méditerranée et le Moyen-Orient (GREMMO) et l'INSA de Lyon.

Plusieurs études démontrent que l'accroissement démographique a une influence sur la croissance urbaine malgré sa baisse indiquée dans les perspectives de la population mondiale des Nations Unies. Le taux de l'accroissement annuel en Syrie va décroître d'ici à 2025 et sera de l'ordre de 1,47% (PNUD, 2010). Au-delà de la forte pression démographique, d'autres facteurs contribuent à soutenir la croissance urbaine dans les grandes villes syriennes. Parmi ces facteurs, on trouve notamment :

- L'exode rural ininterrompu qui est stimulé par l'attraction des bassins d'emploi des pôles urbains, surtout Damas et Alep. Fabrice Balanche<sup>132</sup> a effectué une analyse dédiée aux migrations intérieures en Syrie entre 1990 et 2010, il souligne un rôle important de l'agglomération de Damas, tandis qu'Alep n'a quant à elle plus qu'un rôle régional (Ali, 2009) (Balanche, 2009). Là aussi, les considérations spécifiques relatives à la guerre actuelle doivent permettre d'affiner ou de modifier ces observations.
- Les afflux de réfugiés et de déplacés vers les grandes villes syriennes. Ces dernières ont déjà dû faire face à plusieurs vagues de réfugiés : les palestiniens en 1948 et 1967, puis les réfugiés syriens du Golan en 1967 et les Irakiens depuis 2003. Selon les recensements non-officiels, on estime près d'un million de réfugiés irakiens dont la majeure partie est à Damas (Balanche, 2009) (Figure35).<sup>133</sup>

---

**132** Maître de conférence à l'Université Lyon 2 et membre du Groupe de Recherches et d'Etudes sur la Méditerranée et le Moyen-Orient.

**133** Depuis mars 2011, date du début des mouvements de contestation, les médias ont souligné qu'une grande partie des réfugiés irakiens ont choisi de retourner en Iraq pour deux principales raisons : l'instabilité des villes syriennes et l'amélioration relative des villes irakiennes en ce qui concerne le niveau de sécurité et la qualité de vie. Il faut noter qu'il n'existe aucun recensement officiel pour le moment.

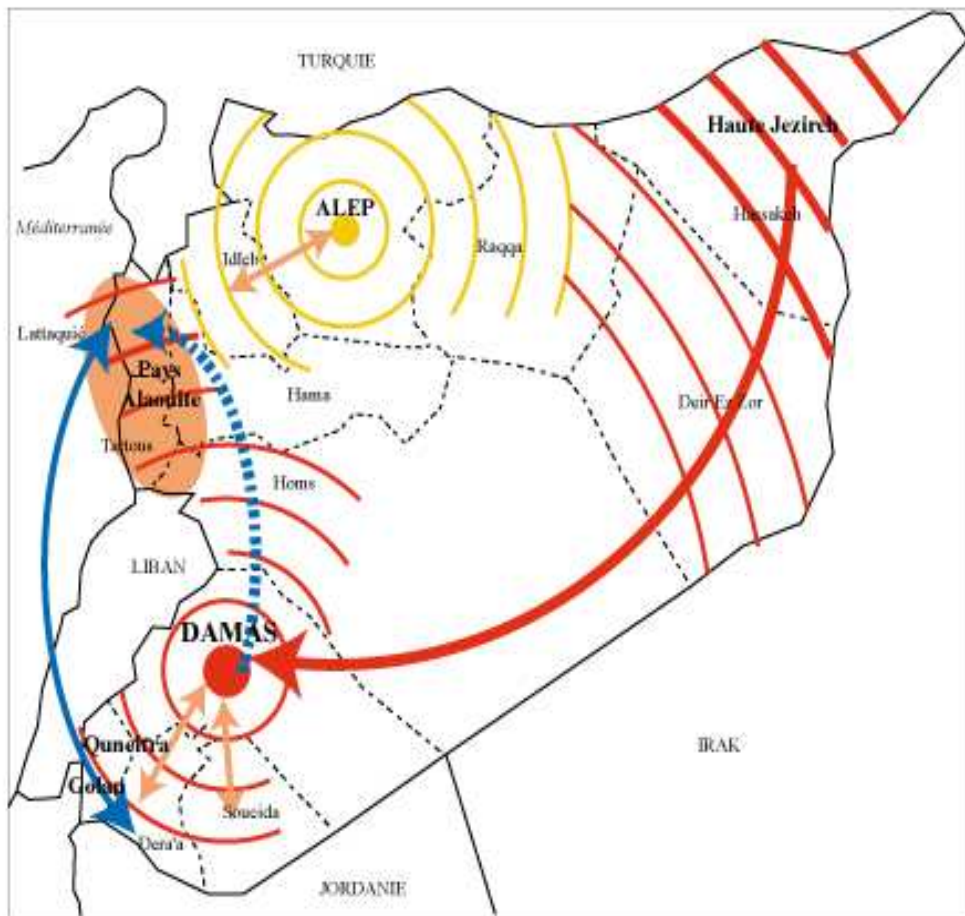


Figure 35 Les migrations intérieures en Syrie 1990-2010. ( Balanche, 2009)

- l'augmentation de la spéculation immobilière provoquée par le secteur privé et stimulée par l'ouverture économique du pays, le désengagement relatif de l'Etat de la vie économique et de l'aménagement du territoire (Sakkal, 2009), et plus récemment par la promulgation de la loi n°15 de 2008 (*la loi du Développement et de l'Investissement Immobiliers*) qui a renforcé l'activité immobilière du secteur privé. En particulier, les nouveaux groupes internationaux (Qatari Diyar, Immar,...) qui ont intégré la vie économique syrienne par des investissements fonciers et immobiliers de haute qualité. Cela a généré une sorte d'explosion de la construction entre 2006 et 2011. Nous avons noté que le développement durable, et surtout dans ses volets social et environnemental, est complètement ignoré de la réflexion. Mais, le choix du site d'implantation est pris en compte d'une manière importante, on a sélectionné pour ces

projets les meilleurs emplacements à Damas ou ailleurs (Damascus Diar, Latakia Diar, Syria Holding)<sup>134</sup>

La croissance urbaine rapide était un phénomène général pour toutes les grandes villes syriennes et pas uniquement Damas et Alep. Selon le rapport « la Syrie à l'horizon de 2025 », une métropole quasi-millionnaire pourrait apparaître à Homs au cœur de la Syrie en 2025. Les acteurs de l'aménagement du territoire ont affirmé que la croissance rapide des villes syriennes exerce une forte pression sur les capacités économiques de l'Etat syrien (Atfeh, 2007) et dépasse ses capacités techniques et administratives. De ce fait, l'Etat syrien se trouve face à plusieurs phénomènes apparus dans les villes, dont **l'étalement urbain non-maitrisé, la fragmentation urbaine**<sup>135</sup> et **l'habitat informel**. Ces trois différents phénomènes interfèrent entre eux et ont créé de forts impacts sur les ressources naturelles (ressources en sol, en eau, air, etc.). A partir de ce constat, nous mettons en cause les stratégies de développement urbain qui ont été adoptées par l'Etat syrien. S'agit-il de carences techniques et administratives ? Est-ce que la Syrie a pris de fausses orientations pour la définition de ses objectifs en matière du développement urbain ? De telles questions méritent d'être posées. Mais ce qui est déjà évident, c'est l'absence de toute réflexion environnementale dans cette situation. En effet, l'Etat syrien s'est mis devant le fait accompli d'un développement anarchique créant des problèmes de santé publique, d'où la nécessité d'intervenir d'une manière curative.

#### **4.3.3. L'habitat informel en lien causal avec l'expansion urbaine non-contrôlée**

La croissance urbaine rapide de la Syrie a entraîné l'apparition de nouvelles formes d'habitat : *L'habitat spontané ou non réglementé*, ou couramment appelé « informal settlement ». Ces formes d'habitat sont apparues en Syrie dans les années 1960 et sont devenues une caractéristique des grandes villes syriennes, notamment les villes de Damas et d'Alep. Dans ces villes, le phénomène s'est accéléré de façon excessive dans les 1980, pour différentes raisons que nous allons clarifier. Les études précisent que l'habitat informel concerne, jusqu'au mois de mars

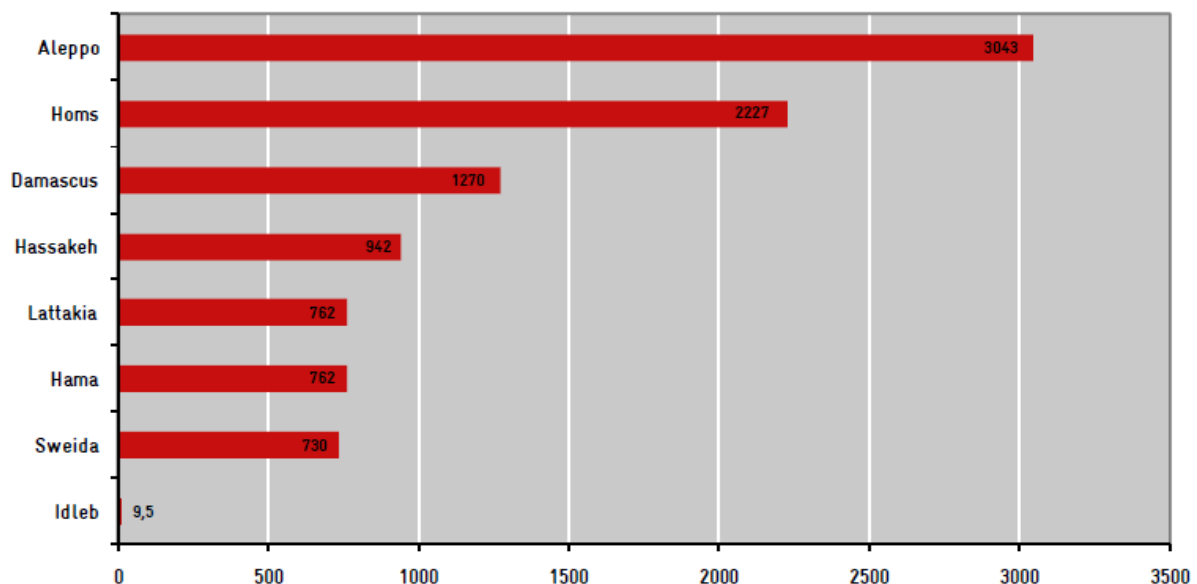
---

134 Voir la page 146.

135 Selon l'auteur, La fragmentation urbaine se traduit par la faiblesse des relations administratives, sociales et économiques entre les quartiers qui présentent des secteurs faisant partie d'une entité urbaine plus vaste.

2011<sup>136</sup>, 50% de la croissance urbaine dans les périphéries des agglomérations et touche 40% de la population totale de la Syrie (Lavinal, 2008)(Ross&Diab,2009).

La « Figure 36 » fournit des informations sur les superficies des zones urbaines informelles dans les différentes villes syriennes, selon les données du Ministère de l'Administration Locale (MAL). Dans ce diagramme, nous pouvons voir que la ville d'Alep, qui sera l'objet d'une analyse approfondie dans les chapitres suivants de la recherche, occupe la première place avec **3043** hectares, alors que cette superficie est de **9.5** hectares pour la ville d'Idleb au nord-ouest de la Syrie. La superficie élevée des zones urbaines informelles à Alep nous amène à percevoir l'existence d'un rapport étroit entre l'étalement et l'informalité urbaine.



**Figure 36 La répartition des superficies des zones urbaines informelles selon les principales villes syriennes (en hectare). (MAL, 2009)**

Plusieurs chercheurs (économistes, géographes, urbanistes, sociologues) s'accordent à affirmer que la croissance urbaine est un facteur à l'origine de l'accélération de l'habitat informel. Ils proposent également d'autres facteurs qui contribueraient à l'aggravation du phénomène de l'habitat informel en Syrie :

---

<sup>136</sup> A partir de cette date, il n'existe aucun chiffre sur l'expansion de l'habitat informel dans les villes syriennes. En revanche, des spécialistes syriens de l'aménagement urbain (Lamis HIRBILI, Salwa SAKKAL, Mahmoud Hélandi) soulignent une accélération de construction de l'habitat informel au début de la crise syrienne, lorsque le contrôle des collectivités locales s'est affaibli dans les périphéries des villes.

- **Patrick McAuslan**<sup>137</sup> précise, à travers son rapport « *Positive Planning: A New Approach to Urban Planning Law in Syria.* », que le cadre réglementaire et juridique était un facteur important à l'apparition des zones urbaines informelles. La promulgation d'une loi, dite la loi 60, en 1979, visait à empêcher l'expansion urbaine formelle. Mais les propriétaires fonciers privés ont procédé au lotissement informel d'espaces fonciers, situés en périphérie des villes, pour les mettre sur le marché. Cela a créé une offre excédentaire de lots à destination des citoyens à faible revenu. Bien que le rythme de cette forme de développement informel ait diminué dans les années 1980 et 1990 par la mise en place parallèle d'un processus d'expropriation du sol pour cause d'utilité publique, il continue d'être l'offre dominante des lots. Il est nettement favorable d'un point de vue commercial<sup>138</sup> (McAuslan, 2008).

- **Edesio Fernandes**<sup>139</sup> et **Salwa Sakkal** précisent que les facteurs démographiques à l'origine de la croissance urbaine jouent un rôle moteur dans l'accélération de l'habitat informel : la croissance de la population, l'exode rural et les afflux de réfugiés à la suite de plusieurs conflits<sup>140</sup> (Fernandes, 2008) (Sakkal, 2009).

- **Olivier Lavinal**<sup>141</sup> a souligné un rôle important de la faible capacité technique et administrative de l'Etat syrien et des instances locales pour faire face à la forte demande aux logements. Certains éléments particuliers sont à l'origine de l'accélération de l'habitat informel (Lavinal, 2008) :

a) L'inefficacité des outils de planification urbaine existants. Les schémas directeurs sont obsolètes et les procédures de planification sont rigides et bien trop lentes.<sup>142</sup>

---

137 Professeur de droit à l'Université de Londres, expert juridique pour l'action n°9 de la MAM « planification urbaine et habitat informel » en 2008.

138 Le coût foncier obtenu par le processus d'expropriation du sol pour cause d'utilité publique était nettement inférieur à la réalité.

139 Consultant et urbaniste de l'University College London. Il est également coordinateur de l'IRGLUS (Groupe international de recherche sur le droit et l'espace urbain), spécialiste dans le domaine de la régularisation foncière urbaine en Amérique latine et dans plusieurs pays (Syrie, ...).

140 Selon la base de données de l'observatoire mondial des déplacements internes (IDMC), 305.000 personnes déplacées du plateau de Golan sont enregistrées. La plupart d'entre elles habitent dans les quartiers informels de la ville de Damas. Voir la base des données de (IDMC) :

<http://www.internal-displacement.org/8025708F004CE90B/%28httpCountries/OpenDocument>.

141 Expert à la Banque Mondiale.

142 A titre d'exemple, l'élaboration du nouveau schéma directeur de Damas a été achevée en 1999, mais n'a toujours pas été arrêtée.

Plusieurs caractéristiques ont été évoquées : l'absence de l'intégration verticale (entre la planification et la réalisation) et horizontale (entre les différents acteurs), l'absence de données fiables et le manque de systèmes modernes, tels que le système d'information démographique(SIG).

- b) le cadre réglementaire et juridique est souvent contradictoire, et largement inadapté, *comme le cas de la loi 60 de 1979*, mentionnée ci-avant, qui a limité la capacité des municipalités à pouvoir influencer sur le marché foncier.
- c) L'absence de la puissance publique dans le secteur de l'habitat social, cela a diminué l'offre d'habitat à bas coût.

#### **4.3.4. Classification de l'habitat informel en Syrie**

Une classification de l'habitat informel nous semblait importante pour comprendre les mécanismes de leur développement. Le classement a été effectué selon deux volets : la propriété foncière et la situation juridique.

##### **a) Classification selon la propriété foncière**

Le mode de développement de l'habitat informel est en corrélation avec la propriété foncière. A travers cette optique, nous avons deux catégories distinctes :

- Les zones urbaines informelles développées sur des *propriétés foncières privées*. Elles ont tendance à être plus «organisées» que celles sur les terres publiques. Les propriétaires fonciers privés procèdent souvent au découpage de leurs terres avec un système de rues intérieures acceptables et une articulation relativement définie avec la ville dans son ensemble (Fernandes, 2008). Dans le cas de Damas, les études précisent que 65% des zones urbaines informelles se constituent sur des terrains privés (Lavinal, 2008).
- Les zones urbaines informelles développées sur des *propriétés foncières publiques*.

Les rues ont tendance à être trop étroites. La densité d'occupation est fortement élevée et les limites entre les espaces privés et publics ne sont pas clairement définies (Fernandes, 2008). **Le Mont Qassioun** à Damas est un exemple d'une grande zone urbaine informelle stratégique et développée sur des propriétés foncières publiques. Elle est considérée comme



une des zones prioritaires de la réhabilitation urbaine de Damas<sup>143</sup>, puisqu'elle présente une particularité en termes de localisation géographique et visuelle. C'est un site montagneux avec une vue sur la ville de Damas. Ainsi, la nature du site et la qualité des infrastructures nécessitent des études spécifiques pour faire face aux risques sismiques. Dans la figure 37, nous pouvons distinguer le centre urbain « organisé » et les zones urbaines du Mont Qassioun.



Figure 37 Photo du Mont Qassioun. (MAM, 2009)

#### b) Classification selon la situation juridique

Selon la situation juridique, les zones urbaines informelles se répartissent en trois catégories (Fernandes, 2008) (McAuslan, 2008) :

- *Zones d'habitation illégales et précaires* qui présentent un danger immédiat pour les vies humaines.
- *Zones d'habitation illégales* qui sont en bon état physique, mais sous-desservies par les services urbains (réseaux d'eaux potables non-efficaces, collecte et transfert de déchets solides moins fréquents que dans les centres urbains, etc.). Elles représentent une menace pour la santé publique. En fait, l'état syrien a décidé, par *le décret institutionnel n°82 de 1980*, que chaque zone informelle devrait être fournie par les services de base, indépendamment de leur statut juridique.
- *Zones d'habitation avec des infractions aux codes de l'urbanisme* et à la législation de contrôle du développement. A priori, certaines zones urbaines de

---

<sup>143</sup> Le Mont Qassioun fait partie des territoires d'étude du MAM.

cette catégorie se dotent d'un document d'urbanisme qui est généralement loin de la réalité, ainsi que les acquéreurs possèdent d'un titre de propriété.

#### 4.4. Le développement urbain en Syrie

Le développement urbain dans un pays comme la Syrie comporte trois composantes :

- La requalification ou « la suppression » des zones d'habitat informel.
- La re-transformation des friches industrielles.
- Le freinage du phénomène d'étalement urbain au déterminent des zones agricoles (Fernandes, 2008) (Ross&Diab,2009).

Depuis l'ouverture économique du pays, lancée en 2000, la Syrie a adopté une nouvelle politique consistant à favoriser les projets de coopération préexistants<sup>144</sup> et à développer de nouveaux échanges internationaux sur différentes thématiques, comme les questions du développement urbain. De ce fait, les institutions internationales (PNUD<sup>145</sup>, FAO, IFAD<sup>146</sup>, Coopération japonaise JICA, la coopération allemande GTZ, Banque Mondiale, Institut Arabe pour la Planification etc.) ont pu renforcer leur présence en Syrie. Quant à l'Union européenne, la Syrie a bénéficié de plusieurs programmes de développement financés par elle. Près de 200 millions d'euros de prêts lui sont accordés pour l'amélioration des infrastructures de transport et d'irrigation (Ababsa et al, 2007). En montée de développement urbain, le projet phare est la MAM qui a bénéficié d'un soutien important de l'UE et qui a permis une réforme totale de l'urbanisme en Syrie (Ross&Diab, 2009).

Nous nous focalisons ici sur les programmes de coopération qui sont liés au développement urbain. Quatre programmes de coopération ont été analysés. Ils présentent une grande variété de leurs institutions, de leurs champs d'action, de leurs fonds octroyés à l'Etat syrien. Cependant, un point commun entre les différents programmes de coopération internationale est l'apparition du thème de **développement urbain durable** dans les textes programmatiques (Ross et Diab, 2009). Ces programmes proposent des solutions en termes

---

<sup>144</sup> International Centre for Agricultural Research in the Dry Areas (ICARDA) est une institution internationale qui intervient en Syrie depuis 1976 (fonds International de Développement de l'Agriculture des Nations Unies). Lien Web: <http://www.icarda.org/west-asia-regional-program>.

<sup>145</sup> Le Programme des Nations Unies pour le Développement a financé des projets de micro-crédits en Syrie (5 millions de \$ par an). Source : Ababsa et al, 2007.

<sup>146</sup> International Fund for Agricultural Development.

d'espaces, de services urbains, de bâti et de modes de faire qui répondent à un ou plusieurs enjeux des discours actuels sur le développement urbain durable (changement climatique, préservation des ressources, cohésion sociale, qualité de vie, compacité urbaine, gouvernance et décentralisation). En revanche, les approches adoptées du développement urbain durable sont communes à certains de ces programmes, mais ne sont pas partagées par eux tous (EcoQuartier et projets pilotes, transports publics, patrimoine et réhabilitation, forme urbaine et espaces publics, etc.) (Clerc, 2011)<sup>147</sup>

Après avoir analysé les différents projets de coopération, nous avons élaboré un tableau récapitulatif, en précisant, pour chaque programme, les institutions syriennes concernées, les partenaires internationaux impliqués, la date de lancement du programme et leurs champs d'action (Tableau 18).

---

**147 Responsable de l'Observatoire urbain du Proche-Orient à l'institut français du Proche-Orient (2007-2011), depuis 2012 chargée de recherche à l'institut de Recherche pour le Développement (IRD - France), UMR 201 Développement et sociétés.**

<b>Programme et projet de coopération</b>	Institution syrienne	Partenaire international	Date de lancement	<b>Champs d'actions</b>
Sustainable Urban Development Assistance (SUDA)	MAL	Programme des Nations Unis pour le développement	2008	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement des observatoires urbains, nationaux et provinciaux (Alep<sup>148</sup> et Al-Swedaa)</li> <li>• Développement d'indicateurs de développement urbain durable en Syrie,</li> <li>• Création du centre de formation au développement urbain durable pour les acteurs locaux (conférences + déplacements)<sup>149</sup></li> </ul>
Urban Development Program (UDP)	MAL+GD+VA +CPCI	La coopération allemande (GTZ)	2007	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programme national de développement urbain durable</li> <li>• Développement urbain intégré de la ville d'Alep : il s'articule autour de 3 axes <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Zones d'habitat informel,</li> <li>➤ Stratégie de développement de la ville d'Alep<sup>150</sup></li> <li>➤ Réhabilitation de la vieille ville.<sup>151</sup></li> </ul> </li> <li>• La réhabilitation de la vieille ville de Damas</li> </ul>
Municipal Administration Modernisation (MAM)	MAL	Union européenne (UE) <sup>152</sup>	2005	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement des études sur plusieurs champs d'action en matière de développement urbain durable</li> <li>• Six villes pilotes d'observation et d'analyse</li> <li>• Elaboration du centre régional du développement local durable</li> <li>• Projet pilote d'Eco-Quartier (W30)</li> </ul>
The Study on Urban Planning for Sustainable Development of Damascus Metropolitan Area	MAL+GD+GRD	La coopération Japonaise (JICA)	2006	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perspectives du développement national en 2025 (échelle Macro)</li> <li>• Schéma directeur pour la métropole du Grand Damas en 2025 (échelle meso)</li> </ul> <p>Développement d'un plan détaillé pour une zone pilote qui sera sélectionnée à l'issue de la deuxième phase de projet. (échelle micro) (JICA, 2006).<sup>153</sup></p>
<p><b>MAL:</b> Ministère de l'Administration Locale, <b>GD:</b> Gouvernorat de Damas, <b>GRD:</b> Gouvernorat de Rif-Damas, <b>VA:</b> Ville d'Alep, <b>CPCI :</b> Commission de la Planification et de la Coopération Internationale</p>				

**Tableau 18 Les programmes de coopération internationale pour le développement urbain en Syrie. (Élaboration personnelle via les sites web officiels des projets. 2013)**

148 Il faut noter que l'observatoire urbain d'Alep a été initié en 2003 par le maire d'Alep, Maen Al Chibili et la participation de l'Institut Arabe de Développement urbain (AUDI).

149 Site web: <http://www.undp.org.sy/index.php/publications>.

150 La GTZ a suivi le projet CDS (Aleppo City Développement Strategy 2010-2016) en coopération avec la ville d'Alep et le programme Cities Alliance (initiative de la Banque mondiale et UN-Habitat).

151 Il faut bien noter que La GTZ a démarré ses activités sur la réhabilitation de la vieille ville d'Alep en 1994. Elle est donc présente à Alep (direction de la vieille ville) avant le lancement du PDU en 2007.

152 Le financement de l'UE s'inscrit dans le cadre du programme MEDA (instrument financier du partenariat euro-méditerranéen, ratifié en 2004 après les accords de Barcelone de 1995 sur la création d'une zone euro-méditerranéenne

153 Le site officiel de JICA-Syrie : <http://www.jica.go.jp/syria/english/>

L'Etat central intervient dans tous les programmes mentionnés ci-avant par l'intermédiaire du Ministère de l'Administration Locale (MAL). Nous avons observé l'existence d'une seule *coopération décentralisée* qui est le résultat d'un protocole d'accord signé en 2000 entre la communauté urbaine de Lyon et la ville d'Alep.<sup>154</sup> Dans le rapport d'observation, publié en 2005, la mission lyonnaise a précisé trois objectifs : la mise en valeur du patrimoine architectural et culturel, la gestion de déchets et le développement urbain. Sur ce dernier thème, la coopération s'est focalisée sur la question des quartiers informels. Entre 2005 et 2008<sup>155</sup>, cette coopération décentralisée n'a pas évolué du fait des événements politiques entre la France et la Syrie. En 2009, les relations franco-syriennes passaient à une période de détente, cela permettait d'envisager une réactivation des échanges alors qu'une nouvelle mission a été effectuée en 2009. Dans son rapport, publié en 2009, la mission avait introduit des champs d'action, en raison de leur importance (transport et mobilité, gouvernance locale et décentralisation), qui convergent éventuellement avec ceux de la GTZ (Frerot, 2009).

De façon générale, la participation française aux projets de développement urbain en Syrie n'était pas à la hauteur de celle d'autres pays ( Allemagne par la GTZ, Japon Par JICA). L'agence Française de développement (AFD) a lancé officiellement ses activités à Damas depuis le mois de septembre 2009. Cela n'a duré que deux ans, lorsque les activités de l'agence de Damas ont été réduites en septembre 2011 et les activités résiduelles sont gérées depuis Paris.<sup>156</sup>

Nous notons aussi la faiblesse de la mutualisation des moyens et le manque du partage des résultats entre les différents programmes. Chaque projet avait ces promoteurs locaux du niveau de l'Etat et des collectivités, à l'exception du programme du MAM qui s'est voulu fédérateur. Les autres actions n'ont eu aucun impact sur le terrain. Nous pensons en particulier aux travaux de JAICA à Damas.

---

**154 Voir les informations sur la coopération Lyon-Alep sur le portail de la commission nationale de la coopération décentralisée (CNCD), lien : [http://www.cncd.fr/frontoffice/bdd-projet.asp?projet\\_id=48545](http://www.cncd.fr/frontoffice/bdd-projet.asp?projet_id=48545).**

**155 Une seule mission a été effectuée dans le cadre du MAM en 2007 (Visite à Lyon).**

**156 Le site officiel de l'AFD de Damas : <http://syrie.afd.fr>.**

#### **4.5. L'impact de la crise syrienne (2011-2013) sur la coopération internationale autour des projets du développement urbain**

La crise actuelle en Syrie et la situation de conflit ont eu des impacts directs tant sur les projets de coopération existants que sur les projets en préparation. Le projet de *cities Alliance* « *stratégie d'amélioration urbaine pour Rif-Damas* » était un des projets en phase de préparation. Il a été abandonné à la suite de la crise actuelle en Syrie. Le projet s'est structuré sur un partenariat entre le MLA et plusieurs acteurs internationaux : l'Agence Française de Développement (AFD), l'Institut arabe de développement urbain, l'agence japonaise de coopération internationale (JICA), le PNUD et la Banque mondiale. L'objectif du projet était d'élaborer une stratégie à moyen et à long terme pour la modernisation urbaine de Rif-Damas, y compris la préparation d'un premier projet pilote à l'échelle micro urbaine. Cette démarche n'est plus d'actualité ni sur le plan scientifique ni sur le plan stratégique du gouvernement.

En ce qui concerne les projets de coopération existants, la majorité des accords signés sont suspendus ou bien abandonnés. Pour certains projets, les financeurs ont décidé de tenir certaines actions à distance. Nous citons ici le cas du JICA qui a fourni des conseils à distance sur les activités locales, en mettant l'accent sur les domaines humanitaires tels que la gestion des ressources en eau.<sup>157</sup> Nous avons élaboré un tableau précisant la date d'arrêt et l'état actuel pour l'ensemble des projets de coopération (Tableau 19).

---

<sup>157</sup> Voir le site web du JICA : <http://www.jica.go.jp/syria/>

Projet de coopération	Partenaire international	Date d'arrêt du projet	Etat actuel
Sustainable Urban Development Assistance	PNUD	2012	<ul style="list-style-type: none"> <li>• changements de leurs actions face à la crise syrienne</li> <li>• Lancement d'un plan d'intervention d'aide humanitaire (janvier-juin 2013)</li> </ul>
Urban Development Program (UDP)	GTZ	2012	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le programme de développement urbain durable en Syrie est suspendu</li> <li>• Les experts locaux continuent à travailler sur les deux axes du développement urbain durable (Damas et Alep).</li> </ul>
Municipal Administration Modernisation (MAM2)	UE	2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tous les champs d'action de la MAM sont suspendus puisque l'Union européenne a adopté des sanctions contre la Syrie.</li> </ul>
The Study on Urban Planning for Sustainable Development of Damascus Metropolitan Area	JICA	2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les déplacements des experts japonais se sont arrêtés vers la Syrie selon les consignes du gouvernement japonais.</li> <li>• la JICA fournit des conseils à distance sur les activités locales pour la coopération technique</li> </ul>

**Tableau 19 Les impacts de la crise syrienne (2011-2013) sur l'ensemble des projets de coopération.**  
(Élaboration personnelle via les sites web officiels des projets. 2013)

#### **4.6. La coopération internationale en Syrie : un appel au réseautage pour renforcer le développement urbain durable**

L'année 2009 était riche en événements scientifiques locaux et conférences internationales sur le développement urbain en Syrie. Les spécialistes locaux, les experts des organisations internationales et les chercheurs ont été mobilisés et réunis à l'occasion de deux événements importants :

*Le colloque des villes syriennes - européennes, vers la création des partenariats locaux pour un développement urbain territorial* s'est déroulé à Damas les 9-10 mai 2009, par l'initiative du centre territorial du développement durable locale, élaboré dans le cadre du programme de la MAM (Ross et Diab, 2009). Il a donné une vision globale sur la gouvernance décentralisée dans les différents pays, les enjeux actuels du développement urbain durable, ainsi que sur les expériences appropriées des villes européennes. L'objectif était de valoriser la circulation des savoir-faire (Figure 38)

En septembre 2009 s'est tenue, aussi à Damas, *la première conférence internationale arabe sur le développement urbain durable dans les villes syriennes*, organisée avec le soutien de

la GTZ. De nombreux maires et experts ont été conviés à débattre et adopter une conception partagée de la durabilité urbaine en Syrie (Clerc, 2011).



**Figure 38 Affiches de la conférence des villes syriennes-européennes, organisée par le centre territorial du développement urbain local (MAM). Source : MAM, 2009 et de la première conférence du développement urbain durable en Syrie (MAL et GTZ). (Clerc, 2011)**

A travers les deux colloques mentionnés ci-avant, nous avons constaté que la rédaction collective de textes sur la conception de la durabilité en Syrie était un objectif majeur, alors que la Syrie est sous représentée dans la littérature urbaine. De nombreux documents ont été publiés de façon bien structurée présentant le contexte (cadre juridique et réglementaire), les enjeux, les phénomènes (informalité urbaine, étalement urbain) et faisant des recommandations et des suggestions sur les programmes d'étude potentiels.

Deux documents principaux, sur lesquels nous nous sommes appuyés dans notre recherche, fournissent une présentation concrète des résultats de ces deux colloques. Ils sont publiés en arabe et anglais. Il s'agit, d'une part, notamment du *rapport du colloque des villes syriennes-européennes* (Ross et Diab, 2009). Il a été élaboré en 2009 par le centre territorial du développement local durable de la MAM, à l'issue du colloque euro-syrien. Il est composé de 6 principales parties : les enjeux partagés du développement local durable, la réponse aux demandes en logements et en infrastructures, le développement et la valorisation du patrimoine, les services urbains dans les villes, la gouvernance locale et la coopération



décentralisée. D'autre part, le *mémoire sur le développement urbain durable en Syrie* a aussi constitué une source importante. Ce document consiste à proposer une stratégie intégrée du développement urbain durable. Les suggestions de l'étude insistent autant sur les objectifs (comme l'identité urbaine, la réhabilitation des quartiers informels), que sur les outils pour y parvenir : concertation, renforcement des capacités techniques des autorités locales, etc. (GTZ, 2009). Là aussi, il est important de préciser que les seuls porteurs des questions de développement urbain durable en Syrie étaient les bailleurs de fonds internationaux, d'où notre analyse de leurs actions en Syrie. Nous notons qu'ils ont été confrontés à une absence totale d'interlocuteurs dans les administrations locales et centrales syriennes. Par ailleurs, certains porteurs du message relatifs au développement urbain durable ont profité du système, en favorisant l'étalement urbain et la spéculation foncière. C'est le cas de la ville d'Alep, que nous allons étudier dans la « Partie IV ».

Nous notons aussi que les observations données sur l'action des bailleurs de fonds internationaux en Syrie sont similaires à celles observées dans d'autres pays comme la Tunisie, le Maroc, l'Égypte et même le Liban.

#### **4.7. Conclusion**

Dans cette recherche, et suite à l'analyse du contexte urbain de la Syrie, nous avons pu déceler les défis de la croissance urbaine, ainsi que les impacts du phénomène de l'étalement urbain sur les villes syriennes. En effet, ces villes subissent différents problèmes, comme la centralisation, la dégradation de la santé publique, la ségrégation socio-spatiale, la faiblesse de l'économie locale et bien évidemment l'habitat informel.

Compte tenu de ce contexte critique et délicat, nous avons souligné la nécessité d'intervenir d'une manière curative en intégrant les enjeux du développement durable.

En Syrie, les démarches et les projets qui relèvent du développement urbain durable, qui seront abordées vis-à-vis des politiques publiques urbaines dans le chapitre suivant, sont apparus à travers les programmes de coopération internationale qui étaient multipliés entre 2002 et 2010, grâce à l'ouverture économique du pays. Mais, ils sont gravement impactés par la crise syrienne actuelle. Depuis mars 2011, la plupart des programmes sont abandonnés ou figés. Nous pesons en particulier à la deuxième phase de la MAM, dont tous les champs d'actions sont suspendus, suite aux sanctions adoptées par l'UE contre la Syrie.

## **Chapitre5 : Les politiques publiques urbaines en Syrie face aux enjeux du développement urbain**

Ce chapitre vise à présenter les différentes politiques publiques urbaines développées en Syrie en matière de prise en compte du développement durable avant<sup>158</sup> et durant la crise actuelle.

Bien que tous les aspects du développement urbain (services, économie, aménagement, ...) doivent être gérés par une stratégie de gestion intégrée, les préoccupations sectorielles en Syrie sont traitées séparément. De ce fait, nous avons analysé les politiques publiques des différents secteurs qui nous paraissent prioritaires dans le développement urbain durable en Syrie. Pour chaque secteur, nous décrivons le cadre réglementaire correspondant, ainsi que les pratiques actuelles. Nous présentons dans ce chapitre cinq approches sectorielles qui sont les suivantes :

- La planification urbaine : les différentes échelles de planification, les différents outils et documents d'urbanisme, les procédures de la mise en œuvre de plans directeurs ;
- L'informalité urbaine : les politiques de formalisation et d'amélioration adoptées face à ce phénomène ;
- le secteur du logement et du développement immobilier ;
- L'environnement urbain : la loi de l'environnement et les différentes approches adoptées pour l'amélioration de la qualité environnementale dans les villes ;
- Les services urbains : les stratégies de gestion des services urbains à l'échelle nationale et locale.
- Les nouvelles expériences urbaines et les projets pilotes.

Cette grille de lecture tente de mettre en place un parallèle entre la démarche française en matière d'éco-quartiers et la situation actuelle en Syrie.

---

**158 Plusieurs lois en matière du développement urbain ont été approuvées avant la crise. Des projets et plans urbains ont été également lancés dans les grandes villes.**

### **5.1. La planification urbaine en Syrie, une nouvelle échelle spatiale au-dessus du plan d'urbanisme locale**

Selon la loi de l'administration locale (*la loi 11 mai 1971*), les villes sont encadrées et gérées par un schéma directeur (MOKHATAT TANZIMI), celui-ci était le seul document d'aménagement du territoire et d'urbanisme du pays. Il n'existait pas d'autres échelles de planification spatiale en Syrie au-dessus du niveau local du plan d'urbanisme. L'Etat syrien<sup>159</sup>, les organisations internationales (GTZ, JICA, UE...) et la société TERCON<sup>160</sup> étaient tous persuadés qu'il était nécessaire de définir un cadre d'organisation spatiale au-delà de la planification locale (nationale, régionale, sous régionale) pour gérer les relations entre les villes et leurs territoires voisins et pour prendre en compte les exigences de leur développement en fonction de leurs atouts régionaux (GTZ, 2009). Dans cette perspective, l'Etat syrien, avec le soutien de MAM, a adopté la *loi n°26 du 24 juin 2010 (CPR, 2010)* qui concerne la planification et le développement régional. Un des premiers principes de cette loi a été la création de *la commission de la planification régionale (CPR)*<sup>161</sup> qui est censée gérer la planification spatiale en Syrie selon deux échelles<sup>162</sup> :

- L'échelle nationale : elle comprend l'ensemble du territoire de la Syrie et ses relations avec les pays voisins. La commission est chargée avec les ministères concernés de réaliser un cadre national stratégique de la planification territoriale qui définit une politique de développement urbain à l'échelle nationale pour quinze ans, et vise à identifier les différentes régions (iklims) ;
- L'échelle de la région (iklim). C'est un niveau intermédiaire sous-national et supra-local qui peut être déterminé selon des caractéristiques géographiques, démographiques, économique et administratives. Chaque « iklim » peut regrouper plusieurs gouvernorats. A titre d'exemple, le cadre national a identifié *l'iklim du Nord* qui comprend les deux gouvernorats d'Alep et d'Idlib.

---

159 L'Etat syrien, à travers le dixième plan quinquennal (2006-2010), a adopté une stratégie pour intégrer le développement et la planification à l'échelle régionale (Iklim)

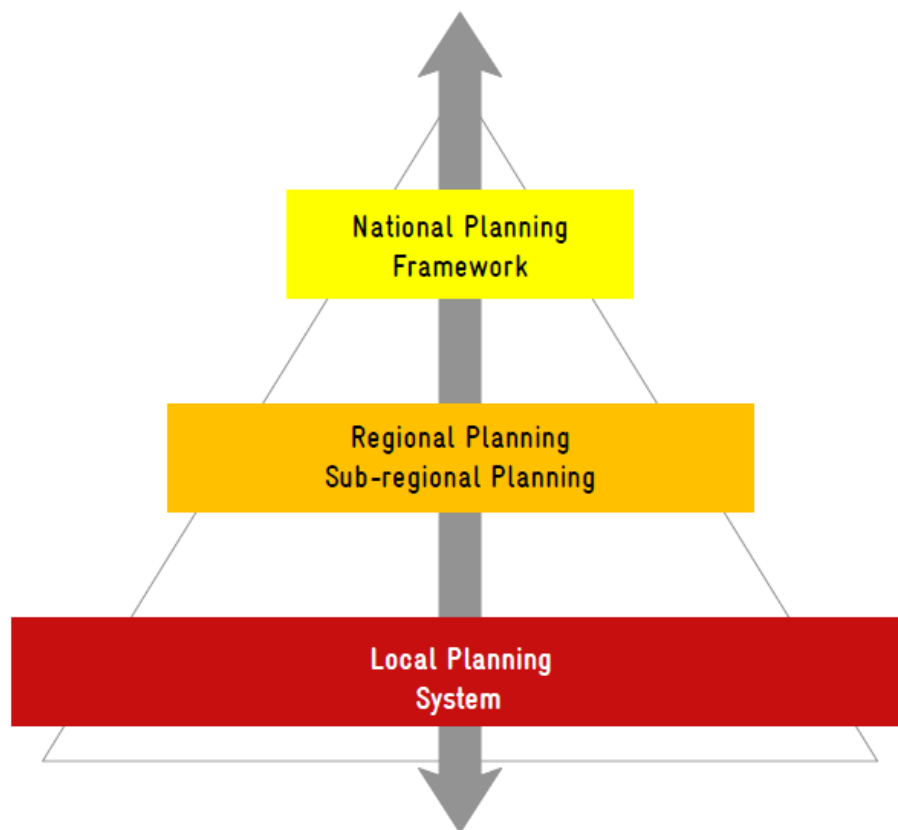
160 Un cabinet de conseil syro-allemand, chargé de soutenir l'élaboration d'un certain nombre de plans régionaux et de plans directeurs en Syrie (Alep, Lattaquié,...). Les acteurs de l'action territoriale en Syrie ont tous souligné l'importance jouée par cette société dans l'aménagement du territoire et la planification urbaine en Syrie. Mais, ils n'ont pas eu la position dans le jeu d'acteurs institutionnels.

161 Présidée par Erfan Ali, docteur en génie urbain de l'université Paris-Est-Marne-La-vallée.

162 Voir le site officiel de la commission de la planification régionale(CPR) : <http://www.rpc.gov.sy>.

Malgré les événements politiques en Syrie, la commission de la planification régionale a entamé, entre 2011 et 2012, des études urbaines régionales pour certains « *iklimes* » (les études de l'iklim du nord et du littoral). Les informations de ces projets ont été publiées sur le site officiel de la CPR qui est chargé de préparer tous les cahiers des charges correspondants aux études et d'effectuer la concertation nécessaire avec les acteurs concernés.

La « Figure 39 » résume la hiérarchisation et la structure des différentes échelles spatiales de gestion de planification territoriale selon la *loi n°26 du 24 juin 2010*.



**Figure 39** Les trois échelles spatiales de planification urbaine en Syrie. (Ali, 2009)

### **5.1.1. Le cadre juridique de planification urbaine locale**

La planification urbaine locale est limitée à la mise en place d'un schéma directeur. Dans cette recherche, nous avons répertorié l'ensemble des lois constituant le cadre juridique et réglementaire de la planification urbaine locale. Ces lois pourraient être classées en deux catégories : lois de l'aménagement urbain et lois du développement foncier (Tableau20).

<i>Lois de l'aménagement urbain</i>	<i>Lois du développement foncier</i>
<i>Le décret institutionnel n°5 de 1982 sur l'élaboration de schémas directeurs, modifiée partiellement par la loi 41 de 2002</i>	<i>Loi n° 60 de 1979 sur les zones d'extension urbaine, modifiée par la loi 26 de 2000</i>
<i>La loi n° 14 de 1973 de la construction sur les terrains aménagés, modifiée partiellement par la loi 59 de 1979</i>	<i>Loi n° 20 de 1983 sur l'expropriation des terrains</i>
	<i>Loi n° 9 de 1974 sur la subdivision foncière, modifiée par la loi 46 de 2004</i>

**Tableau 20 le cadre juridique et réglementaire de la planification urbaine en Syrie. (Elaboration personnelle, 2012)**

Le décret institutionnel n°5 de 1982 a transféré l'élaboration des schémas directeurs aux conseils municipaux, à condition qu'ils soient financés et contrôlés directement par le Ministère d'Administration Locale. Il nous paraissait nécessaire d'effectuer une analyse approfondie de cette loi afin de caractériser le processus d'élaboration des schémas directeurs. Il ressort de cette analyse plusieurs points intéressants (MAL, 1982) :

- La loi prévoit des plans d'urbanisme qui couvrent l'ensemble de l'expansion des villes pour une période maximale de 20 ans. Cependant, le processus est long et confus, la loi exige l'intervention de l'Etat central (Le ministère de l'administration locale) à chaque étape de la préparation de schémas directeurs. La préparation des plans d'urbanisme prend plus de cinq ans en moyenne, en particulier dans les grandes villes : en 2000, la municipalité d'Alep a commencé à préparer son nouveau plan d'aménagement. Ce plan directeur a été approuvé en 2004 et révisé en 2009 et il va orienter le développement de la ville jusqu'à 2015. Cela rendrait les schémas directeurs généralement obsolètes au moment où ils sont approuvés.
- Nous constatons aussi l'absence d'une politique de concertation entre les différents acteurs. L'Etat central est un principal interlocuteur et décideur. Selon la loi, la participation des parties prenantes à l'élaboration des schémas directeurs est limitée à la possibilité de soulever des objections, pour une période d'un mois, après l'adoption du schéma élaboré par le conseil municipal et avant l'approbation par l'Etat central.

Plusieurs lois concernent aussi le développement foncier, comme la loi n° 9 de 1974 relative à la gestion foncière. Cette loi vise à créer des mécanismes pour la planification concertée entre les propriétaires fonciers et les autorités locales. Deux autres lois, la loi 60 de 1979 et la loi 26 de 2000, constituent un outil réglementaire qui permet à l'autorité locale d'effectuer l'expropriation nécessaire des terrains pour l'élaboration de nouveaux schémas directeurs.

*Patrick McAuslan* a interrogé, lors de son étude du cadre de réglementation urbaine, certains spécialistes et experts locaux pour avoir une vision depuis le terrain. L'ensemble des personnes interrogées précisent que les lois de développement foncier sont rigides dans leur fonctionnement et obsolètes, et qu'elles contribuent, par leurs exigences injustes, à l'expansion urbaine non réglementaires (McAuslan, 2008). Les lois donnent lieu à une grande inquiétude des propriétaires fonciers et contribuent à la hausse rapide des prix fonciers dans les villes. A travers la loi 60/79 et la loi 26/2000, qui visent à l'expropriation foncière, nous constatons que la tendance actuelle de la planification urbaine est d'utiliser l'expropriation foncière comme un principal outil de mise en œuvre de schémas directeurs. Ainsi, les zones d'extension sont acquises pour un prix équivalant du prix de la terre agricole. Le secteur public vend ensuite le terrain pour le développement privé individuel avec certaines restrictions (aucune transaction foncière n'est autorisée qu'à la fin du processus du développement) (McAuslan, 2008). Cela a provoqué une sur-utilisation de cet outil, notamment dans les grandes villes comme Alep et Damas, où les zones acquises par ces lois restent inefficaces en matière du développement urbain.

Dans le même texte, l'auteur souligne l'impérieuse nécessité de réviser l'ensemble des lois pour qu'elles soient cohérentes et claires et qu'elles favorisent la participation des propriétaires fonciers en tant que partenaire dans le développement urbain. Cela nous amène à souligner l'importance de mettre en place d'autres outils d'acquisition foncière plus cohérents que l'expropriation. Nous citons ici, comme exemple, le Droit de Prémption Urbain (DPU) du Code français de l'urbanisme qui n'existe que si le propriétaire a l'intention de vendre son terrain. Contrairement à l'expropriation, dans le cas dudit Droit, le propriétaire n'est pas obligé de céder son terrain à la commune pour la réalisation d'un projet d'aménagement urbain.

### 5.1.2. Les directives réglementaires urbanistiques : un obstacle au développement urbain durable

Selon le décret n°5 du 1982, les schémas directeurs des villes syriennes doivent se conformer à des directives détaillées de la planification urbaine qui constituent les « normes urbanistiques syriennes ». Le ministère du logement et du développement urbain est chargé du développement de ces normes, celles-ci sont plutôt des instructions prescriptives par la loi que des outils d'aide à la conception (MAL, 1982). Selon les experts de GTZ, le principal problème de ces directives est de donner des prescriptions uniformes applicables à toutes les agglomérations (nombre d'habitants par logement, surfaces et types d'habitat, densité urbaine, services urbains, etc.) et, par conséquent, elles ne laissent pas de place à une variété de conceptions, fondées sur les spécificités locales et répondant aux besoins locaux (GTZ, 2009).

D'autres problèmes font également l'objet de grands débats, tels que l'inefficacité des directives réglementaires dans leur forme actuelle. *Saadallah Jabbour*<sup>163</sup> a insisté sur l'importance du développement méthodologique de ces directives. Les exigences imposées par les directives réglementaires sont obsolètes, puisqu'elles demeurent les mêmes, depuis leur adoption en 1971, malgré le décret institutionnel n°5 de 1982 qui les qualifie de provisoires et d'applicables jusqu'à l'émission de nouvelles directives (Jabbour, 2007). Nous précisons dans le tableau 21 les différents types d'habitats définis par les normes d'urbanisme en Syrie, et qui doivent être appliqués pour l'élaboration de schémas directeurs, ainsi que la part de surface bâtie par personne qui varie selon le type d'habitat (entre 11-26 m<sup>2</sup>) et le critère (nombre de voitures/ménage) qui varie encore selon les types d'habitat.

---

<sup>163</sup> Professeur à l'université de Damas, faculté d'Architecture, département d'urbanisme et d'environnement

Types d'habitat	Nbre des ménages par voiture	La part de la personne m2	
		Minimum	Maximum
1-Individuel, maison détachée	2	21	26
2-Individuel, maison jumelée	2	18	26
3-Individuel, maison arabe urbaine	12	11	16
4-Individuel, maison arabe rurale	-	11	16
5-Individuel, maison rurale agricole	-	14	20
6-Collectif détaché	2	18	24
7-Collectif continu	6	16	21
8-Collectif social	6	11	18
9-Collectif populaire	12	11	14

Tableau 21 Les différents types d'habitat selon les directives réglementaires urbanistiques. (Jabbour, 2007)

A travers ce tableau, nous constatons que les types d'habitat sont classés en neuf catégories bien définies. A priori, ils limitent de façon directe la liberté de conception alors que nous avons observé une tendance, en Europe comme en France, de favoriser la mixité fonctionnelle, tant à l'échelle du projet urbain qu'à l'échelle du bâtiment, et de donner une place importante à l'innovation urbaine. Cette absence de mixité fonctionnelle et l'utilisation de norme précise pour les équipements publics et l'habitat étaient une des principales erreurs conceptuelles de la planification syrienne. De ce fait, ces directives ont été mises en révision plusieurs fois par le ministère du logement et plus précisément *le Département de l'Aménagement Territorial*. Celui-ci a été rattaché au Ministère de l'Administration Locale (MAL) par un décret institutionnel (**le décret n°64 de 2004**). L'objectif était de regrouper toutes les compétences en aménagement du territoire dans une seule administration (Chakar, 2010). Suite à ce transfert, le MAL a été chargé de l'élaboration de nouvelles normes d'urbanisme. Le nouveau texte réalisé n'est toujours pas adopté, et sa promulgation est nécessaire pour qu'elles entrent en vigueur.

