



*Pour la réalisation d'opérations  
d'aménagement durable :*

# La démarche HQE<sup>TM</sup> -Aménagement

Avec le soutien particulier de :



Chambre de l'Ingénierie  
et du Conseil de France



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT



# La démarche HQE-Aménagement en questions ... La démarche HQE

## 1 Qu'est-ce que la démarche HQE-Aménagement ? Pourquoi ? Pour qui ?

La démarche HQE-Aménagement définit un cadre pour la réalisation d'opérations d'aménagement intégrées à leur territoire, dont la maîtrise d'ouvrage assure dans le temps la bonne gouvernance et la faisabilité du programme.

Elle est décrite dans un document : le Référentiel HQE-Aménagement, constituant ainsi un outil de gestion de projet destiné aux opérations d'aménagement avec une visée de développement durable.

La réalisation d'opérations d'aménagement durable nécessite un portage politique fort, c'est pourquoi la démarche inscrit au cœur du dispositif le dialogue permanent aménageur, collectivité et usagers.

Cette démarche peut s'appliquer à toute opération d'aménagement sans distinction de taille, de procédure, de contexte territorial ou de destination : renouvellement ou neuf, urbain ou rural, habitat ou activités. La démarche HQE-Aménagement s'adresse donc à tous les acteurs de l'aménagement, qu'ils soient publics ou privés. Elle apporte une réponse particulièrement adéquate pour les acteurs n'ayant pas nécessairement des moyens d'expertise en interne.

## 2 A quel moment d'une opération peut-on s'engager dans une démarche HQE-Aménagement ?

A tout moment, y compris en cours d'études, sauf en phase travaux. Comme dans toute démarche qualité, l'intégration le plus en amont possible est toutefois préférable.

## 3 Comment les acteurs économiques et les habitants sont-ils associés ?

La démarche facilite l'organisation de la participation, qui constitue une exigence du référentiel HQE-Aménagement, en proposant des modalités pour l'implication de tous les acteurs à chaque étape du projet (sensibilisation, information, ...). Cette dernière garantit à la fois : l'exhaustivité du diagnostic, la cohérence des choix effectués ou encore la meilleure acceptation du projet.

### Le Système de Management de l'Opération, fil conducteur de la démarche

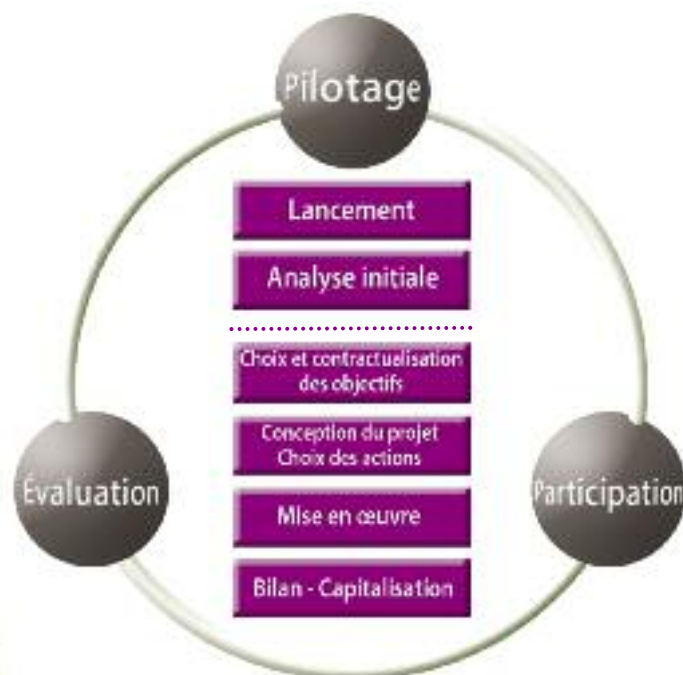
Véritable système d'organisation et de décision, il est composé de :

- dispositifs de pilotage, de participation et d'évaluation en continu
- phases clés qui jalonnent le déroulement d'une opération

Outil de gouvernance, il permet d'organiser la conduite de l'opération et d'optimiser l'effort des acteurs en vue d'un aménagement durable.

