

---

RETOUR D'EXPERIENCE SUR LE POLE ADMINISTRATIF DES MUREAUX

ENTRETIEN AVEC ALAIN SCHNAIDT

MARDI 27 OCTOBRE 2009

---

### Entretien téléphonique

#### Participants :

[ASC] Alain Schnaidt, S'Pace, AMO environnement

SPACE et 2DKS font partie de BLUE HOLDING. Avec 2 associés Felipe Delmont et Daniel Kaufman nous avons créé dans les années 2000, 2DKS, société dont le champ est l'écologie urbaine. Dans BLUE, le champ HQE est occupé par S'PACE.

[CR] Clément Rigot, Ekopolis

#### Re transcription synthétique validée

#### Sommaire

Le développement durable	1
Suggestions pour Ekopolis	1
Autres expériences de projets durables	1
Présentation globale de l'opération	2
Phase de faisabilité et programmation	2
Phases études	2
Phase marché	2
Phase exécution	2
Phase usage et évaluation	2

### **Le développement durable**

*« Les bâtiments « HQE », comme celui-ci, n'ont rien d'exceptionnel techniquement, leur intérêt réside dans la nouvelle façon de voir les bâtiments. C'est très facile d'isoler un bâtiment. »*

[ASC]

La certification est importante, pour communiquer, sensibiliser, mais réaliser un bâtiment HQE ne répond pas à 100% aux enjeux environnementaux. Construire des bureaux pour une population majoritairement extérieure et sans réelle connexion à la ville renforce le phénomène de ville dortoir et de la ville des flux. Par exemple les très beaux bureaux construits par Bouygues à Meudon le long de l'autoroute économisent de l'énergie pour le fonctionnement interne mais on ne peut y accéder qu'en voiture, ou encore la très belle réalisation de rénovation des moulins de Pantin, c'est aussi une occasion manquée d'ouvrir l'espace à la ville. La programmation urbaine peut rendre caducs tous les efforts mis dans la construction HQE et environnementale en particulier.

*« Ce qu'il faut retenir c'est que la construction HQE est aujourd'hui le minimum obligatoire, mais qu'il ne faut pas continuer à faire de la programmation urbaine de développement des flux et des équipements. »*

[ASC]

### **Suggestions pour Ekopolis**

On a aujourd'hui un besoin très fort de retours d'expérience, mais en élargissant les problématiques abordées au delà de la seule parcelle du bâtiment et des aspects techniques. Les économies majeures se font au niveau des déplacements et du comportement des usagers.

Le comportement des usagers (c'est nous tous, ne pas l'oublier) changent très vite, et sont en amont de la transformation de la ville. On n'a pas de prise là-dessus.

### **Autres expériences de projets durables**

2DKS travaille en ce moment sur un projet d'écoquartier à Louvres-Puisieux dont l'architecte mandataire est Roland Castro. Le gisement d'économies de GES est beaucoup plus important à l'échelle des aménagements. A l'échelle de ce type de projet, les écoquartiers, pour tenir leurs promesses, doivent absolument intégrer les quartiers existants, car le risque de désintégration total des centres urbains souvent déjà mourant serait les 3 pas en arrière pour ce pas en avant.

## **Présentation globale de l'opération**

L'adjoint au maire à l'urbanisme, M. Carrière, a été bien impliqué dans le projet, et il y a eu une bonne cohésion avec Dominique Bulle.

*« Le projet ne se base pas sur une démarche d'interdiction, mais de plaisir. Les usagers par exemple prendront moins leur voiture s'il y a un plaisir à venir en vélo. Le réaménagement du centre ville participe à cet objectif. Ce projet a permis d'énormes économies de GES, en regroupant 20 petits bureaux dans un pôle administratif. » [ASC]*

*« L'intégration des aspects environnementaux dans les projets de construction demande plus de temps d'études. Le travail avec ALGOE (Daniel Audouit) pour la réorganisation lourde des services de la mairie a permis une bien meilleure gestion du temps, et c'était un confort très appréciable. Ce service n'est pas courant dans une opération de ce type, mais permet d'éviter que les « options » environnementales ne sautent pour des problèmes de temps et d'argent comme d'habitude. Le management c'est toujours fixer les objectifs, mettre les moyens en face et en rendre compte. » [ASC]*

Mais ce qui change aujourd'hui c'est qu'organiser des opérations complexes n'exige plus la centralisation, et que le projet est ouvert. C'est ce qui s'appelle la gouvernance. C'est plus long surtout pour les investisseurs, mais à la longue on gagne en pérennité et en sûreté. Le goût du risque à la Subprime en a pris un coup !

## **Phase de faisabilité et programmation**

### **Phases études**

### **Phase marché**

### **Phase exécution**

### **Phase usage et évaluation**

*« Ce bâtiment est normalement conçu avec assez de zones pour bien gérer le confort des usagers, mais il faut apprendre à l'utiliser. Les planchers chauffants par exemple ont une forte inertie et mettent longtemps pour se chauffer ou se refroidir. Il faut refaire un travail avec les usagers, aujourd'hui plusieurs petits climatiseurs ont été installés. L'isolation intérieure par exemple ne permet pas de profiter de l'inertie des murs. Jean-Luc Hesters ne le refait plus depuis. » [ASC]*

## **Documents intéressants à archiver, analyser :**

•

## **Autres personnes à rencontrer :**

- M. Carrière, adjoint au maire à l'urbanisme, Mairie des bureaux
- M. Audouit, Algoë
- Responsable du chantier, Bouygues bâtiment