Bien que les nouvelles directives réglementaires ne soient pas encore adoptées par l'Etat, l'ensemble des conseils municipaux ayant un programme de planification les utilisent grâce à une sous-diffusion de la nouvelle version. A Alep, par exemple, les aménageurs locaux et l'assistance technique du conseil municipal préfèrent suivre la nouvelle réglementation urbanistique dans leur projet d'élaboration de nouveaux schémas directeurs, cela leur permet



d'anticiper les exigences du ministère de l'administration locale lorsque le document sera mis en contrôle pour la validation du schéma directeur.<sup>164</sup>

Par conséquent, nous avons analysé les cahiers des charges établis par la municipalité d'Alep selon les nouvelles directives urbanistiques et validés par le ministère pour le projet du nouveau schéma directeur. Cela nous a permis d'identifier les principaux enjeux évoqués dans leur texte. Deux principaux documents ont été obtenus avec l'aide précieuse des Professeurs *Salwa Sakkal* et *Maen Al Chibli*<sup>165</sup>:

- Le cahier des charges technique pour le développement et la modernisation du schéma directeur général de la ville d'Alep (Le conseil municipal de la ville d'Alep, 2009) ;
- Le cahier des charges technique des études urbaines qui détaille les zones d'extension urbaine et les zones d'infraction collective de la ville d'Alep (Le conseil municipal de la ville d'Alep, 2009).

A notre avis ces deux documents ne montrent aucune évolution concrète dans le processus de fabrication urbaine. Selon l'article 2-3 du cahier des charges, la programmation urbaine des zones d'aménagement doit être élaborée en fonction des normes d'urbanisme en Syrie (Le conseil municipal de la ville d'Alep, 2009). Celles-ci ne s'inscrivent pas dans « la tendance » actuelle du développement durable (mixité fonctionnelle, réponse aux besoins locaux, ...), ainsi qu'elles ne respectent pas les variétés locales.

En effet, le conseil municipal a établi un seul type de cahier des charges pour gérer les différents projets d'extension urbaine et du renouvellement urbain. Ces cahiers des charges ne sont pas à la hauteur des enjeux de développement durable, car ils ne définissent pas d'objectifs relatifs à un projet urbain précis, ayant des besoins, des enjeux et des objectifs spécifiques. Pour cela, nous soulignons l'importance de rectifier et d'améliorer l'approche de contractualisation pour les projets urbains. Nous pensons en particulier à la ville d'Alep qui sera l'objet d'une étude approfondie dans les chapitres suivants de cette recherche.

---

**164** Selon le directeur de l'assistance technique du conseil municipal, lors d'un entretien à la municipalité d'Alep en août 2010, avec la présence d'un bureau d'étude qui est attaché à l'université d'Alep et chargé de développement de plusieurs projets de zones d'extensions urbaines et de zones urbaines informelles

**165** Salwa Sakkal, professeur à la faculté de l'architecture de l'Université d'Alep, et Maen Al Chibli, professeur et ancien maire de la ville d'Alep, ont eu un rôle important dans la planification urbaine d'Alep.

### 5.1.3. Les principaux enjeux de la planification des villes syriennes

Le rapport « *Towards a Syrian Urban Development Policy* » de GTZ a identifié les principaux enjeux concernant les approches d'élaboration de documents d'urbanisme dans les villes syriennes. Ces enjeux nécessitent une révision de l'ensemble des lois de planification urbaine afin de rendre le système de planification urbaine adapté aux besoins de la société. Ainsi, il recommande le développement des nouvelles directives locales d'orientation générale, cela permettra à l'autorité locale d'élaborer indépendamment leurs plans d'urbanisme (GTZ, 2009). Nous avons résumé les enjeux évoqués dans le tableau 22.

	Les enjeux	Les recommandations
La densité	Dans le contexte actuel de la planification urbaine en Syrie, la forte densité n'est généralement pas considérée comme une qualité, mais comme un problème. Cela est lié aux carences dans l'aménagement de l'espace public et de la circulation. Nous constatons que les quartiers populaires dans l'ensemble des villes syriennes ont une forte densité de population avec une qualité urbaine et architecturale dégradée. Cependant, la densité urbaine doit être définie selon une approche globale de gestion qui met l'accent, au-delà de l'aspect quantitatif, sur les aspects qualitatifs de la densité, la proximité, la cohésion sociale, la mixité fonctionnelle.	<b>La gestion efficace de la densité</b> : permet d'assurer une utilisation efficace de l'espace.
Le transport	La volonté actuelle est de répondre à la forte demande de mobilité par l'élargissement des rues. Cependant, les schémas directeurs actuels devraient donner une grande importance au transport en commun. Cela permettra de réduire l'utilisation des voitures particulières et de réduire les impacts sur l'environnement	<b>La mise en place d'une stratégie intégrée du transport en commun</b> : plans du transport en commun, systèmes de stationnement, études d'impact et de réduction des nuisances
L'informalité urbaine	Les zones urbaines informelles représentent jusqu'à 50% des zones bâties dans certaines villes syriennes. La planification urbaine en Syrie a commencé à les prendre en considération à travers les projets du développement urbain. Cependant, et selon les experts de GTZ, les quartiers informels ne sont pas traités de manière durable puisqu'une grande partie de ces quartiers sont soumis à la démolition et à un remplacement par de nouvelles structures.	La nécessité d'élaborer <b>une stratégie du développement durable</b> pour les zones urbaines informelles

Tableau 22 Les principaux enjeux de la planification urbaine des villes syriennes. (Elaboration personnelle, GTZ, 2009)

#### **5.1.4. Conclusion**

Lors de cette étude, nous avons observé une confusion de la chaîne des responsabilités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme. L'absence d'outils d'urbanisme pertinents et la faible maîtrise du foncier se sont révélées comme des obstacles majeurs à la conduite des projets du développement urbain. Ces projets devraient selon nous être fondés sur les stratégies locales de développement des villes. GTZ recommande une stratégie de développement pour chaque ville comptant plus de 50.000 habitants et pour une période maximale de 10 ans. Cela permet d'avoir une vision sur les grandes orientations pour le développement territorial à l'échelle de la ville (GTZ, 2009).

Par ailleurs, les réflexions relatives à la densité, qui sont au cœur du développement urbain durable, sont oubliées dans les politiques de développement durable en Syrie et même contestés dans le contexte actuel de la planification urbaine en Syrie.

#### **5.2. Politiques publiques face à l'expansion urbaine informelle**

La réponse aux enjeux de l'habitation informelle représente un défi crucial auquel l'Etat syrien doit répondre. L'ensemble des rapports menés par les organisations internationales, comme la GTZ, démontrent la nécessité urgente de la définition d'une stratégie efficace d'intervention publique capable de s'attaquer à toutes les causes de ce phénomène d'informalité afin de limiter sa croissance rapide (Fernandes, 2008)(GTZ,2009).

En outre, vu l'ensemble des problèmes résultant d'un développement informel des villes (fragmentation, pollution, dégradation de services urbains, problèmes administratif et foncier), l'intervention publique est très coûteuse. Cependant, le gouvernement syrien n'a pas les moyens financiers et la capacité technique nécessaires pour y répondre.

##### **5.2.1. Les objectifs-clés pour une politique d'intervention efficace face à l'informalité urbaine**

Comme nous l'avons expliqué précédemment, la réponse aux enjeux de l'informalité urbaine nécessite une politique d'intervention efficace, celle-ci doit être mise en conformité avec les principes de la durabilité. Elle requiert selon nous la mise en place d'objectifs stratégiques par l'Etat syrien et par ses instances locales.

Nous proposons ici plusieurs « objectifs-clés » qui doivent faire l'objet d'un débat sur la mise en place d'une politique d'intervention efficace face à l'informalité urbaine. Certains de ces objectifs proposés sont au cœur de la réflexion des experts du MAM et de la GTZ.

- *La révision du cadre juridique et réglementaire* : la contrainte la plus importante pour la planification de la majorité des zones urbaines informelles est le manque de titres fonciers officiels et reconnus. De ce fait, l'élaboration d'un système efficace de transfert des droits de propriété au niveau local est une nécessité absolue, notamment pour les zones urbaines informelles développées sur des *propriétés foncières privées*. En revanche, en ce qui concerne les *propriétés foncières publiques*, il nous semble y avoir moins de contraintes dans les procédures du transfert des droits fonciers. C'est grâce à *la loi n° 33 de 2008*<sup>166</sup> qui consiste à transférer les droits fonciers soit de façon directe soit sous forme d'actions pour l'utilité publique, à condition d'être en conformité avec certaines exigences normatives définies par la présente loi, telles que la superficie totale de la zone, le pourcentage de la zone bâtie, etc.

- *L'amélioration et le développement des zones urbaines informelles existantes* : il nous semble évident que le gouvernement syrien, comme dans tous les pays en développement, n'a pas les ressources financières nécessaires pour construire de nouveaux logements subventionnés pour l'ensemble des habitants des quartiers informels. Par conséquent, les experts recommandent l'amélioration de la grande majorité des zones urbaines informelles, sauf certaines zones « dangereuses » qui disposent des infrastructures inadéquates, comme par exemple, la zone de **Tal Alzarazir** qui est l'une des zones informelles les plus dangereuses de la ville d'Alep. C'est une zone de densité élevée avec des immeubles à plusieurs étages qui représentent une menace réelle sur la santé publique. **Georges Touma**<sup>167</sup> a souligné, lors du *troisième forum de l'habitat à Riyad* en 2007, que l'équipe d'étude de Tal Alzarazir et le comité de gestion du projet sont persuadés que le choix stratégique est de démolir et de réaménager ces zones. Cela nécessite une forte intervention du secteur public pour mettre en place des mécanismes pour toutes les phases de relogement et de reconstruction fondées sur une réflexion de concertation et de participation des habitants (Touma, 2007). Ainsi, dans les zones informelles où le développement du tissu urbain existant est possible, le secteur public devra améliorer la qualité de vie des ménages à faible revenu, la qualité des bâtiments et

---

<sup>166</sup> Selon l'article 3 de cette loi, l'identification des zones soumises aux dispositions de la présente loi s'effectue par une décision du Président du Conseil des Ministres sur proposition des ministres de l'Agriculture et de l'administration locale. Voir le texte complet de la loi sur le site du parlement (en arabe), site web : [http://parliament.sy/forms/uploads/laws/Law/2008/k\\_33\\_2008.htm](http://parliament.sy/forms/uploads/laws/Law/2008/k_33_2008.htm).

<sup>167</sup> Professeur au département d'urbanisme et d'environnement de la faculté d'architecture d'Alep et directeur de l'unité d'ingénierie solaire et bioclimatique.

des espaces urbains dans lesquels ils vivent et travaillent. La démolition de logements et le relogement de leurs habitants devrait être maintenue au niveau minimal pour assurer la santé et la sécurité publique (GTZ, 2009).

- ***L'élaboration d'un système efficace d'habitation sociale*** : cela permettra de limiter l'expansion urbaine informelle et de répondre aux nouvelles demandes de logement. La participation du secteur privé dans ce système est nécessaire en raison de la faible capacité financière et technique des collectivités locales. Des mesures incitatives devraient être proposées aux développeurs. Dans ce contexte, le rapport de GTZ précise plusieurs champs d'action : la mise en place des principes pour la gestion participative et la création des partenariats public-privé (PPP), le développement des mécanismes pour le transfert et la mise à disposition de terrains publics pour la construction de logements subventionnés (GTZ, 2009). A notre avis, cette préconisation relative au partenariat public-privé (ppp) n'est pas adaptée au contexte syrien, car les autorités locales n'ont pas la capacité d'établir un partenariat équilibré avec des équipes privées, à cause de la faible décentralisation et du manque de compétences locales.

### **5.2.2. Deux types d'intervention de l'Etat syrien face à l'informalité urbaine**

Dans le contexte complexe face auquel se retrouvent les décideurs politiques, les acteurs publics cherchent à traiter de façon articulée toutes les causes de ce phénomène, en combinant deux types d'intervention : *préventif* et *correctif* (Fernandes, 2008). Nous avons regroupé dans le «Tableau 23 » les différentes actions relatives aux deux types précités afin de comprendre leurs principes.

	<b>Les actions d'interventions</b>
<b>Politiques préventives</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le recours au développement rural :</b> cela consiste à créer plus de possibilités d'emploi ainsi que de meilleures conditions de vie et de travail pour les personnes vivant dans la campagne afin de limiter l'exode rural. Dans ce contexte, en 2001, un projet de développement rural (<i>FIRDOS</i><sup>168</sup>) a été lancé par le secrétariat syrien pour le développement (<i>the Syria trust for development</i>). Son objectif était de permettre aux communautés rurales d'améliorer leurs conditions de vie, de les aider à atteindre l'autonomie économique. FIRDOS a offert, entre 2001 et 2011, un cadre de développement économique (le programme de microcrédits), social (formations locales de compétences) et institutionnel (la création des organisations communautaires locales en relation directe avec les autorités locales).</li> <li>- <b>Le développement d'un secteur du logement social :</b> plusieurs projets ont été lancés pour la construction de logements subventionnés. Ils sont financés directement par le gouvernement (le projet de logement pour les jeunes, les cités résidentielles, etc.) ou bien en partenariat avec le secteur privé.<sup>169</sup></li> </ul>
<b>politiques correctives</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>L'amélioration des quartiers informels existants :</b> comme nous l'avons déjà indiqué, ce type d'action est très important, vu la faiblesse financière des autorités locales. Plusieurs projets de développement des zones urbaines informelles ont été lancés, notamment dans les grandes villes comme Alep (les projets de développement des zones informelles définis dans le schéma directeur de 2004) (Le conseil municipal de la ville d'Alep, 2009). En effet, cette politique devait être développée sur une approche multidimensionnelle visant à améliorer la qualité des bâtiments conçus, les services urbains, les conditions de vie pour les habitants, leur participation aux différentes phases du projet et bien sûr la dimension financière. Cela nécessite une forte intervention publique.</li> </ul>

Tableau 23 Les différentes actions d'intervention face à l'informalité urbaine en Syrie. Source : Auteur, 2013

<sup>168</sup> Le site officiel du projet FIRDOS (en anglais) : <http://www.syriatrust.sy/en/our-work/firdos-project>.

<sup>169</sup> Voir le paragraphe 7.3 pour l'analyse détaillée des politiques publiques dans le secteur de logement.

A partir de ce tableau, nous pouvons comprendre les différentes actions d'interventions de façon préventive et/ou corrective. Mais, la réussite d'une politique face à l'informalité urbaine est de trouver le bon équilibre entre ces deux types d'interventions, en créant une stratégie intégrée et cohérente.

### **5.2.3. Une carte nationale pour les zones informelles : un outil utile pour le programme national de réhabilitation des zones informelles**

La Commission de la Planification Régionale (CPR) a terminé, au mois de juillet de 2013, le projet d'une carte nationale des zones urbaines informelle. Il s'agit d'un diagnostic général (urbain, juridique, socio-économique et infrastructure) pour toute zone urbaine informelle (CPR, 2013).

Cependant, les données de la carte nationale ont été observées avant la crise actuelle pendant laquelle les zones urbaines informelles ont été fortement touchées. Cette crise a donc énormément impacté les zones urbaines informelles. De ce fait, la carte devrait être soumise à jour concernant ses données afin de tenir compte explicitement de la situation actuelle de ces zones.

### **5.2.4. La Syrie durant la crise actuelle : mécanismes de développement entre la stratégie d'idée et le pari sur la mise en œuvre**

Dans ce volet, nous démontrons comment l'Etat syrien continue d'œuvrer en direction des zones urbaines informelles, malgré les impacts négatifs d'événements tels que l'explosion de la construction illégale durant les premiers mois de la crise. Professeur Edgar Kabouji, consultant technique à *Thikah Real Estate*, une de premières entreprises immobilières de la région d'Alep, nous a précisé que les ouvriers du secteur de bâtiment préfèrent s'orienter vers le marché de la construction informelle<sup>170</sup>. Valérie Clerc, de son côté, a souligné que l'augmentation de la construction illégale est estimée à 10% selon certains fonctionnaires interviewés en 2011 (Clerc, 2012).

Dans ce contexte complexe, l'Etat syrien a adopté le décret législatif n°66 en 2012, qui consiste à mettre à l'étude deux zones urbaines informelles importantes de la ville de Damas. Il s'agit de la zone « Sud-Est de Mazzeh » et de la zone du « boulevard périphérique sud ». Ce décret législatif a suscité des polémiques dans les milieux professionnels, puisqu'il a été

---

<sup>170</sup> Selon le marché immobilier, le travail dans la construction illégale est plus payé que celui dans le cadre formalisé.

publié en forme de « décret » et ne pas comme une loi. De ce fait, le texte législatif n'est pas soumis au débat dans le parlement avant d'être délivré par la présidence.

En outre, le choix des deux zones n'a pas suivi les perspectives nationales (la carte nationale des zones informelles) ni les perspectives régionales (le futur plan directeur du Grand Damas). Dr. **Erfan Ali**<sup>171</sup> nous a précisé que les deux sites ne peuvent être considérés comme des zones urbaines informelles prioritaires. Il était évident que le prix foncier a été le critère définitif qui a guidé la sélection des sites. De surcroît, le projet du décret législatif comporte plusieurs lacunes et faiblesses techniques, qui sont les suivants :

- Le gouvernorat de Damas a identifié les deux sites sans limites claires et précises, ce qui permettrait une grande piste de manipulation (Pour ne pas évoquer la corruption) au cours de la phase de mise en œuvre.
- Le décret législatif n° **66/2012** a offert aux occupants illégaux les frais de location temporaire sur deux ans à l'extérieure des zones développées, donc ils vont être déplacés, probablement, dans d'autres zones urbaines informelles.

### **5.3. Analyse des politiques publiques dans le secteur du logement et du développement immobilier**

Avant d'analyser la stratégie de développement du secteur de logement en Syrie, nous devons noter que ce pays a intégré, depuis 1953, les enjeux liés à la construction des logements collectifs dans ses politiques gouvernementales par l'adoption du décret législatif n°**94/1953**. Celui-ci a permis aux municipalités des grandes villes (Damas, Alep,...) de construire des « logements collectifs » pour certains segments de la société (fonctionnaires, professeurs, travailleurs, etc.), et de les vendre directement par un prêt immobilier sans intérêts sur sept ans (Al-Souliman, 2013).

Peu à peu, ces politiques ont été développées pour assurer aux ménages à faibles revenus des modes d'accès au logement « social ». Durant les années 1970, le rôle de l'Etat syrien dans la construction de logements sociaux était relativement important par rapport aux années 1990 lorsque l'Etat a commencé à ne plus assurer ce rôle, en raison de la carence publique.

---

<sup>171</sup> Erfan Ali : fondateur et ex-président de la Commission Régionale et ancien directeur du programme MAM.



De nombreuses décisions stratégiques ont été prises sans tenir compte des aspects sociaux. De ce fait, l'accès au logement est devenu, dans la plupart des villes syriennes, un véritable défi pour la plupart des segments de la société syrienne, et pas uniquement pour les populations pauvres (Clerc, 2011).

### **5.3.1. La stratégie actuelle de développement du secteur du logement : d'un Etat bâtisseur à un Etat facilitateur**

Compte tenu de l'importance du secteur de l'habitat en Syrie, nous pensons qu'il est fondamental de s'interroger sur l'intégration du développement durable dans l'organisation et la planification de ce secteur. C'est l'un des principaux objectifs de ce chapitre.

En 2005, après une période de souffrance pendant laquelle le secteur du logement était confronté à des défis importants, l'Etat syrien a adopté de nouvelles orientations pour le secteur du logement. Cela se traduisait clairement à travers *le dixième plan quinquennal (2006-2010)* qui a exprimé une grande volonté de concilier les aspects sociaux et économiques (Clerc, 2011). Il prévoit, d'une part, la relance de la construction sociale, en donnant plus de soutien à *l'Etablissement General d'Habitat (EGH)*<sup>172</sup> et, d'autre part, le développement du cadre législatif actuel pour assurer une gestion efficace du secteur permettant au secteur privé et coopératif de participer activement au processus de construction de logements. Pour atteindre ces objectifs, plusieurs lois ont été adoptées par l'Etat syrien : *le décret législatif n°99 de 2011*<sup>173</sup> qui remplace *la loi n°17 de 2007* sur les coopératives de logements, il représente, selon les experts, un vrai pas dans la direction envisagée du développement en Syrie (GTZ, 2009). Pourtant, le dixième plan quinquennal n'évoque pas, de façon claire et explicite, la notion du développement durable dans ce secteur, il recommande la construction selon de « bonnes conditions environnementale ». Cela n'est pas le cas pour le **onzième plan quinquennal (2011-2015)**, qui a défini des objectifs ciblés pour le secteur du logement avec une dimension « durable plus explicite. Il se donne pour ambition :

- d'apporter une réponse aux besoins de logement en qualité et en quantité et d'atteindre l'équilibre entre l'offre et la demande ;

---

<sup>172</sup> Il est chargé de la mise en œuvre des programmes de logements sociaux à faible et moyen coût. Site web : <http://www.escan.gov.sy>.

<sup>173</sup> Le texte entier du décret législatif n°99 de l'année 2011 (en arabe), [http://pnf.org.sy/?page=show\\_det&category\\_id=287&id=536&lang=ar&lang=ar](http://pnf.org.sy/?page=show_det&category_id=287&id=536&lang=ar&lang=ar).

- d'intervenir efficacement dans les zones d'habitation informelle ;
- d'améliorer la qualité des logements produits par le recours à l'utilisation des énergies renouvelables, ainsi que par la diffusion du concept d'architecture verte ;
- de renforcer le rôle du secteur coopératif et privé dans le domaine du logement social.

Quant aux besoins en logements, le onzième plan quinquennal les estime à 880 000 ; une part importante de ces logements (279 000 logements) est liée au manque de prise en compte de cet enjeu dans le plan précédant. Il prévoit également une intervention partagée et équilibrée entre tous les trois secteurs (public, coopératif et privé) selon la répartition indiquée dans le tableau 24.

<b>L'intervention dans le secteur du logement</b>	<b>Les ratios</b>
Secteur public	10%
Secteur coopératif	12%
Secteur privé	78%

**Tableau 24 La répartition des différents secteurs dans le domaine du logement selon le onzième plan quinquennal (2011-2015). (Elaboration personnelle, 2013)**

### **5.3.2. Les principaux projets publics de logements sociaux**

A travers cette étude, nous avons pu analyser les catégories des programmes dans le domaine du logement social :

#### *a) Programme de logement pour jeunes*

Ce programme a été lancé en 2002, suite à une décision du Premier Ministre. L'Etablissement Général d'Habitat (EGH) est chargé de la mise en œuvre de ce programme dans la majorité des villes syriennes. Lorsque la démarche de souscription aux logements a été mise en place, le nombre de demandeurs augmentait chaque jour si bien qu'il était estimé en 2011 à 61 891 demandes, selon les chiffres officiels de l'EGH (Al-Souliman, 2013). L'idée principale de ce projet était de faciliter l'accès au logement, prenant en compte que les demandeurs ne payaient que 10 % de la valeur lors de l'inscription. Puis, un système de paiements mensuels était mis en place pour une durée totale de 25 ans avec des taux d'intérêt de 5%. La caisse de la dette publique octroie 30% du coût sans intérêt, comme une

contribution directe de l'Etat à ce projet. Elle finance aussi l'ensemble des infrastructures par des crédits à faible taux d'intérêt.<sup>174</sup>

*b) Programme de logement pour travailleurs*

Ce programme a été lancé en 2008 dans plusieurs villes (Rif-Damas- Alep - Homs - Hama - Swedaa – Al-Hasaka – Deir-Ez-Zor), en fonction du nombre d'employés dans chacune de ces villes.

*c) Le nouveau projet gouvernemental de logements*

Ce projet ambitieux a été adopté en 2012 par le gouvernement syrien afin de répondre aux exigences du onzième plan quinquennal. Il est fondé sur un programme de construction de 50 000 logements. À travers les objectifs annoncés, nous avons observé une volonté d'intégration de la qualité environnementale dans la mise en œuvre des logements. Cela se traduit par la prise en compte des principes *du code de l'isolation thermique*<sup>175</sup> en Syrie, et des principes de « l'architecture verte ». Malgré les efforts législatifs réalisés dans ce domaine<sup>176</sup>, nous inclinons à penser que cette volonté ne dépasserait pas le cadre théorique. L'expérience syrienne dans ce domaine est récente par rapport aux pays européens, et les normes de qualité environnementale des bâtiments ne sont pas encore élaborées.

*d) L'expérience des « cités résidentielles »*

Cette expérience représente un autre type d'intervention, mené par l'Etablissement Général d'Habitat en matière de l'habitat à coût modéré. Ces « cités résidentielles » ont été conçues selon un concept de « *nouvelles communautés urbaines* », puisque la majorité d'entre elles se situent à l'extérieur des grands centres urbains, et qu'elles prennent un caractère indépendant concernant leurs programmations intégrées en termes de services et d'équipements (marchés commerciaux, écoles, parcs publics et aires de jeux). Voir Figure 41.

---

174 Les détails du programme « logements pour les jeunes » sont publiés sur le site de l'EGH : <http://www.escan.gov.sy>.

175 Le code de l'isolation thermique en Syrie a été préparé, en 2008, par le centre national de recherche sur l'énergie créé par la loi n°8 de 2003 au sein du ministère de l'électricité.

176 L'adoption de la loi n°3 de l'année 2009 sur la conservation de l'énergie qui vise à soutenir la transition énergétique en Syrie. Cette loi exige l'application du code de l'isolation thermique dans tous les bâtiments publics, coopératifs et privés.

La mise en œuvre des cités résidentielles s'effectue selon les lois habituelles de planification urbaine et de maîtrise foncière. L'EGH prépare les terrains constructibles pour ses propres projets (logements pour jeunes, logement pour travailleurs, etc.), ainsi que pour les coopératives de logement et le secteur privé (Al-Souliman, 2013).

Nous pouvons classer les différentes cités résidentielles selon 3 catégories :

- Projets achevés, comme Kudsaya près de Damas (Annexe V).
- Projets en phase de construction, comme Maassaraniyé près d'Alep (Annexe V).
- Projets en phase d'étude comme la nouvelle cité de Dimas (Annexe V).<sup>177</sup>

### **5.3.3. Les principaux défis des projets publics de logements sociaux**

Après avoir abordé l'ensemble des actions publiques en matière de logements sociaux, nous avons pu constater les principaux défis de ce secteur :

- *L'un des enjeux est notamment la lente mise en œuvre des politiques publiques en matière de logements sociaux.* Malgré les efforts de l'EGH, la construction de logements sociaux ne répond pas complètement aux objectifs définis par la stratégie nationale du dixième et du onzième plan quinquennal. Selon le bilan d'activité de l'EGH, ce dernier a construit, jusqu'à la fin de 2011, 9 502 logements pour jeunes et 10 025 logements pour travailleurs (Tableau 25). Ce chiffre reste insuffisant pour répondre à la demande de logements (pour rappel, 61891 demandes jusqu'à 2011). Le retard dans la mise en œuvre des logements sociaux est lié à plusieurs raisons, comme la faiblesse du cadre réglementaire et juridique de la planification urbaine, ainsi que l'incapacité d'obtenir les terrains constructibles nécessaires pour la réalisation de programmes de logements sociaux.

---

<sup>177</sup> Tous les projets de l'EGH sont affichés de façon détaillée (localisation, superficie, acteurs, programmation, coûts d'investissement,...) sur le site officiel de l'établissement : [http://www.escan.gov.sy/index.php?page=category&category\\_id=11&lang=ar](http://www.escan.gov.sy/index.php?page=category&category_id=11&lang=ar).

Gouvernorat	Logements pour travailleurs	Logements pour jeunes
Damas	5166	2392
Alep	1869	3740
Homs	736	2028
Hama	1016	192
Lattaquié	0	370
Tartous	746	0
Idlib	80	0
Hassaka	64	210
Deir El-Zor	80	300
Raqqa	140	270
Sweidaa	128	0
<b>total</b>	<b>10025</b>	<b>9502</b>

Tableau 25 : Nombre de logements pour jeunes et pour travailleurs, construits dans les différents gouvernorats jusqu'à la fin de l'année 2011. (Al-Soulayman, 2013)

- *L'absence de la mixité sociale dans la stratégie du logement social peut constituer une problématique majeure dans l'avenir.* La réalisation de ces projets majoritairement dans des cités résidentielles ne permet pas d'atteindre un niveau optimal de cohésion sociale dans les villes syriennes, au moment où la mixité sociale s'impose de plus en plus comme une valeur clé dans la planification urbaine. La programmation de cités résidentielles a été définie pour construire le plus grand nombre possible de logements sociaux, sans penser justement à la mixité sociale. Cette réflexion synthétique nous fait penser à la politique urbaine française des années cinquante pour répondre à un contexte de pénurie de logements. Les responsables de l'aménagement et de la construction ont tenté de cadrer les logements sociaux dans la dimension spatiale des grands ensembles (Avenel, 2005). Ce manque de « brassage social »<sup>178</sup> dans le logement social en Syrie pourrait générer à terme des problèmes divers. Pour répondre à ce problème, il sera nécessaire de développer des instruments permettant de favoriser la construction de logements sociaux dans les nouveaux projets urbains comme dans les projets de renouvellement urbain.
- *La mise en place d'un mode unique d'attribution de logements sociaux nous apparaît aussi comme un enjeu clé.* L'accession directe à la propriété est le seul moyen pour avoir un logement social en Syrie. L'absence d'autres modes d'attribution de logements sociaux (comme la location en France et dans d'autres pays européens) a créé certaines pistes de

---

<sup>178</sup> Ce terme est très utilisé par le sociologue Cyprien Avenel pour faire référence aux grands ensembles.

manipulations alors que le secteur privé tente toujours de profiter pour des fins commerciales. C'est le cas dans la majorité des villes syriennes, où nous pouvons trouver facilement des gens qui vendent leurs « carnets de demande du logement » avec des prix sûrement plus élevés que les prix officiels. Cela encourage la progression de logements sociaux « de fait ».

#### **5.3.4. Les enjeux à l'efficacité énergétique dans le secteur de logements sociaux**

L'Établissement General d'Habitat a lancé, en 2010, un projet pilote pour l'intégration de l'efficacité énergétique dans le secteur de logements sociaux. Il s'agissait d'un immeuble de cinq étages et de 30 logements pour jeunes, situé au nord-ouest de Damas dans la cité de Qudsaya<sup>179</sup> (Figure 40). Ce projet était le résultat d'une coopération euro-méditerranéenne, et plus précisément, du projet MED-ENEC (le projet d'efficacité énergétique dans le secteur de la construction pour la Méditerranée)<sup>180</sup> qui a apporté un soutien financier direct et a joué un rôle dans la sensibilisation des acteurs syriens concernés, tels que les services publics (l'EGH, la Société Générale pour les études d'ingénierie et le Centre National de recherche d'énergie).



**Figure 40 Le projet MED-ENEC de logements pour jeunes à Qudsaya. (MED-ENEC, 2009)**

Le concept global de ce projet repose sur des mesures de conception de bâtiments passifs, combinés avec de nouvelles techniques d'efficacité énergétique (la réduction des déperditions thermiques) et l'utilisation des énergies renouvelables (l'énergie solaire thermique). Les principales caractéristiques de ce projet sont les suivantes :

---

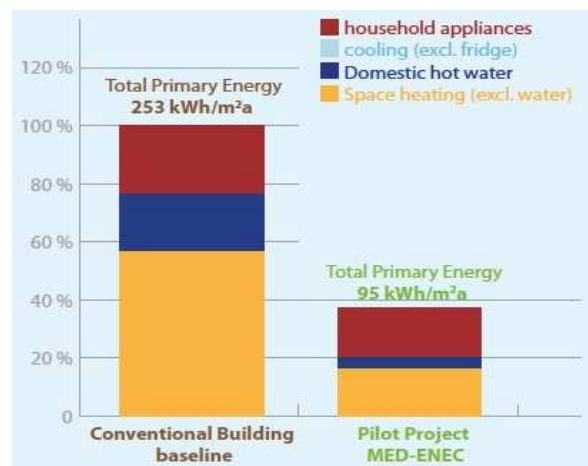
<sup>179</sup> Voir le projet pilote de Qudsaya (logements pour jeunes) sur le site officiel de l'EGH : [http://www.escan.gov.sy/?page=category&category\\_id=64&lang=ar&lang=ar](http://www.escan.gov.sy/?page=category&category_id=64&lang=ar&lang=ar).

<sup>180</sup> Le projet MED-ENEC est financé par l'Union européenne, la coopération avec la Syrie est suspendue depuis mai 2011. Le site officiel du projet MED-ENEC : <http://www.med-enec.com/fr>.

- L'isolation renforcée de l'enveloppe afin de réduire les déperditions thermiques (isolation extérieure permettant de réduire les ponts thermiques, isolation efficace du toit, fenêtres à double vitrage, etc.) ;
- La diminution de la surchauffe d'été par la mise en place des dispositifs de protection solaire pour les fenêtres (Volets en PVC) et l'utilisation des arbres du site ;
- La valorisation de la ventilation naturelle dans le bâtiment ;
- Energie solaire thermique pour l'eau chaude sanitaire ;
- Un système de chauffage au sol (25% énergie solaire thermique, 75% carburant).

De ces caractéristiques, nous avons constaté que l'énergie solaire thermique était le seul type d'énergies renouvelables utilisé dans le projet, sans tenir compte des avantages d'autres énergies renouvelables (la géothermie présente dans le secteur,...). Ce choix énergétique ne serait pas considéré comme une évolution réelle, sachant que les panneaux solaires thermiques sont déjà utilisés dans le marché syrien pour l'eau chaude sanitaire. Ainsi, la stratégie adoptée pour la diminution de la surchauffe d'été est limitée à quelques mesures de prévention, sans tenir compte des techniques qui contribuent au confort d'été (Ventilation mécanique contrôlée à double flux,...), bien que l'ensoleillement soit important pendant une grande période de l'année, selon les conditions climatiques en Syrie (voir 4.1 *Situation géographique et conditions climatique de la Syrie*).

Les résultats obtenus de ce projet nous montrent une consommation énergétique de 95 kWh/m<sup>2</sup>, et une réduction de 63% par rapport à la consommation énergétique d'un bâtiment conventionnel (253 kWh/m<sup>2</sup>) (Figure 41).



**Figure 41** La consommation énergétique du projet pilote de MED-ENEC par rapport à la consommation conventionnelle d'un bâtiment. Source : (<http://www.med-enec.org>, 2012)

Cependant, les surcoûts obtenus pour le projet sont de 35%. Cela nous semble élevé par rapport aux surcoûts relevés dans les pays européens.<sup>181</sup> Selon les experts du projet, deux

<sup>181</sup> Les surcoûts sont très variables en Europe, de l'ordre de 5% à 10 en Allemagne, en Suisse et en Autriche, alors qu'ils sont plus élevés en France (Jacques TORTOS, Formation des formateurs : Syrie 2010).

principales raisons sont à l'origine de la hausse des surcoûts : l'absence de produits d'isolation à bas prix sur le marché national et le manque de savoir-faire et d'expérience dans l'utilisation de nouvelles techniques d'efficacité énergétique (Al-Souliman, 2013). A notre avis, cette hausse du surcoût et le prix d'énergie subventionné par l'Etat (Electricité, Essences,..) a constitué un véritable défi pour la diffusion de ce type d'expertises. L'équipe du projet Med-ENEC a effectué une étude de rentabilité financière, en croisant les coûts d'investissement et d'exploitation de ce projet avec ceux d'un bâtiment conventionnel en Syrie. La durée d'exploitation nécessaire pour compenser les surcoûts est estimée à 10 ans (Figure 42).



Figure 42 Diagramme des coûts d'investissement et d'énergie pour le projet Med-ENEC pour une durée d'exploitation de 20 ans par rapport à un bâtiment conventionnel. (<http://www.med-enec.org>, 2012)

Lors de l'analyse de cette expérience pilote, et vu l'augmentation des prix d'énergies qui pourraient survenir dans le marché syrien, à la suite d'une politique de suspension de subventions, l'Etat a intérêt à long terme de soutenir la construction de ce type de bâtiment. Plusieurs instruments financiers et techniques sont envisagés (crédits à taux zéro, primes d'état, diminution de la taxe sur les produits de construction efficaces, etc.)

### 5.3.5. Le fonctionnement du système coopératif

Selon *le décret législatif n°99 de 2011*<sup>182</sup> qui remplace *la loi n°17 de 2007*, le secteur coopératif intègre le marché du logement par « **les coopératives de construction** » qui regroupent des personnes<sup>183</sup> pour construire des immeubles collectifs sur des terrains

182 Le texte entier du décret législatif n°99 de l'année 2011 (en arabe), [http://pnf.org.sy/?page=show\\_det&category\\_id=287&id=536&lang=ar&lang=ar](http://pnf.org.sy/?page=show_det&category_id=287&id=536&lang=ar&lang=ar).

183 /100/ personnes au minimum selon le décret n°99 de 2011.



constructibles. Le décret n°99 de 2011 permet aux coopératives de construction d'accéder aux terrains constructibles selon trois principaux modes :

- Terrains privés et constructibles selon le schéma directeur : dans ce cas-là, la superficie nette des logements doit être inférieure à 130 m<sup>2</sup> ;
- Terrains hors des schémas directeurs : ils doivent répondre aux exigences définies par la loi 15 de l'année 2008 sur la construction de nouvelles communautés urbaines (Voir paragraphe 7.3.7) ;
- Terrains situés dans un périmètre défini par l'Etat (ex : les cités résidentiels) qui leur attribue les emprises foncières à un prix modique. Dans ce cas-là, la superficie nette du logement doit être inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

Pour chaque coopérative de construction, un responsable élu par les « sociétaires » s'occupe de la démarche de demande de financement auprès de la banque du crédit immobilier (BCI)<sup>184</sup>. **Fabrice Balanche**<sup>185</sup> a expliqué le fonctionnement de ce système, il s'agit d'un financement de 50% du projet immobilier, avec un taux d'intérêt de 2% par an. Les sociétaires, pour leur part, effectuent des versements mensuels sur le compte de la « *coopérative de construction* », cela permet de commencer les travaux lorsqu'ils disposent d'une somme suffisante (Balanche, 2009).

Durant la période de pénurie en matière de construction de logements sociaux, le système des coopératives de construction était quasiment le seul moyen d'obtenir un logement formel en Syrie pour les ménages à faibles revenus qui ne peuvent pas acheter dans le secteur privé. Une condition indispensable est d'avoir des revenus réguliers et déclarés. Pour cela, ce système convient parfaitement aux fonctionnaires, alors que les travailleurs du secteur privé (leurs revenus ne sont pas déclarés officiellement dans la plupart des cas) ne peuvent pas posséder d'un logement coopératif. Par conséquent, la seule solution pour ces populations modestes serait d'acheter les terrains les moins coûteux situés hors des zones formelles et d'y construire de façon illégale.

En effet, le système de logements coopératif ne serait utile que pour certains employés de l'Etat et pour les personnes affiliées à une organisation syndicale. Cela a encouragé des

---

**184 Une des banques publiques en Syrie.**

**185 Maître de conférences à l'Université Lyon 2 et directeur du Groupe de Recherches et d'Etudes sur la Méditerranée et le Moyen-Orient à la Maison de l'Orient.**

pratiques de manipulation des prix de l'immobilier par ces groupes, par la revente de leurs appartements (ou bien le carnet de coopérative avant la construction) à des spéculateurs immobiliers qui les rachètent à bon compte. De ce fait, le logement coopératif est devenu, dans certains cas, « un choix de luxe », et n'est plus accessible que pour les ménages à revenus élevés. A titre d'exemple, en 2008, le prix d'un logement coopératif pour ingénieurs de 4 pièces, dans la partie ouest de la ville d'Alep, pourrait dépasser les 220 000 euros, ce qui est un prix très élevé par rapport au pouvoir d'achat (le salaire d'ingénieur mensuel, en 2008, se varie entre 200 et 600 euros). A priori, nous avons constaté que l'offre coopérative de logements aurait perdu sa dimension sociale.

« *On dépose une demande de logement aux coopératives de construction pour la future famille de mon enfant* » est une phrase commune des personnes interviewées et rencontrées lors de notre recherche. Des problèmes de réception ont été observés dans plusieurs coopératives de construction.

Le retard de réception des logements peut dépasser 10 ans voire 15 ans. Plusieurs raisons sont à l'origine de cet énorme délai de livraison comme notamment la manque de terrains constructibles attribués par les autorités locales. C'est le cas de la ville d'Alep où les coopératives durant les années 2000 étaient incapables d'intervenir et restaient en position d'attente dans la mesure où le conseil municipal d'Alep n'avait pas encore entamé la préparation des zones du développement urbain.

Tous les obstacles soulignés ci-avant ont incité les autorités syriennes à réétudier et à réexaminer le cadre juridique et réglementaire régissant le secteur coopératif de construction. Le décret n°99 de 2011 a apporté certaines modifications qui pourraient s'inscrire dans la stratégie déclarée lors du onzième plan quinquennal sur le développement du secteur immobilier. A travers une étude comparative du décret n°99 de 2011 et de l'ancienne loi de 2007, nous avons pu identifier quelques points forts d'un point de vue évolutif :

- ***La priorité d'accès aux terrains*** : selon l'article 17 du décret, les projets de construction coopérative sont classés en « priorité 1 » parmi d'autres projets résidentiels (privés, ...). Ils doivent bénéficier d'un accès rapide aux terrains, d'un prix modeste des matériaux (notamment le ciment) et de prêts octroyés par la Banque du Crédit Immobilier (BCI).
- **Le recours à la mixité par la variation de l'offre de logements sociaux** : le décret n°99 stipule que chaque coopérative de construction qui se lance dans la construction de

logements sociaux s'engage à suivre les règles techniques de l'habitat populaire et coopératif. Celles-ci sont définies par le Ministère du Logement, selon un principe visant à adapter l'offre de logement à la réalité de demande. Deux catégories de logements sociaux ont été définies : logements sociaux à coût moyen avec une superficie nette maximale de 130 m<sup>2</sup>; et logements sociaux à faible coût avec une superficie nette maximale de 100 m<sup>2</sup>. Le fait que la surface maximale d'un logement social ne dépasse pas 130 m<sup>2</sup>, selon les nouvelles réglementations, nous semble représenter un pas positif très important pour limiter la production de logements coûteux de grande superficie.<sup>186</sup>

- *La mise en place de mesures pour la maîtrise des prix immobiliers* : certaines modifications apportées au règlement représentent des mesures de contrôle pour freiner la spéculation immobilière, comme l'interdiction de vendre les biens avant la livraison de logements aux sociétaires, ceux-ci ne doivent pas par ailleurs bénéficier d'un autre logement social public ou coopératif dans les différentes villes syriennes.

### **5.3.6. Vers un nouveau cadre réglementaire pour le développement et l'investissement immobilier**

#### *a) Un modèle de projet d'investissement dit « urbain »*

En Syrie, les projets d'investissement immobilier ont, dans la plupart des cas, un caractère touristique, comme le tourisme était toujours considéré un secteur d'avenir pour la Syrie. C'est pour cette raison que le Ministère du Tourisme (MT) a élaboré, à partir de 2007, un plan de développement touristique, qui consiste à préparer une liste d'appels d'offres de projets d'investissement afin de les proposer aux promoteurs immobiliers locaux et arabes (Qatari Diar, IMMAR, ...). Ces derniers ont été invités à Damas pour la conférence annuelle<sup>187</sup> « *city view Syria* », organisée par le gouvernement syrien afin d'encourager le développement d'investissements dans le secteur du tourisme et de l'immobilier.

Selon les rapports diffusés par la direction des projets touristiques au ministre, les investissements prévus pour Damas et sa proche banlieue représentaient 45% du plan national, en raison de la pénurie d'hôtels touristiques dans la capitale pour accueillir les

---

<sup>186</sup> A Alep, nous avons trouvé des logements de coopérative pour médecins ayant une superficie nette de 250 à 300 m<sup>2</sup>.

<sup>187</sup> La conférence «city view Syria » se déroulait une fois par an entre 2007 et 2010.

visiteurs (Ali, 2009) (Kandalafat, 2013). Certains projets ont pris une dimension urbaine, en incluant des bâtiments résidentiels « de luxe » et commerciaux à des fins d'investissement touristique, comme le projet urbain « *Diar Damascus* », lancé en 2008 à la suite d'une convention d'investissement entre le gouvernorat de Damas et Qatari Diar (Figure 43). Cette société a interrompu ses activités en 2011, en raison de la crise actuelle en Syrie, comme d'ailleurs beaucoup d'autres projets dans la capitale. (Figure 44)



**Figure 43** La perspective du *Diar Damascus*.  
(Kandalafat, 2013)



**Figure 44** La perspective des tours de Baramké : (www.architecturestudio.fr, 2009)

L'arrivée de cette nouvelle génération d'investissements privés en Syrie a créé un modèle spécifique de projets immobiliers. Ce modèle consiste à investir les friches urbaines, bien situées en centre-ville, et d'y construire un nouveau projet de haute qualité architecturale, parfois signé par des agences d'études internationales<sup>188</sup>, et qui assure une rentabilité économique bénéficiant à la fois au promoteur immobilier et à la ville, en permettant également la construction d'un nouvel ouvrage emblématique dans le tissu urbain.

Cependant, la question que nous nous posons ici est de savoir comment ce type de projets pourrait répondre aux objectifs de la ville en termes du développement urbain durable, alors qu'il est fondé sur un seul secteur, à savoir le secteur de la promotion immobilière, au lieu d'en inclure d'autres, tel que le secteur social. Une étude réalisée dans le cadre d'un programme de coopération du master entre l'Université de Damas et l'Université Paris-Est-Marne-La-Vallée, porté par Youssef Diab, analyse le montage de ce type de projets à Damas

---

<sup>188</sup> A titre d'exemple : le projet de Tours de Baramké pour le fameux holding « Souria ». Un concours international a été lancé en 2008. Le lauréat était l'agence française « Architecture-Studio ».

et ses caractéristiques. Elle montre que la plupart des projets d'investissement sont localisés dans le centre de la ville, sans aucune prise en compte des mécanismes de choix de terrains et de la cohésion spatiale, ou même fonctionnelle, entre eux. La plupart des friches sont attribuées sur des avantages économiques. Aucune évaluation de terrains n'a été effectuée en matière de rénovation urbaine et/ou de l'environnement (Kandalaft, 2013).

***b) La loi n°15 de l'année 2008, un appel aux projets « du développement urbain »***

Nous inclinons à penser que le modèle du projet d'investissement s'est imposé parfois grâce à l'administration elle-même, afin de répondre à la demande de prometteurs et surtout des hommes politiques. « *Il est difficile de convaincre les promoteurs d'investir dans les zones urbaines informelles où un grand engagement en matière de rénovation urbaine est nécessaire* ». <sup>189</sup> Cette opinion subjective d'une fonctionnaire, représenterait également celle de la plupart des responsables du ministère de l'administration locale (MAL). En même temps, l'Etat syrien ne cesse de tenter d'instaurer une législation adéquate permettant de réorienter les investissements locaux, arabes et étrangers dans le domaine de la promotion immobilière pour qu'ils s'adaptent aux objectifs des plans quinquennaux et aux exigences du secteur de logements sociaux. L'Etat a promulgué la loi n°15 de l'année 2008, appelée la loi de développement et d'investissement immobilier <sup>190</sup>, qui s'avère être un outil ambitieux, à condition qu'elle soit bien appliquée. C'est la raison pour laquelle le conseil des ministres a promulgué l'arrêté n°5410 de 2008, il s'agit d'une directive opérationnelle définissant les modalités d'élaboration des zones de développement immobilier, tout en mettant l'accent sur le rôle du promoteur immobilier (Ministère de Logement, 2008). A travers cette directive, nous constatons un mode d'attribution de terrains très différent de celui qui est appliqué dans les projets d'investissement immobiliers précités. La loi permet aux collectivités locales de créer leurs propres zones de développement immobilier, à l'intérieur ou à l'extérieur du schéma directeur <sup>191</sup>, mais à condition d'obtenir la validation par arrêté du conseil des ministres. Ce dernier prend sa décision après une saisine pour avis de ***la commission générale pour le développement et l'investissement immobiliers***, qui a été établie par cette loi. Les zones de développement concernées sont notamment les suivantes :

---

<sup>189</sup> Entretien avec Wafa Daghistani, Chargée de la planification au sein du ministère de l'Administration locale, lors d'un voyage d'étude à Paris en 2010.

<sup>190</sup> Voir la loi du Développement et de l'Investissement Immobiliers N° (15) de l'année 2008 dans l'annexe III.

<sup>191</sup> Selon l'article n°2 de l'arrêté n°5410 de l'année 2008.

- les zones attribuées pour la mise en place de projets d'extension urbaine dans les différentes collectivités, à la lumière des données acquises pour la planification locale, voire régionale ;
- les zones attribuées aux projets de renouvellement urbains des tissus existants (les zones d'habitat insalubres, les zones urbaines informelles, les friches urbaines, etc.) ;
- les zones de service (médicaux, pédagogiques, commerciaux, sportifs, technologiques, artisanaux, ...), à l'exception des services touristiques.

En outre, la directive opérationnelle n°5410/2008 a défini un critère relatif à la surface pour la création des zones de développement sur l'ensemble du territoire syrien. Des surfaces minimales ont été précisées selon le type de projet et sa localisation (Tableau 26).

	1 <sup>ère</sup> zone	2 <sup>ème</sup> zone		3 <sup>ème</sup> zone	
	Damas Alep Rif- Damas	Homs Hama	Lattaquié Tartous	Daraa Idleb Qunitra Al- Souédaa	Deir-Alzozor Al-Hassaké Al-Raqa
Projets d'extension urbaine	25 ha	20ha	15ha	15ha	Indépendamment de la superficie
Projets du renouvellement urbains	Indépendamment de la superficie				
Projet de services non-touristiques	Indépendamment de la superficie				

**Tableau 26 Les superficies nécessaires pour l'élaboration des zones de développement. (Elaboration personnelle, 2012)**

**c) *La loi 15 de 2008, un instrument réglementaire pour la transition vers un développement urbain « durable »***

A travers l'analyse de la loi 15 de 2008, nous avons constaté la volonté de changer la notion d' «un projet urbain syrien ». A notre avis, la loi apporte certains points évolutifs sur les projets urbains en matière du développement durable, et qui sont les suivants :

- *Le choix stratégique du site pour les projets de développement immobilier* : nous constatons que le choix du site est important et doit respecter les conditions définies pour l'élaboration des zones de développement immobilier. Certains sites sont notamment interdits<sup>192</sup>, comme les zones de forêts, les terrains boisés, les terrains situés dans les bassins des fleuves et les zones d'aménagement approuvées en vertu du

<sup>192</sup> Selon l'article n°4 de l'arrêté n°5410 de l'année 2008.

deuxième chapitre de la loi n°9 de l'année 1974, qui concerne les zones touchées par les catastrophes naturelles et les zones situées dans les limites administratives des villes et les projets d'aménagement afférents qui ne sont pas encore achevés. En revanche, selon la loi, il est possible d'élaborer des projets de développement sur des terrains qui ne sont pas situés dans les limites des schémas directeurs.