Le SMO facilite :

- le dialogue entre acteurs et parties prenantes
- l'optimisation de l'opération
- la transparence et la traçabilité



## 4 Comment la démarche s'inscrit-elle entre les échelles Territoire et Bâtiment ?

La démarche HQE-Aménagement est bâtie à l'interface des deux échelles amont et aval que sont :

- le territoire, dans lequel l'opération doit s'intégrer, en cohérence avec les politiques locales, le contexte local étant un des thèmes de la démarche. En instaurant un dialogue privilégié, la méthodologie donne néanmoins la possibilité au maître d'ouvrage d'alerter la collectivité de l'incompatibilité de leur document avec les visées du développement durable. La réalisation d'opérations d'aménagement durable doit faire levier sur le territoire en contribuant à un urbanisme durable ;
- le bâtiment, facilitant la démarche HQE-Bâtiment sous forme de préconisations. En aval, la méthodologie porte aussi sur la sensibilisation des maîtres d'ouvrage et des futurs constructeurs, et met en évidence la nécessité de mieux articuler le travail entre ceux-ci et l'aménageur.

## 5 **Comment la démarche HQE-Aménagement assure-t-elle la performance des opérations ?**

La démarche ne définit pas de niveau de performance a priori mais elle oblige les porteurs de projet à se fixer des objectifs de qualité (urbaine, architecturale et environnementale) et de niveaux ambitieux dans le cadre de chaque projet. Ces objectifs sont affichés en amont par la contractualisation d'une Charte entre collectivité et aménageur et doivent être évalués tout au long du projet.

## 6 **Sur quoi repose la performance dans une démarche HQE-Aménagement ?**

En complément d'un Système de Management d'Opération, la démarche HQE-Aménagement propose une approche thématique pour aider à la définition du projet par une approche globale et transversale. Elle offre ainsi une grille de 17 thèmes d'aménagement durable regroupés selon trois grands objectifs (développés ci-dessous).



### Une approche thématique globale

**de l'analyse à l'action**, 17 thèmes classés en trois grands objectifs :

- Assurer **l'intégration et la cohérence du quartier** avec le tissu urbain et les autres échelles du territoire  
Territoire et contexte local - Densité - Mobilités et accessibilité - Patrimoine, paysage et identité - Adaptabilité et évolutivité.
- Préserver **les ressources naturelles** et favoriser **la qualité environnementale et sanitaire** de l'aménagement  
Eau - Energie et climat - Matériaux et équipements - Déchets - Ecosystèmes et biodiversité - Risques naturels et technologiques - Santé.
- Promouvoir une **vie sociale** de proximité et conforter les **dynamiques économiques**  
Economie du projet - Fonctions et mixités - Ambiances et espaces publics - Insertion et formation - Attractivité, dynamiques économiques et filières locales.

## 7 **La démarche HQE-Aménagement impacte-t-elle les délais d'une opération d'aménagement ?**

Une opération d'aménagement durable requiert en phases amont un travail de réflexion plus poussé, plus global et plus partagé. Cela impacte sur le budget des études, sur l'organisation des équipes, les délais, ... Néanmoins, ce qui peut paraître une perte de temps permettra d'éviter des erreurs et de faire des économies dans les phases de conception, de réalisation ou de livraison en aval.

## 8 **Comment la démarche HQE-Aménagement intègre-t-elle la gestion, la maintenance et l'usage futurs ?**

Cette démarche accompagne les porteurs de projet tout au long de l'opération, de l'engagement à son achèvement. Elle souligne l'importance de la phase d'exploitation (entretien, gestion et usages) pour l'atteinte des objectifs et leur suivi dans le temps. Pour offrir un cadre de vie de qualité et favoriser les changements de comportements, l'appropriation de la démarche par les services gestionnaires est essentielle. A titre d'exemple, la démarche demande, lors de la phase conception, de définir les contraintes d'entretien en associant les services concernés ou les futurs gestionnaires des équipements et réseaux.