- *Le recours aux projets de renouvellement urbain pour les zones d'habitat informel* : la loi donne aux promoteurs une marge de manœuvre pour les orienter vers le secteur de la *rénovation* urbaine (le critère de la superficie n'est pas applicable dans ce type de projet). En outre, la loi oblige les promoteurs immobiliers à fournir des logements alternatifs pour les ménages locaux, soit dans les zones elles-mêmes ou bien hors de celles-ci, en fonction des résultats d'une enquête sociale qui doit être effectuée par le promoteur, selon les modèles établis par la commission à cette fin, et approuvés par la collectivité administrative concernée.
- *Le recours aux projets ayant une dimension sociale* : la loi légalise l'attribution de sites appartenant à l'Etablissement Général de l'Habitat (EGH), quelle que soit sa *superficie*, aux promoteurs immobiliers, à condition que le taux d'habitat social soit supérieur à 60% de l'ensemble des composantes résidentielles des projets<sup>193</sup>. C'est la raison pour laquelle cette loi donne une place importante à la mixité sociale dans la construction des cités résidentielles.
- La valorisation de la qualité environnementale à la conception du projet : bien qu'il n'existe *encore* aucun outil complet pour encourager la qualité environnementale des projets urbains, la loi précise que ces projets doivent respecter plusieurs clauses en rapport avec les principes de la qualité environnementale : l'efficacité énergétique et la réduction de l'impact sur l'environnement.

#### **5.4. L'environnement dans les villes syriennes et le cadre législatif**

A l'instar de villes du monde, les villes syriennes contribuent sans aucun doute au changement climatique (GTZ, 2009). Selon les experts de GTZ, certains points forts caractérisant les villes syriennes (la densité élevée de la vieille ville, la mixité fonctionnelle, etc.) pourraient être des éléments-clés pour une politique urbaine visant à la réduction de l'impact sur l'environnement.

---

<sup>193</sup> Selon l'article n°2 de la directive opérationnelle n°5410.

Nous abordons ici le cadre institutionnel et juridique et un certain nombre de questions-clés relatives aux politiques environnementales.

#### **5.4.1. L'évolution du cadre de la protection de l'environnement en Syrie :**

La Syrie a montré, pour la première fois en 1991, une volonté de rendre compte des préoccupations environnementales, par la création de *la Commission Générale des Affaires Environnementales* (CGAE)<sup>194</sup>. Elle était chargée de la coordination de toutes les activités environnementales. Ainsi, le centre de la recherche environnementale (CRE) a été créé en 1994 selon le décret institutionnel n°16 / 1994.

Nous avons réalisé une analyse chronologique du développement de politiques environnementales en Syrie. Elle montre que le cadre réglementaire et juridique de l'environnement est récent. Il a surtout été développé dans les années 2000. Plus précisément, après l'adoption de la loi 50 de l'année 2002, dite la loi de l'environnement. Elle donne naissance au Conseil de la protection de l'environnement et du développement durable qui, à son tour, n'a pas tardé à adopter la stratégie nationale et le plan d'actions en 2003, en coopération avec la Banque Mondiale, et le Programme des Nations Unies pour le développement. Il faut souligner que la Syrie a établi un ministère d'Etat chargé de l'environnement en 2009<sup>195</sup>. Voir la chronologie détaillée (Figure 45).

#### **5.4.2. Les trois principaux niveaux de la gestion environnementale**

Selon la loi de l'environnement, la gestion environnementale en Syrie est fondée sur trois principaux niveaux (GTZ, 2009) :

- *Le niveau décisionnel* : ou bien le niveau de planification, il est représenté par le conseil des ministres et par le conseil de la protection de l'environnement et du développement durable.
- *Le niveau de la direction centrale* : il est représenté par le ministère d'Etat chargé des affaires environnementales et par la Commission générale des affaires environnementales.
- *Le niveau de la direction locale* : ce troisième niveau comprend 14 directions locales de l'environnement dans les différents gouvernorats.

---

<sup>194</sup> Par le décret institutionnel n°11 de 1994.

<sup>195</sup> Par le décret institutionnel n°25 de l'année 2009.



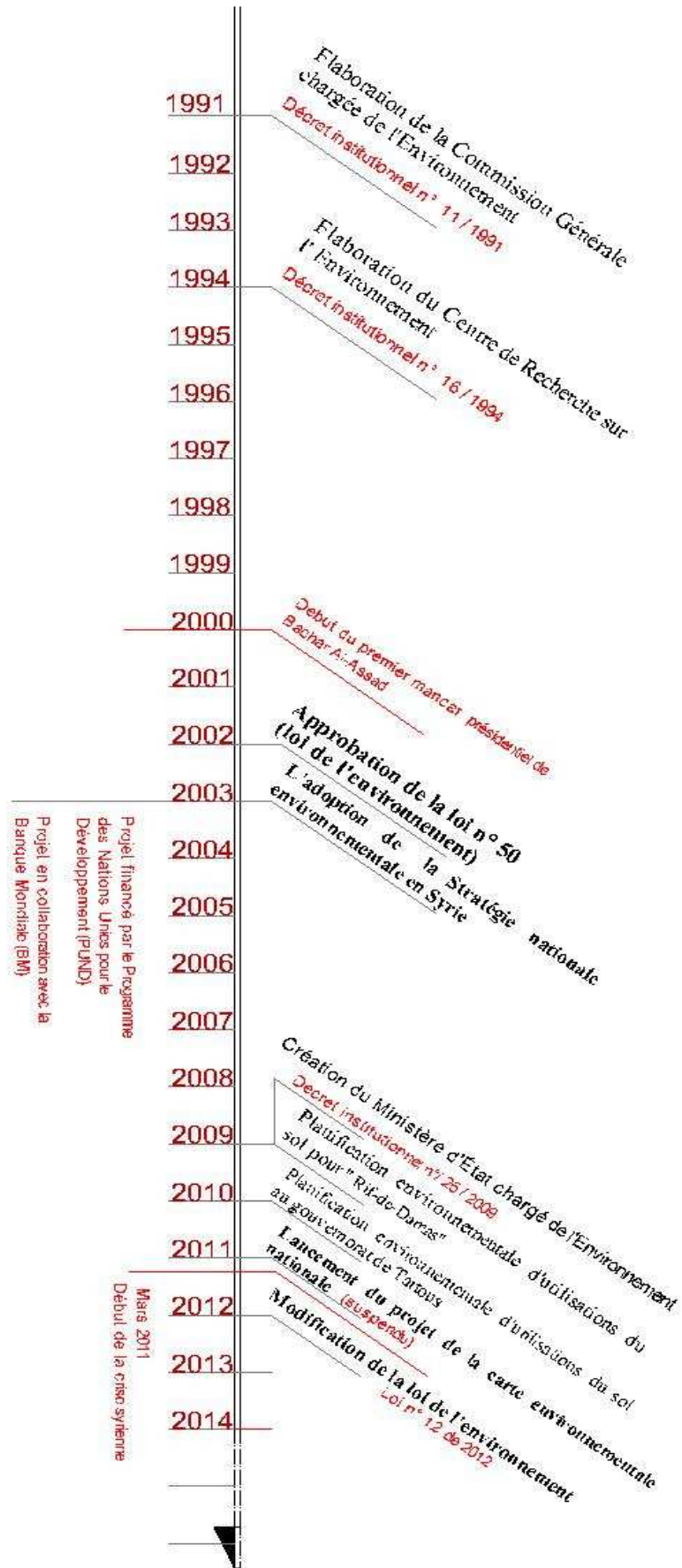


Figure 45 La chronologie du cadre de l'environnement en Syrie, (Auteur, 2012)

### **5.4.3. Une loi pour la protection de l'environnement, mais sans compétence locales**

La loi 50/2002, que nous avons déjà citée, était la principale base juridique pour la protection de l'environnement. Tous les accords internationaux, ratifiés par l'Etat syrien, ont été intégrés, et sont par conséquent devenus un droit opposable. La loi 50 définit toutes les expressions liées au secteur de l'environnement<sup>196</sup>, et identifie, de façon générale les responsabilités à prendre en charge par la CGAE et par le Conseil de protection de l'environnement. Mais, la loi ne donne aucune compétence aux directions locales de l'environnement. Cela entrave l'application de la loi, alors qu'il existe un vrai manque de personnel compétent, ce qui contribue également à créer des obstructions à l'application de la loi de l'environnement. Les experts de GTZ ont constaté dans de nombreux organismes publics, à l'exception de la CGAE, un manque d'intérêt pour les questions environnementales.

Par conséquent, le Ministère d'Etat chargé de l'environnement a déposé un projet de modification de la loi 50/2002 au conseil des ministres. Il a été mis en concertation publique.<sup>197</sup> Une nouvelle loi sur la protection de l'environnement a été adoptée en 2012 (Loi 12 de 2012). L'accent y a été mis sur l'importance des études d'impact environnemental dans la planification de tout projet de développement en Syrie. Cette loi identifie de façon précise les tâches confiées au Ministre chargé de l'environnement, seul ou en coopération avec d'autres entités gouvernementales, sans mettre l'accent sur le rôle des autorités locales dans la gestion environnementale.

### **5.4.4. La stratégie nationale : vers la définition d'un plan d'actions stratégique**

L'objectif stratégique de la mise en place d'un plan national d'actions est d'intégrer les aspects environnementaux dans les politiques publiques, plans et programmes nationaux, ainsi que pour répondre aux engagements internationaux signés par l'Etat syrien en ce qui concerne la protection des ressources naturelles, le patrimoine culturel, la biodiversité et la santé publique. Le conseil de la protection de l'environnement et du développement durable a adopté, en 2003, le plan national d'actions, financé par le programme des Nations Unies pour le développement (PNUD), en coopération avec la Banque Mondiale et les différents

---

<sup>196</sup> Selon l'article 1 de la loi (la définition du conseil, le ministre, la commission générale, l'environnement, la pollution de l'environnement et la protection de l'environnement).

<sup>197</sup> Le projet de la nouvelle loi est diffusé sur le site de concertation <<http://www.youropinion.gov.sy/>>.

ministères concernés (Kayal, 2003). Dans notre étude, nous constatons une difficulté à la mise en œuvre des orientations du plan national à l'échelle locale, qui est liée directement à l'absence des plans locaux d'actions.<sup>198</sup>

En outre, le manque d'un calendrier fixe pour la mise en œuvre d'actions environnementales est apparu comme une faiblesse importante, ce qui a empêché à l'Etat d'évaluer l'avancement de ce plan.

#### **5.4.5. Les projets du ministère d'Etat des affaires environnementales**

En 2009, Suite à la création du ministère d'Etat chargé de l'environnement, une attention particulière était portée aux projets s'inscrivant dans la stratégie nationale de la protection de l'environnement. Certaines phases de ces projets ont été dévoilées en 2010, mais, vu la situation de crise en Syrie depuis mars 2011, la plupart des projets ne sont pas encore achevés, comme les suivants <sup>199</sup>:

- ***Le projet de la planification environnementale d'utilisation du sol à l'échelle régionale*** : lancé en 2009 en collaboration avec GTZ, l'objectif principal du projet est de d'élaborer un plan environnemental d'utilisation du sol, qui permet à l'ensemble des institutions et ses ministères concernés d'assurer l'utilisation durable des ressources, en particulier les ressources en eau et les ressources du sol, et d'identifier les zones ayant une sensibilité environnementale. L'équipe d'étude a entamé la première phase du projet sur une zone située à Rif-Damas. A l'issue de cette phase, un rapport détaillé a été publié, il comprend des recommandations et des propositions pour la protection de l'environnement. Pour la deuxième étape du projet, le territoire de gouvernorat de Tartous a été choisi par le ministère. Les résultats obtenus nous montrent une dégradation de l'environnement dans les plaines côtières, en raison de l'augmentation des activités humaines, de la construction des routes principales et de la création des nouvelles zones résidentielles. En 2011, l'équipe d'étude a commencé d'étudier le territoire aleppin, mais cette étude a été arrêtée.
- ***Le projet de la carte environnementale nationale*** : l'objectif est d'identifier, à l'échelle nationale, les zones polluées, l'emplacement des aires protégées et les zones écologiquement sensibles. A notre avis, la clé de la réussite du projet réside dans la gestion et l'organisation

---

**198** Durant la première phase de préparation de la stratégie nationale, sept plans locaux avaient été préparés pour les bassins versants que la Syrie compte, mais aucun plan n'a été adopté.

**199** Les informations sur les projets du ministère.

méthodologique, ce qui n'était pas abouti. En effet, ce projet nécessite une forte coordination de différents acteurs. Nous pensons aux collectivités locales en particulier. Il est à noter que ce projet ne fait plus partie des priorités stratégiques de l'Etat durant la crise actuelle.

Les projets du Ministère d'Etat chargé de l'environnement n'ont pas eu d'impact sur le terrain. Cela est absolument lié à plusieurs raisons, comme la faible communication entre les différents acteurs et le manque de compétences locales. Nous soulignons que d'autres institutions syriennes ont ressui à réduire ces carences, nous pensons à la Commission de la Planification Régionale (CPR) qui contribue au développement régional rural et urbain de même dans toutes les régions de la Syrie, en créant un réseau de partenariats à multiples niveaux avec les autres institutions du secteur public, le secteur privé et la société civile.<sup>200</sup>

#### **5.4.6. Conclusion**

L'amélioration de la situation environnementale en Syrie nécessite un engagement politique suffisant pour éliminer les obstacles de la mise en œuvre des stratégies et des plans d'actions environnementales. Il s'avère être nécessaire de renforcer les capacités aux institutions existantes, en particulier au niveau des directions environnementales locales, qui ont été créés dans les chefs-lieux des 14 gouvernorats. Les experts de GTZ vont loin puisqu'ils recommandent la création des départements environnementaux dans les villes moyennes afin de faciliter la collecte d'information (GTZ, 2009).

D'un point de vue juridique, La loi **12/2012** a prévu la nécessité de soumettre certains types de projets urbains (tels que les zones d'extensions urbaines, les nouvelles communautés urbaines et les villes nouvelles<sup>201</sup>) à une étude d'impact sur l'environnement. Les experts de l'évaluation environnementale en Syrie ont établi un système de soutien technique pour les études d'impact (EIA-SUSY)<sup>202</sup>, celui-ci a fourni un outil d'aide à l'évaluation environnementale pour les projets du développement urbain(EIA-SUSY, 2009). Malgré ces efforts, ce type de réglementations est considéré actuellement comme « une procédure de formalité» , et doit être renforcé et intégrée efficacement dans le processus de la planification

---

**200** Voir le résumé du cadre national de la planification régionale sur le site de la CPR, <http://rpc.gov.sy/rpc2/>.

**201** Les projets du renouvellement urbain ne sont pas pris en compte dans l'étude d'impact sur l'environnement.

**202** Voir le site officiel de l'EIA-SUSY, <http://www.eia-susy.com/>.

urbaine, à l’instar du code de l’environnement des pays ayant une expérience avancé dans ce domaine, comme la France.<sup>203</sup>

En outre, certains principes, définies par la loi de l’environnement, doivent être renforcés, tels que les outils économiques (les incitations : les crédits à taux zéro, les subventions, etc.) et le principe *pollueur-payeur*, afin d’améliorer l’application de la loi et de stimuler le public et les entreprises à exercer leurs activités de façon respectueuses de l’environnement.

### 5.5. Les services urbains

En Syrie, La gestion des services urbains de base, comme l’électricité, l’eau, l’assainissement, et les déchets, constitue un contexte complexe et distinctif par rapport à celui de nombreux pays européens dans lesquels l’ensemble des services urbains sont gérées par les collectivités locales. En revanche, la gestion des services publics s’effectue partiellement par les collectivités locales. Le tableau 27 précise l’ensemble des services urbains en fonction de la responsabilité des collectivités locales.

<b>Les collectivités locales sont responsables de</b>	les travaux de voiries et d’espaces publics
	la planification urbaine
	le développement économique local
	la collecte des déchets solides
	le maintien de systèmes d’égouts
	la gestion du trafic
<b>Les collectivités locales ne sont pas responsables de :</b>	Le traitement des déchets solides
	L’éducation primaire et maternelle (comme le cas français)
	Les services de santé de base
	Les services sociaux de base
	L’approvisionnement en eau, la construction de systèmes d’égouts et des installations de traitement des eaux usées
	Les transports en commun
L’approvisionnement en énergie (électricité)	

**Tableau 27 La répartition des services urbains selon la responsabilité des collectivités locales en Syrie. (Auteur, GTZ, 2009)**

<sup>203</sup> L’article R.311-2 du code de l’environnement français précise que le dossier de création d’une ZAC doit comprendre l’étude d’impact sur l’environnement.

A travers ce tableau, nous constatons une répartition de services urbains entre *les collectivités locales*, qui sont responsables de la prestation de certains services de base, et **l'Etat central**, qui est chargé de la planification, de l'organisation et de la mise en œuvre de grands projets de réseaux de services, tels que les projets de réseaux d'eaux potables, d'assainissements, d'électricité et les projets de traitement des déchets solides.

Vu ce contexte complexe, il est difficile d'évaluer de façon générale les services urbains dans les villes syriennes. L'ensemble des personnes interviewées nous ont affirmé qu'il n'existe pas de données sur les services urbains qui prennent en compte les travaux faits pour le maintien et l'extension. Par conséquent, nous pensons qu'il serait nécessaire d'aborder de façon détaillée l'un des services de base, afin de comprendre les modes de fonctionnement et le niveau de cohésion avec les enjeux du développement urbain durable. Plusieurs facteurs nous ont incités à aborder le secteur des déchets solides. Ils sont les suivants :

- Il représente l'une des priorités du gouvernement syrien à l'augmentation des quantités de déchets solides, essentiellement urbains (DG Trésor, 2011) ;
- Un accès aux données à travers les documents officiels, les rapports de bailleurs de fonds internationaux et l'intervention de l'adjoint au ministre de l'administration locale sur la gestion des déchets solides en Syrie, lors de la conférence internationale des villes syrio-européenne (Ross et Diab, 2009) ;
- L'évolution du secteur des déchets solides des villes syriennes est modérément décrite dans la littérature urbaine par rapport à d'autres services urbains, comme les systèmes d'adduction d'eau et d'assainissement (MAM, 2008).

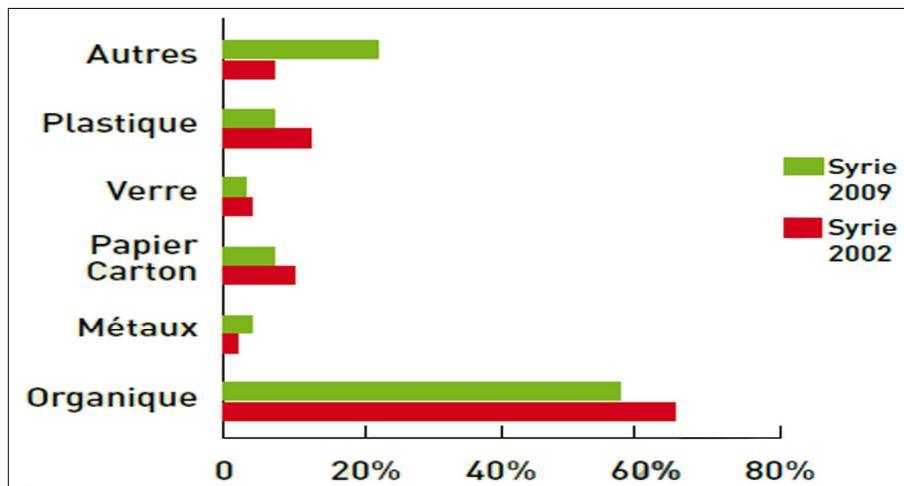
### **5.5.1. La gestion actuelle des déchets solides : un défi crucial pour l'état syrien**

*Sadec Abou-Watfeh*<sup>204</sup> souligne que la quantité des déchets solides générés dans les villes syriennes est en augmentation accélérée, à cause de plusieurs facteurs, tels que la croissance de la population urbaine. En 2009, près de /4.5/ millions de tonnes de déchets étaient collectés et transportés aux décharges municipales en Syrie, alors que la quantité de déchets solide qui seraient générés en 2030 est estimée à /7.5/ millions de tonnes (Abou-Watfeh, 2009).

---

<sup>204</sup> L'adjoint au ministre de l'administration locale en Syrie.

En outre, le taux de déchets organiques est estimé à 60% des déchets solides produits en Syrie (Abou-Watfeh, 2009). Ce chiffre-clé, malgré sa baisse légère entre 2002 et 2009 (Figure 46), rend le compostage des déchets prioritaire.



**Figure 46** La composition des déchets solides en Syrie en 2002 et 2009. (SWEEP-Net, 2010)

Les études de la gestion des déchets solides en Syrie indiquent une forte disparité entre les zones rurales et les zones urbaine en termes de collecte. En effet, le taux de collecte effectuée par les collectivités locales pourrait atteindre 90 % dans les zones urbaines, alors qu'il ne dépasse pas 64 % dans les zones rurales (SWEEP-Net, 2010). Les collectivités assument la collecte des déchets solides dans 32 villes, au moins une fois par jour. Plusieurs raisons sont à l'origine de la faible collecte, comme le manque de matériels de la gestion des déchets (camion de compacteur, conteneur poubelle,...) et d'employés. (Abou-Watfeh, 2009).

En ce qui concerne le transfert et le traitement des déchets. Plusieurs aspects caractérisent le problème des déchets solides dans les villes, qui sont les suivants :

- Le manque de stations de transfets qui ajoute des surcoûts à la gestion des déchets ;
- Le manque de centres de triage et de traitement, moins de 5% de ces déchets collectés seraient traités (DG Trésor, 2011).

Pour faire face à ces enjeux, le gouvernement syrien a confié, en 2004, le développement d'une stratégie nationale au bureau d'étude français TRIVALOR. L'objectif était d'élaborer un plan national de gestion des déchets municipaux. Celui-ci a été approuvé par le conseil des ministres en 2009. Durant cette période, plusieurs initiatives ont été lancées par le gouvernement syrien pour renforcer la gestion des déchets aux niveaux national et local

(l'amélioration de la collecte et du transport des déchets, le recours à la construction de plusieurs décharges contrôlés et stations de transfert dans les grandes agglomérations syriennes) avec l'appui technique et financier de plusieurs ONG et bailleurs de fonds internationaux (GTZ, JICA, le FASEP<sup>205</sup>...). Cependant, les actions adoptées par le gouvernement syrien n'étaient pas à la hauteur des objectifs attendus de la stratégie nationale. Par conséquent, il est nécessaire de renforcer le cadre institutionnel et juridique de la gestion des déchets en Syrie.

### 5.5.2. Le cadre institutionnel de la gestion des déchets en Syrie

La gestion des déchets en Syrie est fondée sur trois échelles (Figure 47) :

- **L'échelle nationale** (l'échelle de planification): le ministère de l'administration locale est chargé de la planification stratégique et de la mise en place des nouvelles législations pour ce secteur à l'échelle nationale (SWEEP-Net, 2010), tandis que le ministère d'Etat pour les affaires environnementales joue le rôle du bras technique et surveille les activités des secteurs public et privé en matière de la gestion des déchets, pour vérifier le niveau de conformité à loi de l'environnement.
- **L'échelle de gouvernorat** (l'échelle d'exécution) : représentée par les directions des déchets solides qui sont créées à chaque gouvernorat.<sup>206</sup> Elles ont pour objectif d'exécuter la politique en coordination avec les collectivités locales. En outre, le ministère des affaires environnementales a établi également, au niveau des gouvernorats, des directions des affaires environnementales. Ces dernières surveillent la mise en œuvre de projets de gestion des déchets (projets de centres de traitement, décharges contrôlés,...) et contrôlent l'application de la législation.
- **L'échelle locale** : représentée par **les collectivités locales** qui sont chargées de la collecte et du transfert des déchets ménagers solides.

---

205 Le Fonds d'étude et d'Aide au Secteur Privé de la DG trésor.

206 A l'exception de Damas et de Rif-Damas.



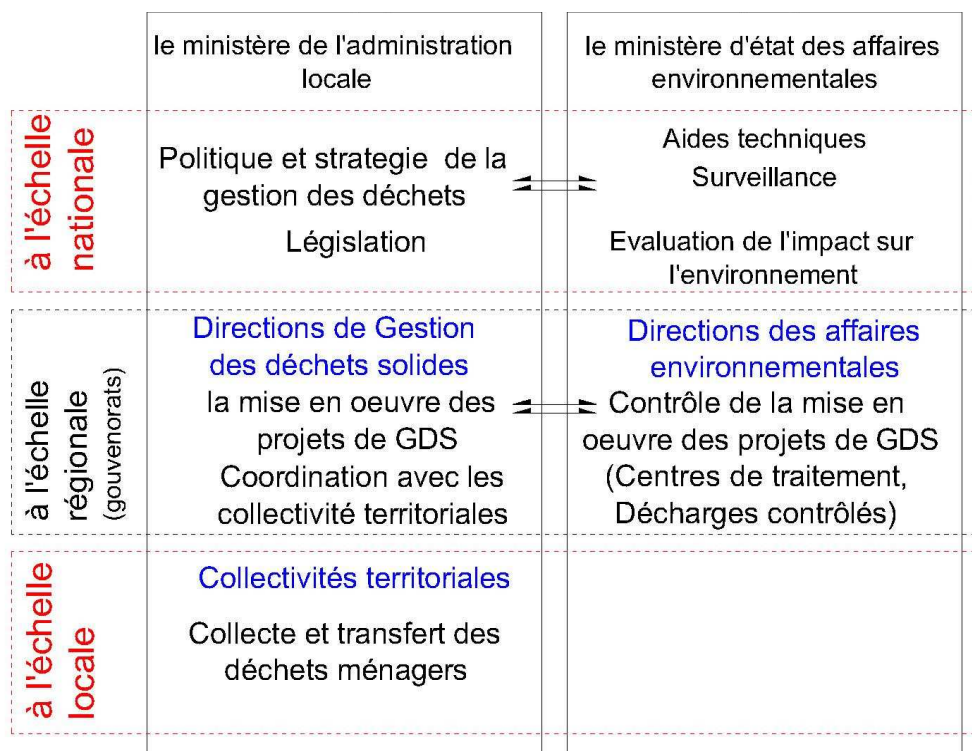


Figure 47 Les trois principales échelles de la gestion des déchets en Syrie. (Auteur, 2012)

### 5.5.3. Le cadre réglementaire de la gestion des déchets en Syrie

Il existe plusieurs lois et décrets législatifs concernant la gestion des déchets. Mais, *la loi n°49 de 2004*, dite la loi de la propreté, est le principal outil juridique pour ce secteur. Cette loi définit plusieurs types de déchets (ménagers, industriels, médicaux, toxiques et dangereux), sans oublier que le principe pollueur-payeur est également pris en considération, pour les différents types. Selon l'article n°3 de cette loi, la collecte et le transfert des déchets doivent être gérés par les collectivités locales.

### 5.5.4. La stratégie nationale de la gestion des déchets

Comme nous l'avons mentionné, le bureau d'étude *TRIVALOR*<sup>207</sup> a réalisé, entre 2004 et 2009, une étude relative à la stratégie nationale. En effet, il s'agit de quatre principales phases, qui sont les suivantes (Abou-Watfeh, 2009) :

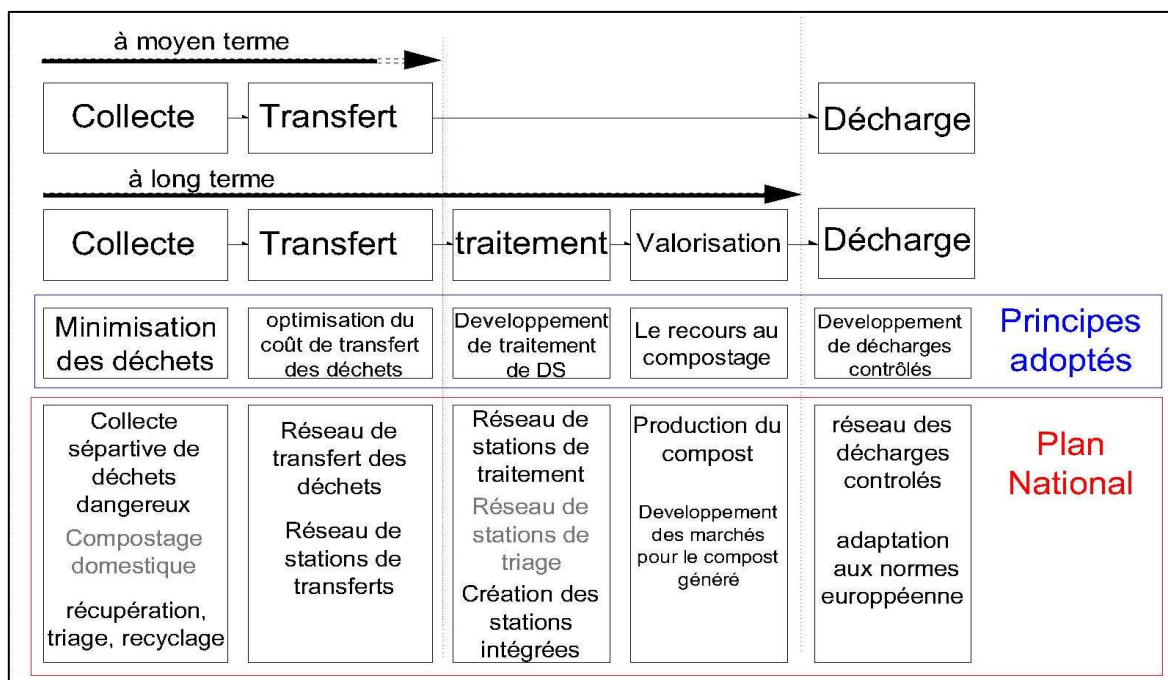
- Analyse de la situation actuelle de la gestion des déchets solides (GDS) ;
- Identification d'obstacles, d'opportunités et de principes ;
- Proposition du plan d'actions et de son bilan financier ;

<sup>207</sup> Agence de consultation basée en France.

- Préparation des documents et des cahiers de contractualisation pour la mise en œuvre du plan d'actions.

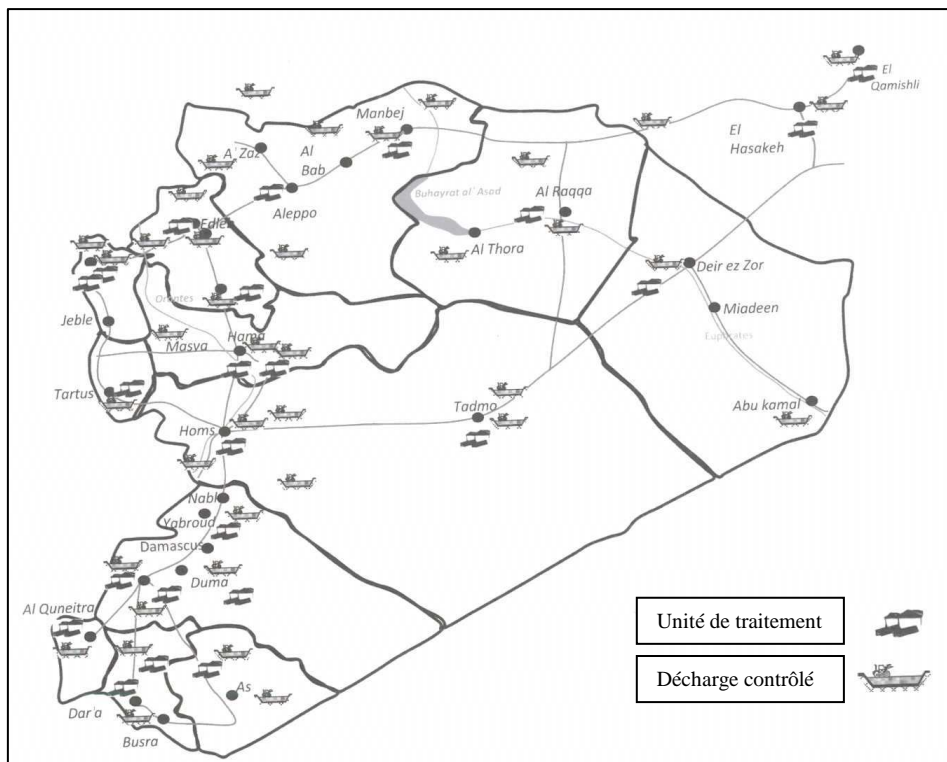
Plusieurs principes stratégiques ont été définis par les experts de TRIVALOR, en coordination avec les experts locaux à moyen et long terme. Nous citons comme exemple les principes relatifs au traitement des déchets. En effet, l'enfouissement des déchets dans les décharges officiels sans traitement est accepté à moyen terme, puisqu'il n'existe pas de moyens de traitement. Mais, le traitement des déchets sera indispensable à long terme (Figure 48).

Pour répondre à ces principes, les experts de **TRIVALOR** ont proposé 6 différents scénarios pour la GDS, ainsi qu'un bilan financier pour chaque possible scénario. Puis, TRIVLOR a entamé une étude d'évaluation multicritères, en coordination avec le Ministère de l'Administration Locale, pour l'adoption du scénario adéquat. A travers celui qui a été adopté, le traitement thermique (l'incinération) n'avait pas été choisi, à cause des coûts élevés d'investissement et d'exploitation (Abou-Watfeh, 2009).



**Figure 48** Le scénario adopté pour la stratégie nationale de la GDS. (Auteur, 2012)

Selon le plan national de GDS en Syrie, la collecte, le transfert et le traitement des déchets se font par une **démarche territoriale sectorielle** qui intègre l'ensemble de la population syrienne. Un réseau de stations de transferts, de traitement et de décharge ont été planifié à l'échelle sectorielle, régionale et nationale (Figure 49).



**Figure 49 La localisation d’unités de traitement et de décharges contrôlés planifiés selon la stratégie nationale. (Sadec Abou-Watfeh, 2009)**

### 5.5.5. Conclusion

Nous avons pu faire le point sur les conditions techniques et socio-économiques et sur les politiques urbaines relatives au développement de la fourniture de services essentiels en Syrie. En effet, le développement urbain anarchique a eu de forts impacts sur les services urbains, principalement dans les grandes agglomérations. Nous pensons en particulier à la gestion des eaux usées et des déchets solides qui étaient un vrai enjeu en matière sanitaire et pour le développement économique du pays. Les carences de la gestion de services urbains ont engendré plusieurs problèmes de santé public dans les grandes villes syriennes, et surtout dans les quartiers d’habitat informels, où ces problèmes s’aggravent. De nombreux impacts négatifs sur l’environnement ont été observés (pollution du sol, pollution des nappes phréatiques, ...) (ROSS et Diab, 2009). Depuis 2002, année marquant la montée en puissance du développement durable, l’Etat syrien a constaté la nécessité de trouver l’équilibre entre un développement urbain maîtrisé et le développement durable de ses services urbains. Mais, les initiatives lancées par l’Etat Syrien entre 2002 et 2011 n’ont pas permis un vrai renforcement de la gestion des services urbains.

La crise actuelle en Syrie a une influence sur le développement des services urbains essentiels, nous pensons à Alep en particulier. La guerre urbaine dans cette ville a eu de forts

impacts sur les différents services urbains (coupure partielle de courant électrique, coupure partielle de la distribution de l'eau potable, réseaux de transport impactés, difficulté de collecte des déchets solides, etc.).

Le contexte critique et sensible des services urbains en Syrie nous amène à la nécessité de redéfinir les politiques publiques relatives au développement et à la gestion de ces services. La mise en place d'une nouvelle approche intégrée de gestion des services urbains, en cohérence avec le processus du développement urbain des villes syriennes, doit être le pivot de toute réflexion autour des projets du développement urbain.

## **5.6. Analyses des projets pilotes du développement urbain durable**

Nous avons effectué une recherche approfondie sur les expériences urbaines « innovantes » en matière du développement urbain durable en Syrie. L'objectif est de voir à quel niveau les expériences locales avancées pourraient faire apparaître une nouvelle approche type du projet urbain durable, ou plutôt une vision partagée du « *développement urbain durable* » en Syrie. Le fait que cette tendance est très récente nous posait certaines difficultés. Peu de projets portent clairement le nom « durable », malgré la forte intention déclarée à travers le discours officiels et soulignée dans le onzième plan quinquennal. Ainsi, Parmi les projets présentés comme « durables », un seul projet pourrait s'inscrire dans cette tendance de durabilité à l'échelle locale ou bien « *l'échelle du quartier* », il s'agit du projet d'étude de la zone d'extension de l'ouest de la rue30 (connu par le projet W30) à Damas. Il fait partie du plan d'actions du projet européen de la MAM (MAM 2, 2008). Ce projet se présente à Damas comme le premier projet urbain à l'échelle du quartier qui intègre concrètement des principes liés au développement urbain durable dans le processus de conception. Des préoccupations environnementales et socio-économiques ont été prises en compte. Nous notons que ce projet était touché par la décision de la Commission européenne, relative à la suspension du programme de coopération de MAM.

### **5.6.1. Le projet W30 : un processus de conception participatif et évolutif**

L'équipe de MAM a entrepris cette étude par la mise en œuvre d'un diagnostic de territoire du projet. L'objectif était de recueillir des données sur le site et son périmètre (données géographiques, climatiques, démographiques, économiques, foncières, etc.). Dès cette phase, de nombreux rencontres ont été organisées avec les autorités locales et les riverains.

Par la suite, trois scénarios ont été définis pour ce projet. En effet, ceux-ci ont certains aspects communs (le montage du projet, la concertation et la participation), mais leurs

objectifs sont différents (environnementaux, sociaux-économiques et locaux.) (Tableau 28). Pour chaque scénario, l'équipe de MAM a proposé une programmation urbaine, un cadre réglementaire pertinent et une étude de faisabilité.

	<b>Scénario</b>	<b>Objectifs</b>
N°1	<b>Zone d'habitation écologique et d'expansion résidentielle</b>	- Répondre aux besoins de logements. - Prendre en considération les préoccupations environnementales
N°2	<b>Centre de services commerciaux et touristiques</b>	- Assurer la rentabilité financière nécessaire pour le fonctionnement et la maintenance.
N°3	<b>Espaces verts et bases de loisirs</b>	- Valoriser la présence d'espaces verts - diminuer les impacts sur l'environnement,

**Tableau 28 Les trois scénarios proposés pour le projet W30 et leurs objectifs. (MAM, 2008)**

La phase suivante était celle de la décision, les trois scénarios définis ont été mis en concertation avec les experts locaux et les différents acteurs publics, tels que les fonctionnaires du gouvernorat de Damas. A l'issue de cette phase, un plan d'actions partagé a été approuvé par tous les acteurs impliqués aux débats. Il visera à :

- valoriser le nombre de ménages bénéficiant du projet en cohésion avec la haute densité urbaine des zones adjacentes ;
- améliorer la qualité environnementale par la mise en place d'un parc central ;
- valoriser l'économie locale et assurer des investissements locaux ;
- répondre aux besoins locaux en matière de services et d'équipements à l'échelle du projet et de son environnement ;
- faire adapter le projet au contexte réglementaire et juridique de la planification urbaine.

La programmation urbaine du projet /W30/ donne lieu à une vraie mixité fonctionnelle, un principe toujours lié au développement urbain durable. Il contribue effectivement à l'équilibre habitat-travail (Tableau 29).

Fonction urbaine	Taux
habitation	54%
Zone d'investissement	11%
Zone de services et de commerces locaux	8%
Parc central	14%
Axes des piétons+ parkings	13%

**Tableau 29 Les taux d'occupation du sol pour les différentes fonctions urbaines. (MAM, 2008)**

Cette approche représente une évolution des méthodes d'analyse. La mise en place de plusieurs plans d'actions potentiels dès les phases amont est considérée comme une expertise avancée en termes du processus de conception de projets urbains en Syrie (Diab, 2000). Le montage des projets est une phase très importante dans la formulation des objectifs à atteindre. Cependant, les pratiques urbaines conventionnelles ne sont pas toujours transparentes et participatives. Contrairement aux approches françaises, le cadre législatif syrien n'oblige pas à organiser des réunions de concertation pour la formulation du projet.

A travers les documents officiels du projet de W30 et les rencontres avec les porteurs du projet, nous constatons une volonté de la mise en œuvre d'un projet pilote d'éco-quartier en Syrie. L'analyse de ce projet nous a permis d'identifier ses principales caractéristiques en nous référant au développement urbain de Damas. Deux phases sont importantes : la phase de choix du site et les étapes de conception.

### **5.6.2. Le choix du site de W30**

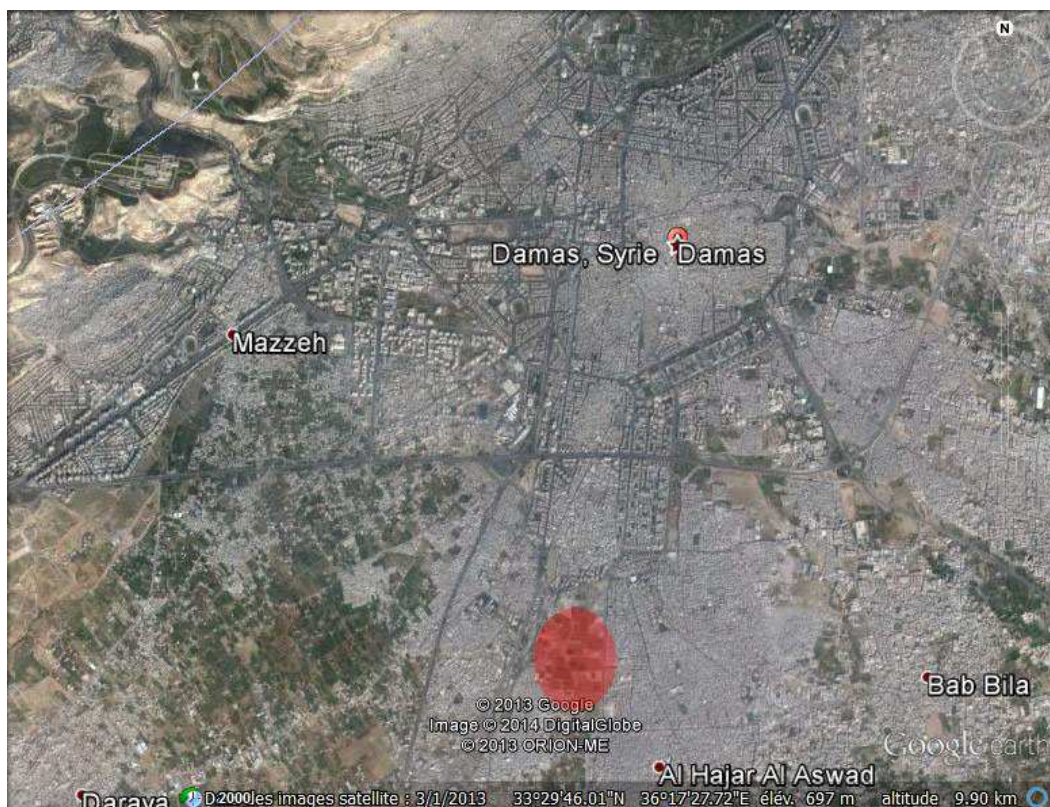
Plusieurs caractéristiques liées à la localisation du site ont été identifiées :

- a. *Positionnement* : le site du projet W30 s'étend sur 44.5 hectares et représente une vraie continuité urbaine de la ville de Damas. Il se trouve à 3 km du centre-ville. Il constituait le seul site non-urbanisé de l'agglomération Damascène.<sup>208</sup> La densité de population est assez forte à l'alentour du site. Elle peut atteindre 400 à 600 hab/ha. (MAM, 2008) (Figure 50).
- b. *Une bonne desserte en transport routier et collectif* : plusieurs routes principales relient efficacement le site avec la ville, telles que l'autoroute internationale de sud, « autoroute Damas-Deraa », qui assure la liaison avec la Jordanie, l'autoroute de Deraa, et le boulevard périphérique sud de Damas. En outre, le site sera desservi par la nouvelle gare d'Al-Kadam<sup>209</sup> et le futur pôle de transport multimodal (Figure 51). Cette proximité des moyens de transport aurait permis un développement du transport autour de site (TCSP, mobilité douce, ...)

---

**208** Il existe certains habitats informels sur la partie sud du site.

**209** La principale gare terminus du réseau ferroviaire à Damas, la société générale des chemins de fer syriens a lancé, en 2006, une première réflexion sur le réaménagement de cette gare. L'objectif est de construire une nouvelle salle de voyageurs, des espaces d'entretien, des centres commerciaux, et des équipements divers.



**Figure 50** Image aérienne de la ville de Damas montrant le site du projet W30 (Google earth, 2013)

- c. *Proximité de services et d'équipement* : le site bénéficie directement du centre de services du camp de Yarmouk <sup>210</sup> (Figure 51). Il est composé d'un point médical, d'un centre d'administration locale et d'une école publique. La proximité du centre de services pourrait permettre de développer l'économie locale et de réduire les déplacements quotidiens des habitants, en valorisant les modes doux de courte distance (vélo, marche,...).
- d. *Proximité des réseaux existants d'infrastructures* : la présence d'un collecteur principal donne au site un fort potentiel pour la gestion des eaux usées. Le périmètre du site est totalement desservi par les réseaux d'eau potable, cela facilite l'approvisionnement en eaux potables. Une installation pour brancher la zone aux réseaux existants permettra aussi de fournir le site en eau potable.
- e. *L'inscription du site dans les zones du développement social* : à l'entour du site, nous avons souligné la forte densité urbaine. Une grande partie des zones voisines ont été

---

<sup>210</sup> **Camp de Yarmouk** : un des camps de réfugiés palestiniens. Il est situé au Sud de Damas.

conçues selon le mode du développement informel que nous avons déjà abordé. La majorité de la population est constituée de déplacés du Golan, de réfugiés palestiniens (localisés dans le camp de Yarmouk) et de travailleurs venus des zones rurales. Cette forte densité urbaine a rendu les services urbains et les équipements existants inefficaces. Le développement urbain de ce site pourrait être une réponse, en améliorant la qualité de vie des familles plutôt modeste, et en attirant d'autres familles à différents niveaux sociaux.

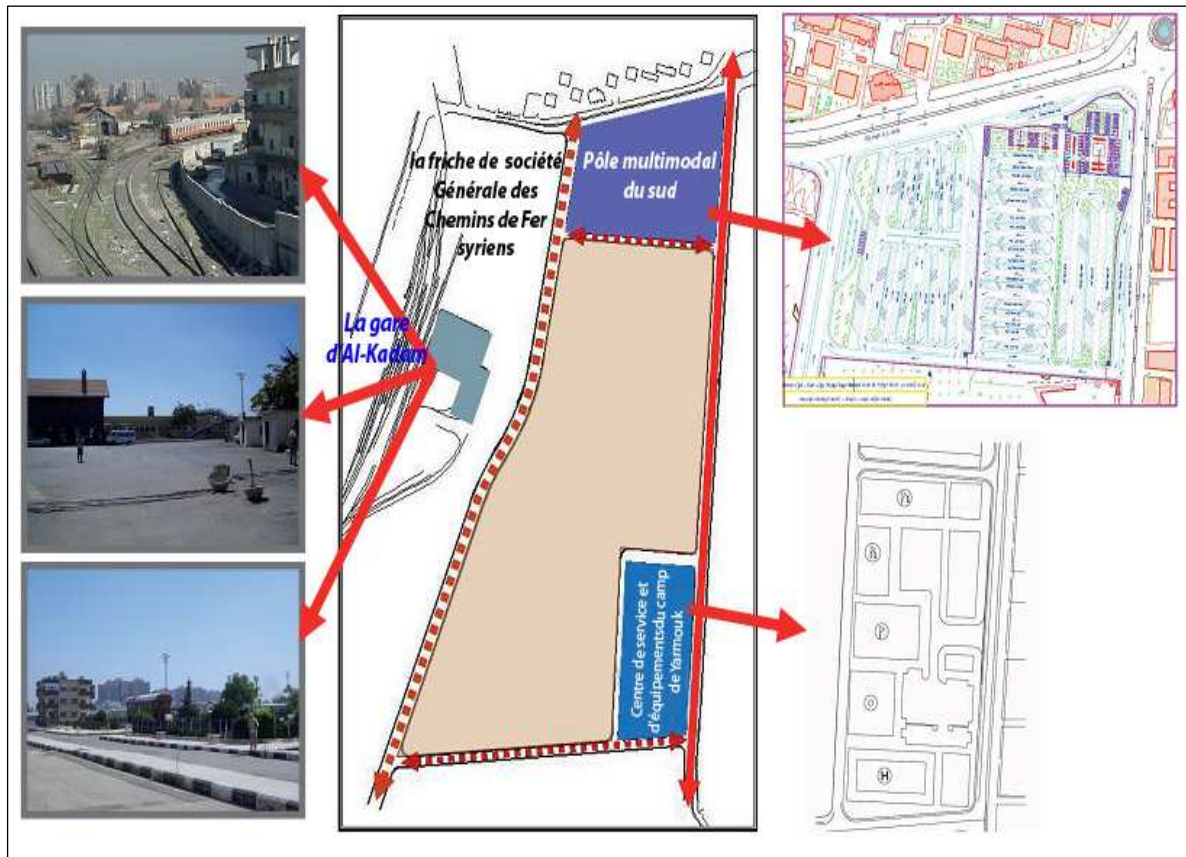


Figure 51 le périmètre du site de W30. (MAM, 2008)

Notre analyse de ce projet permettrait de penser qu'il avait le potentiel un vrai « éco-quartier », mais la crise politique depuis mars 2011 a changé complètement la situation et a créé une autre ségrégation dans le quartier qui regroupe des populations d'origines différentes.

### 5.6.3. Les principales caractéristiques liées à la conception du projet W30

Les caractéristiques identifiées sont les suivantes :

- a) *L'optimisation de l'emplacement des composants du projet sur le site* : des mini-jardins partagés ont été conçus au cœur des îlots d'habitation, et un parc central a été aménagé au milieu des lotissements. La présence de ce parc contribue à l'amélioration de la qualité de vie pour l'ensemble des riverains.



- b) *Le Renforcement de l'accessibilité et de la continuité* : un réseau de rues piétonnes a été planifié afin d'assurer la connexion entre la zone d'étude et son périmètre. Ainsi, une zone cyclable a été proposée par l'équipe d'étude. En revanche, la circulation des véhicules est limitée sur le site, une desserte périphérique du site a été proposée. L'objectif est de diminuer les risques de nuisances et d'accidents.
- c) *une offre variée de logements* : plusieurs types de logements ont été proposés par l'aménageur, pour répondre aux demandes des ménages (Figure 52). Selon le programme du projet, /2411/ ménages vont bénéficier de ce projet, et /500/ ménages du secteur informel vont être relogés sur le site dans de bonnes conditions. A cet effet, l'équipe d'étude a proposé plusieurs types de bâtiments avec un nombre d'étages différent, afin d'assurer la mixité et l'équilibre social.