# La démarche HQE-Aménagement ... Témoignages



## *Comment s'articulent l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®) et le référentiel HQE-Aménagement ?*

**Sophie DEBERGUE,**  
**Service Organisations Urbaines, ADEME :**

Le référentiel s'appuie sur l'AEU®, développée par l'ADEME, à toutes les phases du projet et en particulier pour l'élaboration du SMO. Les deux méthodes, s'enrichissent mutuellement, se complètent, pour accompagner la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre dans la conception et la réalisation de projets d'aménagement durable.

## *Comment la démarche HQE-Aménagement permet-elle de réaliser un éco-quartier ?*

**Dominique RIQUIER-SAUVAGE,**  
**Architecte-Urbaniste, Riquier Sauvage Architectes :**

Une bonne gouvernance est la clé de la réussite de tout projet de développement durable. HQE-Aménagement propose un Système de Management d'Opération comme outil de pilotage, de participation et d'évaluation afin de se poser les bonnes questions aux bons moments et avec les bons interlocuteurs. Le SMO permet d'inscrire dans la durée du projet les principes de développement durable et de qualité environnementale, facilitant ainsi la réalisation d'éco-quartiers.



## *Une telle démarche est-elle compliquée à mettre en œuvre ?*

**Gwenaëlle CARFANTAN, Gérante, SETUR :**

En donnant les règles du jeu pour l'organisation des acteurs et la gestion des compétences, la démarche HQE-Aménagement apporte une réponse à la complexité et une aide à l'intégration du développement durable dans les opérations d'aménagement.



## *Quelle plus-value apporte une démarche HQE-Aménagement ?*

**Pierre FERLIN,**  
**Directeur de l'Aménagement, OPAC de L'Oise :**

Outil opérationnel, la démarche HQE-Aménagement introduit un contexte favorable au changement de comportements individuels ou collectifs et participe au développement de modes de vie plus respectueux de l'environnement. De plus, un dispositif de suivi est mis en place pour ceux qui souhaitent une reconnaissance de leur implication dans une démarche HQE-Aménagement.

## *La démarche HQE-Aménagement coûte-t-elle plus cher ?*

**Dominique de LAVENERE, TGB Aménagement :**

La faisabilité économique du projet est une préoccupation constante dans la démarche, qui doit être prise en compte dès l'amont. La mise en œuvre d'une démarche HQE-Aménagement impacte le projet en termes de coûts. Les sur-investissements relatifs aux performances de développement durable doivent être considérés avec la notion de coût global et équitablement répartis. Ainsi, lorsque les choix du projet ont une influence au bénéfice de la collectivité, l'aménageur pourra en tenir compte dans le calcul de sa participation.



## *La démarche HQE-Aménagement requiert-elle des compétences spécifiques pour sa mise en œuvre ?*

**Michel GREUZAT, Géomètre Expert, Cabinet Greuzat :**

Le système de management prévoit la mise en place d'une équipe pluridisciplinaire de compétences adaptées à la taille et aux enjeux de l'opération. La constitution de cette équipe est un moment clé qui nécessite que les bonnes questions aient été préalablement posées. L'équipe de maîtrise d'œuvre n'est cependant pas figée et peut intégrer d'autres compétences au cours du projet, en fonction des besoins identifiés. Les porteurs de projets transmettent leurs demandes à la maîtrise d'œuvre en s'étant assurés que les moyens financiers consacrés aux études soient compatibles avec leurs ambitions.



**www.assohqe.org**

Référentiel disponible sur demande

**Association HQE**

4 avenue du Recteur Poincaré – 75 016 PARIS

Tél : 01 40 47 02 82 - Fax : 01 40 47 04 88

E-mail : a.hqe@assohqe.org