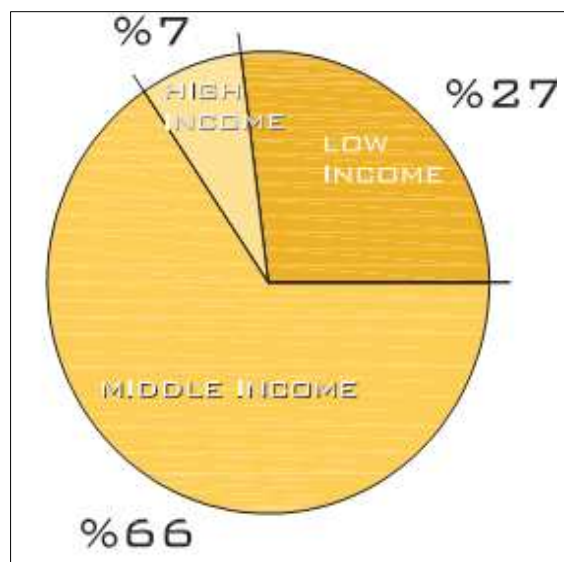


Figure 52 La répartition des ménages selon leurs revenus. (MAM, 2008)

- d) *Le recours aux savoirs de la qualité environnementale à l'échelle du bâtiment et de l'espace public* : les réglementations de construction de la ville de Damas « Building code »<sup>211</sup>, comme toutes les villes syriennes, n'intègrent pas les préoccupations environnementales. Pour cela, l'équipe du MAM a tenté, à travers ce projet, de valoriser certains aspects environnementaux, qui sont identifiés dans le tableau 30.

---

<sup>211</sup> La dernière norme de construction de la ville de Damas a été adoptée par le Ministère de l'Habitat et de l'Équipement en 1997.

<p style="text-align: center;"><b>Les matériaux</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'utilisation des matériaux ayant une haute performance en termes d'isolation thermique ;</li> <li>- L'utilisation d'ouvertures à double vitrage ;</li> <li>- L'utilisation de murs à double peau ;</li> <li>- L'utilisation de planchers à hourdis isolants pour assurer un confort acoustique entre les étages ;</li> <li>- Les bâtiments de services doivent être équipés par des toitures végétalisées.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>La gestion du chantier</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une charte de chantier vert ;</li> <li>- La réutilisation de la terre végétale provenant de l'excavation pour la mise en œuvre des espaces verts ;</li> <li>- La proposition d'un plan de circulation provisoire pour le chantier et son périmètre.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>L'efficacité énergétique</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le recours à l'isolation thermique de l'enveloppe, des seuils de déperditions thermiques de l'enveloppe ont été déterminés (0.70 KW/m<sup>2</sup>). Pour y atteindre, de nombreuses actions ont été recommandées par l'équipe d'étude ;</li> <li>- Le recours aux principes de l'architecture bioclimatique, comme l'utilisation de protections <i>solaires</i> estivales et la ventilation naturelle.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>La concertation et la sensibilisation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La sensibilisation des ménages à l'environnement, des réunions avec les ménages du secteur informel et les riverains ont été organisées dans le but d'optimiser leurs comportements et de diffuser d' « éco-gestes » permettant de minimiser les impacts sur l'environnement ;</li> <li>- La coordination avec le service communal d'hygiène de Damas pour mettre un tri sélectif.</li> </ul>

**Tableau 30 Des principes de la qualité environnementale pour les bâtiments du W30 (MAM, 2008)**

e) *L'intégration des principes de la qualité environnementale à l'échelle micro urbaine :* l'équipe d'étude a effectué une étude de plan-masse, en poursuivant plusieurs objectifs et préoccupations. Pour atteindre ces objectifs, les experts du Programme MAM ont proposé un plan d'actions pour la qualité environnementale du projet (Tableau 31).

Objectifs	Plan d'actions
Plan masse bioclimatique	<p>L'amélioration du microclimat local par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La présence d'un parc central au cœur du site, qui contribue à l'amélioration du rapport végétal – minéral ;</li> <li>- La prise en compte de certaines règles bioclimatiques (captage solaire en hiver et protection solaire en été), à travers l'implantation des bâtiments et leurs orientations ;</li> <li>- l'utilisation des arbres à feuilles larges et caduques, sur les axes piétonniers et les pistes cyclables, pour assurer un ombrage saisonnier en été ;</li> <li>- Le recours à l'habitation en bande pour minimiser la déperdition thermique.</li> </ul>
Gestion des nuisances sonores	<p>Pollution sonore extérieure influant sur le site :<sup>212</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le plan masse prévoit une distance de recul de 22 à 32 m entre les façades des bâtiments et la rue principale (la rue 30) qui est considérée comme une source de nuisances sonores. Cette distance permettra de réduire la pollution acoustique de <b>5 dB(A)</b> environ ;</li> <li>- La proposition de mettre en place des <b>murs antibruit</b> en plexiglas, entre le site et la gare ferroviaire, qui pourraient réduire le niveau de bruit jusqu'à <b>20 dB (A)</b>.</li> </ul> <p>Pollution sonore générée par les activités sur le site : la localisation périphérique du centre de services.</p>
Gestion de la mobilité	<p>Valoriser les déplacements doux par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la mise en place d'un réseau des rues piétonnes ;</li> <li>- Les services et le parc central sont implantés à une distance moyenne de 400 m, et accessibles facilement sans utiliser les voitures particulières.</li> </ul> <p>Minimiser la circulation des voitures et le trafic sur le site par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La desserte périphérique d'îlots ;</li> <li>- la planification d'une zone 30 (rue partagée) au cœur du projet.</li> </ul>
Gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La mise en place des locaux communs du tri sélectif.</li> </ul>
Gestion des eaux pluviales en milieu urbain	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'intégration de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales en milieu urbain pour faire face à l'imperméabilisation croissante des villes syriennes.</li> </ul>

**Tableau 31 Les objectifs et le plan d'actions urbain du projet W30. (MAM, 2008)**

<sup>212</sup> La zone d'étude connaît de hauts niveaux de pollution sonore provenant du trafic excessif des voitures et de la gare ferroviaire.



Figure 53 Le plan masse du projet W30. (MAM, 2008)

- f) *L'inscription du projet dans le cadre des réglementations urbaines* : Une stratégie de maîtrise foncière adaptée au projet et au cadre juridique du développement foncier a été proposée. Le projet de W30 est le premier projet urbain à Damas qui applique une procédure d'expropriation selon la loi 26/2000 (MAM 2, 2008).

#### 5.6.4. Conclusion

L'analyse des caractéristiques du projet W30 nous a dévoilé certains potentiels en matière de développement urbain durable. Il est considéré comme une vraie expertise avancée, surtout en termes de gestion du projet. En revanche, l'approche environnementale du projet W30 n'était pas à la hauteur des démarches européennes, et des démarches françaises d'éco-quartier en particulier. Aucune évaluation environnementale n'a été effectuée, bien qu'il existe plusieurs outils d'évaluation environnementale qui pourraient être intégrés dans le processus de conception du projet W30. Nous citons ici comme exemple la démarche française d'évaluation environnementale ou *l'étude d'impact sur l'environnement (EIE)*, qui permet d'intégrer les préoccupations environnementales dans les choix de développement. Elle implique plusieurs acteurs (le maître d'ouvrage ou le porteur de projet, l'autorité administrative décisionnaire et l'autorité administrative compétente en matière d'environnement). Selon le code de l'environnement français, tous projet d'aménagement urbain doit être soumis à étude d'impact.

## 5.7. Conclusion du chapitre 5

L'analyse sectorielle du contexte urbain actuel de la Syrie en matière de développement durable nous a permis de constater son positionnement par rapport à la démarche française en matière d'éco-quartiers et la situation difficile de la Syrie. En effet, malgré les initiatives proposées en matière de recours au développement durable, l'enjeu de la durabilité urbaine demeure compliqué pour la Syrie. Notre analyse devrait constituer un élément de départ, ou de base, pour toute réflexion autour de la phase post-guerre.

Notre analyse montre également que ces politiques publiques urbaines développées en Syrie en matière de prise en compte du développement durable avant la crise n'ont pas tout à fait pu répondre aux enjeux planétaire (économie de ressources naturelles, réduction des émissions de GES,...) comme aux enjeux locaux et surtout le phénomène d'habitat informel et les difficultés de logement des classes moyennes.

« *Faire une analyse du contexte urbain en Syrie* » n'est pas suffisant pour réaliser une proposition de pistes d'amélioration et d'optimisation pour une démarche intégrée de projets urbains durables à la ville d'Alep. L'analyse de l'organisation territoriale de cette ville est importante pour mieux comprendre ses enjeux. Elle sera l'objet de la prochaine partie (IV).



**PARTIE IV : L'AGGLOMERATION  
D'ALEP (SYRIE) COMME UN TERRAIN  
DE REFLEXION ET D'APPLICATION**





## Chapitre 6 : l'agglomération d'Alep est vis-à-vis des enjeux et des challenges urbains

Ce chapitre a pour but de présenter la situation de la ville d'Alep en matière de développement urbain, de comprendre l'organisation territoriale de cette ville et d'apporter une contribution pour une meilleure intégration des enjeux de développement urbain durable. En effet, notre recherche a pour but de proposer des pistes d'améliorations et d'optimisation pour une démarche de conception de projets urbains durable à la ville d'Alep.

### 6.1. Le contexte géographique, démographique et économique de la ville d'Alep

La ville d'Alep, chef-lieu du gouvernorat d'Alep et deuxième ville d'importance en Syrie après Damas la capitale, se situe au nord-ouest de la Syrie, à 50 km de la frontière turque et à 120 km environ de la côte méditerranéenne. Les principales villes voisines sont Idleb, Hama, Lattaquié et Raqqa (Figure 54). Historiquement, cette situation géographique a rendu Alep

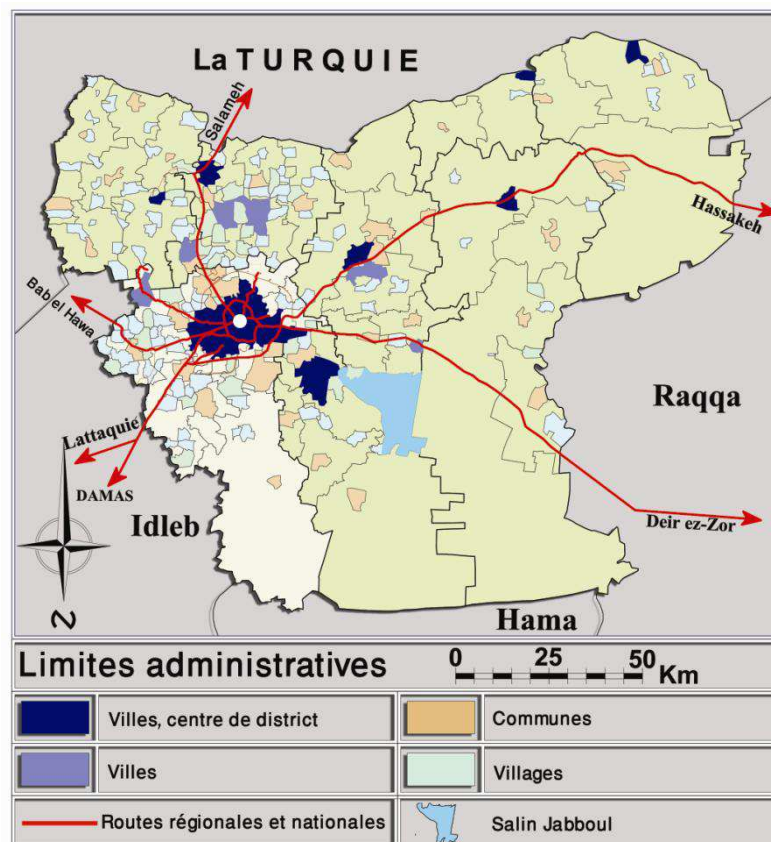


Figure 54 La localisation de la ville d'Alep dans le gouvernorat d'Alep et les principales routes régionales et nationales. (Sakkal, 2009)

« *un pôle d'accueil* » de populations, non seulement de son gouvernorat, mais de tout le nord de la Syrie, et surtout de ruraux.

Selon les Recensements officiels du bureau central de statistiques,<sup>213</sup> la population aleppine est passée d'un million d'habitants en 1981 à 2132100 habitants en 2004, selon un rythme de croissance ralenti durant cette période (Tableau 32).

1970 - 1981	<b>5,00</b> %
1981- 1994	<b>3.61</b> %
1994 - 2004	<b>3.30</b> %

**Tableau 32 Les taux de croissance de la population aleppine selon différentes périodes. (Recensements de 1970, 1981, 1994 et 2004)**

A priori, la ville d'Alep va maintenir ce rythme ralenti de la croissance démographique. Les estimations du Bureau central de statistiques indiquent une baisse de taux de croissance de l'ordre de **2,6** % entre 2004-2020 et de **2,2** % entre 2020- 2030. Selon ces estimations, la ville d'Alep va atteindre **3 millions** d'habitants environ en 2015. Il est évident que ces hypothèses sont affectés par la crise actuelle en Syrie et doivent être réajustées. Ce travail est en cours au sein de la Commission de la Planification Régionale (CPR).

Cette évolution démographique de la ville d'Alep est marquée par sa situation économique privilégiée. Depuis toujours, elle n'a cessé d'exercer un pouvoir d'attraction par la présence des principales activités industrielles et artisanales. En effet, Alep est considérée comme « *la capitale économique* » du pays (Ross et Diab, 2009).

## **6.2. La structure spatiale et l'évolution urbaine de la ville d'Alep**

La localisation de la ville d'Alep dans la vaste plaine du fleuve Kewek a favorisé l'étalement urbain en « tâche d'huile » ou bien en couronne autour du centre-ville. Ainsi, les principaux axes routiers, reliant la ville avec les régions proches, ont également favorisé l'étalement urbain, en intégrant parfois des villages proches dans la structure spatiale d'Alep. Comme par exemple, *Kafar Hamra*, un village se situant sur la route du nord qui est considérée comme un axe routier stratégique en Syrie, car elle fait la liaison entre Alep et la frontière turque (Voir Figure 55).

---

<sup>213</sup> En Syrie, le bureau central de statistiques à Damas est chargé des recensements. Plusieurs campagnes de recensement ont été effectuées en 1970, 1981, 1997 et la dernière en 2004.

Le fleuve Kewek<sup>214</sup> pénètre la ville du nord au sud, en coupant la ville en deux parties, cela a un fort impact sur la répartition spatiale des populations, sur l'usage du sol, sur l'organisation des services et sur la production de l'habitat. La partie ouest englobe les zones d'habitations accueillant des populations disposant de niveaux de revenus plus élevés. Ces dernières années (entre 2002 et 2012), le niveau de vie des habitants de ces quartiers s'est amélioré d'une manière importante, grâce au développement industriel d'Alep dans les domaines du textile, de l'agroalimentaire, de l'industrie pharmaceutique et aussi du commerce foncier. Ces installations se sont implémentées à la périphérie de la ville. Ces quartiers de l'ouest se sont modernisés et ont attiré une nouvelle population qui devenu très proche des centres de décision politique local et national.

La population de ces quartiers est dans sa grande majorité des familles sunnites originaires d'Alep, sauf au nord où se trouvent les récents quartiers chrétiens (Jalaa et Syrian), très proches des quartiers Kurdes (Achrafiyeh et Cheikh Maksoud). Mais une certaine mixité existe dans ces quartiers, elle est basée sur un niveau de ressources et pas sur une appartenance religieuse, comme le quartier Sabeel, bien connu grâce à son parc de 2.7 hectares, qui est le deuxième en termes de superficie après le grand parc public. Un équilibre fragile existait dans ces zones et la puissance de la force publique était remarquée. Le centre historique de la ville, et en particulier les fameux souks d'Alep, a profité de cette richesse et de la coopération internationale fortement présente entre 2005 et 2011 (**GIZ, le programme de MAM**), pour retrouver son dynamisme et son attractivité commerciale et touristique.

Concernant les services urbains et les équipements publics, l'Ouest était privilégié. Il possède déjà un certain nombre de parcs et d'espaces verts, grâce au fait que les vents d'ouest apportent de la fraîcheur et de l'humidité, et à l'emplacement de l'université d'Alep qui constitue un lieu d'attractivité et qui a permis d'accentuer ce développement de l'ouest. Les grandes chaînes hôtelières s'y sont implémentées, et cette partie est devenue très attractive, même pour des riches turques, libanais ou des vacanciers des pays du Golfe (Figure55).

Cette « partition est-ouest » recouvre le découpage des zones de guerre observé depuis le début de l'année 2013. En effet, la ville d'Alep est désormais scindée en deux grandes

---

<sup>214</sup> En 1950, la Turquie a fait dévier le cours du fleuve, il est récemment devenu un canal d'eau alimenté par l'Euphrate, suite à un grand projet de conduite d'eau avec un débit de 5 mètres cube par seconde.

parties : l'une, principalement à l'ouest, sous le contrôle des forces régulières syriennes, et l'autre, à l'est, sous contrôle des groupes armés rebelles (Diab et Hajjar, 2014). Nous soulignons que d'autres villes de PSEM avaient connu le découpage est-ouest. Nous pensons ici à la ville de Beyrouth en particulier, pendant la guerre civile, entre 1975 et 1990, mais cette division a pris une dimension confessionnelle puisque « Beyrouth-Est » étaient entièrement « chrétienne », tandis que Beyrouth-Ouest était « à majorité musulmane » (Davie, 1997). A Alep et en Syrie en général, ce découpage géographique sur une base religieuse est très peu présent dans les grandes villes. La ségrégation est économique plutôt que confessionnelle.

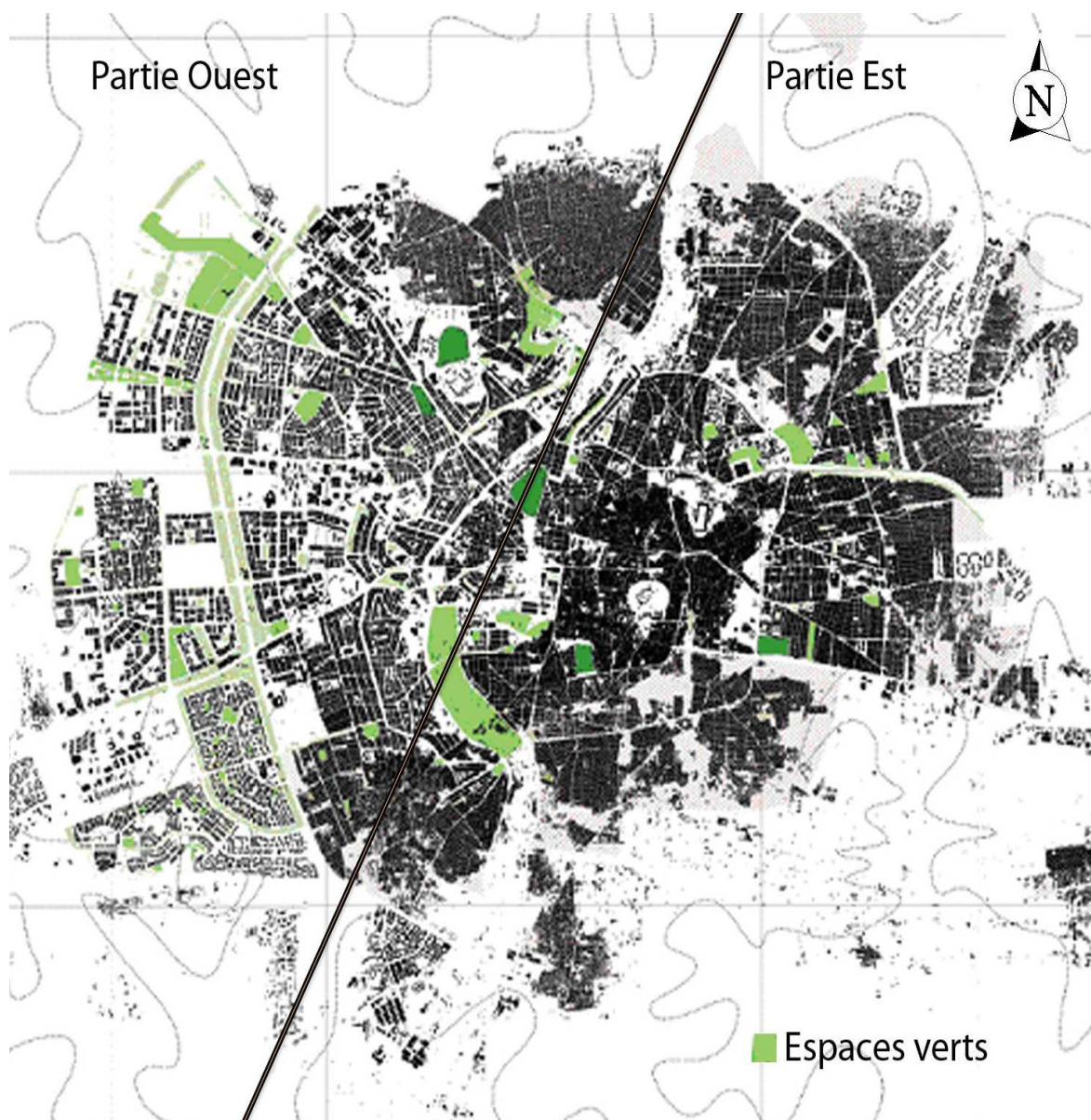


Figure 55 La ville existante en 2009 selon un modèle de SIG montrant les espaces bâtis et les espaces verts. (Municipalité d'Alep et Stellmakh, 2010)

Entre 1970 et 2000, Alep a connu une expansion considérable, suite à certains projets d'habitat, tels que les projets de logements de coopératives à l'ouest (par exemple la coopérative pour les ingénieurs, médecins, professeurs des universités, etc.), **Hamdanieh** (secteur public) au Sud-Est de la ville, **Hanano** (cité résidentielle, secteur public) au nord-est, ainsi que les projets de construction de logements du secteur public. Malgré ces projets de construction, et durant la même période, Alep, comme toutes les grandes villes syriennes, connaissait une expansion de leurs zones d'habitations non réglementaires. (Voir 4.3.3 L'habitat informel en lien causal avec l'expansion urbain non-contrôlée).

A partir des années 90, et après l'adoption d'une nouvelle politique économique consistant à stimuler la participation du secteur privé dans la vie économique du pays<sup>215</sup>, Alep connaissait une évolution des zones industrielles et artisanales, telles que la zone **Belléramoune** à l'ouest, **Jibrine** au sud-est de la ville et dernièrement la nouvelle cité industrielle de **Cheikh Najjar**. Cette évolution économique a généré, à la fin des années 90, une phase d'essor économique, qui permettait de réaliser des projets relatifs aux services publics (modernisation des réseaux d'assainissement, réalisation des nœuds routiers) (Figure 56), à l'industrie et aux commerces modernes (cafés, restaurants, vêtements...).

---

<sup>215</sup> Plus précisément, après l'adoption de la loi 10/1991, dite la loi d'investissements.

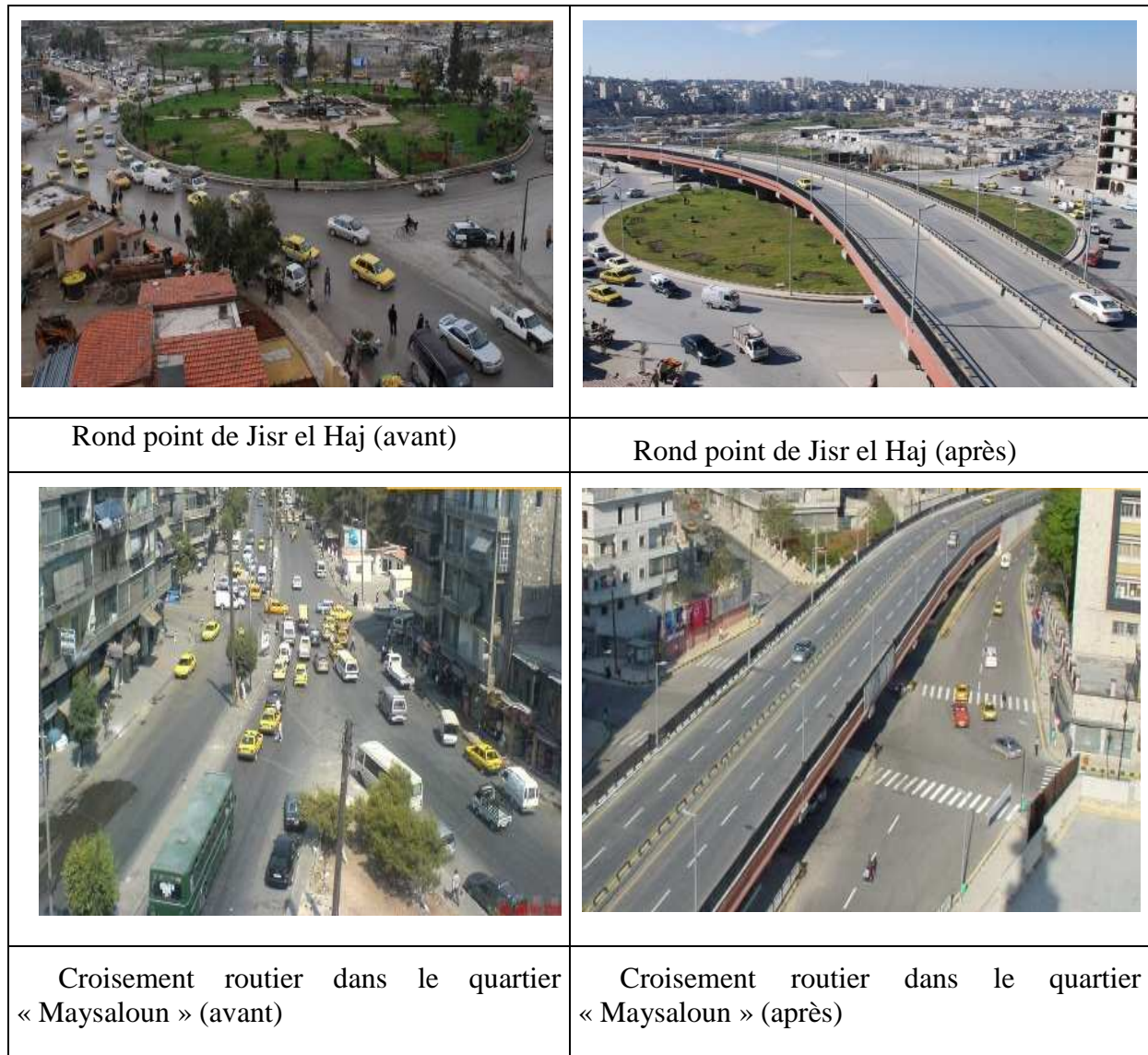
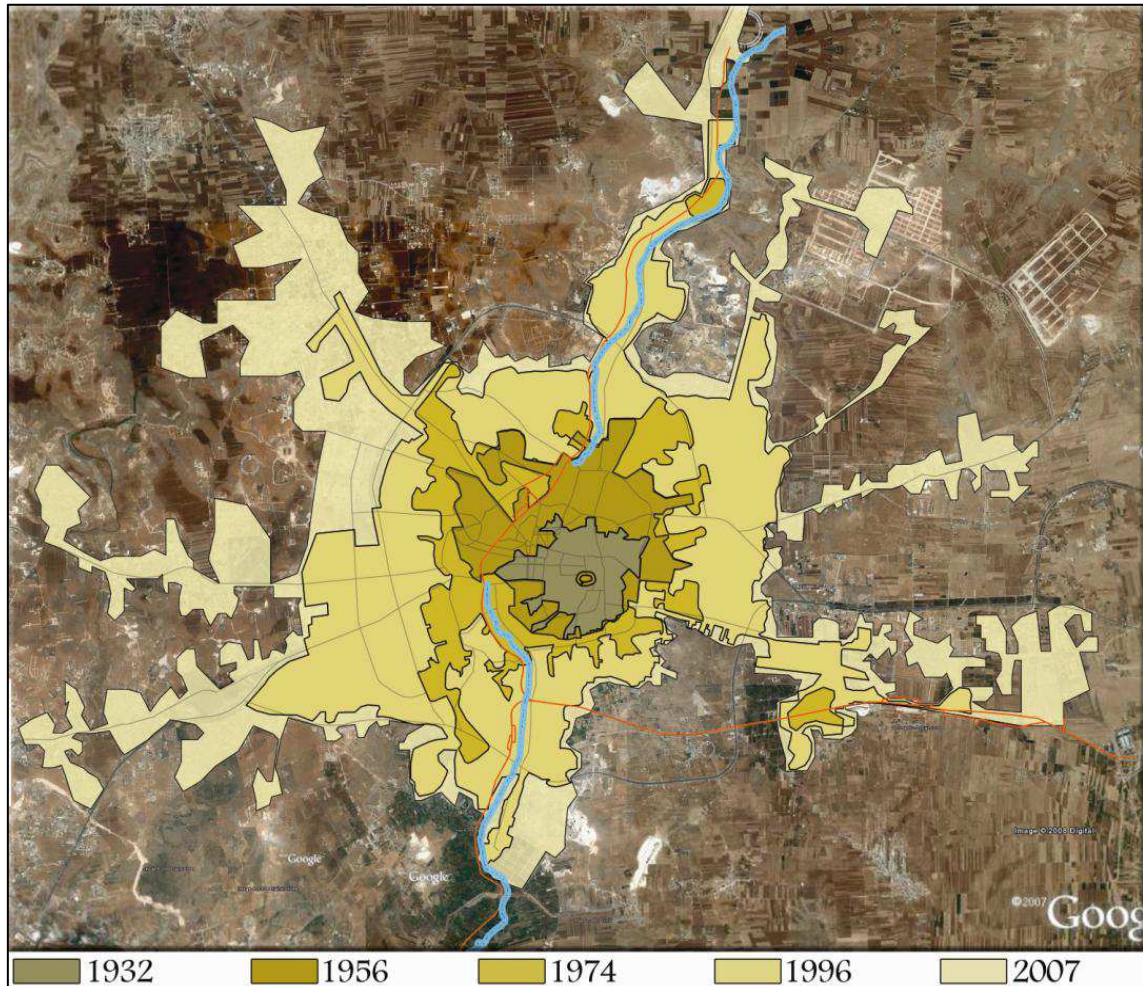


Figure 56 Projets de nœuds routiers de la ville d'Alep. (Municipalité d'Alep, 2010)

Par ailleurs, les années 2000 ont été marquées par la poursuite de construction de nouveaux quartiers, surtout à l'Ouest de la ville, et de nouvelles cités résidentielles (*Maasraniyeh, Achrafiyeh, ...*) qui correspondent à la politique publique en matière de logements sociaux (logements pour jeunes, logements pour travailleurs, etc.). Cependant, tout cela n'a pas arrêté l'expansion des zones urbaines informelles, une expansion qui est devenue un défi crucial face auquel se trouve la ville d'Alep. Selon les experts locaux, la moitié de la population aleppine vit dans les zones urbaines informelles (UDPA, 2009).

*Salwa Sakkal* a réalisé une étude non-publiée sur l'évolution urbaine de la ville d'Alep, en s'appuyant sur plusieurs plans topographiques (1956, 1974, 1997) et sur une photo aérienne prise en 2007. Cette analyse a permis de mesurer l'étalement urbain de l'agglomération

aleppine (Figure 57). Cette étude indique que le moyen annuel de l'étalement urbain de la ville d'Alep est pratiquement multiplié par 10 entre 1974 (66 hectares /an) et 2007 (669 hectares /an) (Sakkal, 2009).



Dans la même étude, l'auteur a analysé la répartition spatiale et géographique des différentes fonctions urbaines, afin de mieux comprendre la structure urbaine de la ville. Quatre secteurs essentiels ont été identifiés (Sakkal, 2009) :

- **Le centre-ville** : comprend l'ancienne ville<sup>216</sup> et son extension (les quartiers apparus au début du vingtième siècle comme *Jamiliyeh* et *Aziziyeh*) et représente un grand pôle d'activités et de services à l'échelle de l'agglomération, avec la présence de la plupart

---

<sup>216</sup> L'ancienne ville d'Alep s'étend sur un territoire de 364 ha qui est inscrit au Patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 1986. Voir le site de l'UNESCO, <http://whc.unesco.org/fr/list/21>.



de services administratifs (comme le palais de justice, l'hôtel de ville, le registre civile, ...), culturels (La bibliothèque nationale,...) et touristiques,<sup>217</sup>

- **Les zones résidentielles** : leurs modes de développement ont généré un processus d'incohésion sociale soutenu par l'écart Est-Ouest qu'on a déjà expliqué. trois types de zones résidentielles pourraient être identifiés : les zones résidentielles du centre-ville, les zones résidentielles à densité moyenne situées dans la première couronne et les zones résidentielles à densité faible situées à l'Ouest de la ville.
- **Les zones d'habitation informelle** : à densité forte et incontrôlée, situées généralement dans la périphérie de la ville, et surtout celle de la partie Est. Il faut noter que l'étalement de ces zones était parfois au détriment des zones agricoles. C'est le cas des quartiers informels développés dans le secteur Sud-Est de la ville. Les études indiquent également une forte expansion urbaine informelle entre les années 80 et les années 2000 (UDPA, 2009) (Sakkal, 2009). Selon les chiffres de la municipalité d'Alep et les experts de GTZ, la superficie des zones urbaines informelles en 1984 est estimée de 945 ha, et de 3500 ha en 2007 (Figure 58).
- **Les zones industrielles** : sont planifiées dans plusieurs endroits de la ville autour des **principaux** axes routiers, comme la zone de Belléramoune, Ramouseh, Jibrine et le nouveau parc industriel de Cheik Najjar.

---

217 A l'exception de l'université qui se situe dans la partie ouest de la ville.

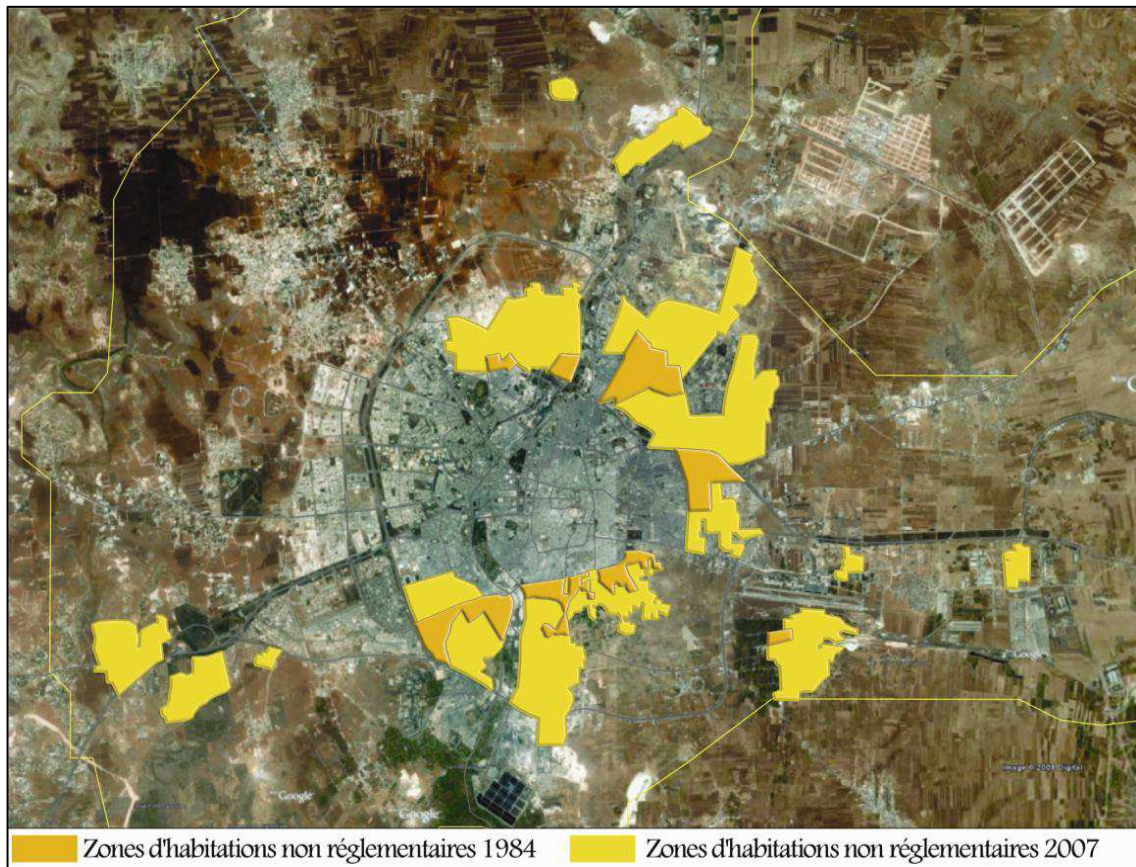


Figure 58 L'expansion des zones urbaines informelles entre 1984 et 2007. (Sakkal, Municipalité d'Alep 2009)

### 6.3. L'organisation territoriale et administrative de la ville d'Alep, quels rapports avec la croissance urbaine

Historiquement, la ville d'Alep a connu plusieurs plans d'organisation territoriale. Nous n'avons pas l'intention des les analyser dans cette thèse, car ils étaient déjà le sujet de certaines études urbaines (Chakar, 2010). De fait, nous n'étudierons que l'organisation récente de l'agglomération Aleppine.

Cependant, avant de commencer cette étude, il nous paraissait nécessaire d'identifier le premier *repère territorial* de la ville d'Alep. Il s'agit d'une ancienne carte, officiellement dite la carte des registres fonciers, et connu par « *le cadastre* », un terme venant du français, à l'époque du mandat français (1920-1946) en Syrie. Cette première organisation administrative regroupe un certain nombre de propriétés fonciers, en définissant des districts dits « **zones foncières** ». Il faut noter que cette cartographie précise les zones foncières, non seulement pour la ville d'Alep, mais également pour tout le territoire du gouvernorat d'Alep. Elle est toujours utilisée pour identifier les propriétaires du foncier. Aucune modernisation n'a été effectuée sur cette carte, elle existe seulement en format papier, échelle 1/100000 (Chakar, 2010).

Selon cette cartographie, 12 zones foncières appartenant à la ville d'Alep ont été précisées, cela nous fait penser, sans entrer dans les détails, aux *arrondissements municipaux français* de certaines villes possédant une population importante, comme Paris, Marseille, etc. cependant, le périmètre de ces zones n'a jamais été la limite administrative d'Alep. Chaque ville en Syrie s'identifie à travers le périmètre de son plan d'urbanisme, et la ville annonce une nouvelle administrative à chaque nouveau schéma d'organisation urbaine.

### **6.3.1. Les documents d'urbanisme actuels de la ville d'Alep**

Comme nous l'avons expliqué précédemment, les différents plans d'urbanisme de temps présent s'élaborent essentiellement selon *la loi n°5 de 1971*<sup>218</sup> et *Le décret institutionnel n°5 de 1982*, modifiée partiellement par *la loi 41 de 2002* (Voir 5.1.1 le cadre juridique de planification urbaine locale). Ce cadre législatif définit deux types de schémas pour chaque ville, qui sont les suivants :

- *Le Schéma d'organisation générale (SOG)* : a pour objectif de « *définir la future vision de l'agglomération et son futur extension, en précisent les limites administratives, les principaux réseaux routiers, l'usage du sol par un zonage et les règlements de construction dans le périmètre du schéma conformément aux normes de la planification et au programme statique de planification* »<sup>219</sup>.
- *Le schéma d'organisation détaillé (SOD)* : il n'est qu'une phase ultérieure au SOG et « *précise les détails des urbains de l'usage de sol, ainsi que les détails des réseaux routiers principaux, secondaires, piétons qui correspond aux grands lignes prévue dans le SOG et ses règlements de construction* »<sup>220</sup>

Nous avons constaté une similitude entre la définition du SOG des villes syriennes et celle de l'ancien schéma directeur français (SD), institué par la loi n°67-1253 de 1967, dite « loi d'orientation foncière », et avec pourtant une grande différence entre ces deux schémas qui réside dans le fait que le SOG gère la ville comme une seule unité administrative, alors que le SD était dans la plupart des cas intercommunal. Compte tenu de ce qui précède, nous pouvons tirer la conclusion que *la ville d'Alep n'a jamais été qu'une seule unité administrative, mais avec une limite administrative variable selon l'évolution de ses SOG.*

---

218 Modifiée partiellement par le décret législatif n°107 de 2011.

219 Selon l'article n°1 du décret législatif n°5 de 1982.

220 Selon l'article n°1 du décret législatif n°5 de 1982.

Il faut rappeler que le premier SOG de la ville d'Alep, étant élaboré selon la loi n°5 de 1971, est celui de 1974. Il est le résultat d'un travail de coopération entre la municipalité d'Alep et l'urbaniste japonais **Gyoji Banshoya** (Matsubara, 2012). (Figure 59).

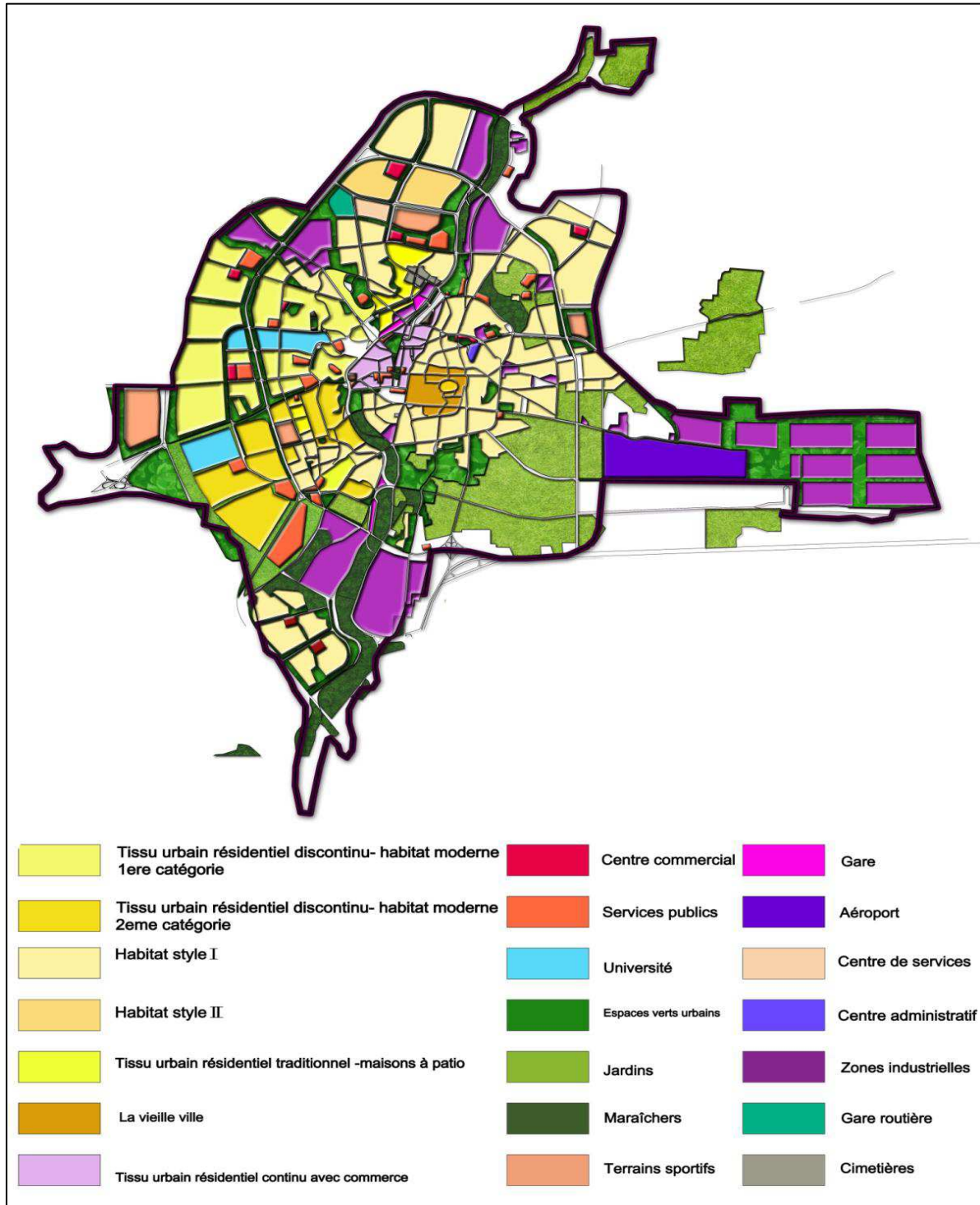


Figure 59 Le schéma d'organisation général (SOG) de la ville d'Alep-1974. Source : Sakkal, 2009

Ce schéma est considéré comme un vrai tournant dans l'organisation urbaine de la ville d'Alep, il a accordé à la ville des zones réservées aux possibilités d'extension et englobées

dans son périmètre administratif (17000ha), ainsi que les premiers signes de sa forme radiconcentrique (Figure 59).

### **6.3.2. L'élaboration d'un SOG et d'un SOD de la ville d'Alep : « un processus récalcitrant » résultant d'une compétence locale partielle**

Comme nous l'avons précédemment expliqué, le décret législatif n°5/1982 a accordé la compétence relative à l'élaboration de documents d'urbanisme aux conseils locaux des unités administratives ayant une personnalité morale, ceux-ci sont : **ville**, **petite ville (*Baldeh*)** et ***Baladiyah*** (Voir 4.2.1 *Les divisions administratives et territoriales*). Cela veut dire que l'élaboration de schéma directeur est une **compétence locale** gérée par le conseil local de chaque unité administrative. Mais ce n'est pas toujours le cas, la situation des villes chefs-lieux comme la ville d'Alep est plus complexe. Leur modalité d'élaboration est différente de celle des petites unités administratives, telles que *le Baldeh*.

Cette complexité est liée à la modalité d'approbation du SOG, dans le cas d'une ville chef-lieu. Les orientations et organisations spatiales doivent être contrôlées et approuvées par le Ministère d'Administration Locale (représentant de l'état central), depuis la phase amont jusqu'à l'approbation du SOG. D'une manière pratique, lorsque le conseil local prend la décision d'élaborer un nouveau schéma directeur, il doit présenter au ministère un dossier relatif au futur SOG, ainsi que des cahiers de charges précisant le contenu du projet et ses critères techniques (format, directives, échelle, ...). En effet, le processus suivi pour la mise en œuvre de schémas directeurs à Alep, comme dans toutes les villes chefs-lieux, renforce le poids du Ministère de l'Administration Locale, qui est considéré comme un acteur principal.

Afin de mieux comprendre le processus d'élaboration du SOG et du SOD de la ville d'Alep, nous avons analysé celui de 2004 (Figure 60). Pour cette fin, nous avons effectué des interviews avec les personnes concernées de la direction des affaires techniques à la municipalité d'Alep. À l'issue de cette Analyse, plusieurs points caractérisant le processus d'élaboration d'un SOG ou d'un SOD de la ville d'Alep ont été observés :

- **Deux niveaux gouvernementaux gérant l'élaboration du SOG**, il s'agit du Ministère de l'Administration Local (MAL) et du conseil municipal de la ville d'Alep.

- ***L'absence d'un mode efficace de contractualisation pour la conduite du projet.*** le conseil municipal de la ville d'Alep a confié, en forme de *contrat direct*, l'élaboration de documents d'urbanisme à un acteur public (la Société Générale des Etudes et des Conseils Techniques pour le SOG) ou à d'autres types d'acteurs (les unités des études urbaines à l'université d'Alep et le MAM pour le SOD). Ce procédé contractuel n'est pas à la hauteur de la tendance actuelle de contractualisation pour les projets urbains « durables ». Aucune procédure de mise en concurrence n'a été suivie. En revanche, notre première phase d'étude sur la mise en œuvre d'éco-quartiers en France nous a montré un développement d'activités contractuelles en matière de l'aménagement du territoire. Plusieurs types de contractualisation ont été observés, tels que la commande publique ou l'appel d'offres et l'appel à projet (le cas de NQU).
  
- **L'absence de contribution d'acteurs non-publics.** Les acteurs présents dans le processus de la mise en œuvre du SOG sont des instances publiques centrales ou locales. Aucune participation des acteurs non-public n'a été observé, ce qui révèlent un rôle marginalisé de ces acteurs, comme les composantes de la société civile (les associations, les entreprises, les ONG,...). En effet, la concertation n'est institutionnalisée qu'après l'approbation du schéma et pendant son affichage au sein du conseil municipal.

Nous pouvons alors parler d'un processus lent et non participatif et peu capable d'intégrer dans sa gestion des enjeux du développement urbain durable, en favorisant l'intervention de la société civile.

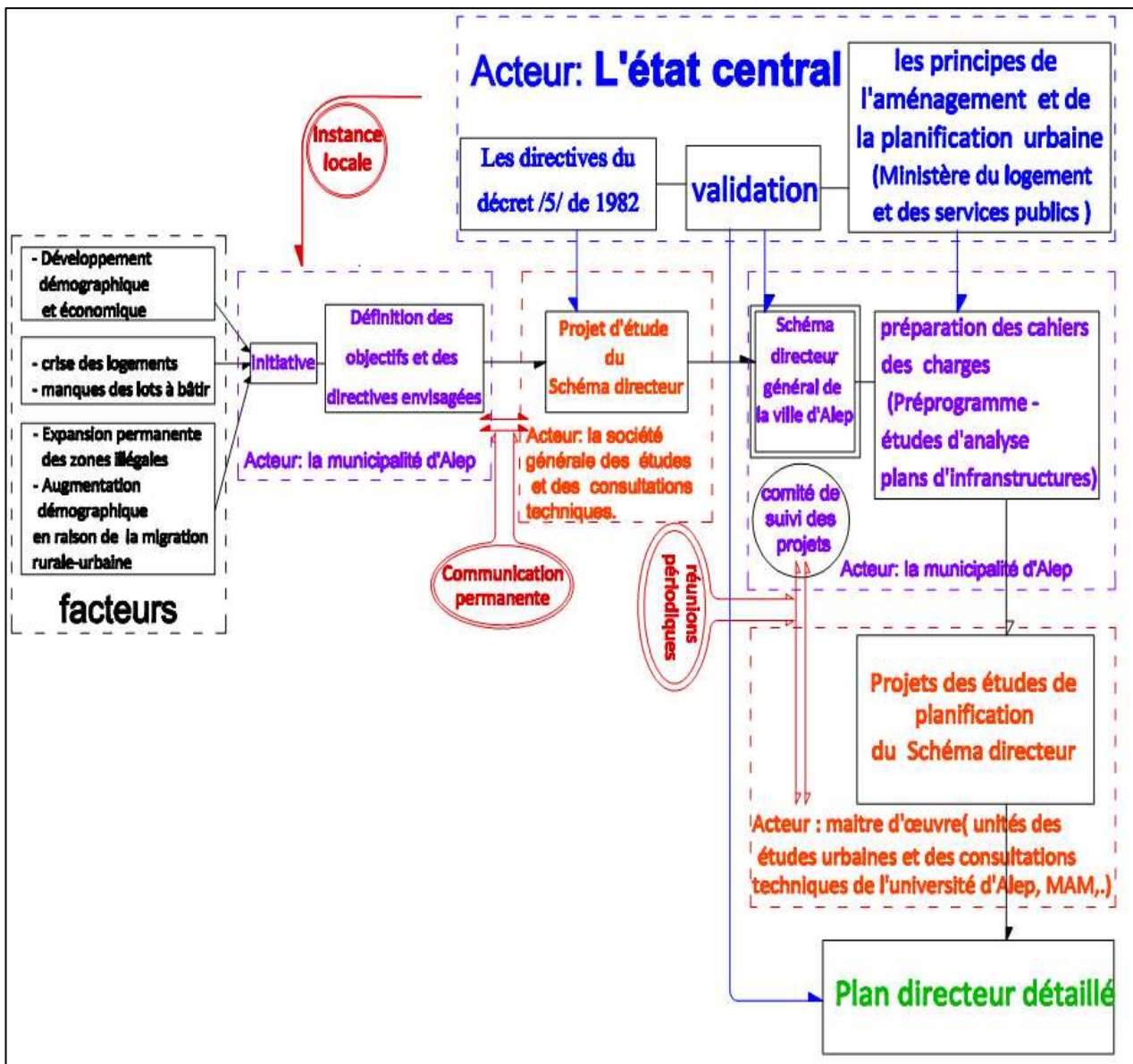


Figure 60 Le processus d'élaboration du SOG 2004 et du SOD de la ville d'Alep. (Élaboration personnelle, 2011)

### 6.3.3. Le récent schéma d'organisation de la ville d'Alep « SOG 2004 »

Comme nous l'avons expliqué précédemment, les schémas directeurs d'aménagement en Syrie doivent être élaborés pour une période maximale de 20 ans, avec une révision régulière tous les cinq ans (Voir 5.1.1. Le cadre juridique de planification urbaine locale). Mais, ces délais ne représentent pas le cas de la ville d'Alep, le schéma directeur de 1974 n'a connu aucune modification, bien que sa superficie ne réponde plus aux besoins locaux de logements et de services (Al-Chibli, 2009). Nous pouvons citer aussi le schéma directeur de Damas qui n'a pas évolué depuis 1964 (Ross et Diab, 2009).

Par conséquent, le conseil a entamé, en 1994, l'élaboration d'un nouveau plan d'aménagement de la ville. L'ancien maire d'Alep, Maan Al-Chibli, a précisé, lors d'une conférence, que cette initiative était en effet une tentative de résoudre les problèmes des quartiers informels et d'orienter le développement de la ville d'Alep jusqu'à 2015, pour une population prévue de /3130000/ habitants (Al-Chibli, 2009).

Vu la complexité et la lenteur du processus que nous avons signalé ci-avant, ce schéma directeur n'a été ratifié qu'en 2004. Il a défini un nouveau périmètre urbain, par rapport à celui de 1974, en passant de /16500/ à /40000/ ha environ, y compris la superficie de la cité industrielle de Cheikh Najjar (4285 ha), mais celle-ci a pris en 2007, suite à la promulgation de *la loi n° 57/2004*, relative à la création des cités industrielles, une forme administrative indépendante et liée au Ministère de l'Administration Locale. De ce fait, cette immense cité industrielle ainsi que les espaces verts qui l'entourent ont été exclues des limites administratives de la ville d'Alep (Al-Chibli, 2009). Cependant, cette préconisation d'augmentation incessée de la superficie d'Alep est « anti développement urbain durable », surtout que les services urbains n'ont jamais pu suivre cette volonté de développement foncier mal maîtrisé.

En effet, la maîtrise d'œuvre du SOG, représenté par la Société Générale des Etudes et des Conseils Techniques, a déterminé ce nouveau périmètre en fonction de la surface nécessaire à l'accueil de la future population urbaine prévue en 2015. Le SOG 2004 prévoit de vastes zones d'extension urbaine, allant du nord à l'ouest de la ville. En revanche, l'extension urbaine vers l'Est et le Sud de la ville est très limitée. Il est à noter que certains experts à Alep ont critiqué le nouveau périmètre du SOG, qui dépasse de manière excessive les besoins des vingt ans à venir et favorise également le phénomène de l'étalement urbain (Figure61).

Par ailleurs, En regardant le SOG 2004, nous pouvons constater facilement une forme radioconcentrique bien définie. Le réseau routier principale est constituée principalement par cinq anneaux de périphériques, entourant la ville à partir du centre historique jusqu'à la limite administrative de la ville d'Alep.



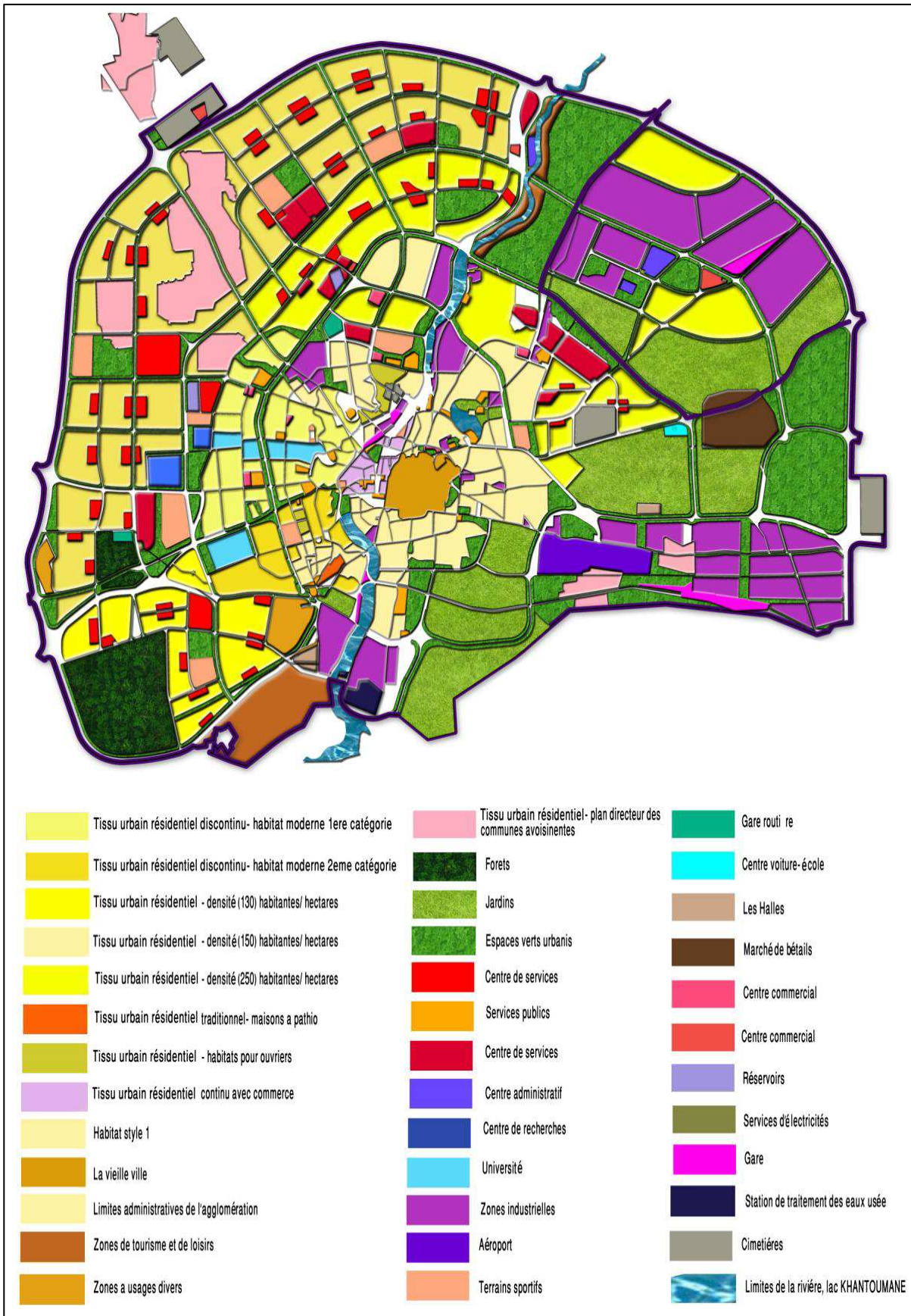


Figure 61 Le SOG 2004 de la ville d'Alep. (Sakkal, 2009)

#### **6.3.4. L'élaboration d'un SOG pour la ville d'Alep : un processus bloqué**

Lorsque le SOG 2004 a été approuvé par le Ministère de l'Administration Locale, le conseil municipal de la ville d'Alep a lancé les études relatives à l'élaboration du schéma directeur détaillé (SOD) pour la ville d'Alep.

Vu l'immense surface des zones d'étude, il apparaît nécessaire d'encadrer les délais de délivrances des projets et de réduire les écarts entre planification et réalisation. Par conséquent, le conseil municipal a décidé de réaliser le SOD suivant plusieurs phases d'études. Pour atteindre cet objectif, le conseil municipal a commencé en 2005 à élaborer les cahiers des charges nécessaires, en coordination avec le Ministère de l'Administration Locale, pour sept zones d'extensions urbaines et la requalification de sept zones urbaines informelles (Figure 62). La surface totale des zones d'extensions urbaine sélectionnées est de 1390 ha, alors que la surface des zones urbaines informelles est de 860. Cette première phase d'étude pourrait couvrir les besoins de /640000/ habitants (Al-Chibli, 2009).

Comme nous l'avons expliqué précédemment, le conseil municipal a confié ces études, en forme de contrat direct, aux unités d'études professionnelles<sup>221</sup> affiliées à l'université d'Alep et les bureaux de conseils de l'ordre des ingénieurs. Quelques zones ont été étudiées en coordination avec le MAM (Figure 61). Avant que la première phase s'achève, le conseil municipal a pris la décision en 2006 d'élargir le périmètre d'étude, en sélectionnant d'autres zones urbaines informelles et d'extensions urbaine (Figure 62).

La municipalité d'Alep a assumé sa responsabilité pour la gestion de l'ensemble des zones d'études par la création d'un comité de suivi. L'objectif de ce dernier est d'organiser des réunions périodiques d'échanges entre les bureaux d'études, la municipalité, les instances du Ministère de l'Administration Locale, ainsi que l'agent de la société TERCON.<sup>222</sup> L'objectif de ces réunions est d'orienter les études pendant différentes étapes, et de résoudre les problèmes éventuels.

---

<sup>221</sup> Les unités d'études professionnelles, dites « unités d'exercice du métier », représentent des regroupements des professeurs des universités, en constituant un cadre professionnels qui pourrait être chargé d'étude.

<sup>222</sup> Un bureau de conseil chargé de gestion de certains projets d'aménagement urbain en Syrie, suite aux contrats signés avec le ministère des affaires présidentielles. Son rôle n'a jamais été clair dans le processus de conseil et d'élaboration de décisions.

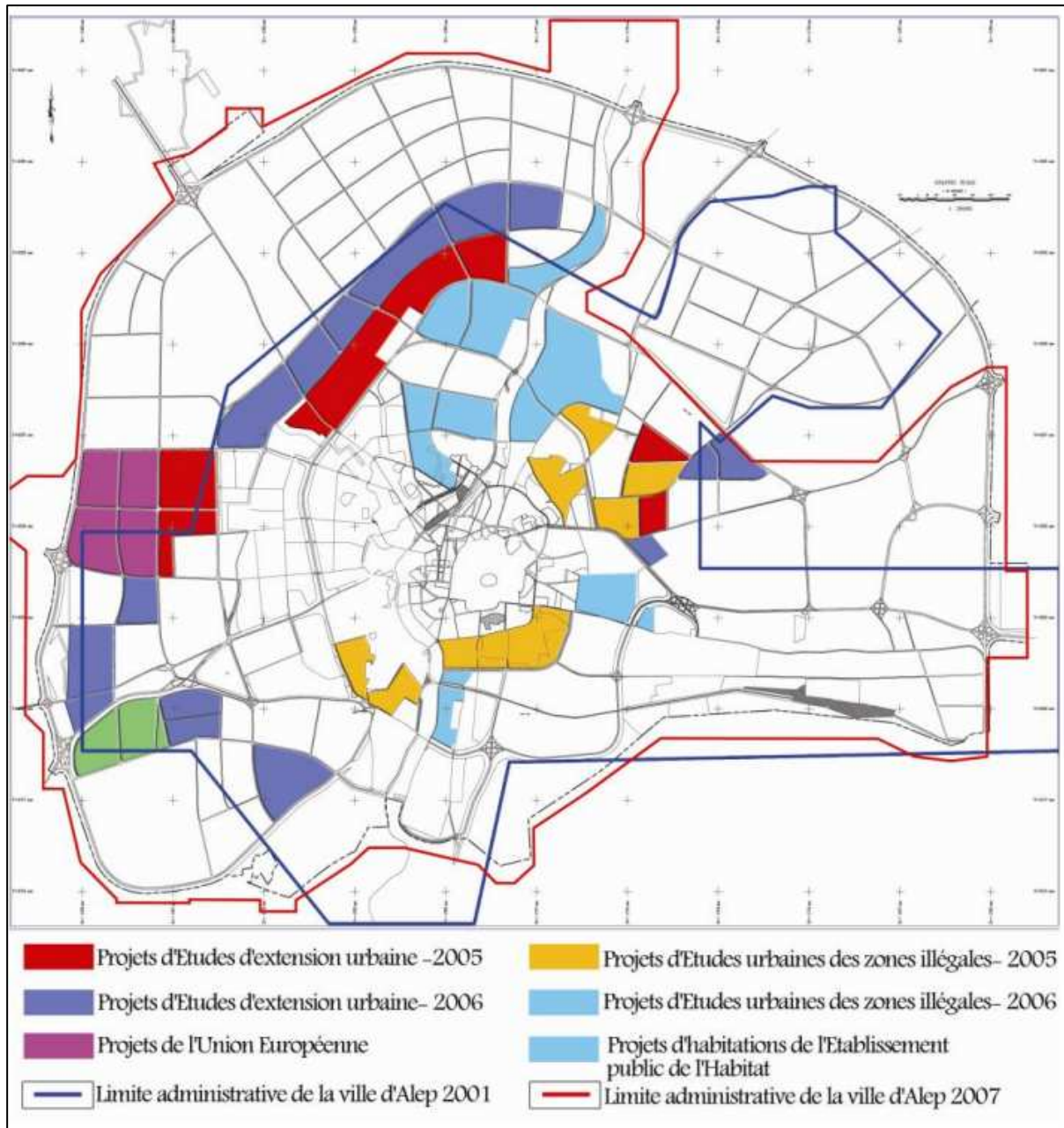


Figure 62 Les projets d'études urbaines selon les différentes phases. Source : Sakkal, 2009

Malgré les efforts du conseil municipal, ces projets d'études n'ont jamais avancé avec le rythme attendu et le SOD de la ville d'Alep n'a jamais été achevé. Le processus d'étude se trouvait souvent face à plusieurs obstacles, notamment en ce qui concerne les procédures juridiques et administratives. En analysant les données municipales entre 2009 et 2010, plusieurs études ont été achevées d'un point de vue conceptuel et technique<sup>223</sup>, et surtout les

<sup>223</sup> Les études achevées sont les suivantes : W3, N1 et N4 pour les zones d'extension urbaine et Cheikh-Khder, Tal- Alzarazir et la zone sud pour les zones urbaines informelles.

études d'infrastructures nécessaires pour leur mise en œuvre. Mais seulement trois zones d'extension urbaine (**W3, N1 et N2**) ont vu leur décision d'expropriation promulguée par le conseil des ministres (Figure 62) (Al-Chibli, 2009). Au mois d'août de 2009, le conseil municipal a pris une décision de distribuer les parcelles résidentielles de ces trois zones (2135 parcelles) aux coopératives de logements en leur donnant l'occasion de construire 27550 appartements environ.

Citons comme exemple la zone **W3**, à l'ouest de la ville d'Alep. Cette zone d'extension s'étend sur un territoire de /301/ ha. L'équipe d'étude prévoit une densité urbaine de /240/ habitant/ha, et y propose plusieurs types de logements, comme les logements individuels, en bande, collectifs et mixte (résidentiel-tertiaire). Le développement de cette zone devrait permettre de répondre aux besoins de /9355/ ménages (Al-Chibli, 2009)(Figure 63).



Figure 63 Le plan d'étude de la zone W3. (Sakkal, 2010)

Vu la lenteur dans le déroulement du processus de conception, aucune étude n'a été mise en œuvre, cela est bien loin de répondre aux principes envisagés par le SOG 2004. Suite à ce constat, la ville d'Alep restait incapable de faire face à l'expansion urbaine informelle et de répondre aux besoins de sa population.

### **6.3.5. L'absence d'un mécanisme pertinent de choix du site pour les projets d'études**

Bien qu'une grande partie des zones d'étude sélectionnées se situe dans la première couronne entourant la ville existante, il n'existe pas un mécanisme de choix des sites défini par la municipalité d'Alep. Cependant, la recherche que nous avons réalisée sur les démarches méthodologiques et les pratiques opérationnelles d'éco-quartiers en France nous a dévoilé certains enjeux de durabilité, relatifs au choix de l'implantation d'éco-quartier (la continuité urbaine, la proximité des réseaux d'infrastructures et de transports, l'intensification urbaine et la protection des zones agricoles,...). A partir de ces enjeux, certaines méthodes de mise en œuvre d'éco-quartiers définissent des indicateurs évaluant les sites des projets (comme la charte des éco-quartiers de Lille Métropole).

En effet, il est nécessaire de développer une stratégie de choix du site, fondée sur des critères définis selon les priorités du développement stratégique de la ville d'Alep. Cette stratégie doit prévoir deux niveaux de réflexions stratégiques pour deux catégories de site : site d'extension urbaine et site d'habitat informel. Quant à ce dernier, certaines études de diagnostic et de classification des zones informels, effectuées à l'échelle nationale (la carte nationale des zones urbaines informelles) et à l'échelle locale (l'étude municipale de classification des zones urbaines informelle), pourraient être une source d'information sur leurs problèmes et leurs potentiels, ainsi qu'une base des données qui serait utilisée dans l'élaboration d'une stratégie municipale de développement.

### **6.3.6. Le secteur public de logement à travers le SOG 2004 : s'agit-il d'une évolution des pensées ?**

Lorsque le SOG 2004 de la ville d'Alep a été approuvé, le conseil local a commencé à signer des accords avec les instances publiques de logements afin de leur octroyer les sites nécessaires pour leurs programmes de construction. Plusieurs zones d'extensions urbaines définies dans le SOD 2004, situées dans le Sud et dans l'Est de la ville, ont été attribuées selon la disposition de la loi **26/2000**, et que nous répertorions selon les différentes instances concernées (Tableau 33).

<b>Instances publiques de logements</b>	<b>Les zones d'extension urbaine attribuées</b>
L'établissement général d'habitats (EGH)	- Les zones S6 et S7 au Sud de la ville - Les zones E2 et E4 à l'Est de la ville
L'établissement militaire d'habitat	- Les zones S8 et S9 au Sud de la ville - Une partie de la zone S2

**Tableau 33 La répartition des zones d'extensions urbaines de SOG2004 attribuées aux instances publiques de logements. (Élaboration personnelle via Al-Chibli, 2009)**

Ce mode d'octroi des zones au secteur public nous fait toujours penser à l'expérience, menée par l'EGH de « cités résidentielles ». Ce type d'expérience se trouve déjà au cœur du débat sur l'absence de la mixité sociale dans la stratégie du logement social. En revanche, notre recherche sur les pratiques françaises en matière de la durabilité urbaine nous a montré que la mixité sociale s'impose de plus en plus dans la planification urbaine afin de remédier les conséquences de la politique urbaine de grands ensembles (habitats dégradés, concentration de population d'origine étrangère, chômage, ...) suivie en France, entre les années 1950 et 1970, suite à une crise de logements (Avenel, 2005).

### **6.3.7. Logements à bas prix : vers une nouvelle politique de logements sociaux ouvrant le domaine au secteur privé**

Comme nous l'avons présenté dans la deuxième partie de cette recherche, le secteur du logement en Syrie souffre de l'absence de terrains constructibles dans les différentes grandes villes comme celle d'Alep. Concernant le logement social, Alep, comme d'ailleurs toutes les villes syriennes, a connu une lente progression dans la construction de logements sociaux par les pouvoirs publics et un dysfonctionnement du système coopératif du logement sociale, à cause de l'éloignement de ses dimensions sociales, en produisant des logements haut standing à prix élevé.

De fait, l'Etat syrien a décidé de donner la priorité à la population en difficulté, en diffusant un concept de logements à bas prix, dit « logements populaires ». La nouveauté de ce concept est que l'Etat ouvre le domaine au secteur privé pour le réaliser, avec l'appui sur les dispositions de la loi *15/2008* (Voir 7.3.7. Vers un nouveau cadre règlementaire pour le développement et l'investissement immobilier). Selon Omar Ghoulounji, ancien ministre du Logement et de la Construction et actuel ministre de l'Administration Locale, cette loi est l'outil-clé pour ce type de projets, car elle crée un environnement dynamique dans le secteur foncier et conduit, sans doute, à attirer les investissements.

Conformément à ces nouvelles orientations dans les politiques de logements, la ville d'Alep a pris l'initiative, en 2009, d'élaborer une zone résidentielle consacrée aux logements à bas prix. Pour ces fins, le conseil municipal a sélectionné une zone située à 10 km du centre-ville et desservie par la route de l'aéroport (Figure 64).

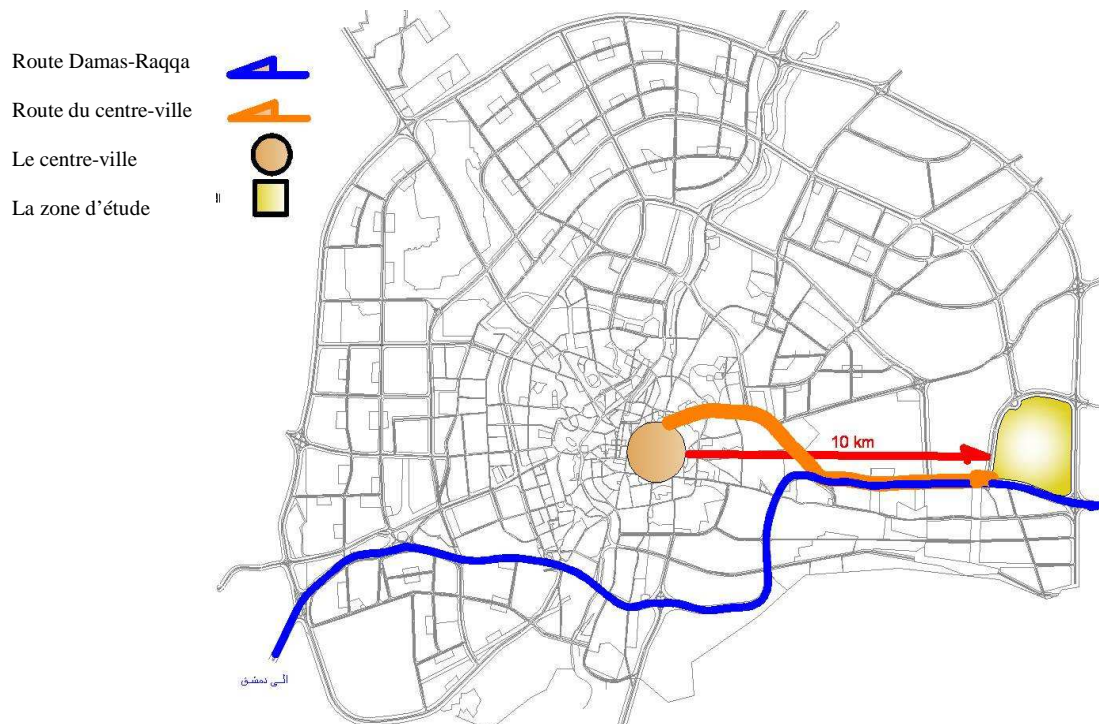


Figure 64 La localisation de la zone de logements populaires dans le SOD 2004 de la ville d'Alep. (Sakkal, 2010)

A notre avis, la mise en œuvre d'une zone résidentielle dédiée uniquement aux logements à bas prix s'inscrit dans la même logique ancienne des « cités résidentielles » mais avec d'autres types d'acteurs et une autre gestion foncière. Selon le SOG 2004, le site est défini comme «*zone d'espaces verts*». Son caractère réglementaire n'a pas empêché le conseil municipal de choisir le site. Le SOD 2004, durant cette période, est déjà mis en révision. De fait, le conseil municipal a modifié son caractère réglementaire en fonction de ce futur projet. Compte tenu des subdivisions cadastrales, la zone a été divisée sur deux parties : la partie nord, sur laquelle se situe le projet de logements populaires, s'étend sur une superficie de **597.6** ha et précise une densité de **300** personne/ha, tandis que la densité de la partie sud est de **350** personnes/ha (Sakkal, 2010).

Le conseil municipal a confié l'étude détaillée de ce projet à l'unité des affaires professionnelles de l'université. Compte tenu du contexte topographique et de la présence d'un secteur boisé, l'équipe d'étude a divisé le site en sept « quartiers » autour d'un parc central (Figure 65). L'équipe d'étude a mis l'accent sur la compatibilité de l'offre de logements avec les revenus des futurs résidents, il a proposé plusieurs types de parcelles :

- **Habitation individuelle d'auto-construction cadrée** : destinée aux propriétaires foncières qui souhaitent construire leurs logements de façon autonome, selon les plans et les documents fournis par le conseil municipal. Deux modèles de logements individuels ont été proposés pour ce type, il s'agit de logement en bande en (R+1), avec un jardin à l'arrière (parcelles à 88 m<sup>2</sup>, 110 m<sup>2</sup> et 132 m<sup>2</sup>) ; et de logement en (R+1) avec Patio (parcelles à 100 m<sup>2</sup> et 130 m<sup>2</sup>) ;
- **Habitation collective et mixte (résidentielle-tertiaire)** : il s'agit de parcelles en (R+3) de 400 m<sup>2</sup>, localisées le long des principaux axes routiers qui séparent les quartiers ;
- **Habitation collective continue avec jardin à l'arrière** : il s'agit de parcelles en (R+3) de 400 m<sup>2</sup>, localisées à l'arrière de l'habitation mixte ;
- **Habitation collective (continue et économique)** : il s'agit de parcelles en (R+ 3), que leur coefficient d'emprise au sol (CES) est de l'ordre de /1/. Ces parcelles ont été distribuées entre les rue et les espaces verts, et pourraient être attribuées aux propriétaires foncières en fonction de la loi 26/2000 ;
- **Habitation collective (séparée et économique)** : il s'agit de grands parcelles en (R+2), qui pourraient être attribuées à l'établissement général d'habitat (EGH).

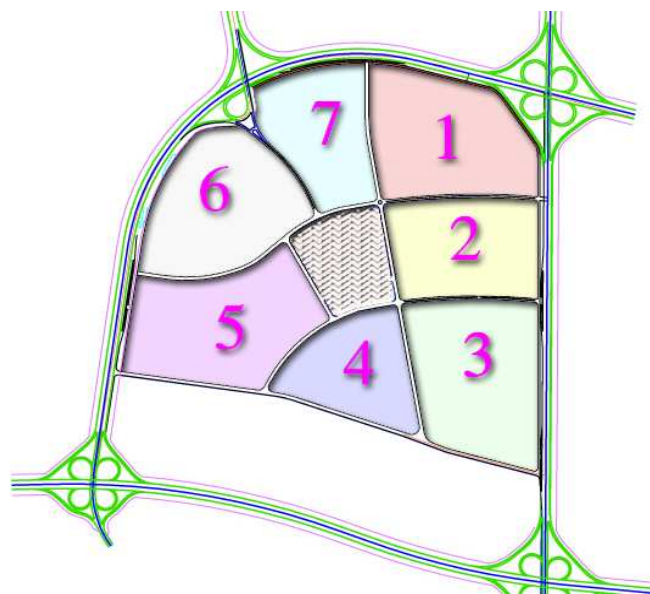


Figure 65 La répartition des quartiers pour le projet de la zone de logements populaire. (Sakkal, 2010)



### **6.3.8. La carte des zones de développement immobilier de la ville d'Alep: renforcer la portée de la loi 15/2008 au profit des zones urbaines informelles**

Lorsque les directives opérationnelles ont été promulguées par le conseil des ministres, en octobre 2009<sup>224</sup>, le conseil municipal de la ville d'Alep a pris l'initiative d'élaborer une carte des zones de développement immobilier, en donnant la priorité aux zones urbaines informelles. L'objectif est de créer un nouveau mécanisme pour les projets de réhabilitation des zones urbaines informelles, en s'appuyant sur le secteur privé (les prometteurs du développement immobilier reconnus par l'état selon la loi 15/2008) (Ross et Diab, 2009).

Dans ce cadre, nous avons interviewé, en juillet 2011, *Waddah Ktmawi*, le directeur des affaires techniques au conseil municipal. Il nous a précisé que le conseil municipal a transféré le projet de la carte à la commission générale du développement immobilier (CGDI), la carte proposée par la municipalité d'Alep propose neuf zones de développement immobilier. Mais, la commission n'a validé que deux zones urbaines informelles, il s'agit d'*Al-Haidariya* et de *Tal-Alzarazir*. Les deux zones ont été adoptées par l'état, selon la décision n°5050 du conseil des ministres.

En ce qui concerne le mécanisme d'intervention dans les deux zones, W. Ktmawi nous a précisé que la ville d'Alep avait la volonté de lancer un appel d'offre pour les entreprises de développement immobilier. Une commission de 8 personnes a été élaborée, elle est chargée de la préparation des cahiers des charges nécessaires pour ce futur appel d'offre.

Nous avons effectué une visite d'*Al-Haidariya*, cette zone est considérée importante par les experts pour plusieurs raisons, telles que sa superficie (118 ha) et sa population importante (45000 personnes en 2011 selon les chiffres municipales). La zone est soumise complètement à une décision d'expropriation depuis 1982<sup>225</sup>. Cette visite nous a dévoilé certaines inquiétudes des locaux, ceux-ci sont toujours réticents pour des raisons de droits et de compensation. Mais, W.Katmawi a affirmé que la loi 15/2008 sera la solution-clé pour faire face à ces préoccupations, car elle n'a pas ignoré les droits des occupants. En effet, les directives opérationnelles de la loi 15/2005 oblige le prometteur à accorder directement les logements alternatifs aux locaux ou à leur octroyer la compensation financière déterminée par les cahiers des charges. Cependant, toutes les activités, liées aux projets de développement

---

<sup>224</sup> Selon la décision n° /5410/ du conseil des ministres.

<sup>225</sup> Selon la décision d'expropriation n°2280 de 1982.

immobilier et au projet de logements populaires, ont été suspendues depuis les événements actuels qui touchent la Syrie.

### **6.3.9. La révision du SOG 2004 : quels enjeux ?**

Après avoir adopté le SOG 2004, l'avancement des études urbaines de certaines zones d'extension urbaine et l'évolution législative, depuis 2004, ont permis à la ville de repérer de nombreux obstacles à son application. En effet, les objectifs stratégiques sur lesquels se base le SOG 2004 ne correspondent plus aux enjeux de l'agglomération Aleppine. De nouveaux objectifs stratégiques sont apparus, tels que la question des échelles, le rôle de la ville au niveau régional et national, la densification impérative et raisonnée, l'emplacement des zones d'activités et d'espaces publics et la durabilité de la mobilité urbaine.

Dans ce cadre, le conseil municipal de la ville d'Alep a décidé, en 2006, de lancer une révision générale du SOG 2004. L'étude de révision a été confiée à la société générale des études et de conseils techniques en forme contractuel (Sakkal, 2009).

Malgré les fortes intentions d'intégrer la dimension régionale et nationale de la ville d'Alep dans cette étude de révision, le projet ne se focalisait que sur le niveau local (les limites administratives de la ville d'Alep), car la compétence de la ville d'Alep est limitée à son périmètre administratif (Chakar, 2010).

Le projet de révision du SOG 2004 a été achevé en 2010. Cependant, le nouveau SOG de la ville s'Alep n'a été ratifié par le Ministère de l'Administration Locale qu'au mois de juin en 2012<sup>226</sup>, deux mois avant le début de la guerre urbaine actuelle dans la ville d'Alep. A notre avis, ce retard est lié au recul des activités municipales, à cause des problèmes de corruption que la ville d'Alep a connu durant l'année 2011.

Le SOG 2010 de la ville d'Alep (Figure 66) s'étend à présent sur le même périmètre du SOG 2004, à l'exclusion du parc industriel, comme nous avons indiqué précédemment.

---

<sup>226</sup> Le nouveau SOF de la ville d'Alep a été promulgué par la décision n° 977 du ministre de l'Administration Locale au 19 juin 2012.

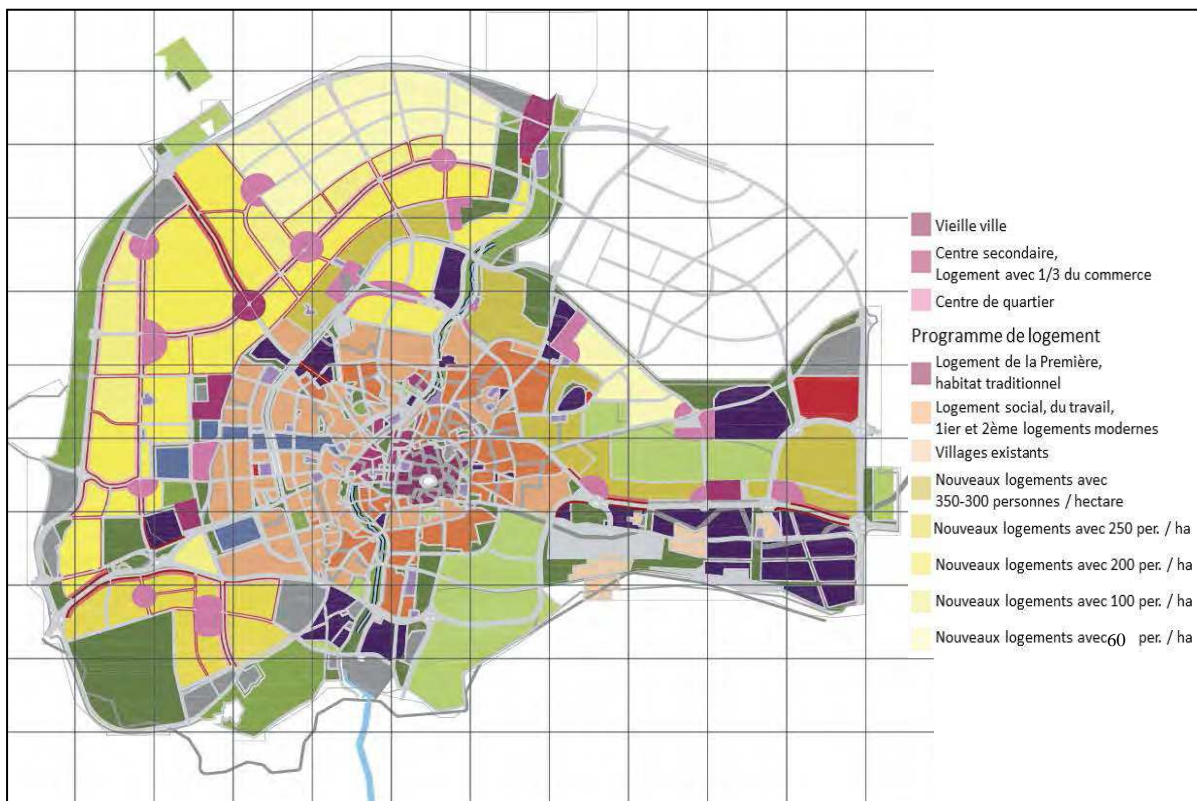
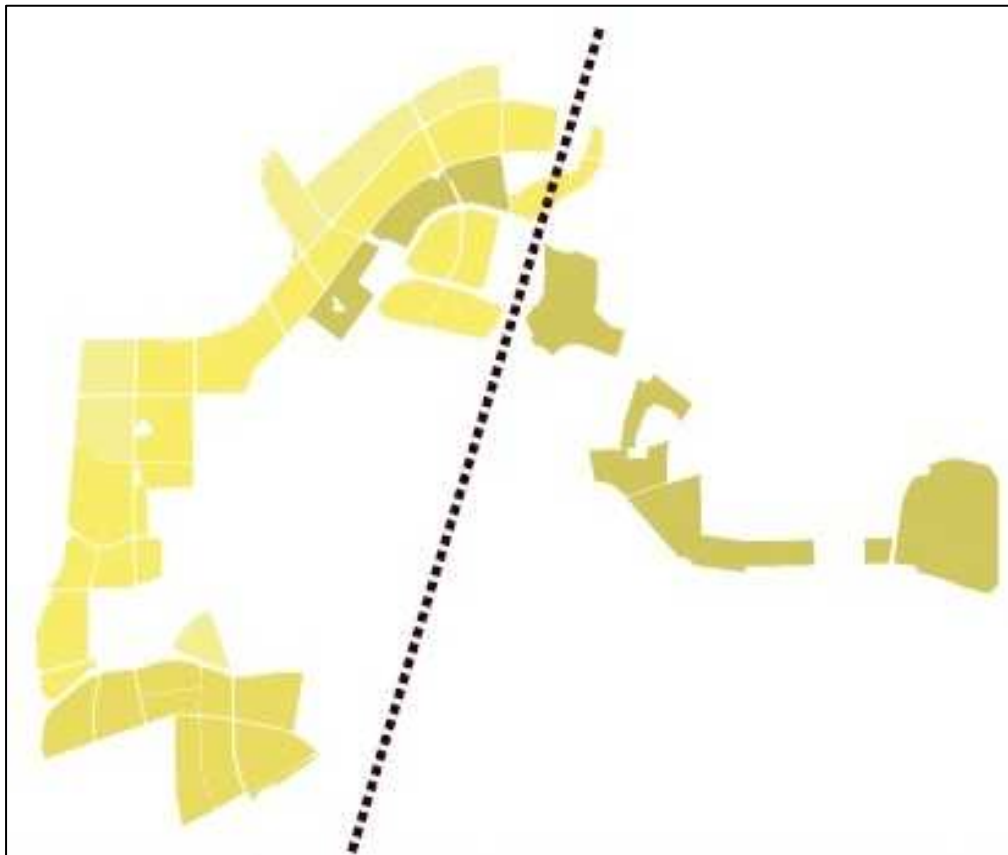


Figure 66 Le SOG 2010 de la ville d'Alep (non ratifié). (Stellmach et Saad, 2010)

*Thomas Stellmach et Ali Saad*<sup>227</sup>, experts de GTZ pour le projet du développement urbain de la ville d'Alep (*UDP of Aleppo*) entre 2009 et 2011, ont effectué une analyse urbaine du SOG 2012, selon plusieurs critères définis par le projet de la vision stratégique de la ville d'Alep, que nous allons aborder (densité, mixité fonctionnelle, proximité, etc.). L'objectif de cette analyse est d'évaluer le principal outil dirigeant le développement urbain à Alep, et de savoir le positionnement de cet outil dans le contexte mondial des pratiques urbaines (Stellmach & Saad, 2010). Il nous semble nécessaire de citer certains points de cette analyse ci-après, des points que nous trouvons inadéquats aux enjeux de la durabilité urbaine.

<sup>227</sup> Thomas Stellmach et Ali Saad sont les fondateurs de l'agence d'architecture et d'urbanisme UBERBAU à Berlin. <http://www.uberbau.eu>.

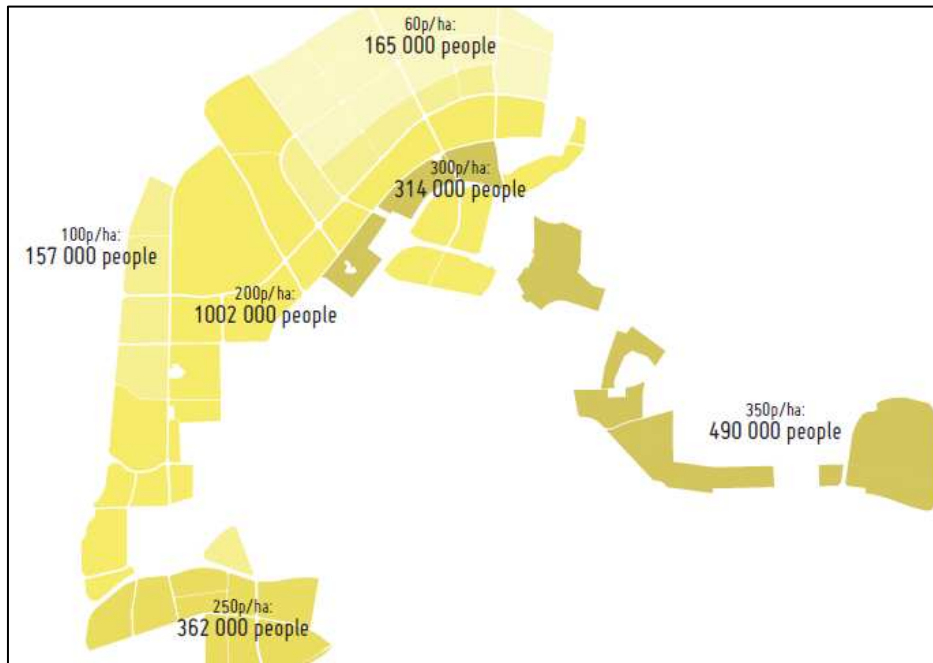
Le SOG aggrave le *déséquilibre* socio-spatial Est-Ouest : les zones prévues pour le développement à l'Ouest de la ville sont beaucoup plus importantes que celles situées à l'Est (Figure 67). La répartition des espaces verts révèle aussi l'écart entre l'Est et l'Ouest. Les principaux parcs sont localisés dans la partie ouest de la ville. Nous pourrions alors affirmer que la ségrégation spatiale s'est accrue à l'intérieur de la ville, par un développement voulu ou subi de l'Ouest au détriment de l'Est. Peu de mixité fonctionnelle, peu de développement économique local et surtout une ségrégation sociale.



**Figure 67 La répartition des zones de développement du SOG 2010.**

(Stellmach et Saad, 2010)

Le SOG prévoit des zones d'extension qui dépassent les besoins de la population de 2025 : selon les densités planifiées, le schéma propose des logements pour /2.515.000/ nouveaux habitants jusqu'en 2025 (Figure 68), alors que l'augmentation attendue de la population durant la même période est estimée à /1.200.000/ personnes (Stellmach & Saad, 2010). Même si nous prenons en compte les résidences secondaires, la différence reste toujours grande. La proposition d'une vaste zone constructible contribuera certainement à une activité de construction dispersée et non-contrôlée.



**Figure 68 : le nombre de nouveaux habitants jusqu'en 2025 selon les densités urbaines proposées dans le SOG 2010. (Stellmach et Saad, 2010)**

Nous nous interrogeons aussi sur l'utilisation d'un cinquième boulevard périphérique qui fait une nouvelle limite pour la ville d'Alep. Ce type d'infrastructure est couteux et non-rentable, car le développement urbain est limité à un seul côté. Il contribuera certainement aux activités de construction non-contrôlées, surtout dans la *zone nord-ouest* du SOG 2010, où se situe une grande zone de développement à faible densité (Figure 68). Il est à noter que cette zone a généralement un caractère agricole, et que la faible densité planifiée (60 personnes/ha) apparaît comme une solution pour éviter la construction illégale et pour maintenir partiellement le caractère agricole (GTZ, 2009). Mais, selon notre avis, ce type de développement pourrait contribuer à la production d'une zone d'habitation « semi-rurale » à faible densité, qui aggrave le phénomène l'étalement urbain. En effet, Ce type de développement nous fait penser au développement pavillonnaire en France, qui a contribué à l'étalement urbain des villes. La Commission Territoriale et Technique, présidé par le gouverneur d'Alep et chargée de l'évaluation des schémas directeurs, a constaté la nécessité de réexaminer la planification urbaine de cette zone. Par conséquent, elle a proposé d'exclure cette zone du périmètre de développement urbain. Cette proposition a été prise en compte dans le SOG ratifié en 2012 (Figure 69).

En Analysant le SOG 2012, nous avons constaté que la zone exclue fait toujours partie des limites administratives de la ville d'Alep. La Commission Territoire et Technique a déjà

souligné l'importance de modifier le périmètre administratif de la ville d'Alep, en fonction des zones exclues, mais aucun changement n'a été effectué par le conseil municipal.

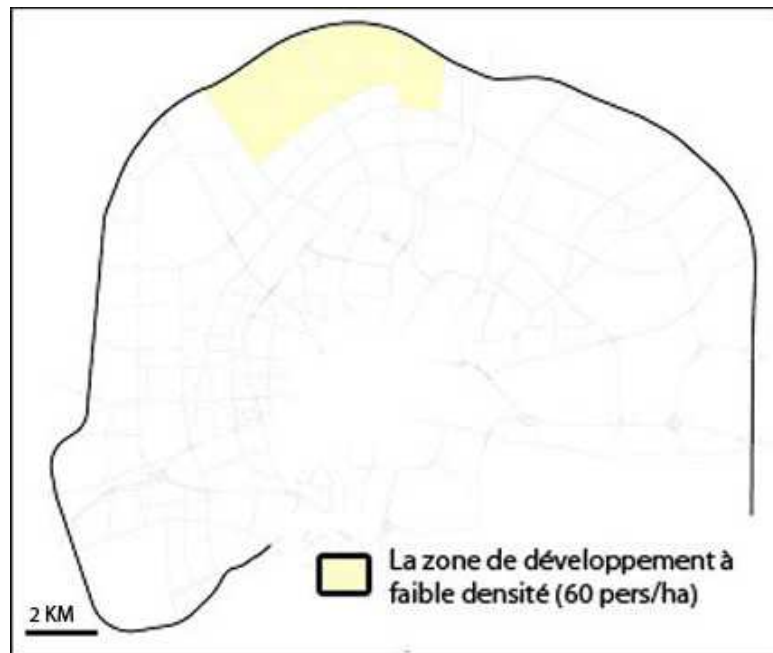


Figure 69 La localisation du cinquième boulevard périphérique et de la zone de développement à faible densité. (Stellmach et Saad, 2010)

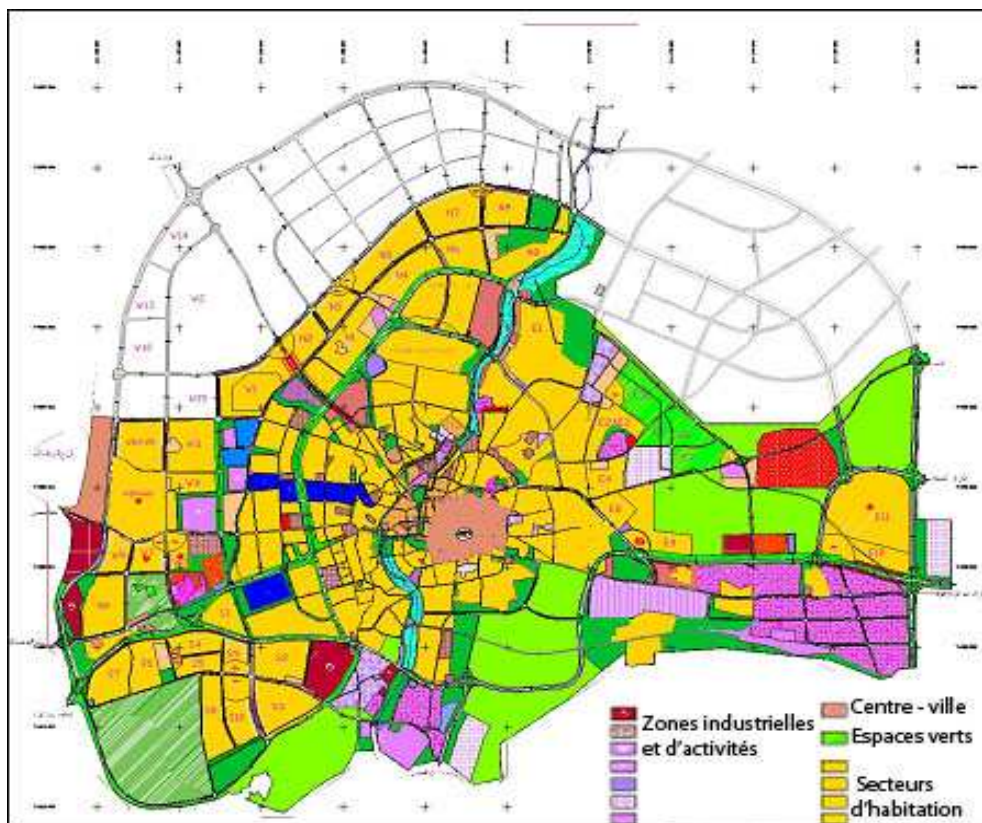


Figure 70 Le SOG 2012 de la ville d'Alep avec les zones urbaines exclues. (Municipalité d'Alep, 2013)

#### **6.4. Le projet de stratégie pour le développement de la ville d'Alep : un appel à la création d'une vision partagée de la ville**

Au mois de septembre 2008, le conseil municipal d'Alep a commencé un projet stratégique pour le développement de la ville d'Alep (*City Development Strategy*) en coopération avec les différents acteurs de la ville et GTZ à travers son programme de développement urbain (*UPD of Aleppo*). Il est financé par le conseil municipal et GTZ, ainsi que l'Alliances des villes (*Cities Alliance*<sup>228</sup>). L'objectif est de mettre en place un plan de développement pour atteindre une croissance urbaine durable permettant d'améliorer la qualité de vie des citoyens, en fonction d'une vision stratégique commune entre tous les partenaires de la ville. Selon le communiqué de presse, diffusé en mai 2010, la stratégie de développement comprend sept domaines d'actions : le développement économique locale, l'amélioration de l'organisation spatiale, la réhabilitation des zones urbaines informelles, l'amélioration des services urbains, l'amélioration de l'environnement urbain, la ville d'accueil pour les enfants et les adolescents et la modernisation de la gouvernance locale (Madinatuna, 2010).

La stratégie était planifiée en 6 phases d'études qui sont : la préparation et la collection des données (novembre 2008), l'évaluation (octobre 2009), l'élaboration de la vision commune (Avril, 2010), le plan d'actions prioritaires (Juin 2010), le plan de projets opérationnels, et la mise en œuvre jusqu'en 2025. Cependant, le projet n'a pas réussi à avancer selon le plan défini, à cause des événements actuels en Syrie et du départ des experts étrangers. Nous pouvons dire que le projet s'est arrêté à la phase d'élaboration de la vision partagée du développement (la troisième phase), qui est axée sur deux questions principales que nous allons aborder ci-après : la question de l'habitat informel et l'organisation spatiale de la ville d'Alep. Toutes les activités de ces stratégies et les études réalisées dans leur cadre ont été mises sur un site internet destiné aux citoyens de la ville et aux intéressés, avec la possibilité d'y participer. L'objectif de ce site est de créer une plateforme de concertation sur le développement de la ville.

---

<sup>228</sup> Cities Alliance, ou l'alliance des villes est un partenariat mondial pour faire face à la pauvreté urbaine et pour promouvoir le rôle des villes dans le développement durable. Il comprend dans sa structure de différents types de membres, tels que les autorités locales (Australie, Brésil, Chili, Ethiopie, France, Allemagne, Italie, Nigéria, Norvège, Philippines, Afrique du Sud, la Suède et les Etats-Unis), les organisations non gouvernementales (Slum Dwellers International, Habitat for Humanity International) et les organisations multilatérales: Union européenne, ONU-HABITAT et la Banque mondiale. Voir le site web, <http://www.citiesalliance.org/>.

#### **6.4.1. La caractérisation des zones urbaines informelles : une première étape de la stratégie pour leur développement.**

L'étude de classification de l'ensemble des zones urbaines informelles a été lancée, à la base, par GTZ en coordination avec le conseil municipal, dans le cadre du projet de développement urbain de la ville d'Alep. Celui-ci est le résultat d'un accord, signé en 2007 entre le gouvernement syrien et GTZ. Ensuite, cette étude a été intégrée dans la stratégie de développement de la ville d'Alep comme une première étape du développement des zones urbaines informelles permettant de comprendre les problèmes et les atouts, ainsi que de déterminer les modes d'interventions pour chacune de ces zones (UDPA, 2009).

L'analyse des données a été effectuée en 2008 à travers des enquêtes auprès des citoyens. En effet, la méthode adoptée par GTZ pour cette étude met l'accent sur les avis des citoyens concernant les problèmes locaux, les avantages, et les moyens éventuels d'intervention. En interprétant les résultats de cette étude, nous pouvons relever trois niveaux de classification, qui sont les suivants :

- Classification générale récapitulative qui répartie l'ensemble des zones informelles selon trois catégories de densité urbaine (élevée, moyenne et faible). Les zones à densité urbaine élevée se situent généralement à l'intérieur de la ville, vers le Sud et le Sud-Est. Mais, il existe également une grande zone à densité élevée, située au nord de la ville et divisée en petites parcelles (*Cheikh-Maksoud*), ainsi que les deux camps de réfugiés palestiniens (*Handarat* au nord-est et *Neyrab* au sud-est). En revanche, les zones urbaines informelles à faible densité sont d'anciens villages ayant un caractère semi-rural, et se situent dans les périphéries de la ville.
- Classification rapide résumant la situation générale de chacune de ces zones en termes de problèmes, d'avantages et de modes d'interventions éventuels.
- Classification détaillée des zones urbaines informelles, selon un certain nombre de facteurs qui sont : l'historique, la société locale, les services existants, la qualité physique et environnementale.

Nous avons constaté une certaine similitude en matière de méthodes et d'objectifs entre l'étude et la carte nationale des zones informelles réalisée par la Commission de la Planification Régionale. A l'instar de la carte nationale des zones informelles, les données de cette étude ont été analysées avant la crise actuelle, celle-ci a énormément impacté les zones



informelles. Par conséquent, un travail de mise à jour est nécessaire pour prendre en compte les changements relatifs à cette crise (dégradation de services urbains, immigration interne, conflits sociaux,...) et les moyens éventuels pour intervenir.

#### **6.4.2. La vision stratégique sur le développement spatial de la ville d'Alep**

La vision stratégique sur le développement spatial de la ville d'Alep a été élaborée, entre 2009 et 2010, par Thomas Stellmakh, en collaboration avec GTZ et le conseil municipal. Un rapport détaillé (Alep ville ouverte et inclusive) a été publié sur le site électronique en arabe et en anglais. Il explique la vision de développement pour Alep 2025. Il est fondé sur deux parties principales : il s'agit d'une analyse générale de la situation actuelle et de la récente organisation de la ville d'Alep (SOG 2012), que nous avons déjà abordée, pour la première partie, alors que la deuxième partie présente les résultats de cette Analyse et la définition de la vision stratégique (Stellmach & Saad, 2010) (Figure 71).

Le rapport révèle cinq principes de l'urbanisme durable, mais adaptés au contexte local de la ville d'Alep. Ils sont les suivant :

- La croissance urbaine selon un phasage maîtrisé permettant de préserver les zones ayant un caractère agricoles : l'étude propose un développement urbain en continuité urbaine et au long des principaux axes routiers, selon deux phases principales, jusqu'en 2025. Il insiste aussi sur l'importance d'une évaluation périodique tous les cinq ans.
- Espaces publics multifonctionnels : la vision recommande l'élaboration d'un réseau d'espaces publiques à plusieurs échelle (principale, sous-principale, l'échelle du quartier) et à plusieurs fonctions (espaces verts de loisirs, mobilité, biodiversité,...). L'équipe d'étude a proposé de maintenir les limites urbaines de la ville actuelle, en transformant les terres agricoles voisines en jardins publics. Ceux-ci pourraient être utilisés comme espaces de loisirs. Elle propose aussi de transformer le bassin du fleuve en trame verte et d'élaborer d'autres trames vertes pénétrant la ville de l'Ouest jusqu'au centre, ainsi que la ceinture verte autour de la vieille ville.
- Le développement polycentrique : l'équipe d'étude a proposé de planifier un réseau de centres secondaires, ceux-ci pourraient permettre de réduire la pression et la congestion du centre principal. Plusieurs centres secondaires ont été envisagés à proximité des principaux axes routiers, des gares routières (*Ramousseh*, *Blleramoun*,...) et de l'aéroport

international. Ce type d'organisation polycentrique nous fait penser, malgré la différence du contexte, à l'idée des pôles du développement stratégiques du Grand Paris, qui seront liés par un réseau de transport en commun (le Grand Paris Express).

- La mobilité urbaine intégrée : un système de bus à haut niveau de service (*Bus Rapid Transit*) a été proposé comme un moyen de transport entre le centre-ville et les différents centres planifiés (l'aéroport, les gares routières,...), en favorisant le principe du transport multimodal. Un autre niveau de transport a été proposé, à l'échelle du quartier, par les « mini bus » (9-12 personnes).
- L'identité, la proximité, la densité et la mixité fonctionnelle : la vision stratégique recommande une densification dans la partie ouest de la ville afin d'assurer un développement équilibré entre l'Est et l'Ouest, la multiplication des formes urbaines et le développement de nouveaux types de logements avec une densité urbaine moyenne et parfois élevée. L'objectif est de répondre aux besoins de la population à revenus modestes dans la partie est de la ville, et d'assurer aussi la mixité sociale.

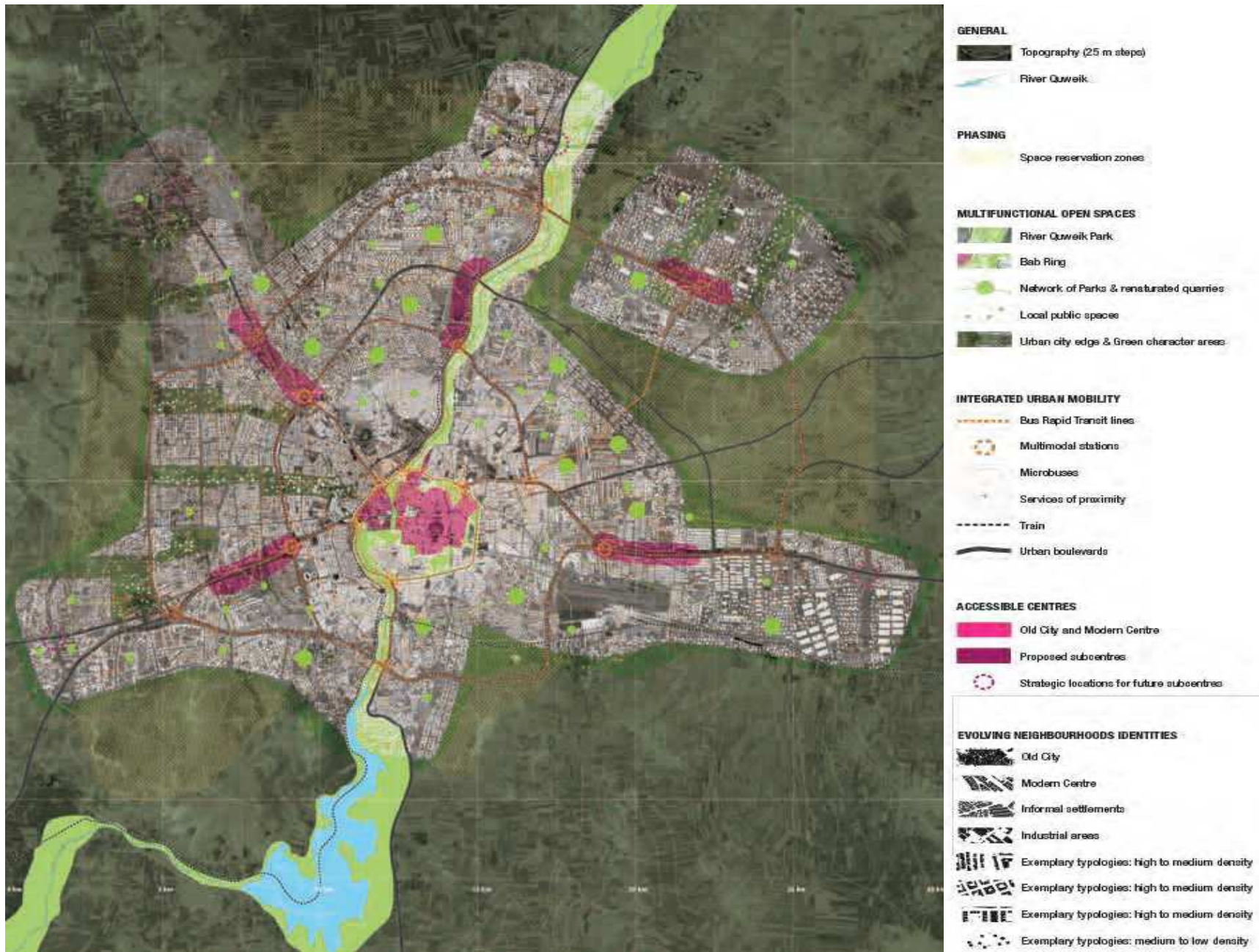


Figure 71 La vision stratégique du développement pour la ville d'Alep jusqu'en 2025. (Saad et Stellmak, 2010)

## **Chapitre 7 : la proposition des pistes d'améliorations et d'optimisation pour une démarche intégrée de projets urbains durables à la ville d'Alep**

Dans ce chapitre, nous présentons notre proposition pour le développement des projets urbains durables à la ville d'Alep. Notre premier défi était de dévoiler des nouvelles pratiques opérationnelles pour les projets urbains, inspirées parfois des expériences urbaines observées en première partie de cette recherche, mais adaptées à la situation locale juridique de la ville d'Alep (les problèmes, les avantages, le cadre juridique et réglementaire).

Nous inclinons à penser que l'élaboration des projets urbains durables nécessite une gestion urbaine efficace à l'échelle de la ville, et ne pas seulement une échelle limitée au projet.<sup>229</sup> Notre réflexion s'articule autour de deux échelles principales qui sont : l'échelle de la ville (le périmètre défini dans le SOG) et l'échelle de projets des zones définies dans le SOG.

Nous utilisons fréquemment dans ce chapitre le terme « perspective ». L'objectif de cette perspective est de mettre un lien vers une démarche intégrée de projets urbains durables, en proposant des outils d'orientation et d'aides à la conception qui seront destinés aux acteurs concernés : le conseil municipal de la ville d'Alep, les différents bureaux d'études et de conseils (public, académique et privé).

### **7.1. Perspective à l'échelle de la ville d'Alep : la nécessité d'un système de planification flexible et répondant aux nouveaux enjeux**

Nous avons déjà souligné la nécessité de la révision du cadre réglementaire concernant l'élaboration de schémas directeurs dans les villes syriennes, notamment le décret législatif n°5 de 1982. Cette révision doit renforcer le rôle des instances locales dans la planification urbaine, en adoptant des procédures flexibles pour la ratification de schémas par l'Etat centrale.

En dépit de l'exclusion de 8500 ha de l'organisation spatiale, mais ne pas du périmètre administratif, nous ne pouvons pas ignorer le contexte de l'étalement urbain de la SOG de la

---

<sup>229</sup> Frank Faucheux, chargé du dossier EcoQuartier au ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement, a précisé plusieurs fois que l'élaboration d'éco-quartiers nécessite un fort engagement de la commune ou de la collectivité, en plus, l'éco-quartier doit avoir un impact positif sur toute la ville.

ville d'Alep. Les anciennes expériences de la ville nous montrent que le conseil municipal n'est pas capable d'exécuter l'ensemble du SOG. Vu les ressources limitées du conseil municipal et les coûts très élevés de la mise en œuvre d'infrastructures de ce SOG 2012 étalé, nous proposons de ne pas recourir à la mise en œuvre du SOG dans son périmètre global et d'orienter les investissements vers les projets locaux d'urbanisme pour les zones urbaines, en fonction des besoins réels (zones d'extension, zones urbaines informelles,...). Notre proposition ne signifie pas l'abrogation définitive du SOG, ce dernier pourrait être considéré comme un outil structurel spatial d'orientation générale du développement pour le territoire aleppin. Il serait aussi fondé sur la stratégie de développement que la ville d'Alep a lancé en 2008, à condition d'être révisée en prenant en compte les nouveaux enjeux liés à la situation actuelle, et fixée pour une période bien définie (entre 10 et 15 ans).

En l'absence d'une institutionnalisation d'un cadre de la concertation, à l'échelle nationale, à l'élaboration de documents d'urbanisme, le conseil municipal d'Alep, quant à lui, pourrait introduire des mesures de la consultation publique dès les premières phases du projet, et avant toute décision sur les plans d'urbanisme. Il est à noter que le conseil municipal d'Alep a déjà donné un lieu à la valorisation de la coordination horizontale, plusieurs expériences locales peuvent être citées ici, notamment celles qui sont réalisées avec l'appui de GTZ. Elles consistent à valoriser la participation de la société civile dans la démarche de planification (les campagnes de Madinatouna, les campagnes de GTZ dans le cadre du programme du développement urbain de la ville d'Alep et surtout l'agenda 21 local).

De surcroît, deux éléments-clés doivent être pris en compte par le conseil municipal d'Alep pour renforcer le processus de la planification urbaine. Ces éléments, que nous allons expliquer ci-après, sont : l'élaboration d'un mécanisme pertinent de choix du site pour les projets locaux d'urbanisme ; et la mise en consultation de nouvelles mesures pour répondre aux enjeux de la phase post-guerre.

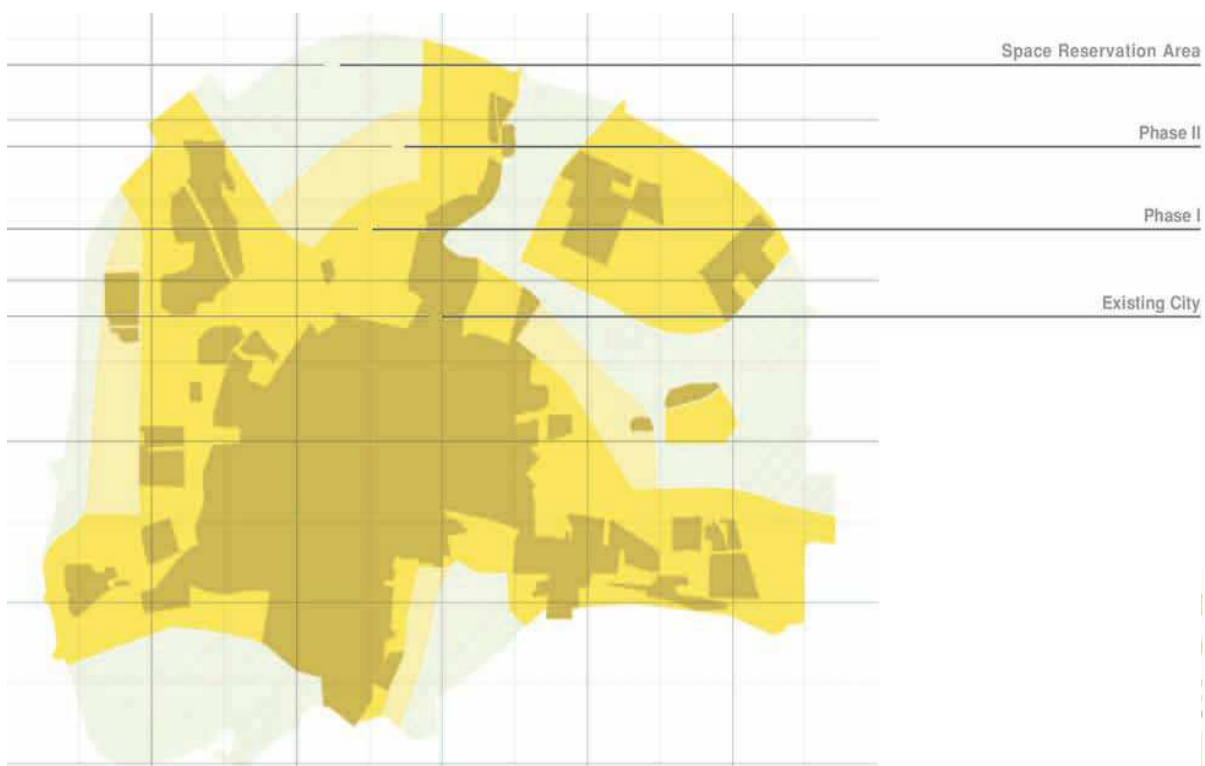
#### **7.1.1. Vers un mécanisme de choix de site pour les projets locaux d'urbanisme**

Dans la première partie de cette recherche, nous avons constaté l'importance de la localisation d'un projet d'éco-quartiers. Nous avons réussi à extraire certains critères à partir des démarches méthodologiques analysées pour évaluer le choix du site, dans le contexte aleppin (site en continuité urbaine, site à proximité du réseau de transports et d'infrastructures existants, site assurant une densification urbaine maîtrisée, protection des zones agricoles,...). La vision partagée sur le développement de la ville d'Alep, réalisé par Thomas Stellemakh,

pourrait être une source d'inspiration pour la définition d'un mécanisme de choix du site pour la ville d'Alep. Malgré la différence du contexte entre la ville d'Alep et les villes françaises, nous avons constaté une possible complémentarité entre les principes proposés dans cette vision et les critères définis par les démarches d'éco-quartiers.

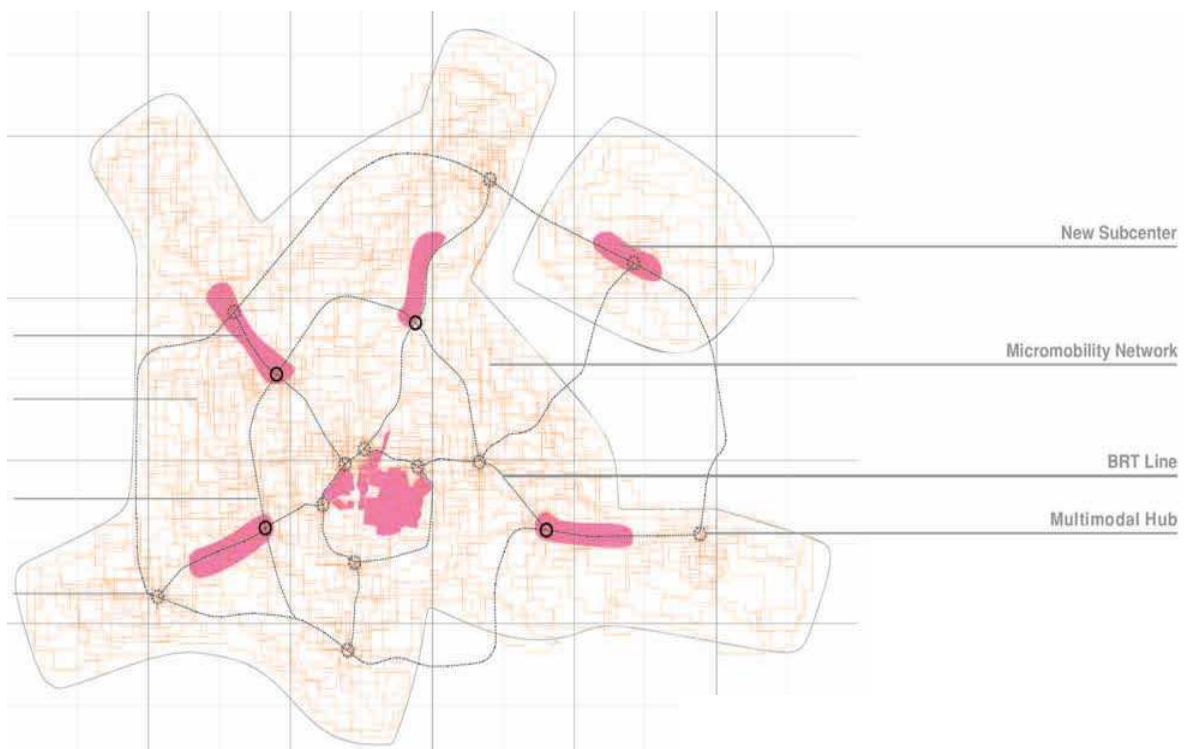
Comme nous l'avons expliqué précédemment, la vision partagée du développement urbain prévoit une croissance urbaine maîtrisée, selon deux phases principales, jusqu'en 2025. L'équipe d'étude a élaboré un plan précisant le périmètre territorial pour chacune de ces phases (Figure 72). L'analyse de ce plan nous dévoile certains enjeux liés au choix du site, tels que la croissance urbaine en continuité de la ville existante et au long des principaux axes routiers, ainsi que la protection d'espaces ayant un caractère agricole.

Par conséquent, ce plan pourrait être un outil d'aide au choix de site pour les futurs projets du développement urbain, à condition d'être mis à jour, surtout avec l'accélération de la croissance urbaine informelle durant la première année de la crise syrienne, ainsi que l'exclusion de 8500 ha au nord-ouest de la ville. Pour un projet urbain durable, le site doit s'inscrire dans le périmètre de la ville existante ou dans le périmètre de la première phase de croissance, pour répondre aux enjeux précités ci-avant.



**Figure 72** Le périmètre territorial des phases de la croissance urbaine selon la vision partagée du développement urbain. (Stellmakh et Saad, 2010)

La vision partagée du développement durable de la ville d'Alep a défini un réseau de centres secondaires qui constituent des zones géographiques stratégiques, grâce à sa localisation autour des axes routiers, ainsi qu'autour des principales gares routières, de l'aéroport et de la gare ferroviaire (Figure 73). L'équipe de la stratégie de développement recommande une forte densification urbaine pour ces centres, en donnant un caractère urbain distinctif par rapport au reste de la ville (Stellmach & Saad, 2010). A notre avis, l'implémentation de projets urbains dans le périmètre des centres secondaires est pertinente. Il est à noter que le choix des sites pour les projets d'extensions urbaines et/ou de requalification n'a pas suivi cette réflexion.



**Figure 73 La localisation des Centres secondaires et le système du transport proposé selon la vision partagée du développement urbain. (Stellmach et Saad, 2010)**

Le recours aux projets urbains durables dans les pôles du développement stratégique, comme le cas précédant, nous fait rappeler à la tendance de projets d'« éco-quartiers de gare », comme par exemple l'éco-quartier « Gare de Pantin » que nous avons abordé en première partie de cette recherche. Ce type de projets d'éco-quartier est répandu en France. Selon l'évaluation des études ayant répondu à l'appel à projet de nouveaux quartiers urbains, la localisation d'un éco-quartier à proximité d'une gare est considérée, par les experts de NQU, comme une des réponses pertinentes au critère de la qualité du site en termes de desserte en transports collectifs (objectif 2).

### 7.1.2. Des suggestions pour la période post-guerre

Malgré son entrée tardive en guerre urbaine, la ville d'Alep a été gravement touchée par les événements actuels. Pour le moment, il n'existe que des articles de presses et des dossiers d'observations de l'ONG afin d'évaluer les dégâts en résultant. Ces rapports de presses et les informations reçues indiquent une concentration de dégâts dans les quartiers informels de la ville, qui sont situés sur une zone formant un croissant à l'Est de la ville. Au courant du mois d'août 2013, certains journaux internationaux ont diffusé des photos satellite, prises récemment et montrant les dégâts des quartiers informels Aleppins (Figure 75)<sup>230</sup>. L'étude de la carte nationale des zones urbaines informelles, publiée par la Commission de Planification Régionale courant juillet 2013, est le seul document officiel qui aborde de façon générale les dégâts survenus à cause de la crise actuelle, en précisant l'importance d'une évaluation approfondie pour les zones impactées (La commission de la planification régionale, 2013).

La Figure 74 montre des images satellitaires prises avant et en cours de la crise pour trois quartiers à l'Est de la ville d'Alep. Il s'agit de Tarik El-Bab, Ard-Hamra et de Jabel Badro. Si nous prenons ce dernier comme exemple, une étude détaillée de développement a été lancée en 2006 par le conseil municipal pour ce site, dans des conditions différentes de celles que le quartier connaît actuellement.

Par conséquent, il nous semble nécessaire de penser au mécanisme du développement urbain pour la période post-guerre. Le conseil municipal, quant à lui, devrait d'ores et déjà lancer un appel au débat pour mettre les premières lignes de la phase de reconstruction. Notre perspective sur cette phase est fondée sur la nécessité d'une nouvelle observation de la situation de quartiers informels, surtout que les rapports d'ONG parle d'un grand nombre des déplacés internes. La nécessité de cette nouvelle observation a été aussi affirmée par les experts de la commission de la planification régionale à Damas, à travers l'étude de la carte nationale des zones urbaines informelles, comme une première étape vers la reconstruction (CPR, 2013).

---

<sup>230</sup> Voir sur [Le Monde.fr](http://www.lemonde.fr), le 07.08.2013, par Hélène Sallon et Gabriel Coutagne : Alep avant, et après les bombardements. [http://www.lemonde.fr/proche-orient/article/2013/08/07/syrie-des-images-satellite-montrent-la-destruction-d-alep\\_3458474\\_3218.html](http://www.lemonde.fr/proche-orient/article/2013/08/07/syrie-des-images-satellite-montrent-la-destruction-d-alep_3458474_3218.html).



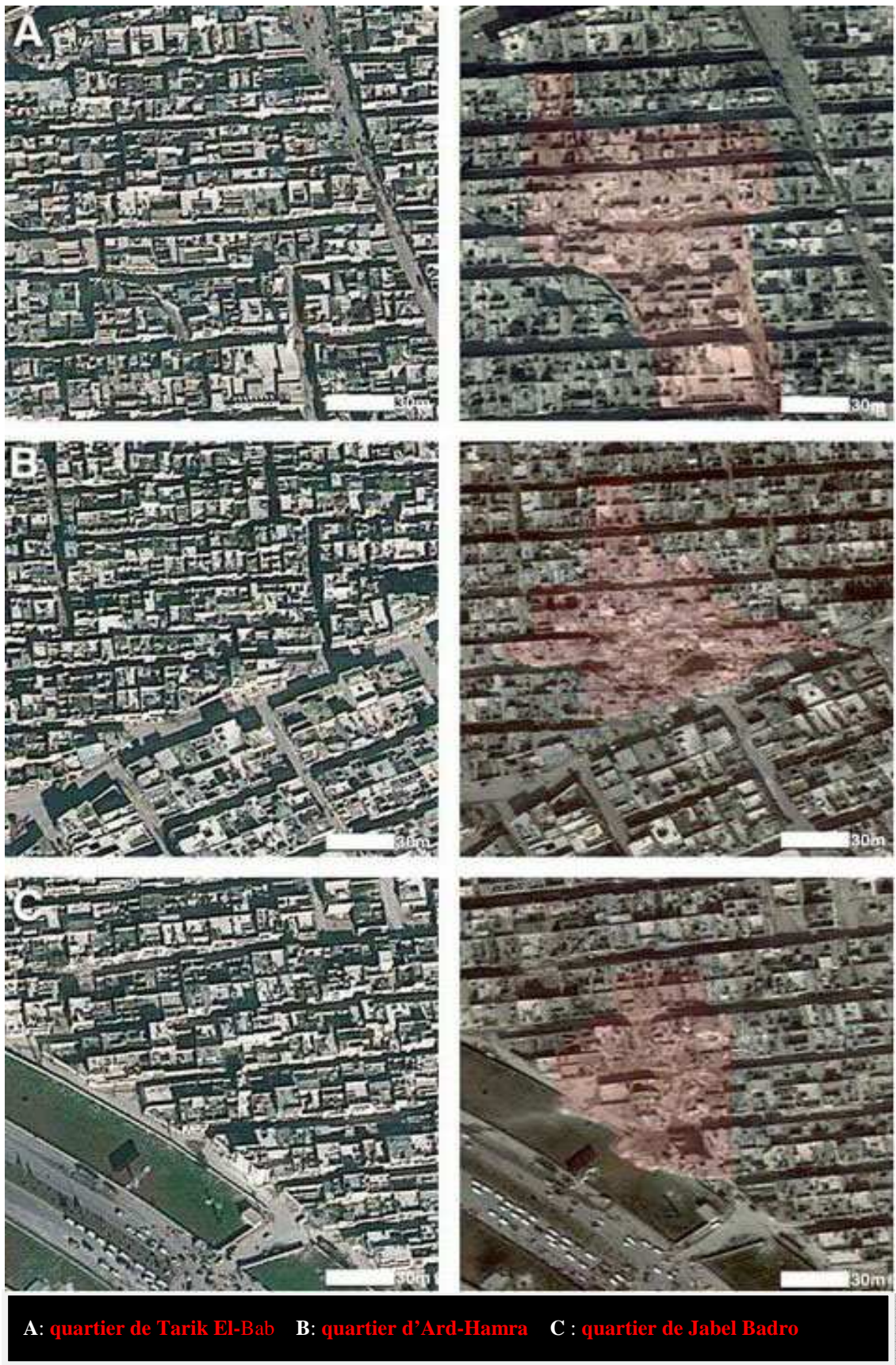


Figure 74 Images satellitaires de plusieurs quartiers situés à l'Est de la ville d'Alep, avant et durant la guerre. (Libération.fr, 2013)

Dans ce cadre, nous suggérons de créer un comité spécifique (comité post-crise), en tant qu'instance de coordination au sein du conseil municipal qui mobilisera le processus de reconstruction, en favorisant la participation de l'ensemble d'acteurs concernés (secteur public, académique, société civile, associations, bailleurs de fonds, entreprises et prometteurs). Nous proposons ci-après plusieurs points qui devraient être décidés et planifiés par le conseil municipal pour cette phase post-guerre.

- a) ***Le recours à la reclassification des zones urbaines informelles de la ville d'Alep***, en précisant la nouvelle caractéristique post-guerre de ces zones et en définissant les nouveaux problèmes, les avantages, ainsi que les modes d'interventions éventuels pour chacune de ces zones. A l'issue de cette reclassification, le conseil municipal devra être capable à identifier les zones informelles sensibles et prioritaires, qui nécessitent en effet des actions spécifiques.
  
- b) ***Le renforcement des recettes budgétaires de la ville d'Alep***, pour que le conseil municipal puisse assumer son rôle dans le processus du développement post-guerre. Il est à noter que la ville d'Alep a connu une perte budgétaire, à cause du nouveau statut administratif de la cité industrielle de *Sheikh Najjar*. la ville d'Alep possède d'un budget local qui est composé de trois types de ressources fiscales (Chakar, 2010), il s'agit des *ressources directes* issues des activités locales (Vente, location, investissements, marchés locaux,...); ressources semi-directes collectés par des instances déconcentrées représentant l'état central (directions des finances) et des ressources indirectes distribuées directement par le Ministère de l'Administration Locale. Nous ne voulons pas expliquer ici le fonctionnement de chaque type de ressource, mais il nous semble nécessaire de préciser certains aspects financiers de la gestion budgétaire de la ville d'Alep, qui devront constituer, sans doute, le point de départ pour le débat budgétaire. Selon la loi n° 18 de 2007, relative aux budgets des unités administratives, Alep, comme toute autre unité administrative dotée d'une personnalité morale, ne profite que de 10 de ses ressources semi-directes. les 90% restants sont mis au profit de l'administration locale. Cette dernière redistribue les sommes collectées à l'échelle nationale, sous forme de ressources indirectes, aux unités administratives locales selon la répartition suivante : 15 % pour la capitale, 10% pour les unités situées dans les zones en développement, 5 % pour celles situées dans

les zones touristiques<sup>231</sup>, 5% pour les zones (... ?). Les 65% restants sont distribués pour l'ensemble des unités administratives, en fonction de leurs populations. Nous proposons de mettre cette répartition de ressources en révision, dans les mesures permettant à la ville d'Alep d'avoir plus de ressources indirectes. La ville d'Alep bénéficie aussi d'une aide d'Etat, qui se varie selon les projets d'investissements municipaux. Selon les chiffres municipaux en 2007, l'aide d'Etat représente 8% du budget global (Chakar, 2010). Le conseil local (ou bien le comité post-crise) devra solliciter une augmentation de l'aide auprès de l'Etat central. Ce dernier a décidé au mois de juin 2013 de mettre une surtaxe de 5% sur toutes les taxes directes et indirectes au titre de la reconstruction pour une période de 3 ans. A travers les réseaux sociaux, nous avons constaté une mauvaise appréciation de cette surtaxe auprès des citoyens qui ont perdus leurs pouvoirs d'achat, à cause de la baisse de valeur de la monnaie nationale.

c) *La recherche d'un système du développement urbain économique* pour assurer le retour des déplacés internes. Le SOG 2012 de la ville d'Alep prévoit plusieurs zones de logements populaires. Un retour à l'expérience menée par l'unité des affaires professionnelles de l'université nous semble important. L'idée proposée par l'équipe de cette étude permet au conseil municipal de réduire les coûts d'investissements, en valorisant la participation des citoyens à la construction. Il s'agit de parcelles qui seront distribuées aux propriétaires foncières, ceux-ci vont construire selon les plans fournis par la municipalité. Il est à noter que ce type d'habitation devra faire une partie d'un programme global du développement urbain, en prenant en compte les enjeux de la durabilité (la mixité fonctionnelle et sociale).

## **7.2. Perspective à l'échelle des projets locaux d'urbanisme**

Après avoir abordé l'échelle de la ville, nous proposons ici certains points de perspective, qui pourraient accompagner les projets locaux d'urbanisme. Afin que la perspective ne soit pas fictive, nous ne visons pas à modifier de façon radicale le processus de projets d'urbanisme à Alep. Au contraire nous essayons de maintenir tout ce qui pourrait être mis en valeur pour l'avenir urbain de la ville d'Alep.

---

<sup>231</sup> Les zones en développement et les zones touristiques sont définies directement par le conseil des ministres.

### 7.2.1. Vers une gestion maîtrisée de la commande publique

Nous avons vu précédemment que le conseil municipal de la ville d'Alep a confié l'élaboration du SOG et les différents projets locaux d'urbanisme aux bureaux d'études publics, privés et académiques, sous forme de contrats directs. A priori, ce type d'action publique ne répond plus aux nouveaux enjeux de projets locaux d'urbanisme, dans lesquels se multiplient les acteurs concernés. Le conseil municipal devra favoriser un cadre de concurrence entre les différentes instances publiques comme privées afin d'optimiser leurs opportunités techniques tout au long du processus de projet. Il nous semble aussi nécessaire de formaliser de façon contractuelle les objectifs et les réponses pour y atteindre.

La ville d'Alep a déjà connu d'autres modalités de contractualisation, comme l'appel d'offres qui a été suivi pour certains projets d'investissements commerciaux et touristiques (notamment des centres commerciaux) entre 2005 et 2008, à titre d'un projet *Build-Operate-Transfer* (BOT). Selon le point de vue des intéressés, cette initiative se retrouvait face aux problèmes de gestion, comme le manque de transparence dans l'évolution d'offres, puisque le conseil municipal n'a pas clairement défini les critères de choix (à l'exception des critères financiers). Cela a donné lieu à une piste de manipulation. En revanche, cette modalité de contractualisation nous semble efficace pour les projets d'urbanisme d'Alep, et ne pas seulement pour les projets d'investissements, à condition d'être accompagnée par des méthodes d'analyse des offres. En effet, le conseil municipal devra préparer des cahiers des charges décrivant les enjeux projets, et formaliser en même temps des « *grilles de sélection* » fondées sur ces enjeux.

De surcroît, dans la première partie de cette recherche, nous avons constaté une diversité des modalités d'action pour les projets d'éco-quartiers. Si on prend la démarche de nouveaux quartiers urbains (NQU) comme exemple, le conseil régional de la région d'ÎDF a pris l'initiative de lancer un appel à projet régional. L'objectif était de suivre les projets sur une base des partenariats avec les collectivités franciliennes, et de récompenser un certain nombre de projets pertinents en matière du développement durable, selon les objectifs définis par la région. Le conseil local d'Alep pourrait également instaurer une forme particulière de marché public, inspiré des appels à projet français, comme celui de NQU ou bien celui du Ministère de l'Ecologie, mais adapté aux exigences liées au contexte locale et juridique, comme par exemple le contrôle indispensable de toute phase du projet par le Ministère de l'Administration Locale. La préparation d'un appel d'offres donne lieu à l'élaboration d'un

comité d'experts (comme celui de NQU) pour réaliser l'évaluation des offres. La sélection d'experts pourrait être effectuée directement par le conseil municipal, ou bien par le comité post-crise, avec la possibilité d'avoir des experts nationaux (experts du Ministère de l'Administration Locale, du Ministère des Affaires Environnementales, conseillers privés, ...) voire internationaux (experts de GTZ, de JICA, ...). Le système de subvention financière des projets lauréats nous semble utile pour les projets d'urbanisme ambitieux, dans les mesures de la disponibilité financière (aides d'états, bailleurs de fonds,...).

### **7.2.2. Des suggestions pour élargir la participation du secteur privé dans les projets locaux d'urbanisme**

La création d'un environnement d'investissement pour les prometteurs immobiliers devra être basée sur un outil réglementaire pertinent. *La loi n° 15 de 2008* pourrait jouer un rôle mobilisateur en faveur des projets post-guerre. Le conseil municipal de la ville d'Alep devrait revenir sur son initiative concernant *l'élaboration d'une carte des zones du développement immobilier*, mais cette fois en donnant la priorité aux zones urbaines sensibles ou prioritaires.

### **7.2.3. Le développement des boîtes à outils d'aide à la conception pour les projets locaux d'urbanisme**

Il est nécessaire que le conseil municipal ou toute autre autorité organisationnelle développe des outils d'aide à conception pour les projets locaux d'urbanisme. Ces outils devraient être introduits dans la contractualisation, comme des directives indicatives fixant des objectifs étant définis par le conseil municipal. Ces outils jouent alors un rôle de coordination entre d'une part le conseil local et d'autre part les différents bureaux d'études.

De plus, ces outils devront certainement être basés sur les nouveaux enjeux qui constituent de vrais éléments-clés pour la future planification urbaine en Syrie. Nous ne citons ici qu'un certain nombre de ces enjeux :

- La mixité sociale ;
- La mixité fonctionnelle ;
- L'identité locale ;
- La densification urbaine maîtrisée ;
- La réduction de l'impact sur l'environnement ;
- La réponse aux besoins locaux ;
- La planification bioclimatique.

Cette liste n'est pas exhaustive, mais nous voulions démontrer les principes fondamentaux de ces outils.

Le conseil municipal, quant à lui, pourrait également fixer, à travers ces outils, des exigences minimales dans les mesures possibles. Si nous prenons l'enjeu de la mixité social comme exemple, le conseil municipal peut fixer un objectif de logements sociaux à respecter par les bureaux d'études dans la programmation du projet (20 % de logements sociaux par exemple). Ces objectifs ne doivent pas être généralisés comme une norme fixe pour tout projet d'urbanisme, ils seront identifiés par le conseil municipal, en prenant en compte la différenciation des contextes urbains et la spécificité de chaque projet.

A l'instar de certaines démarches méthodologiques, analysées en première partie de cette recherche, les outils d'aide à la conception de la ville d'Alep doivent être élaborés selon des différents phases du processus du projet (comme par exemple la charte des éco-quartiers de Lille Métropole). La réparation des outils selon un phasage pertinent de la conception contribue à une meilleure application de ces outils tout au long du projet.

A travers l'analyse des démarches méthodologiques d'éco-quartiers en France, nous constatons une multiplication de modalité de formalisation des objectifs, il s'agit des fiches thématiques, comme dans la charte des éco-quartiers de Lille Métropole ou d'une charte d'objectifs, comme dans la démarche de la HQE Aménagement. Cette modalité pourrait être introduite aux cahiers des charges pour les projets locaux d'urbanisme de la ville d'Alep. Nous proposons d'élaborer des fiches adaptés au processus local, de façon permettant aux bureaux d'études de savoir précisément quelles sont les exigences du conseil municipal. Les bureaux d'étude, quant à eux, doivent « remplir les boîtes », en précisant leurs actions nécessaires pour atteindre ces exigences.

Nous essayons ici de donner une configuration initiale de ces fiches, en prenant comme exemple deux thématiques, il s'agit de la valorisation de la mixité sociale et de la planification bioclimatique. Le « Tableau 34 » montre la structure des fiches, celles-ci se constituent de deux principales parties : il s'agit d'une partie élaborée par le conseil local et de celle à remplir par les bureaux d'études.

Partie élaborée par le conseil local			Partie à remplir par les bureaux d'étude		
Enjeux généraux du DD	Objectifs généraux du DD	Objectif définis par le conseil local	Exemples d'actions	Exemples de pièces écrites, support visuel	remarques
<b>La valorisation de la mixité sociale</b>	La prise en compte de logements sociaux dans la programmation urbaine	20 % de logements sociaux (exemple)	- Le bilan du secteur résidentiel et le nombre de logements sociaux prévus dans le projet	Rapport de calcul sur le nombre de logements dans le projet en prouvant l'atteinte de l'objectif	
			- Définition des parcelles étant attribuées à l'établissement général de l'habitat ou aux collectives de logements	Plan-masse	Identification du cadre réglementaire
<b>La valorisation des caractéristiques bioclimatiques</b>	La prise en compte de la stratégie du chaud dans l'aménagement urbain	L'aménagement de la zone d'étude en optimisant les apports solaires passifs	- Distribution des parcelles de façon à privilégier l'exposition au sud	- Plan-masse - Mesure de certains caractères thermiques ( <i>Nombre d'heures d'ensoleillement,..</i> ), en s'appuyant sur les outils informatiques de simulation (Ecotect, Desein Builder, ...)	
			- Définition sur le plan-masse des zones constructibles pour favoriser l'ensoleillement		
		Protection contre le vent non-favorisé	- Protection hivernale des expositions des constructions aux vents dominant par les brise-vents végétaux.	-Définition de la localisation d'arbres et de leurs types (feuillage,...)	
	La prise en compte de la stratégie du froid dans l'aménagement urbain	Agir sur l'orientation de la voirie en respectant les principes bioclimatique	- Orientation de voies dans la direction des vents dominants favorables. - Utilisation d'arbres capables à rafraîchir le vent dominant favorable en été. - La prise en compte d'effets de présence des sources en eaux dans le projet urbain.	Etude de facteurs bioclimatiques	

Tableau 34 Proposition d'un exemple d'une Fiche d'objectifs pour les projets urbains durables à Alep.

Le travail fourni ci-avant n'est qu'une proposition pour arriver à une approche opérationnelle pour une meilleure mise en œuvre des projets urbains durables de la ville d'Alep. En effet, nous ne visons pas dans cette recherche l'élaboration d'une démarche complète mais nous essayons de proposer un nouveau cadre conceptuel autour duquel peuvent être fondés l'ensemble des projets nécessaires pour la reconstruction d'Alep. La souplesse de ce cadre doit permettre de prendre en compte ce qui reste des quartiers d'habitat informel et aussi les nouveaux projets de développement urbain. Les différentes échelles spatiales et les jeux d'acteurs doivent permettre d'éviter les erreurs commises par le passé et qui ont mené à une forte ségrégation spatiale.





# Conclusion et perspectives

Dans les pays du Nord comme ceux du Sud, l'interaction entre l'aménagement du territoire, la planification urbaine et le design urbain d'un côté et le développement durable de l'autre est une nécessité, et elle est devenue incontournable, afin de répondre aux nouveaux enjeux requis pour les villes de demain.

En effet, la vision de l'urbain a évolué d'une manière importante, grâce à l'appropriation des Etats, mais surtout les collectivités territoriales, du concept du développement durable. Il est désormais un des vecteurs des politiques publiques locales. Cependant, cette ambition, même si elle est ancienne en France, reste à un niveau relativement faible sur le plan pratique.

Les pays du Nord de l'Europe sont les principaux porteurs de projets pertinents de développement urbain durable. Le concept de quartier durable est né dans ces pays et des démonstrateurs existent. En France, quelques démarches originales de qualité existent, comme la démarche Nouveaux Quartiers Urbains de la région Ile-de-France, mais les résultats tardent à sortir malgré les moyens importants engagés et la qualité des équipes de la région.

Cependant, par rapport aux autres pays de la Méditerranée, la France reste un des principaux pays impliqués réellement dans le développement urbain durable. Par conséquent, la France peut être une source d'inspiration pour les pays du Sud et de l'Est de la Méditerranée. La planification urbaine en Syrie avant la guerre civile, qui a commencé en 2011, était naissante et des lois se mettaient progressivement pour un développement urbain durable du pays. Il est évident que le but de la recherche n'est pas de transposer les démarches françaises en Syrie, mais uniquement d'identifier les bonnes pratiques transposables, et surtout les adapter/modifier/transformer afin d'intégrer le développement urbain durable dans l'acte de planifier en Syrie. Notre recherche a permis d'analyser la complexité spécifique de la Syrie. Cette complexité est liée aux modes de développement, de gouvernance, d'organisation territoriale et spatiale des villes, et surtout à la présence forte de l'Etat central, principal acteur de la planification jacobine de la Syrie.

Les approches méthodologiques qui guident l'élaboration des éco quartiers sont nombreuses en France. Elles ont apporté des réponses locales aux enjeux globaux de la ville de demain : réduction des émissions de gaz à effet de serre, préservation de la biodiversité, épuisement des ressources naturelles, ainsi que les enjeux locaux spécifiques du territoire vis-

à-vis des attentes des habitants, des usagers et de l'amélioration de leur qualité de vie. Ces entrées génériques ont constitué les principaux éléments de notre démarche d'analyse franco-syrienne du développement urbain durable.

Par ailleurs, l'analyse du processus méthodologique et opérationnel de la mise en œuvre d'éco-quartiers, à travers des guides et référentiels des projets de Nouveaux Quartiers Urbains, a montré la nécessité d'un renforcement de ce processus et de son partage avec les acteurs. Nous pensons en particulier au choix du site qui constitue un des éléments indispensables pour la réussite d'un projet urbain durable.

Notre recherche s'appuyait sur le postulat que le renforcement du savoir-faire méthodologique et conceptuel en matière de l'aménagement urbain peut être une source d'inspiration pour le développement urbain durable en Syrie. Ce pays affronte différents problèmes avant comme durant la crise actuelle, tels que le manque de compétences locales surtout au sein des autorités locales, la dégradation de la santé publique, la ségrégation socio-spatiale, la faiblesse de l'économie locale et bien évidemment les problèmes relatifs à l'habitat informel.

« *Proposer une approche méthodologique* » pour le développement urbain et de surcroît durable en Syrie nécessite une forte volonté politique et une grande capacité organisationnelle, technique et financière. Nous avons pu aussi démontrer que les démarches et les projets qui relèvent du développement urbain durable sont présents uniquement à travers les programmes de coopération internationale. En effet, ces programmes ont démarré en Syrie en 2002 et ils étaient à leur apogée en 2010 grâce à l'ouverture économique du pays. Ces programmes n'ont, hélas, pas réussi à anticiper la crise syrienne actuelle. (Note bas de page : Le programme MAM dans sa deuxième phase qui a démarré en 2011 abordait les questions de pauvreté et de ségrégation sociale entre les grandes villes et les campagnes. Nous pensons que c'est le seul programme de coopération internationale à avoir compris le malaise institutionnel de la Syrie).

La reconstruction et le développement urbain en Syrie pour la phase post-guerre est sans doute un processus complexe. Nous ne pouvons pas spéculer sur les mécanismes, les stratégies et les plans d'actions prioritaires, puisque la crise actuelle n'est pas encore terminée. Tout plan de reconstruction sera, bien évidemment, lié aux conséquences politiques de la crise. Malgré ce contexte ambigu, plusieurs scénarios et/ou hypothèses ont été proposés pour

la reconstruction en Syrie. La recherche que nous avons effectuée autour de cette question nous a dévoilé trois types de réponses :

a) La réponse étatique : l'Etat syrien a déjà déclaré sa volonté de mettre en perspective le plan de reconstruction. Cette volonté se traduit après par plusieurs actions :

- Au mois de novembre 2013, un nouveau projet de loi relatif à la planification urbaine a été diffusé sur un site gouvernemental dédié à la concertation. Ce projet de loi pourrait permettre aux collectivités locales de planifier les zones et territoires impactés par la guerre. Selon l'article 5 de cette loi, les zones d'extension urbaine ayant un taux d'occupation informelle inférieur à 40% de la superficie, ainsi que les zones touchées par la guerre, pourraient être déclarées comme zones du développement urbain. Cependant, les zones touchées par la guerre se constituent dans la plupart des cas de quartiers d'habitat informel. Cette clause et volonté d'assimiler les zones d'habitat informel à des zones de guerre peut être acceptée dans certains cas, mais elle traduit certainement une volonté d'éradiquer les questions d'habitat informel au profit d'un développement urbain basé sur une promotion immobilière, à l'image du centre-ville de Beyrouth ou d'autres pays de la région. Ceci aura pour conséquence une destruction du tissu social et urbain des villes syriennes.
- La préparation de clauses des cahiers des charges pour des promoteurs de la reconstruction. Là aussi, les règles sont ambiguës et les frontières publiques/promotion foncière sont loin d'être transparentes.
- L'adoption d'une politique d'intervention urgente, permettant d'atténuer les impacts de la guerre et de mettre à niveau certains services urbains dégradés. Au mois de juin 2013, le gouvernement syrien a décidé de prélever une surtaxe de 5% sur toutes les taxes directes et indirectes au titre de la reconstruction pour une période de 3 ans. Cette taxe existe mais son évaluation et les perspectives qu'elle va offrir ne sont pas clairement explicitées ni dans la loi de finances, ni dans une éventuelle loi des collectivités territoriales.

b) La réponse des groupes de l'opposition : malgré la faible organisation de l'opposition, certains opposants ont mis en perspective, lors de la conférence de l'avenir de la Syrie à Dubaï, en 2012, une ébauche d'un projet de reconstruction, dit le plan « Marshall » pour la Syrie. Ce projet se base essentiellement sur une pensée libérale de l'économie post-guerre de la Syrie. Selon les porteurs et promoteurs du projet, le coût de la première

phase de la reconstruction de Syrie pourrait atteindre 60 milliards de dollars américains. Il prévoit une participation de la Banque Mondiale d'environ 20 milliards dollars.<sup>232</sup>

c) La réponse de l'ESCWA (la Commission Economique et Sociale des Nations Unies pour l'Asie Occidentale): une équipe de six membres, dirigée par l'ancien vice-ministre de la planification syrienne (A. DARDARI) cherche à élaborer un Agenda national pour l'avenir de la Syrie. Ce projet vise à créer une base de concertation entre les différentes parties en conflits afin de pouvoir élaborer des hypothèses d'une possible reconstruction. Le projet suppose que le conflit se terminera en 2015 et que la Syrie restera territorialement unie avec un gouvernement central basé à Damas. Il s'articule autour de trois hypothèses :

- La 'réanimation' économique et la reconstruction ;
- La réconciliation et la cohésion sociale ;
- La mise en place d'une gouvernance pertinente pour la phase post-guerre.

Concernant la reconstruction, plusieurs groupes thématiques ont été constitués, comme celui relatif à l'agriculture, le logement, la réhabilitation des infrastructures et de l'énergie. Selon le communiqué de presse de la SESAO, qui a été publié à la veille de la conférence de Genève II pour la Paix (21 janvier 2014), le préjudice global pour l'économie syrienne après trois ans de conflit est estimé entre 60 et 80 milliards de dollars. En effet, l'économie a perdu près de 40 % de son PIB, et les réserves de devises ont diminué d'une manière très importante. Le nombre de chômeurs était de 500 000 avant la crise, il atteint aujourd'hui un minimum de 2,5 millions en 2013. A ce chiffre se rajoute le nombre de personnes réfugiés dans les pays voisins et ailleurs, ce chiffre est estimé à environ 2.5 millions de personnes.

Il est évident que le passage du niveau théorique et macro-économique à un niveau opérationnel avec des actions concrètes réalistes nécessite la mise en place des outils méthodologiques appropriés et pertinents.

Nous sommes convaincus que la réflexion autour de la phase post-guerre et les propositions des pistes d'amélioration et d'optimisation pour les futurs projets de

---

<sup>232</sup> Plusieurs rapports journalistiques ont déjà révélé certaines informations de ce projet. Voir : <http://www.cbsnews.com/news/syrian-rebel-leader-calls-for-marshall-plan-to-rebuild-country-after-assad-regime-falls/>.

développement urbain de la ville d'Alep, qui est le terrain de réflexion et d'application de notre recherche, doivent intégrer les différentes politiques publiques urbaines développées en Syrie en matière de prise en compte du développement durable avant la crise.

L'analyse de ces politiques a dévoilé un potentiel important, ainsi qu'une volonté étatique de promouvoir le développement urbain durable, et surtout en ce qui concerne le cadre législatif et réglementaire (la loi 26 du 24 juin 2010 relative à la planification régionale et la loi 50 relative à l'environnement). Cependant, il existe peu d'expertises avancées en termes de gestion du projet urbain. Nous pensons particulièrement au projet W30 du programme MAM analysé précédemment.

En effet, malgré les efforts consentis en matière de recours au développement durable, l'enjeu d'un projet urbain durable reste difficile à atteindre pour la Syrie, et pour Alep en particulier. D'une part, parce que le cadre juridique n'est pas adapté et qu'il porte la marque d'un Etat « très centralisé ». D'autre part, les structures institutionnelles et les différents acteurs impliqués dans la planification urbaine travaillent de façon anarchique. Toutes ces questions ont été abordées dans notre recherche et mises en parallèle avec le processus de conception d'un « éco-quartier français ». L'idée est de ne pas faire de l'approche française un exemple à suivre, mais de voir ce que nous pouvons tirer d'une réflexion mise en parallèle avec l'exemple français.

L'élaboration d'une approche intégrée de projets urbains durables à la ville d'Alep, sur laquelle nous nous sommes focalisés, nécessite en effet une démarche d'articulation entre l'échelle de la ville et l'échelle de projets des zones définies (ou à redéfinir) dans le SOG. La question de l'équilibre est / ouest à l'échelle de l'agglomération s'impose naturellement et par conséquent le choix des zones de développement aussi. Actuellement, tous les documents urbains de la ville prônent un développement vers l'Ouest, or les problèmes sont à l'Est. Ceci nous ramène à la question de fond des éco-quartiers : le choix du site.

Pour les deux échelles d'analyse : planification urbaine et projet urbain, nous avons proposé des outils d'orientation et d'aide à la conception qui seront destinés aux acteurs municipaux et aux développeurs. Ces outils pourraient être approfondis dans le cadre d'autres travaux. Il nous semble important de les évoquer de façon synthétique dans le « Tableau 35 ».

### Perspective à l'échelle de la ville d'Alep

- **Vers un mécanisme de choix de site pour les projets locaux d'urbanisme**
  - *La définition d'un outil d'aide au choix de site pour les futurs projets du développement urbain*
- **L'adoption d'un plan d'actions pour la période post-guerre**
  - *Le recours à la reclassification des zones urbaines informelles de la ville d'Alep*
  - *Le renforcement des recettes budgétaires de la ville d'Alep*
  - *La recherche d'un système du développement urbain économique*

### Perspective à l'échelle des projets locaux d'urbanisme

- **Vers une gestion maîtrisée de la commande publique**
  - *Le recours aux modalités de contractualisation concurrentielles pour les projets d'urbanisme d'Alep*
- **La valorisation de la participation du secteur privé dans les projets locaux d'urbanisme**
  - *La création d'un environnement d'investissement pour les promoteurs immobiliers selon la loi 15/2008*
  - *L'élaboration de la carte des zones du développement immobilier*
- **Le développement des boîtes à outils d'aide à la conception pour les projets locaux d'urbanisme**
  - *L'élaboration des fiches d'objectifs introduites dans la contractualisation*

Tableau 35 Les outils d'orientation et d'aide à la conception d'un projet urbain durable à Alep. (Hajjar, 2013)

# Bibliographie

**Ababsa M. et al. (2007).** *Le territoire syrien entre intégration nationale et métropolisation renforcée.* Dans Dupret et al. *La Syrie au présent : Reflets d'une société* (880 p.). Arles : Actes Sud.

**Abou-Watfeh S. (2009).** *les services urbains pour le secteur des déchets solides dans les villes Syrienne.* Dans *La création de partenariats locaux pour un développement urbain et territoriale. Le rapport de la conférence des villes syrio-européenne* (197-206p.). Damas : MAM.

**ADEME. (2002).** *Le guide méthodologique . Approche environnementale de l'urbanisme* (50 p.). Paris : ADEME. Consulté le 5 janvier 2010 sur le site [http://www.energies-davenir.com/bibliotheque-ea/habitat\\_milieu\\_bati\\_urbanisme/guide\\_methodo\\_AEU.pdf](http://www.energies-davenir.com/bibliotheque-ea/habitat_milieu_bati_urbanisme/guide_methodo_AEU.pdf).

**ADEME. (2006).** *Réussir un projet d'urbanisme durable : Méthode en 100 fiches pour une approche environnementale de l'urbanisme (AEU)* (353p). Paris : Le Moniteur.

**ADEME. (2009).** *Énergie et climat, Chiffres clés* (84 p.). Paris : ADEME. Consulté le 15 octobre 2010 sur <http://www2.ademe.fr/servlet/getDoc>.

**Al-Chibli M. (2009).** *La stratégie de logements de la ville d'Alep. La création des partenariats locaux pour un développement urbain régional.* La conférence des villes euro-syriennes (119-134p.). Damas : MAM.

**Al-Souliman M. (2013).** *L'intégration de la qualité environnementale dans la conception de logements sociaux en Syrie.* (190 p.). Mémoire de fin d'études. Damas: Université de Damas, Université Paris-Est-Marne-la-Vallée.

**Association HQE. (2011).** *Pour la réalisation d'opérations d'aménagement durable : La démarche HQE –Aménagement* (48 p.) Paris : Association HQE.

**Association Les Eco Maires. (2008).** *Charte : Pour un quartier durable.* Consulté en ligne le 29 janvier 2012 sur [http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/criteres\\_EcoMaires\\_cle5d1cf5.pdf](http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/criteres_EcoMaires_cle5d1cf5.pdf)



**Atfeh N. (2007).** *La situation urbaine en Syrie: Défis et perspective.* Damas : Université de Damas. Consulté le 5 janvier 2013, sur <http://360th.wordpress.com/>

**Augiseau V. et Belziti D. (2011).** *Rapport final: Recensement et analyse d'indicateurs pour l'évaluation des éco-quartiers.* Paris: CSTB.

**Avenel C. (2005).** *La mixité dans la ville et dans les grands ensembles.* Informations sociales, Vol : 5, n°125 (62-71p.).

**Balanche F. (2009).** *L'habitat illégal dans l'agglomération de Damas et les carences de l'Etat.* Revue Géographique de l'Est, vol: 4, n° 49. Consulté en ligne le 21 novembre 2010 sur <http://rge.revues.org/1980>.

**Barthel P.-A. (2011).** Premières quartiers urbains « durables » dans les pays arabes enseignements sur une génération spontanée. Espaces et sociétés, vol : 4, n° 147 (99-115p.).

**Barthel P.-A. et Florin B. (2010).** *Le Caire, centres versus périphéries? Une mégapole en morceaux ?.* Moyen-Orient, n°5 (78-84p).

**Barthel P.-A. et Zaki L. (2011).** *Expérimenter la "ville durable" au sud de la méditerranée, chercheurs et professionnels en dialogue.* (346 p.). Paris: Editions de l'Aube.

**Berra H. (2011).** La prise en compte du social dans les politiques de relogement des bidonvilles au Maroc. Dans P.-A. Barthel, & L. Zaki, *Expérimenter la "ville durable" au sud de la méditerranée, chercheurs et professionnels en dialogue* (243-254p.). Paris: Editions de l'Aube.

**Bonard Y. et Matthey L. (2010).** Les éco-quartiers: laboratoires de la ville durable. Cybergeo : European Journal of Geography.

**Boutaud B. (2009).** *Quartier durable ou éco-quartier ?.* Cybergeo. : European Journal of Geography. Consulté le 23 février 2014 sur <http://cybergeo.revues.org/22583> ; DOI : 10.4000/cybergeo.22583.

**Certivéa. (2011).** *règles de certification HQE Aménagement - Démarche certifiée par Certivéa* (226 p.) Paris : Certivéa.

**Chakar H. (2010).** Thèse de doctorat. *La faisabilité d'une réorganisation territoriale de la métropole d'Alep: approche politico-administrative en référence au cas du "grand Lyon"* (215p.). Créteil : Université Paris-Est. Ecole doctorale «Ville, Transports et Territoires». Mis en ligne le 30 septembre 2011 sur le [http://hal.archives-ouvertes.fr/docs/00/62/81/96/PDF/TH2010PEST1099\\_complete.pdf](http://hal.archives-ouvertes.fr/docs/00/62/81/96/PDF/TH2010PEST1099_complete.pdf).

**Charlot-Valdieu C. et Outrequin P. (2009).** *L'urbanisme durable: Concevoir un éco quartier* (312 p.). Paris : Le Moniteur.

**Charlot-Valdieu C. et Outrequin P. (2009B).** *Ecoquartier mode d'emploi* (244 p.). Paris: Eyrolles.

**Charlot-Valdieu C. et Outrequin P. (2012).** *Concevoir et évaluer un projet d'éco-quartier* (467 p.). Paris : Le moniteur.

**Charlot-Valdieu C. et al. (2004).** *La démarche HQE<sup>2</sup>R*. Réseau Européen du développement Urbain durable. Consulté le 21 janvier 2013 sur <http://www.suden.org/fr/projets-europeens/hqe2r/>

**Cherqui F. (2006).** *Méthodologie d'évaluation d'un projet d'aménagement durable d'un quartier, la méthode ADEQUA*. 24<sup>ème</sup> rencontres universitaires de Génie civil (8p.). Consulté le 10 mars 2009 sur <http://oldgc.iut-nimes.fr/internet/avgc/Papiers/ArticlesPJC/CHERQUI-CJC06.pdf>.

**Clerc V. (2011).** *Développement urbain durable et quartiers informels à Damas: évolution des paradigmes et contradictions des réformes*. Dans P.-A. Barthel, & L. Zaki, *Expérimenter la "ville durable" au sud de la méditerranée. Chercheurs et professionnels en dialogue* (175-200 p.). Paris: Editions de l'Aube.

**Clerc V. (2012).** « Zones d'infraction collective » en Syrie : un régime défié. Paris : *Villes en développement* , n°91 (5-6 p.).

**CGEDD. (2012).** *Audit des synergies et convergences des démarches traitant de la conception durable des territoires à différentes échelles. Rapport n°008372-01* (85 p.). La Défense: Le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable.

**CPCI. (2005).** *Le dixième plan (2006-2010), Un développement participatif et axé sur les citoyens.* (en arabe). Damas: La Commission de Planification et de Collaboration Internationale.

**CPCI. (2006).** *La Syrie à l'horizon de 2025.* (en arabe). Damas: La Commission de Planification et de Coopération Internationale avec la collaboration du programme des Nations Unies pour le Développement (PUND).

**CPR. (2010).** *Law of Regional Planning No 26.* Damas: La commission de la planification régionale. Consulté en ligne le 10 février 2011 sur [http://rpc.gov.sy/rpc2./](http://rpc.gov.sy/rpc2/)

**CSTB. (2012).** *L'essentiel 2011, Rapport d'activité.* (68 p.). Paris: La direction de la communication du CSTB. Consulté le 9 février 2013 sur <http://www.cstb.fr/fileadmin/documents/telechargements/CSTB-RA2011.pdf>

**Da Cunha A. (2011).** *Les éco-quartiers, un laboratoire pour la ville durable: entre modernisations écologiques et justice urbaine,* Espaces et sociétés, vol : 1-2, n° 144-145 (193-200p.).

**DADT. (2011).** Présentation de l'appel à projets de Nouveaux Quartiers Urbains. La Région Île-de-France. Consulté le 25 septembre 2012 sur: [http://ile-de-france.ademe.fr/IMG/pdf/Region\\_IDF\\_presentation\\_NQU.pdf](http://ile-de-france.ademe.fr/IMG/pdf/Region_IDF_presentation_NQU.pdf).

**Davie M. F. (1997).** « "Beyrouth-Est" et "Beyrouth-Ouest" : territoires confessionnels ou espaces de guerre ». Dans M. F. Davie, *Beyrouth. Regards croisés (17-49 p.)*, Tours :URBAMA.

**Debs H. (2011).** *L'urbanisme durable au Moyen-Orient: quels possibles, quelles expériences ?,* Entretien par Pierre-Arnaud Barthel. Dans P.-A. Barthel, & L. Zaki, *Expérimentez la "ville durable" au sud de la Méditerranée* (85-96 p.). Paris : Editions de l'Aube.

**DG Trésor. (2011).** *Eaux usées et traitement des déchets en Syrie.* La Direction Générale du Trésor, le service économique à Damas. Consulté le 5 mars 2012 sur <http://www.tresor.economie.gouv.fr/Pays/syrie>.

**DGUHC. (2001).** *Circulaire n° 2001-3/UHC/DU1/2 du 18 janvier 2001 portant présentation de la loi SRU et premières directives d'application.* La Défense: Ministère de l'équipement, des transports et du logement. Direction générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction.

**Diab Y. (2000).** *Génie civil urbain et environnement : quelques pistes de recherche.* Habilitation à diriger des recherches. (200 p.) Chambéry : Université de Savoie.

**Diab Y. (2013).** *La notion de ville durable dans les pays du Sud. Une approche conceptuelle.* Villes du Sud et développement durable, n°94. (2-3p.). Paris : Villes en développement.

**Diab. Y et Hajjar A. (2014).** *Alep, de la ségrégation socio-spatiale à la guerre urbaine.* Revue Urbanisme, n°391. 23-27 p. Paris.

**EIA-SUSY. (2009).** *La directive de l'étude d'évaluation de l'impact sur l'environnement pour les projets du développement urbain, Annexe 6.* Environmental Impact Assessment - Support System for Syria. Consulté le 11 janvier 2013 sur [http://www.eia-susy.com/images/downloads/eia-act\\_an6\\_arab.pdf](http://www.eia-susy.com/images/downloads/eia-act_an6_arab.pdf).

**European Environment Agency. (2006).** *Urban sprawl in Europe - The ignored challenge* (56 p.). Copenhagen: Office for Official Publications of the European Communities. ISBN 92-9167-887-2.

**Faucheux F. (2011).** *Appel à projet EcoQuartier 2011* (20 p.).La Défense: Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement.

**Faucheux F. (2012).** *Démarche EcoQuartier, Rapport d'activité 2011, un an d'activité 2011, des perspectives 2012, vers un label.* La Défense: Ministère de l'Écologie, du Développement durable des Transports et du Logement.

**Fernandes E. (2008).** *Informal settlements in Syria:a general framework for understanding and confronting the phenomenon* (30 p.). Damas: MAM.

**Florin B. (2012).** *Les quartiers fermés du Grand Caire. Dimensions urbanistiques et idéologiques d'une forme de ville : nouvelle urbanité ou césure urbaine ?* L'Espace

Politique, vol : 2, n°17. Consulté en ligne le 15 novembre 2012 sur [http://hal.inria.fr/docs/00/92/27/96/PDF/Les\\_quartiers\\_fermeI\\_s\\_du\\_Caire.pdf](http://hal.inria.fr/docs/00/92/27/96/PDF/Les_quartiers_fermeI_s_du_Caire.pdf).

**Frerot O. (2009).** *La coopération décentralisée Lyon-Alep*. Grand Lyon communauté urbaine, la Direction des relations internationales. Consulté le 5 janvier 2013 sur [http://www.urbalyon.org/AffichePDF/Cooperation\\_decentralisee\\_Lyon\\_-\\_Alep-1987](http://www.urbalyon.org/AffichePDF/Cooperation_decentralisee_Lyon_-_Alep-1987).

**GIEC. (2007).** *Bilan 2007 des changements climatiques: Rapport de synthèse* (103 p.). Le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat. Équipe de rédaction principale. Genève.

**GTZ. (2009).** *Towards a Syrian Urban Development Policy. Memorandum on Sustainable Urban Development in Syria*. Damas: GTZ et le Ministère de l'Administration Locale (MAL).

**Hajjar A. (2009).** *Eco-quartiers: conceptions et enjeux*. Mémoire de fin d'étude (72 p.). Paris, France: EIVP.

**Heland L. (2008).** *Le quartier comme lieu d'émergence, d'expérimentation et d'appropriation du développement durable*. Thèse de doctorat (495 p.). Tours: Université François-Rabelais.

**ÎDF. (2008).** *Plaquette de présentation du dispositif*. Les Nouveaux Quartiers Urbains. Paris : La région Île-De-France. Consulté le 3 mai 2013 sur [http://www.iledefrance.fr/uploads/tx\\_base/NQU\\_plaquette\\_de\\_presentation\\_octobre\\_2008\\_02.pdf](http://www.iledefrance.fr/uploads/tx_base/NQU_plaquette_de_presentation_octobre_2008_02.pdf)

**ÎDF. (2009).** *Appel à projets « Nouveaux Quartiers Urbains » : La présélection des dossiers de la première session*. Rapport pour la commission permanente du conseil régional. Paris : La région Île-De-France.

**Jabbour S. (2007).** *Le développement des critères urbanistiques dans les nouveaux projets urbains* (99-121p.). Damascus Univ. Journal, vol : 2, n° 23(2), Damas, Syrie.

**Pinol J.L. et Walter F. (2003).** *La Ville contemporaine jusqu'à la Seconde Guerre mondiale, Histoire de l'Europe urbaine*. Paris: le Seuil.

**Jégou A. (2011).** *Territoire, acteurs, enjeux des dynamiques de durabilité urbaine: le cas de la métropole parisienne.* Thèse de doctorat de géographie (721p.). Paris: Université Paris 1.

**Jégou A. et al. (2012).** *L'évaluation par indicateurs: un outil nécessaire d'aménagement urbain durable? Réflexions à partir de la démarche parisienne pour géographe et l'aménageur.* Cybergegeo, European Journal of Geography. Consulté en ligne le 4 décembre 2013 sur <http://cybergegeo.revues.org/25600> ; DOI : 10.4000/cybergegeo.25600.

**JICA. (2006).** *Scope of work for the study on urban planing for sustainable development of Damascus metropolitan area in Syrian Arab Republic.* Japan International Cooperation Agency. Consulté en ligne le 22 janvier 2013 sur [http://www.jica.go.jp/english/our\\_work/social\\_environmental/archive/pro\\_asia/pdf/syr03\\_02.pdf](http://www.jica.go.jp/english/our_work/social_environmental/archive/pro_asia/pdf/syr03_02.pdf).

**Joyandet A. (2008).** *Les villes de la méditerranée et du Moyen-Orient : l'espace d'une nouvelle coopération* (1 p.). N°79. Paris : Villes en développement.

**Kandalaft M. (2013).** *L'impact des projets d'investissement sur la durabilité des villes* (230 p.) Mémoire de fin d'études. Damas: Université de Damas et UPEM.

**Lambert L. (2006).** *Quartiers durables, pistes pour l'action locale, étude n°1*(52 p.). Centre d'Animation et de Recherche en Ecologie Politique. Belgique : ETOPIA.

**Lavinal O. (2008).** *Les défis de la croissance urbaine en Syrie: l'enjeu de l'habitat informel* (7-8p.). N°79. Paris : Villes en développement.

**Le conseil municipal de la ville d'Alep I. (2009).** *Le cahier des charges technique pour le développement et la modernisation du schéma d'organisation général de la ville d'Alep.* Alep: Document de travail non publié.

**Le conseil municipal de la ville d'Alep II. (2009).** *Le cahier des charges technique des études urbaines détaillées pour les zones d'extension urbaine et les zones d'infraction collective de la ville d'Alep.* Alep: Document de travail non publié.

**LMCU. (2010).** *Le dispositif d'accompagnement des projets d'éco-quartiers de LMCU.* (17 p.). Charte des éco-quartiers de Lille métropole communauté urbaine. Consulté le 5 octobre 2012 sur [http://www.lillemetropole.fr/gallery\\_files/site/169190/169219.pdf](http://www.lillemetropole.fr/gallery_files/site/169190/169219.pdf).

**MAL. (1982).** *le décret institutionnel n°5.* Le Ministère de l'Administration locale . Consulté le 6 janvier 2011, sur <http://mla-sy.org/>.

**MAL. (2009).** *Vers une politique de développement urbain syrien,mémoire sur le développement urbain durable en Syrie.* Damas: GTZ-PDU..

**MAL. (2011).** *La loi de l'Administration Locale.* Le Ministère de l'Administration Locale. Consulté le janvier 5, 2012, sur: <http://www.mla.gov.sy>.

**MAM. (2008).** *Le rapport de la gestion des déchets en syrie* (150 p.). Damas : Municipal Administration Modernisation (MAM) programme.

**MAM 2, (2008).** *L'étude du projet de W30* (156 p.). Damas : Municipal Administration Modernisation (MAM) programme.

**Mansouri F. (2011).** *L'intervention publique tunisienne dans les quartiers dits "populaires": une contribution au développement durable des villes tunisiennes.* Dans Barthel P.-A. et Zaki L., *Expérimenter la "ville durable au sud de la méditerranée, chercheurs et professionnels en dialogue* (283-290p.). Paris: Aube.

**Matsubara K. (2012).** *The Work of Gyoji Banshoya in the Middle East and North Africa.* 15th International Planning History Society Conference (13 p.). São Paulo, Brazil.

**McAuslan P. (2008).** *Positive Planning: A New Approach to Urban Planning Law in Syria.* Damas Syrie. MAM.

**MEEDDE. (2009).** *Concours d'EcoQuartier 2009".* Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN). Consulté le 11 mars 2011 sur [http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/notice\\_ecoquartier.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/notice_ecoquartier.pdf).

**MEEDDE. (2012).** *Les essentiels du développement durable. Bibliographie du CRDD,* le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie. Consulté le 5 janvier 2013 sur [http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Biblio\\_Essentiels\\_DD.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Biblio_Essentiels_DD.pdf).

**MEEDDE(II). (2012).** *Dossier de labellisation éco quartier.* Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie. Consulté le 9 mars 2013 sur [http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/Dossier%20labellisation-WEB%20V\\_%20D%C3%A9f%20111212.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/Dossier%20labellisation-WEB%20V_%20D%C3%A9f%20111212.pdf)

**Bonetti M. (2012).** *Préconisations pour la conception et la gestion d'un éco-quartier: les organismes HLM impliqués dans le développement urbain durable* (167 p.), n°150. Paris: L'Union Sociale pour l'Habitat.

**Ministère de logement. (2008).** *La directive opérationnelle de loi du développement et de l'investissement immobiliers* (19 p.) (en arabe). Damas.

**Kayal M. (2003).** *La stratégie nationale et le plan national d'actions en Syrie*. Damas: Le Ministère d'Etat de l'Environnement.

**Pappalardo, M. (2006).** *Réussir un projet d'urbanisme durable. Méthode en 100 fiches pour une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)* (364p.). Paris: Le Moniteur.

**Pipien, G. (2008).** *Les défis du développement urbain au Moyen-Orient et en Afrique du Nord* (3p.) *Ville en développement*, n°79, Paris.

**Piron M. et Alduy J.-P. (2008).** *Comité Opérationnel n°9, 2008, Rapport au Ministre d'État*, MEDDE. (199 p.). Consulté le 23 février 2011 sur [http://www.datar.gouv.fr/sites/default/files/rapport\\_final\\_comop\\_12.pdf](http://www.datar.gouv.fr/sites/default/files/rapport_final_comop_12.pdf)

**Plan bleu. (2000).** *Villes et développement durable en Méditerranée*. Document de travail préparé par le Plan Bleu. Consulté le 19 Janvier 2013, sur: [www.planbleu.org/publications/doctravilles.pdf](http://www.planbleu.org/publications/doctravilles.pdf)

Plan bleu. (2001). *L'étalement urbain en Méditerranée*. Sophia Antipolis.

**Plan bleu. (2011).** *Suivi de la Stratégie Méditerranéenne de Développement durable : Principaux indicateurs, Actualisation 2011*(30 p.) Sophia Antipolis : Centre d'Activités Régionales. Plan bleu. Consulté le 22 octobre 2012 sur : [http://planbleu.org/sites/default/files/publications/indicateurs\\_smdd\\_2011\\_fr.pdf](http://planbleu.org/sites/default/files/publications/indicateurs_smdd_2011_fr.pdf)

**Plan bleu. (2012).** *Vers une stratégie urbaine durable Euro-Méditerranéenne (SUDEM)* (13p.). L'Union pour la Méditerranée (UpM). Sophia Antipolis : Plan Bleu.

**Plan Bleu. (2002).** *Indicateurs pour le Développement Durable dans les régions côtières Méditerranéennes, Rapport National de la Syrie*. Sophia Antipolis: Centre d'Activités Régionales.



**PNUD. (2012).** *United Nations Development Programme - Syria.* (49p.). Restoring Livelihoods-UNDP Response in Syria. Consulté le 10 Mars 2013 sur <http://reliefweb.int/sites/reliefweb.int/files/resources/HumanitarianAssistanceResponsePlanforSyria.pdf>

**Ponrouch A. (2011).** *Rapport de synthèse: Retours d'expériences - Audits test HQE Aménagement, système de mangement d'opérations d'aménagement durable* (107 p.). Paris: Certivéa et l'Association HQE.

**Laugier R. (2012).** *L'étalement urbain en France, synthèse documentaire* (21p.). Centre de Ressources Documentaires Aménagement, Logement et Nature. Paris : CRDALN.

**Ross P. et Diab Y. (2009).** *La création des partenariats locaux pour un développement urbain et territorial.* Le Centre Territorial du Développement Local Durable. Programme de Modernisation de l'Administration Municipale. Damas, Syrie.

**Sakkal S. (2009).** *Mobilité urbaine dans l'agglomération d'Alep : évolutions et perspectives* (44 p.). Rapport non-publié et rédigé pour le Plan Bleu. Alep: Faculté d'Architecture.

**Sakkal, S. (2010).** *La programmation urbaine. L'étude de logements populaires de la ville d'Alep* (90 p.). Alep: Faculté d'Architecture.

**Service de l'Observation et des Statistiques. (2012).** *Les prélèvements d'eau en France en 2009 et leurs évolutions depuis dix ans* (8 p.). Rapport n°290. La Défense : Commissariat Général au Développement Durable.

**Angel S. et al (2005).** *The Dynamics of Global Urban Expansion.* Transport and Urban Development Department. (200 p.). Washington D.C : The World Bank.

**Souami T. (2009).** *Ecoquartiers, secrets de fabrication. Analyse critique d'exemples européens* (208 p.). Paris : Carnets de l'info. ISBN : 978-2-9166-2844-8

**Souami T. (2011).** *Les suds face au modèle nord-européen des quartiers durables: exploration d'expériences au Maghreb.* Dans Barthel P.-A. et Zaki L., *Expérimenter la "ville durable au sud de la méditerranée, chercheurs et professionnels en dialogue* (133-158 p.). Paris : Aube.

**Souami T. et Verdeil E. (2006).** *Concevoir et gérer les villes, Milieux d'urbanistes du sud de la méditerranée.* Anthropos, Economica. Paris : Collections Villes.

**Srour-Gandon P. (2010).** *L'efficacité énergétique au Moyen-Orient (68-74p.).* Moyen-Orient, n°4.

**Stellmach T et Saad A. (2010).** *La ville d'Alep diverse et ouverte. Une vision urbaine pour 2025.* GTZ, UBERBAU. Alep: AUDP.

**SWEEP-Net. (2010).** *La gestion des déchets solides en Syrie (38 p.).* Damas: Le Réseau Régional pour l'Echange d'Informations et d'Expertises dans le secteur des déchets. Consulté le 5 juillet 2011 sur <http://www.sweep-net.org/ckfinder/userfiles/files/country-profiles/CountryreportSyria-Fr-mai2011.pdf>.

**Theys J. (2002).** *L'approche territoriale du " développement durable ", condition d'une prise en compte de sa dimension sociale.* Développement Durable et Territoires, Dossier 1 | 2002. Consulté en ligne le 23 novembre 2011 sur <http://developpementdurable.revues.org/1475>; DOI : 10.400/developpementdurable.1475.

**Toubin M. et al. (2012).** *La Résilience urbaine: un nouveau concept opérationnel vecteur de durabilité urbaine ?* Développement durable et territoires, Vol. 3, n°1. Consulté le 27 février 2013 sur <http://developpementdurable.revues.org/9208> ; DOI : 10.4000/developpementdurable.9208.

**Touma G. (2007).** *Mécanismes de développement urbain, social et économique d'un quartier résidentiel précaire de la ville d'Alep (p. 18) (en arabe).* Riyad: La Commission supérieure pour le Développement de la ville de Riyad.

**UDPA. (2009).** *Les zones urbaines informelles à Alep, Classification rapide.* Le programme du développement urbain de la ville d'Alep. Alep : La municipalité d'Alep.

**UNFPA. (2007).** *Le rapport annuel 2007 (30 p.).*New York : Fonds des Nations Unies pour la Population.

**UN-HABITAT. (2011).** *Cities and climate change, global report on human settlements (279 p.).* London: Earthscan.

**UNPP. (2010).** *World Population Prospects, the 2010 Revision, vol : 2.* New York: UN.

**Verdeil, E. (2005).** *Expertises nomades au sud. Eclairages sur la circulation des modèles urbains* (165-169 p.). Géocarrefour, vol. 80/3.

**Verdeil, E. (2010).** *Les services urbains en réseau dans les pays arabes : diversité des réformes libérales et de leurs effets territoriaux* (99-108 p.). Géocarrefour, vol.85-2.

**Véron, J. (2006).** *L'urbanisation du monde* (122 p.). Paris : La Découverte.

**Yepez-Salmon, G. (2011).** *Vers une méthode systémique de mise en œuvre de la ville durable: construction d'un outil d'évaluation environnementale des éco quartiers.* Thèse de doctorat. Bordeaux : NOBATEK.

**Zuindeau, B. (2000).** *Développement durable et territoires* (289 p.). Villeneuve d'Ascq: Presses universitaires du septentrion.

## **LES ANNEXES**



## **Annexe I : Des guides et des référentiels d'éco quartiers en France**



## 1. La démarche HQE<sup>2</sup>R

Les collectivités partenaires du projet SUDEN (Sustainable Urban Development European Network) ont testé certains outils proposés par la HQE<sup>2</sup>R. Ces expérimentations ont été effectuées sur 14 quartiers situés dans 13 villes européennes (Charlot-Valdieu, Outrequin, & Robbins, 2004)

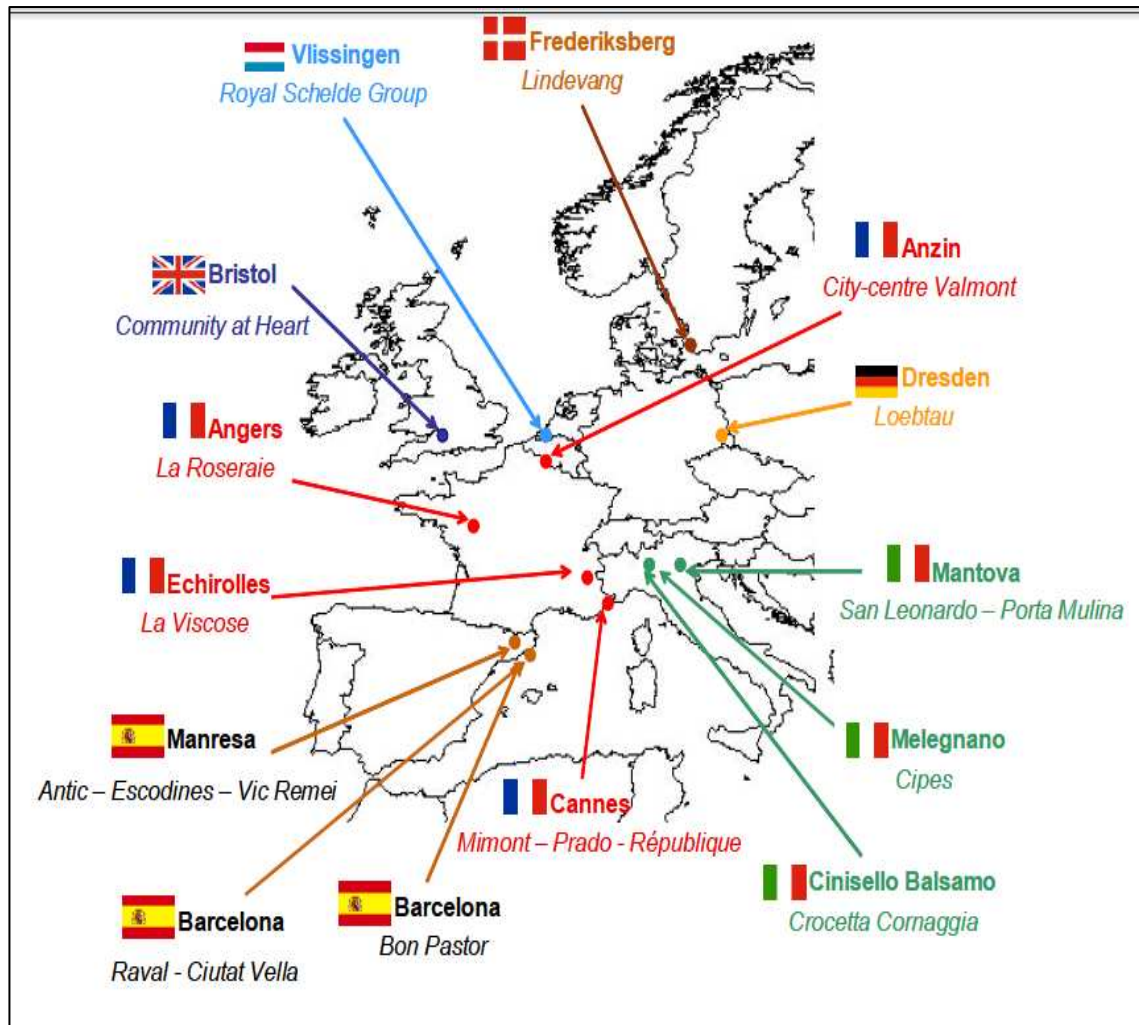


Figure 75 Les 14 quartiers d'expérimentation de la démarche HQE<sup>2</sup>R. (Charlot-Valdieu, 2004)

### 1.1 La liste des objectifs et les indicateurs de développement durable du système ISDIS

Nous présentons ici les cibles et sous-cibles avec leurs indicateurs, selon le système d'évaluation « ISDIS » (Charlot-Valdieu, Outrequin, & Robbins, 2012). La mesure de ces indicateurs contribue à l'élaboration du diagnostic de développements durables pour les projets urbains, et surtout les projets de renouvellement urbain.



<b>5 Objectifs</b>	<b>21 Cibles</b>	<b>51 Sous-cibles</b>	<b>61 Indicateurs</b>	
<b>Préserver et valoriser l'héritage et conserver les ressources</b>	<b>Réduire la consommation d'énergie et améliorer la gestion de l'énergie</b>	Améliorer l'efficacité énergétique : chauffage et ventilation	% des bâtiments avec un système de chauffage - ventilation - isolation meilleure que la réglementation nationale	
		Améliorer l'efficacité énergétique : électricité	Consommation électrique par habitant dans le secteur résidentiel	
		Utiliser au maximum les énergies renouvelables	% des logements et des bâtiments publics du quartier utilisant des énergies renouvelables	
		Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre	Mesures de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour le chauffage des bâtiments résidentiels	
	<b>Améliorer la gestion de la ressource eau et sa qualité</b>	Economiser la ressource en eau potable		Consommation d'eau potable du secteur résidentiel du quartier
				% des équipements publics économisant l'eau
		Utiliser les eaux pluviales	% des bâtiments utilisant l'eau de pluie	
		Gérer les eaux pluviales	% des eaux pluviales des zones imperméabilisées gérées localement	
		Améliorer le réseau d'assainissement	Qualité du réseau d'assainissement	
	<b>Eviter l'étalement urbain et améliorer la gestion de l'espace</b>	Optimiser la consommation d'espace		Densité urbaine
				Surface d'espaces publics disponibles par habitant
		Requalifier les friches urbaines ainsi que des terrains et sites pollués	Surface de friches et de sites pollués en %	
		Intégrer des préoccupations environnementales dans les documents d'urbanisme	Nombre de cibles prises en compte dans le règlement du PLU concernant le quartier (% par rapport aux 21 cibles HQE2R)	
	<b>Optimiser la consommation des matériaux et leur gestion</b>	Prendre en compte des matériaux et produits recyclables et réutilisables dans les processus de construction, de réhabilitation et de démolition		% de bâtiments construits, réhabilités ou démolis, en prenant en compte l'utilisation des matériaux recyclés, les labels environnementaux, des certifications ou des normes environnementales, le cycle de vie des matériaux et des produits-équipements.
		idem dans les espaces publics		Même chose pour les infrastructures

	<b>Préserver et valoriser le patrimoine bâti et naturel</b>	Mettre en valeur la qualité du patrimoine architectural Préserver / valoriser le patrimoine naturel	Mesures pour préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural % d'espaces publics qui font l'objet de mesures pour préserver ou améliorer le patrimoine naturel et la biodiversité
<b>Améliorer la qualité de l'environnement local</b>	<b>Préserver et valoriser le paysage et la qualité visuelle</b>	Préserver la qualité des entrées de quartier	Mesures et prescriptions prises pour préserver ou améliorer la qualité des entrées du quartier
		Préserver la qualité visuelle du mobilier urbain	Mesures et prescriptions pour prendre en compte la qualité visuelle dans les mobiliers urbains
	<b>Améliorer la qualité des logements et des bâtiments</b>	Améliorer la qualité du bâti	% de bâtiments ayant une façade de qualité médiocre
		Améliorer la qualité des logements	% de projets ou de bâtiments construits ou réhabilités avec la démarche HQE
		Prendre en compte la satisfaction des usagers	% de résidences principales vacantes % de logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite
	<b>Améliorer la propreté, l'hygiène et la santé</b>	Améliorer la propreté dans le quartier et les parties communes	% d'espaces publics et de locaux ou parties communes mal entretenus
		Eradiquer l'insalubrité des logements	% de logements insalubres % de logements sur occupés (> 2 par pièce)
		Garantir le droit et l'accès aux soins et à la santé	Présence de médecins (secteur public ou privé ou hôpitaux) et infirmiers
	<b>Améliorer la sécurité et la gestion des risques</b>	Améliorer la sécurité des personnes et des biens	Nombre de délits, de crimes et de vols pour 1000 habitants
		Améliorer la sécurité routière	Nombre de blessés de la circulation pour 1000 habitants
		Gérer localement les risques technologiques	% d'habitants exposés à des produits ou matières dangereuses nécessitant un contrôle spécifique
		Gérer localement les risques naturels	Nombre d'habitants exposés à un risque naturel sans mesure de protection ou de sécurité prise par la ville
	<b>Améliorer la qualité de l'air</b>	Améliorer la qualité de l'air intérieur	% des bâtiments récents avec des spécifications sur la qualité de l'air intérieur
		Améliorer la qualité de l'air extérieur	% d'habitants ou usagers exposés à une pollution en NO2 supérieure à 50 µg/m3 en moyenne horaire annuelle
	<b>Réduire les nuisances</b>	Réduire les nuisances liées au voisinage	% d'habitants soumis à des nuisances sonores

	<b>sonores</b>	Réduire la pollution sonore liée au trafic dans le quartier	Réduire les sonore de 65 dB (A) et plus en Leq 6 h – 22 h
		Réduire les nuisances sonores dans les chantiers de construction	de chantiers de construction, démolition ou réhabilitation prenant en compte le problème du bruit pour les riverains
	<b>Minimiser les déchets et améliorer leur gestion</b>	Gérer les déchets ménagers	% de déchets collectés par collecte sélective
		Gérer les déchets de chantier	% de chantiers prenant en compte la gestion des déchets
<b>Améliorer la diversité</b>	<b>Diversité de la population</b>	Améliorer la diversité sociale et économique	Ratio de diversité de la population active selon les catégories socio - professionnelles Part Population inactive / population active
		Améliorer la diversité intergénérationnelle	Distribution de la population par tranche d'âge
<b>Améliorer la diversité</b>	<b>Diversité des fonctions</b>	Favoriser la présence d'activités économiques	Nombre d'emplois pour 1000 habitants
		Favoriser la présence de commerces	Nombre de commerces de détail pour 1000 habitants
		Favoriser la présence d'équipements et de services	Nombre d'équipements et de services publics à moins de 300 m
	<b>Diversité de l'offre de logements</b>	Améliorer la diversité des logements	% de logements sociaux
% de ménages propriétaires de leur logement			
<b>Améliorer l'intégration</b>	<b>Augmenter les niveaux d'éducation et la qualification professionnelle</b>	Lutter contre l'échec scolaire	% des enfants ayant un retard scolaire en sortant du primaire
		Renforcer le rôle de l'école dans le quartier	Nb de jours d'absence dans les écoles/ Nb d'élèves du quartier dans l'école
	<b>Favoriser l'accès de la population à l'emploi, aux services et équipements de la ville</b>	Améliorer l'intégration socioéconomique des habitants dans la ville	% d'habitants logeant à moins de 300 m d'un équipement ou service public, ou d'un arrêt de transport en commun qui lui permet d'aller directement à cet équipement
Taux de chômage			

	<b>Améliorer l'attractivité du quartier (en créant des espaces de vie et de rencontre pour tous les habitants de la ville)</b>	Favoriser la présence d'activités ou d'équipements attractifs dans le quartier	Nombre d'équipements ou services d'intérêt communal ou d'agglomération pour 1000 habitants
			Nombre de jours par an marqués par un évènement type marché, foire, exposition, etc.
	Eviter les déplacements contraints et améliorer les déplacements à faible impact environnemental (transports en commun, 2 roues, marche)	Développer des cheminements piétons et cyclistes	Longueur de voirie en site propre dans le quartier (transports en commun, voies piétonnes, pistes cyclables) en mètres linéaires par habitant
			Part de la marche à pied et du vélo dans les déplacements des habitants
		Mettre en place des systèmes de déplacements non ou peu polluants, efficaces, diversifiés et cohérents	Longueur de voirie sans trottoirs ou avec des trottoirs de mauvaise qualité
	<b>Renforcer le lien social</b>	Renforcer la cohésion sociale et la participation	Engager des habitants et des usagers dans le processus de DD
Favoriser la participation des habitants aux décisions et projets du quartier			Nombre de bâtiments construits ou réhabilités en prenant en compte l'avis et les demandes des habitants
Améliorer les réseaux de solidarité et le capital social		Renforcer de la vie collective	Nombre d'habitants participant à des activités communautaires ou de solidarité par rapport au nombre d'habitants total du quartier
		Favoriser la participation des habitants au développement d'une économie locale	Présence d'activités dans le domaine de l'économie sociale et solidaire
		Améliorer la solidarité Nord – Sud ou les liens avec la planète	Nombre d'actions de solidarité Nord / Sud

## **2. Les appels à projet de Nouveaux Quartiers Urbains (NQU) de la région Ile-De-France**

La région d'Ile-De-France a élaboré une grille récapitulative des objectifs du cahier des charges pour le Nouveau Quartier Urbain. 17 objectifs ont été définis et répartis selon cinq grands thèmes<sup>233</sup> :

### ***Thème I - Affirmer la cohérence territoriale***

Le Nouveau Quartier Urbain francilien fonctionne en synergie avec le territoire et contribue au développement de la ville, des espaces environnants et de la Région.

1. Décliner le projet de SDRIF :
  - a) La localisation du site dans les secteurs préférentiels figurant sur la *carte de destination générale des différentes parties du territoire du projet de SDRIF* (densification préférentielle, espace urbanisé à optimiser, urbanisation préférentielle) ;
  - b) L'inscription du site dans la géographie stratégique et prioritaire de SDRIF ;
2. S'appuyer sur une qualité de desserte en transports collectifs ;
3. Affirmer le rôle territorial du quartier ;
4. S'inscrire dans le contexte urbain local, l'histoire du lieu et être en capacité de rétroagir sur la ville ;

### ***Thème II - Répondre à la crise du logement***

Le Nouveau Quartier Urbain, face à la crise régionale du logement et aux inégalités territoriales, contribue à l'effort de construction et de mixité sociale, à l'échelle communale et au-delà.

5. Participer significativement à l'effort régional de production de logements ;
6. Programmer en adaptant l'offre de logements aux besoins ;
7. Garantir la mixité sociale ;

---

233 Voir le règlement de l'appel à projets, Cahier des charges de l'appel à projets « Nouveaux Quartiers Urbains ». [http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/B\\_NQU\\_3e\\_session\\_REGLEMENT\\_CR\\_NOVEMBRE\\_2010\\_cle044285.pdf](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/B_NQU_3e_session_REGLEMENT_CR_NOVEMBRE_2010_cle044285.pdf).

### ***Thème III- Organiser la mixité des fonctions et la compacité***

Le Nouveau Quartier Urbain contribue à une moindre consommation du sol naturel par l'agglomération, tout en offrant un accès optimisé aux aménités de la ville à un plus grand nombre d'habitants. Il crée de l'intensité urbaine.

8. Assurer la mixité des fonctions, des usages et des espaces ;
9. Intégrer l'économie dans la ville ;
10. Concevoir la ville dense et compacte ;

### ***Thème IV- Intégrer la qualité environnementale au cœur du projet***

Le Nouveau Quartier Urbain préserve, restaure, valorise les ressources naturelles et permet l'accès à un environnement de qualité. Il intègre les contraintes liées aux risques et aux pollutions de manière performante.

11. Economiser les ressources naturelles :
  - a) L'énergie ;
  - b) Gérer durablement le cycle de l'eau ;
  - c) Privilégier l'utilisation des éco-matériaux ;
  - d) Réduire la production de déchets et organiser le recyclage ;
  - e) Réduire les émissions de gaz à effet de serre et contribuer à l'amélioration du bilan carbone.
12. Participer à la robustesse écologique locale et globale et la qualité paysagère régionale ;
13. Soigner la qualité des espaces publics urbains ;
14. Traiter de façon optimisée les risques, les pollutions et les nuisances ;

### ***Thème V- Faire évoluer les modes de faire et les pratiques urbaines***

Le Nouveau Quartier Urbain est le produit de nouvelles pratiques d'élaboration et de gestion de projet, et favorise l'émergence d'une nouvelle culture urbaine.

15. Améliorer la gouvernance du projet :
  - a) Le Nouveau Quartier Urbain est le fruit d'une coproduction ;
  - b) La complexité du projet exige une maîtrise d'ouvrage outillée.
16. Favoriser l'émergence d'une nouvelle culture urbaine ;
17. Penser la gestion durable du quartier, en intégrant l'environnement, la mutabilité, la réversibilité et l'adaptabilité :
  - a) Organiser la gestion performante des chantiers ;
  - b) Prévoir la gestion du futur quartier ;

c) Suivre et évaluer.

### **3. L'approche d'Etat des «Eco Quartiers»**

La charte comprend 20 engagements, dont chacun a été rattaché à une des quatre dimensions de la grille EcoQuartier2011 :

#### ***Démarche et processus, faire du projet autrement***

1. Réaliser les projets répondant aux besoins de tous, en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire ;
2. Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie ;
3. Intégrer l'approche en coût global lors des choix d'investissement ;
4. Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception ;
5. Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues ;

#### ***Cadre de vie et usages, améliorer le quotidien***

6. Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain ;
7. Mettre en œuvre les conditions de la mixité sociale et intergénérationnelle, du bien-vivre ensemble et de la solidarité ;
8. Assurer un cadre de vie sain et sûr ;
9. Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine, qui concilie intensité et qualité de vie ;
10. Valoriser le patrimoine local (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du quartier ;

#### ***Développement territorial, dynamiser le territoire***

11. Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire ;
12. Favoriser la diversité des fonctions dans l'optique d'un territoire des courtes distances ;
13. Optimiser la consommation des ressources et des matériaux et développer les filières locales et les circuits courts ;
14. Privilégier les mobilités douces et le transport collectif pour réduire la dépendance à l'automobile ;
15. Favoriser la transition numérique, en facilitant le déploiement des réseaux et des services innovants ;

***Préservation des ressources et adaptation au changement climatique, répondre à l'urgence climatique et environnementale***

16. Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux changements climatiques et aux risques ;
17. Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération ;
18. Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage ;
19. Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe ;
20. Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels.

**4. La charte des éco-quartiers de Lille Métropole Communauté Urbaine (LMCU)**

La charte des éco-quartiers de LMCU précise 24 thèmes. Dans cette démarche, il s'agit d'atteindre au moins 15 des 24 des niveaux de « performance éco-quartier », dont huit définis « incontournables » (LMCU, 2010).

***a) Choix du site***

- Localisation et accessibilité du site (incontournable) ;
- Influence de la pollution de l'air (atmosphérique et sonore) sur le choix du site (incontournable) ;
- Influence de la pollution des sols et des eaux sur le choix du site (incontournable) ;

***b) Projet d'Aménagement***

**b1) Éléments de programme**

- Mixité des fonctions urbaines (incontournable) ;
- Densité (incontournable) ;
- Diversité sociale (incontournable) ;
- Activités économiques partenaires de la démarche éco-quartier ;
- Forme urbaine, identité du territoire, solidarité entre l'éco-quartier et la ville ;

**b2) Conception urbaine et des espaces publics :**

- Plan masse (incontournable) ;
- Déplacements / mobilité douce ;
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle du quartier ;



- Patrimoine vivant, biodiversité ;
- Matériaux écologiques et éthiques dans l'espace public ;
- Gestion des déchets à l'échelle du quartier ;
- Ambiances : climatique, acoustique ;
- Gestion de l'énergie à l'échelle du quartier ;

### **b3) Conception architecturale des bâtiments**

- Gestion énergétique des bâtiments ;
- Gestion de l'eau dans les bâtiments et à la parcelle ;
- Gestion des déchets dans les bâtiments ;
- Matériaux de construction plus écologiques ;
- Maîtrise des nuisances et pollutions intérieures ;

### ***c) Démarches environnementales et sociales en phase de travaux***

- Clauses d'insertion dans les travaux ;
- Réduction des impacts du chantier sur l'environnement ;

### ***d) Vie du quartier après les travaux***

- Pérenniser les démarches de développement durable dans la vie quotidienne du quartier (incontournable).

## **5. Les indicateurs du guide AURA de la ville de Montpellier**

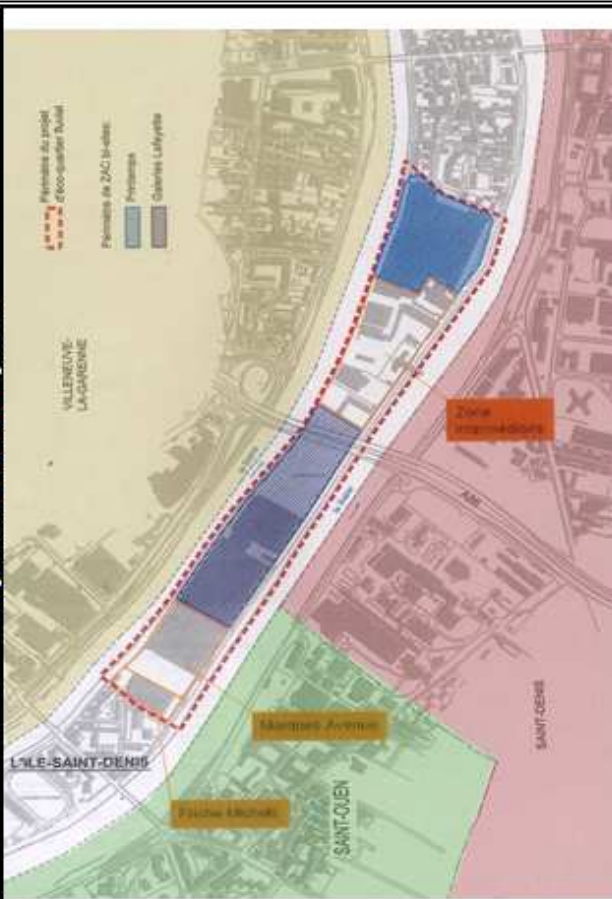
Nous présentons ici les 30 indicateurs du guide AURA. Ces indicateurs ont été classés en trois chapitres correspondant aux trois temps d'une opération d'urbanisme (programmation, aménagement et construction).


Les indicateurs du guide AURA		
Le temps de la programmation	Les proximités sociales	Densité résidentielle
		Mixité sociale
		Diversité des formes urbaines
		Variété des typologies de logements
	Les proximités fonctionnelles	Proximité des transports en commun
		Espaces publics supports d'usages sociaux
		Services et équipements de proximité
		Proximité d'une structure socio culturelle ou sportive
		Proximité des commerces et marchés
	Surface affectée aux activités économiques	
Les proximités citoyennes	Participation citoyenne	
Le temps de l'aménagement	Les réseaux	Modes doux en site propre
		Stationnement des véhicules particuliers sur l'espace public
		Stationnement des cycles sur l'espace public
		Éclairage public
	La trame bleue	Coefficient d'imperméabilisation
		Trame bleue
	La trame verte	Espaces de nature
		Canopée et confort climatique estival
		Ressource en eau
		Biodiversité
Le temps de la construction	La conception et la sobriété	Conception bioclimatique
		Intégration végétale
		Stationnement des véhicules particuliers sur l'espace privé
		Stationnement des cycles sur l'espace privé
		Indice d'isolation et inertie thermique
	L'efficacité énergétique	Consommation d'eau potable
		Consommation d'énergie
		Émissions de gaz à effet de serre
Les énergies renouvelables	Energies renouvelables primaires locales	




## **Annexe II : Les fiches récapitulatives des projets NQU analysés**



<b>seine-saint-denis</b> <small>LE DÉPARTEMENT</small>	Quartier fluvial de l'Ile-Saint-Denis Ville : Ile-Saint-Denis	<b>Le programme du projet</b> 1000 logements : 50% d'accession libre, 30% de logement sociaux 1000 emplois 9000 m <sup>2</sup> « cité des Arts vivants, salle des fêtes,... » 5000 m <sup>2</sup> commerces de proximité et commerces spécifiques	Candidat : Communauté d'agglomération plaine de COUVRONNES	<b>Appel à projets Nouveaux Quartiers Urbains</b>	<b>Le périmètre du projet</b> 12 hectares la site du Printemps (7,7 ha) et des Galeries Lafayette (4,9 ha)	<b>Superficie opération</b> Centre-ville Périphérie centrale Villa "nouvelle" Reconquête de zone résidentielle Reconquête de zone industrielle Reconquête de zone commerciale Réhabilitation Reconquête de fiche urbaine Quartier neuf en continuité de l'existant	<b>Le périmètre du site de l'opération</b> 
<b>Surface de commerces et services</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un groupe scolaire : Une Crèche, une école maternelle, une école primaire et un gymnase,</li> <li>• Une Base nautique</li> <li>• Un hôtel de 3500 m<sup>2</sup> SHON,</li> <li>• Une résidence étudiante de 5400m<sup>2</sup> SHON</li> </ul>			<b>Des informations sur le choix de l'implantation d'éco-quartier selon les facteurs observés</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le projet se situe dans un secteur de densification préférentielle du SDRIF,</li> <li>• Le site est desservi par le prolongement du Tramway 1 et le prolongement du métro 13,</li> <li>• Le site constitue un « trait d'union » entre le centre-ville et la zone d'habitat sud,</li> <li>• Le site a des potentiels de faire face à la crise régionale du logement, la ville Ile-Saint-Denis connaît une forte demande de logements (350 demandeurs enregistrés jusqu'au début de 2009),</li> <li>• Le site a une identité fluviale importante qui nécessite une requalification basée sur l'eau comme un vecteur de l'aménagement (prévention de risques d'inondations, la prise en compte du PPRI dans le processus d'aménagement,</li> </ul>				

<b>seine-saint-denis</b> LE DÉPARTEMENT	La ZAC des docks de Saint-Ouen	Ville : Saint-Ouen	Candidat : La ville de Saint-Ouen	<b>Appel à projets</b> NOUVEAUX Quartiers Urbains
<b>Le programme du projet</b>				
Nombre de logements	4000 nouveaux logements dont 40% de logements sociaux			
Nombre d'emplois	10 000 emplois			
Surface de commerces et services	311 000 m <sup>2</sup> de bureaux et d'activités économiques 66 000 m <sup>2</sup> de commerces et activités en rez-de-chaussée d'immeubles 19 000 m <sup>2</sup> d'équipements publics 52000 m <sup>2</sup> d'équipements collectifs			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trois groupes scolaires,</li> <li>• Parc de 12 hectares.</li> </ul>				
<b>Des informations sur le choix de l'implantation d'éco-quartier selon les facteurs observés</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site bénéficie d'une situation géographique remarquable : aux portes de Paris, en bord de Seine et en zone dense, à proximité du centre-ville de Saint-Ouen.</li> <li>• A proximité de la station de « Maine de Saint-Ouen » de la ligne 13 ainsi que le projet de prolongement de Metro 14 jusqu'à la maine de Saint-Ouen via la porte de Clichy,</li> <li>• Le site a des forts potentiels en termes de mixité fonctionnelle et sociale,</li> <li>• Le site a une forte continuité urbaine avec la ville existante.</li> <li>• A proximité des usines de la Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain (CPCU) et le centre d'incinération et de valorisation énergétique des ordures ménagères de la ville de Saint-Ouen,</li> <li>• L'inscription du site dans une politique de dépollution du sol ayant d'opportunités conditionnels.</li> </ul>				
<b>Le périmètre du site de l'opération</b>				
				

<p><b>seine-saint-denis</b> LE DÉPARTEMENT</p>	<p>Gare Confluence</p>	<p>Ville : Saint-Denis</p>	<p><b>Appel à projets Nouveaux Quartiers Urbains</b></p>
<p><b>Candidat : Communauté d'agglomération Plaine commune</b></p>			
<p><b>Le périmètre du projet</b></p>			
<p>Superficie opération</p>			
<p>65 hectares</p>			
<p>Centre-ville</p>			
<p>Périphérie centrale</p>			
<p>Ville "nouvelle"</p>			
<p>Reconquête de zone résidentielle</p>			
<p>Reconquête de zone industrielle</p>			
<p>Reconquête de zone commerciale</p>			
<p>Réhabilitation</p>			
<p>Reconquête de friche urbaine</p>			
<p>Quartier neuf en continuité de l'existant</p>			
<p><b>Contexte urbain</b></p>			
<p><b>Type de projet</b></p>			
<p>Le site se trouve à la confluence du canal de Saint-Denis et de la Seine.</p>			
<p><b>Des informations sur le choix de l'implantation d'éco-quartier selon les facteurs observés</b></p>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le site fait partie d'un secteur de densification préférentielle et de territoires stratégiques pour le développement régional,</li> <li>A proximité du pôle gare de Saint Denis,</li> <li>le site a des forts potentiels en termes de continuité urbaine, et surtout entre la partie aménagée du canal et les berges de la Seine à Epinay,</li> <li>Le site a une identité fluviale importante,</li> <li>L'inscription du site dans une politique de dépollution du sol ayant d'opportunités conditionnelles après les opérations de la désindustrialisation et la disparition des activités industrielles.</li> </ul>			
<p><b>Le périmètre du site de l'opération</b></p> 			



**Le programme du projet**

Surface de logements : 128 000 m<sup>2</sup> SHON (1300 logements familiaux et 250 spécifiques)

Nombre d'emplois : NR

Surface de commerces et services : 113 000 m<sup>2</sup> SHON de bureaux  
6 500 m<sup>2</sup> SHON de commerces

- 5 ha d'espaces verts,
- Réimplantation du Collège et du Lycée Berthelot,
- Deux écoles maternelles et une école élémentaire,
- Requalification du pôle gare,
- Réhabilitation de la piscine Leclerc

**Des informations sur le choix de l'implantation d'éco-quartier selon les facteurs observés**

- Le site a une forte continuité urbaine,
- Il bénéficie d'une desserte pertinente en transports collectifs (la ligne E du RER et le Tramway 3),
- Il s'inscrit dans les orientations du développement urbain définies par le PLU et l'Agenda 21 local de Pantin,
- Il joue un rôle à la revalorisation du territoire proche avec sa localisation entre les quartiers voisins,
- Le site fait partie d'une commune ayant une progression de demandes de logements (3971 demandes en 2008).

Candidat :  
Ville de Pantin

Appel à projets  
Nouveaux  
Quartiers  
Urbains

**Le périmètre du projet**

Superficie opération : 35 hectares




Contexte urbain : Centre-ville  
Périphérie centrale


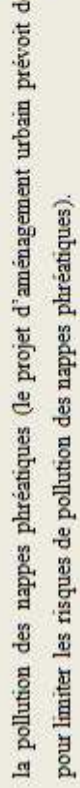
Type de projet : Ville "nouvelle"  
Reconquête de zone résidentielle  
Reconquête de zone industrielle  
Reconquête de zone commerciale  
Réhabilitation  
Reconquête de friche urbaine  
Quartier usur en continuité de l'existant



- Le site occupe une position centrale au sein du territoire communal,
- Le projet s'implante sur des emprises SNCF / RFF
- Le site est occupé par des activités ferroviaires (fret, activités de maintenance...)



**Le périmètre du site de l'opération**


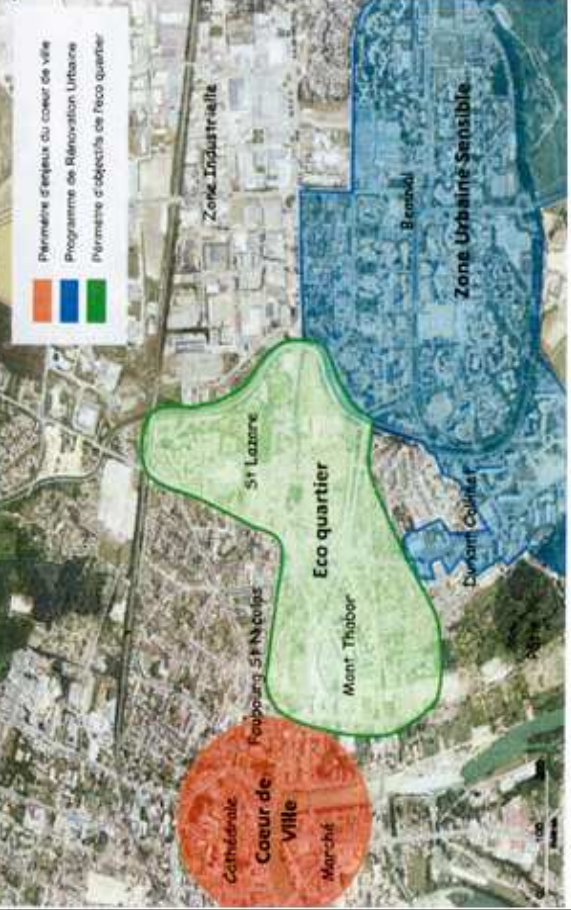


	Les docks de Ris Orangis	Ville: RIS Orangis	Candidat : <b>Communauté d'agglomération Evry Centre Essonne</b>	<div style="text-align: right;">  </div>
<b>Le programme du projet</b>				
<b>Surface de logements</b>	<b>66 000m<sup>2</sup> SHON de logements</b>			
<b>Nombre d'emplois</b>	<b>NR</b>			
<b>Surface de commerces et services</b>	<b>11 000m<sup>2</sup> SHON d'activités économique et commerciales</b> <b>8 500m<sup>2</sup> SHON d'équipements</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des espaces publics aménagés au bord de la seine,</li> <li>• Un parc et un plan d'eau de 8 hectares,</li> </ul>				
<b>Le périmètre du projet</b>				
<b>Superficie opération</b>	18 hectares			
<b>Contexte urbain</b>	Centre-ville Périphérie centrale Ville "nouvelle" Recouverte de zone résidentielle Recouverte de zone industrielle Recouverte de zone commerciale Réhabilitation			
<b>Type de projet</b>	Quartier neuf en continuité de l'existant			
<b>Le site constitue actuellement une liaison entre la ville et les berges de la Seine,</b>				
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="751 1055 1386 1624"> <p><b>Des informations sur le choix de l'implantation d'éco-quartier selon les facteurs observés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site fait partie d'un secteur de densification préférentielle selon le SDRIF, il participe à la reconversion des zones anciennement industrielles qui se situent dans l'agglomération de la vallée de la Seine,</li> <li>• A proximité de la gare (RER D),</li> <li>• Il fait partie de la zone du Dock des Alcools où des offres de logements doivent être assurées selon le PLU,</li> <li>• Il permet de redynamiser le secteur proche, et sa localisation permet d'assurer un accès vers les bords de seine,</li> <li>• Il fait partie d'un territoire ayant d'opportunités conditionnelles selon le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI). Un système d'écoulement des eaux pluviales en milieu urbain est prévu dans le projet (une trame bleue).</li> </ul> </div> <div data-bbox="751 1624 1386 2045">  <p style="text-align: center;"><b>Le périmètre du site de l'opération</b></p> </div> </div>				

	<p>Coeur de ville de Trilport</p>	<p>Ville : Trilport</p>	<p>Candidat : ville de Trilport</p>	<p>Appel à projets Nouveaux Quartiers Urbains</p>
<p><b>Le programme du projet</b></p>				
<p>Nombre de logements</p>	<p>350 logements</p>			
<p>Nombre d'emplois</p>	<p>NR</p>			
<p>Surface de commerces et services</p>	<p>NR</p>			
<p><b>Le périmètre du projet</b></p>				
<p>7,5hectares</p>				
<p>Centre-ville</p>				
<p>Périphérie centrale</p>				
<p>Ville "nouvelle"</p>				
<p>Recouverte de zone résidentielle</p>				
<p>Recouverte de zone industrielle</p>				
<p>Recouverte de zone commerciale</p>				
<p>Réhabilitation</p>				
<p>Recouverte de friche urbaine</p>				
<p>Quartier neuf en continuité de l'existant</p>				
<p>Le site se trouve au centre-ville,</p>				
<p><b>Contexte urbain</b></p>				
<p><b>Type de projet</b></p>				
<p>Le périmètre du site de l'opération</p>				
				
<p><b>Des informations sur le choix de l'implantation d'éco-quartier selon les facteurs observés</b></p>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• le site s'inscrit dans la géographie stratégique comme un secteur de densification préférentielle selon le SRDIF, il s'agit d'une friche industrielle,</li> <li>• il est à proximité de la gare SNCF qui fait l'objet d'un projet d'aménagement selon le PDU (Pôle d'échanges multimodal), cette gare vise à créer une bonne desserte potentielle par les transports en commun,</li> <li>• il s'inscrit dans les objectifs définis par le futur PLU (l'intensification urbaine du centre-ville et le choix de l'éco habitat),</li> <li>• A proximité de commerces, de la mairie et de plusieurs écoles, cela permet également d'améliorer l'harmonie spatiale et la cohérence urbaine de la ville,</li> <li>• Il est orienté nord-sud favorable à la production d'énergie solaire,</li> <li>• Expositions aux risques de pollution existants sur le site, des actions ont été définies pour chaque risque : <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ les nuisances sonores des infrastructures routières (éloigner le transit poids lourds desservant les zones d'activités)</li> <li>➢ la pollution des nappes phréatiques (le projet d'aménagement urbain prévoit des actions pour limiter les risques de pollution des nappes phréatiques).</li> </ul> </li> </ul>				

	ZAC Clause Bois Badeau Ville : Brétigny sur orge	Appel à projets <b>Nouveaux Quartiers Urbains</b>	Candidat : <i>ville de Brétigny</i>
<b>Le programme du projet</b>			
<b>Nombre de logements</b>	<b>2 400 logements dont 30% de logements sociaux</b>		
<b>Nombre d'emplois</b>	NR		
<b>Surface de commerces et services</b>	<b>20 000 m<sup>2</sup> SHON</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Divers équipements scolaires et petite enfance,</li> <li>• Des équipements publics (gymnase, terrain du sport, lieu d'accueil, ...),</li> <li>• une résidence pour les personnes âgées.</li> </ul>			
<b>Des informations sur le choix de l'implantation d'éco-quartier selon les facteurs observés</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site fait partie du pôle gare de Brétigny-sur-Orge qui représente un territoire stratégique (pôles à dynamiser) selon le SDRIF,</li> <li>• A proximité de la gare (RER C),</li> <li>• Le site s'adapte aux grandes orientations du SCOT du Val d'Orge qui traduit le projet de territoire du Val d'Orge à l'horizon de 2020,</li> <li>• Il s'inscrit dans une stratégie de la revalorisation de l'ensemble du territoire, une localisation charnière, entre le centre-ville et la vallée de l'Orge, il permet d'ouvrir la ville sur la nature,</li> <li>• Le site fait partie d'un territoire ayant une progression de demandes de logements selon le plan local d'habitat (PLH),</li> <li>• La topographie du site permet d'assurer une gestion naturelle des eaux pluviales en milieu urbain, des bassins de stockage des eaux pluviales en cascade ont été envisagés pour le projet,</li> <li>• A proximité d'une filière d'approvisionnement en bois, le projet prévoit la création d'un réseau de chaleur basse température.</li> </ul>			
<b>Superficie opération</b>		<b>42 hectares</b>	
<b>Contexte urbain</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une vaste emprise foncière répartis sur deux ZAC : la ZAC Sorbiers (4ha) et la ZAC Clause-bois Badeau,</li> <li>• Le site est essentiellement constitué par des terres agricoles historiquement rattachées au site industriel.</li> </ul>	
<b>Type de projet</b>		Centre-ville Périphérie centrale Ville "nouvelle" Raconquête de zone résidentielle Raconquête de zone industrielle Raconquête de zone commerciale Régénération Raconquête de friche urbaine Quartier neuf en continuité de l'existant	
<b>Le périmètre du site de l'opération</b>			
			

	Nouveau quartier de Montévrain	Ville : Montévrain	<b>Appel à projets Nouveaux Quartiers Urbains</b>
<b>Le programme du projet</b>			
<b>Nombre de logements</b>	2500 logements familiaux, environ 810 unités de résidence (jeunes travailleurs et étudiants)		
<b>Nombre d'emplois</b>			
<b>Surface de commerces et services</b>	22 000m <sup>2</sup> SHON privilégiant le commerce 90 000m <sup>2</sup> SHON de bureaux		
<b>Des informations sur le choix de l'implantation d'éco-quartier selon les facteurs observés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site fait partie d'un secteur d'urbanisation préférentielle (pôles à dynamiser) selon le SDRIF,</li> <li>• Il est accessible en transport en commun par la gare de RER A et la gare roturière située au Sud-Est du projet,</li> <li>• Le site s'inscrit dans les enjeux et les objectifs du territoire de l'Établissement Public d'Aménagement de la ville nouvelle de Mame-la-Vallée (EPA MARNE),</li> <li>• Il fait partie d'une commune ayant une dynamique immobilière (près de 200 logements par an, jusqu'à 2016),</li> <li>• Le site a des forts potentiels en termes d'énergies renouvelables (étude lancée par EPA MARNE)</li> </ul>		
<b>Candidat :</b> ville de Montévrain	<b>Le périmètre du projet</b>		
<b>Superficie opération</b>	153 ha		
<b>Contexte urbain</b>	Centre-ville anciens dense Périphérie centrale Ville "nouvelle" Raconquête de zone résidentielle Raconquête de zone industrielle Raconquête de zone commerciale Réhabilitation Raconquête de friches urbaines Quartier neuf en continuité de l'existant		
<b>Type de projet</b>	Le site se décompose en quatre ZAC, Il s'étend au sud de Montévrain sur 153 hectares, soit 28 % du territoire communal, Il constitue un lien entre le bourg briaard traditionnel et le quartier de la gare, dans la continuité du centre urbain du Val d'Europe...		
<b>Le périmètre du site de l'opération</b>			
			

	Cœur de ville : Mont Thabor-Saint Lazare Ville : Méaux	<div style="text-align: right;"> <b>Appel à projets Nouveaux Quartiers Urbains</b> </div> <p style="text-align: center;"><b>Le périmètre du projet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>le site se trouve au cœur géographique de la ville entre les grands quartiers d'habitat social, les quartiers de beau et le centre historique de la ville.</li> </ul>
<p><b>Le programme du projet</b></p>	<p><b>Nombre de logements</b> 1120 logements neufs</p> <p><b>Nombre d'emplois</b> NR</p> <p><b>Surface de commerces et services</b> 40000 m<sup>2</sup> SHON d'équipements publics 6600 m<sup>2</sup> SHON de commerces 10 000 m<sup>2</sup> SHON de services</p>	<p><b>Candidat :</b> ville de Méaux</p> <p><b>Superficie opération</b> 80 ha</p> <p><b>Contexte urbain</b> Centre-ville ancienne dense Périphérie centrale Ville "nouvelle"</p> <p><b>Type de projet</b> Reconquête de zone résidentielle Reconquête de zone industrielle Reconquête de zone commerciale Réhabilitation Reconquête de friche urbaine Quartier neuf en continuité de l'existant</p>
<p><b>Des informations sur le choix de l'implantation d'éco-quartier selon les facteurs observés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le site fait partie du pôle de Meaux qui représente un territoire stratégique (pôles à dynamiser) selon le SDRIF,</li> <li>Il s'inscrit dans un programme de rénovation urbaine (PRU),</li> <li>Le site s'articule autour d'un projet de TCSP,</li> <li>A proximité de commerces et d'équipements du centre-ville,</li> <li>Il fait partie d'une commune ayant une dynamique immobilière (plus de 500 logements par an),</li> <li>A proximité du réseau de chaleur urbain de Méaux.</li> </ul>		
<p><b>Le périmètre du site de l'opération</b></p> 		



**Annexe III : La loi du Développement et  
de l'Investissement Immobiliers N° (15)  
pour l'année 2008**





Nous présentons dans cette annexe les articles relatifs à la description des principaux éléments de la loi, qui sont :

- La définition des termes mentionnés dans cette loi ;
- Les zones de développement immobilier ;
- Les projets de développement immobilier ;
- L'élaboration des entreprises de développement immobilier ;
- La relation entre promoteur immobilier et collectivité locale.

Nous notons que cette loi a été traduite de l'arabe en français par Fatima RIHAWI<sup>234</sup>, en 2009, suite à la volonté du conseil municipal d'Alep et le Ministère de l'Administration Locale. L'objectif est de diffuser cette loi et de viser les entreprises françaises spécialisées dans le domaine de développement immobilier.

### **1. Définitions et objectifs de la loi**

**Article (1) :** Les termes énumérés ci-après ont la signification suivante :

La loi : la loi du développement et de l'investissement immobiliers.

Le ministère : le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Le ministre : le ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme.

La commission : la Commission Générale du Développement et de l'Investissement Immobiliers.

Le conseil : le conseil d'administration de la commission.

Le président du conseil : le président du conseil d'administration de la commission.

Le directeur général : le directeur général de la commission.

Le comité technique : une instance consultative émettant un avis sur toute question relative au conseil.

---

<sup>234</sup> Fatima RIHAWI, enseignante à l'université d'Alep, Faculté des Lettres et Sciences humaines, Département de Français et nommée en 2007 « traducteur assermenté » auprès du ministère de la Justice en Syrie.

La zone de développement immobilier : des biens immobiliers ou des parties des biens immobiliers, bâtis ou non, régis par les dispositions de la présente loi.

La collectivité administrative : l'établissement général de l'habitat ou l'unité administrative.

Le programme du développement immobilier : le programme directeur et la planification d'urbanisation des terrains situés dans la zone de développement immobilier.

Le projet : tout projet d'investissement immobilier dont l'autorisation est accordée en application des dispositions de la présente loi.

Le promoteur immobilier : la personne physique ou morale, syrienne ou assimilée, arabe ou étrangère, répondant aux conditions prévues par la présente loi et sa directive opérationnelle.

**Article (2) :**

Il s'agit de la création d'un organisme général, à caractère administratif, reconnu comme personne morale, dotée d'indépendance financière et administrative ; cet organisme, qui est nommé « la commission générale du développement et de l'investissement immobiliers », dépend du ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme, et a pour son siège social Damas, avec la possibilité de lui créer des filiales dans d'autres villes syriennes.

**Article (3) :**

La commission a pour objectif d'aménager l'activité de développement immobilier, de promouvoir l'investissement dans ce domaine, dans le but de rendre plus efficace sa contribution à l'urbanisation, d'activer le rôle du secteur privé national et d'attirer les investissements arabes et étrangers, pour participer au développement immobilier et s'approcher des objectifs suivants :

- Fournir des terrains nécessaires au secteur de l'habitat et de l'urbanisme pour la construction des logements et des équipements publics ;
- Construire des résidences urbaines bien aménagées (nouvelles communautés urbaines) ;
- La résorption de l'habitat insalubre ;
- Permettre aux ménages ayant des revenus modestes d'acquérir un logement dans des conditions assouplies.

**Article (4) :**

L'administration de la commission est assurée par :

- Un conseil d'administration ;
- Un directeur général.

**Article (5) :**

Le conseil se compose de :

- Le ministre(Président) ;
- Le directeur général (Vice-président), nommé par le ministre ;
- Le directeur général de l'établissement général de l'habitat ;
- Le directeur général des biens immobiliers ;
- Le directeur général adjoint ;
- Le directeur de la planification urbaine au Ministère de l'Administration Locale et de l'Environnement ;
- Représentant du Ministère des Finances ;
- Représentant du Ministère de l'Economie ;
- Représentant du Ministère de l'Agriculture et de la Réforme Agraire ;
- Représentant du Ministère du Tourisme ;
- Représentant de la Commission de planification de l'Etat ;
- Représentant de la Commission de l'investissement en Syrie ;
- Deux représentants du secteur privé dans le domaine de développement immobilier, nommés par le premier ministre.

Le premier ministre se charge de nommer, par arrêté ministériel, le président et les membres du conseil d'administration, et fixe les rétributions dues aux membres du conseil et au décideur.

Le conseil se réunit, sur convocation de son président, au moins une fois tous les deux mois, et aussi souvent que les besoins l'exigent. Le dudit conseil ne peut valablement délibérer qu'en présence de la majorité de ses membres, y compris le président.

Les délibérations du conseil administratif sont adoptées à la majorité absolue lors d'une session officielle ; en cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante.

## **Article (6) :**

Le conseil exerce toutes les fonctions et les prérogatives essentielles à l'élaboration des politiques et des planifications du développement et de l'investissement immobiliers, ainsi qu'à la mise en pratique de celles-ci, conformément aux objectifs de la commission. Le conseil se charge notamment des missions suivantes :

- Approuver le budget estimatif, le bilan et les comptes annuels finaux de la commission ;
- Proposer des projets de lois ou de règlements relatifs aux fonctions et activités de la commission ;
- Proposer toutes réglementations relatives à l'exercice de la profession de développement immobilier qui seront promulguées par arrêté ministériel ;
- Proposer l'élaboration des zones de développement immobilier régies par la présente loi ;
- Consentir à délivrer des agréments pour l'exercice de la profession de développement immobilier, ainsi qu'à les retirer en cas de non-respect des règles et usages de la profession ;
- Consentir à soumettre les projets aux dispositions de la présente loi, et à y renoncer si ces projets ne remplissent plus les conditions requises pour ce fait ;
- Approuver la liste des facilités et privilèges, prévus par la présente loi, pour les projets susvisés, mais aussi les annuler totalement ou partiellement en cas de non-observance des obligations légales ;
- Approuver le classement des projets, et définir les statuts des projets à dimension sociale et leurs modifications, tant que les besoins l'exigent ;
- Proposer d'acquérir des biens immobiliers, en totalité ou en partie, dans le but d'élaborer des zones de développement immobilier ;
- Approuver l'achat des biens immobiliers du domaine de l'Etat, en totalité ou en partie, situés hors des aires de planification territoriale, nécessaires à l'élaboration des zones de développement immobilier ;
- Consentir à signer des contrats avec des experts, et charger des chercheurs extérieurs à la commission de faire des recherches et études dans le cadre des activités de la commission ;
- Proposer la directive opérationnelle relative à la présente loi ;

- Consentir à organiser des colloques, rencontres, journées d'études, en rapport avec les missions de la commission, que ce soit au niveau local ou international, et à y participer en coordination avec les autorités concernées.

**Article (7) :**

- Le directeur général de la commission est nommé par décret fixant ses rémunérations (salaires et honoraires) ;
- Le directeur général est assisté par un ou plusieurs adjoints, dont les pouvoirs sont définis par arrêté ministériel sur proposition du directeur général.

**Article (8) :**

Le directeur général veille à la gestion et au fonctionnement des affaires de la commission ; il se charge notamment des missions suivantes :

- Représenter, personnellement ou par délégation, la commission à l'égard des tiers et devant la loi ;
- Délivrer des agréments pour l'exercice de la profession, et les retirer en cas de non-observance des obligations légales ;
- Soumettre les projets aux dispositions de la présente loi, et le refuser en cas de non-conformité ;
- Promulguer les statuts relatifs aux projets à dimension sociale ;
- Classer et immatriculer les projets ;
- Dresser la liste des facilités et privilèges incitatifs propres à tout projet ;
- Etablir l'état des dépenses conformément aux dispositions et lois en vigueur ;
- Préparer les rapports annuels sur les activités de la commission ;
- Proposer la nomination des directeurs ; celle-ci est ensuite promulguée par le ministre.

**Article (9) :**

Le comité technique se compose:

- Du directeur général (Président) ;
- Du directeur de la planification urbaine au Ministère de l'Administration Locale ;
- D'un représentant du Ministère de l'Habitat ;
- Du directeur général adjoint des affaires techniques à l'Etablissement Général de l'Habitat ;

- Du directeur de l'organisation à l'Etablissement Général de l'Habitat ;
- D'un représentant du Ministère de l'Electricité ;
- D'un représentant de l'unité administrative dont dépend la zone de développement immobilier, nommé par le gouverneur.

## **2. Les zones de développement immobilier**

### **Article (10) :**

Par dérogation aux règlements en vigueur, la zone de développement immobilier peut s'étendre à l'intérieur ou à l'extérieur du plan d'aménagement. Ses délimitations, ainsi que sa collectivité administrative responsable sont définies par arrêté du conseil des ministres sur proposition du conseil, après la saisine pour avis de l'unité administrative compétente dans le but de :

- Procurer et aménager des terrains nécessaires pour l'élaboration des quartiers résidentiels, implanter ses services et équipements publics, et construire des logements et bâtiments ;
- Démolir et reconstruire ou aménager et rénover des quartiers résidentiels existants ;
- Elaborer des zones de services spéciaux non touristiques.

Pour consentir à la délimitation des zones éligibles au développement immobilier, il est impératif :

- Qu'elles soient hors des sites défendus (zones militaires, aéroports, ports maritimes, sources d'eau, forêts, terres boisées, sites archéologiques, voies, lits fluviaux, mines, puits pétroliers, emplacements des câbles à haute tension,...) ;
- Qu'elles soient hors des zones à caractère touristique classées par le conseil suprême du tourisme ;
- Que sa superficie ne soit pas inférieure à celle déterminée par la directive opérationnelle de la présente loi.

### **Article (11) :**

Les biens immobiliers nécessaires à l'élaboration des zones de développement immobilier sont fournis :

- a- Des propriétés de l'état, non affectées à une collectivité quelconque. Le transfert de ces propriétés à la collectivité administrative se fait à titre gratuit pour les biens situés à l'intérieur du plan d'aménagement, et à titre onéreux pour les biens situés à l'extérieur du plan d'aménagement ; les droits de mutation seront alors fixés en accord entre la collectivité administrative et le Ministère de l'Agriculture et de la Réforme Agraire ;
- b- Des biens immobiliers, en totalité ou en partie, appartenant à la collectivité administrative, situés à l'intérieur ou à l'extérieur du plan d'aménagement ;
- c- Des biens immobiliers, en totalité ou en partie, appartenant à des personnes privées, et expropriés dans le but d'élaborer des zones de développement immobilier ;
- d- Des biens immobiliers appartenant au promoteur immobilier, ou bien à d'autres personnes privées désirant coopérer avec le promoteur et soumettre leurs biens immobiliers aux dispositions de la présente loi. Le promoteur immobilier s'engage alors à :
  - Assurer des logements de substitution à l'intérieur ou à l'extérieur du zonage, ou bien verser des indemnités aux occupants, selon convenances entre le promoteur immobilier et les personnes concernées.
  - Réaliser ou réhabiliter des infrastructures existantes, s'il en est, et des services publics à l'enceinte du zonage, conformément au cahier de charge du projet et en accord avec la collectivité administrative.
  - Transférer la propriété des constructions à intérêts publics, des voies, des places, des espaces verts et des infrastructures à titre gratuit à la collectivité administrative.

### **3. Projets de développement immobilier et conditions requises pour le permis**

#### **Article (13) :**

Les zones de développement immobilier sont divisées, en fonction de leurs emplacements géographiques, en trois zones :

- La première zone : Damas, campagne de Damas, Alep ;
- La deuxième zone : Homs, Hama, Lattaquié, Tartous ;
- La troisième zone : les autres villes : Idleb, Deir Azzor, Al-Hassaké, Al-Raqa, Al-Souéda, Daraa, Al-Quneitra.



Les projets sont classés par objectif :

- Projets prioritaires ;
- Projets à dimensions sociales ;
- Projets des zones de services spéciaux non touristiques ;
- Autres projets de développement immobilier.

**Article (14) :** Les projets sont considérés prioritaires dans les cas suivants :

- Les projets stratégiques portant sur l'élaboration de nouvelles communautés urbaines, visant le développement de zones précises, à la lumière des données acquises sur la planification régionale globale auprès des collectivités compétentes, ainsi que des données de la collectivité administrative ;
- Projets ayant pour objectif la résorption de l'habitat insalubre ;
- Les projets visant l'implantation des logements de substitution pour les occupants des immeubles menaçant ruine ;
- Les projets visant à héberger les sinistrés des catastrophes naturelles.

Les projets sont considérés à dimensions sociales, lorsqu'ils ont pour objectif de procurer des logements pour des catégories sociales distinguées dans des conditions assouplies, que ce soit par l'achat à crédit ou la location des parcelles constructibles, ou des unités résidentielles ; et ce sur des espaces économiques, où les prix d'achat ou les crédits sont déterminés en fonction des moyens des ménages à revenus faibles de ces catégories.

Les projets des zones de services spéciaux non touristiques, appartenant au promoteur immobilier ou à la collectivité administrative, sont ceux qui concernent l'élaboration des zones de services développés (médicaux, pédagogiques, commerciaux, sportifs,...) et sont autorisés par les collectivités administratives compétentes, conformément aux règlements en vigueur.

**Article (15) :**

La collectivité administrative se charge de l'élaboration des programmes de planification et des plans d'aménagement pour la zone de développement immobilier ; toutefois, il est possible de charger les promoteurs immobiliers requérants de préparer les programmes et les plans de planification et de les inclure à l'offre.

Le comité technique se charge de :

- Réviser les programmes de planification, les plans d'aménagement et les systèmes de construction.
- Etudier les oppositions formées sur les plans et les systèmes de construction, le délai accordé pour y faire opposition est de (30) jours.

Le comité technique transmet ses propositions et recommandations par l'intermédiaire du conseil au ministre compétent pour promulguer l'arrêté d'approbation convenable à ce propos.

**Article (16) :**

Les parcelles issues de l'aménagement de la zone de développement immobilier sont classées en trois groupes :

- Premier groupe : les édifices publics dont : les centres de la collectivité administrative, du commissariat, des locaux des pompiers, des lieux de culte, des endroits consacrés au patrimoine archéologique, ainsi que les hôpitaux, les dispensaires, les écoles, les établissements pédagogiques, les bibliothèques, les centres culturels, les stades, les centres d'assistance sociale à intérêt public.
- Deuxième groupe : les parcelles de service dont (locaux de commerce, établissements pédagogiques privés, hôpitaux et centres hospitaliers privés, établissements sportifs privés, centres d'assistance sociale privés, centres de shopping et monuments touristiques privés...).
- Troisième groupe : les parcelles résidentielles.

La propriété du premier groupe des parcelles élaborées est transmise aux bénéficiaires à titre gratuit, alors que la propriété des deuxième et troisième groupes est transmise au promoteur immobilier, en totalité ou en partie, en vertu d'un acte signé avec la collectivité administrative.

**4. L'élaboration des entreprises de développement immobilier**

**Article (18) :**

Les entreprises arabes et étrangères spécialisées dans le domaine de développement immobilier sont autorisées à créer des succursales sur les territoires de la République Arabe Syrienne, en vue d'exercer leurs activités conformément aux dispositions du décret constitutionnel (151) pour l'année 1952 et ses modifications.

Il est permis d'établir des sociétés syriennes par actions à responsabilité limitée et des entreprises coopératives pour le développement immobilier avec la contribution de la collectivité administrative ou autre collectivité territoriale compétente. Le pourcentage de la contribution du domaine public est défini par arrêté du premier ministre. Les demandes d'autorisation pour établir des entreprises sont soumises à l'approbation du conseil.

**Article (19) :**

L'élaboration des sociétés par actions est accomplie selon les conditions suivantes :

- Leurs actions doivent être nominatives et négociables en conformité avec les dispositions du marché des titres et du marché financier, à condition que les opérations sur actions soient soumises à l'approbation du ministre de l'économie et du commerce,
- La totalité de leurs actions doit être acquise par des citoyens syriens, que ce soit une personne physique ou morale. Les ressortissants des pays arabes et étrangers, qu'il s'agisse des personnes physiques ou morales, sont autorisés à participer ou à coopérer à l'établissement des sociétés, à condition que la totalité de cette contribution au capital de la société ne dépasse pas 49%.

**5. La relation entre promoteur immobilier et collectivité locale**

**Article (20) :**

La relation entre la collectivité locale et le promoteur immobilier, en ce qui concerne tout projet soumis aux dispositions de la présente loi, est définie en vertu d'un contrat précisant notamment les prérogatives dont jouit la collectivité administrative de superviser la mise en œuvre, ainsi que les droits, les devoirs et les obligations des contractants lors de l'exécution, en plus d'autres conditions garantissant la conformité du projet autorisé pendant la durée prévue. Ainsi, le contrat doit-il inclure essentiellement les indications suivantes :

- a- Le promoteur immobilier s'engage à enregistrer dûment les parcelles et les bâtiments résultant du projet au département des intérêts immobiliers compétent.

- b- Les réseaux d'eau, de distribution, d'électricité, de téléphonie, de communication, d'assainissement et les stations d'épuration nécessaires, ainsi que les voies, trottoirs, éclairage et parcs publics sont assurés soit par la collectivité compétente pour chaque équipement, soit par le promoteur immobilier directement selon accord avec les collectivités concernées.
- c- Les biens immobiliers résultant de la mise en œuvre de la zone de développement immobilier sont gérés conformément aux lois et règlements en vigueur, relatifs à l'accession à la propriété des Arabes et étrangers en Syrie. Le promoteur immobilier s'engage à gérer les parcelles, les habitations et les bâtiments, conformément aux réglementations applicables sans préjudice de l'alinéa (h) du présent article. Tout acte doit être enregistré dûment en conformité avec les modèles prescrits par arrêté du ministre.
- d- Il est permis de faire des promesses de vente pour chaque parcelle (terrain/bâtiment), au sein du projet, par le promoteur immobilier original, titulaire du projet, avant même l'achèvement de toutes les opérations y afférentes, et ce par le biais du département des intérêts immobiliers compétent.
- e- Déterminer un délai maximal à compter de la date de l'octroi de l'autorisation pour le projet, ou de la date de la remise du terrain au promoteur immobilier pour l'achèvement des travaux de fondation et d'aménagement. Ensuite, il faut entamer effectivement la mise en œuvre du projet pendant la période déterminée par le contrat. Outre les conditions spéciales relatives aux dispositions de retard pour tout projet, le conseil se réserve le droit, sur proposition de la collectivité administrative compétente, d'annuler les facilités et avantages alloués aux projets, en totalité ou en partie, en cas de retard injustifié.
- f- Pendant la période déterminée en vertu de l'alinéa précédent, Au cas où le promoteur immobilier ne prendrait pas des mesures sérieuses pour démarrer les travaux effectifs, sans raison justifiée et valable pour la collectivité administrative, celle-ci se réserve le droit d'annuler l'autorisation du projet et de résilier son contrat ratifié avec le promoteur immobilier, et d'appliquer les dispositions pénales impliquées par le contrat signé entre eux ; toutefois, elle se réserve le droit de prendre en charge la mise en exécution du programme de développement immobilier approuvé pour la zone directement ou par un autre promoteur immobilier.
- g- Outre ce qui précède en matière des projets de développement immobilier situés dans les zones d'habitat insalubre et irrégulier, le promoteur immobilier s'engage à procurer des logements de substitution décents pour les occupants de la région du projet, et à les remettre à la collectivité administrative, en fonction de l'enquête sociale établie par celle-

ci, dès qu'elle est adoptée zone de développement immobilier ; ou bien à verser des indemnités d'éviction. De sa part, la collectivité administrative s'engage à évacuer les occupants après qu'ils soient relogés, puis à remettre le site du projet, libre de toute occupation, au promoteur immobilier, et ce en application des règlements en vigueur et en vertu du contrat ratifié entre les deux côtés.

- h- Le promoteur immobilier n'a autorité sur les parcelles résidentielles résultant de l'aménagement lui appartenant, en totalité ou en partie, en vertu d'un contrat ratifié avec la collectivité administrative qu'à la suite de leur construction. Dans le contrat signé entre le promoteur immobilier et la collectivité administrative, il est à prendre en compte le pourcentage requis pour les logements locatifs ou les logements destinés aux ménages à faibles revenus ; un signal de saisie est alors déposé sur les parcelles en question, jusqu'à l'achèvement de la construction.

## **Annexe IV : L'état actuel des villes syriennes, opportunités et défis**



Des recherches sur l'évaluation de l'état actuel des villes ont été menées, en 2009, par le programme de développement urbain durable de la GTZ. GTZ a effectué une analyse intersectorielle de plusieurs villes syriennes.<sup>235</sup> Les résultats de cette analyse indiquent que la majorité des villes syriennes tendent à mettre en œuvre des projets urbains pour faire face aux champs prioritaires (comme le secteur du logement), sans avoir une vision stratégique et sans engager de programmes locaux sur l'environnement, l'économie urbaine locale et la préservation des zones historiques dans les villes (GTZ, 2009).

L'analyse intersectorielle a permis à la GTZ d'effectuer *une Analyse SWOT<sup>236</sup> de villes syriennes*. Celle-ci a été réalisée en Août 2009, avec la participation directe des conseils municipaux et le Ministère de l'Administration Locale. Dans cette thèse, il nous semble nécessaire de synthétiser les principaux éléments de cette analyse SWOT présentant les points forts et les points faibles des villes syriennes, ainsi que les opportunités et les défis du développement urbain.

---

<sup>235</sup> Les villes étudiées sont les suivantes : Damas, Alep, Homs, Tartus, Jablé, Lattaquié, Idlib, Raqqa, kamichli, Der-el-Zor, al Hassakeh, Al-Swadaa, Daraa, Bosra et Alboukamal.

<sup>236</sup> SWOT: Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats.



Points forts	Points faibles
<ul style="list-style-type: none"> <li>- la mixité fonctionnelle de l'usage du sol ;</li> <li>- la densité des zones urbaines bâties est relativement élevée grâce à la mixité et à la densité urbaine existantes ;</li> <li>- la présence d'une cohésion sociale comme une des caractéristiques de la ville arabe traditionnelle ;</li> <li>- une forte identité urbaine des villes syriennes, qui permet de distinguer entre le tissu urbain historique (l'ancienne ville) et l'extension urbaine (un tissu urbain défini par l'adaptation des modes européennes au contexte syrienne) ;</li> </ul> <p><i>« Toutes les quatre caractéristiques ont disparu dans une certaine mesure, en particulier en matière de cohésion sociale »</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la centralisation de la législation et de l'administration pour de nombreux domaines d'activités locales ;</li> <li>- la faiblesse des revenus locaux et des soutiens financiers par l'Etat central ;</li> <li>- les nouvelles zones d'extensions urbaines planifiées à faible densité qui nécessitent de grands investissements pour les infrastructures et les coûts de maintenance ;</li> <li>- les services urbains ne sont pas adaptés à la croissance urbaine rapide ;</li> <li>- le manque de savoir-faire sur la mise en œuvre d'une stratégie local du développement économique ;</li> <li>- la faible participation des citoyens et de la société civile dans les domaines du développement.</li> </ul>
Opportunités	Défis et menaces
<p>Des opportunités existent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans les liens ruraux-urbains à travers les limites administratives qui sont bien définies ;</li> <li>- dans l'exploitation des connaissances et de la créativité concentrée dans les villes ;</li> <li>- dans la création d'une image à travers la préservation des caractéristiques architecturales, topographiques et naturelles ;</li> <li>- dans la création des coopérations intercommunales entre les municipalités.</li> </ul>	<p>Les principales menaces sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le rythme lent du changement juridique et réglementaire ;</li> <li>- la baisse potentielle des revenus locaux et le soutien financier de l'Etat central ;</li> <li>- l'accroissement démographique et l'expansion incontrôlée qui en résulte ;</li> <li>- la ségrégation sociale et ethnique<sup>237</sup> ;</li> <li>- le recours à la mise en œuvre de grands centres commerciaux, qui constituent une menace pour le secteur traditionnel des services urbains (le petit commerce de proximité)<sup>238</sup> ;</li> <li>- la faible capacité des villes syriennes de répondre aux problèmes de développement local et l'absence des stratégies de développement urbain.</li> </ul>

<sup>237</sup> La ségrégation sociale et ethnique présente un grand défi pour les villes syriennes, avec l'évolution des quartiers ayant un caractère ethnique ou bien social. Nous prenons les quartiers kurdes de la ville d'Alep comme exemple. En revanche, elle reste un sujet qui ne fait pas débat malgré son explosion.

<sup>238</sup> Après l'ouverture économique du pays, la construction des grands centres commerciaux devient tendance dans la majorité des grandes villes syriennes. Lors de notre travail avec la mairie d'Alep, entre 2005 et 2008, nous avons observé 15 permis de construction de centre commercial, dont les sources d'investissements sont variées : des investissements privés, parfois étrangers (Carrefour Alep), le système « Build-operate-transfer » qui désigne un mode de financement basé sur partenariat privé public (PPP).

## **Annexe V : Analyse des cités résidentielles**

### 1. La cité résidentielle de Kudsaya

La cité résidentielle de Kudsaya se trouve à proximité de l'autoroute de Damas-Beyrouth. Elle s'étend sur un site de 4000000 m<sup>2</sup>. Elle comporte 16 secteurs, ainsi que les terrains de sport et un parc public central. La densité urbaine est à l'ordre de 130 pers/ ha.

### 2. La nouvelle cité de Dimas

Le projet est situé à 20 km au nord-ouest du centre de Damas. Il s'étend sur un site d'environ 521 ha. Il est divisé en deux parties, en raison du passage des lignes d'électricité à haute tension. La partie sud-est du site représente une zone d'habitat informel. Le projet comprend environ 28 000 logements avec une densité urbaine de 280 pers/ha.

En ce qui concerne l'organisation spatiale du projet, le site a été divisé en 4 secteurs autour d'un centre qui contient les principaux équipements de services et commerces.

### 3. La cité de Maassaraniyé

Le projet se trouve dans la banlieue est de la ville d'Alep, sur la route de l'aéroport. Il s'étend sur un site de 68 hectares. Selon le programme du projet, la cité va comprendre 132 parcelles résidentielles qui pourraient accueillir jusqu'à 3960 ménages.



Figure 76 Plan de la cité de Maassaraniyé. (escan.gov.sy, 2012)