



Pôle de ressources francilien
pour l'aménagement
et la construction durables

**RESTITUTION
DU COMITÉ
D'ORIENTATION
30 sept. 2009**

20 novembre 2009

Sommaire

Préambule.....	3
Atelier 1 : Compétence, formation, emploi.....	5
Atelier 2 : Réhabilitation et renouvellement urbain.....	7
Atelier 3 : Montage et financement d'opérations	10
Atelier 4: Conception et aménagement durable des territoires .	14
Atelier plénier : quelle feuille de route pour Ekopolis ?	17
Synthèse des propositions par thème	20
Conclusion.....	23
Liste des participants.....	24
Annexes.....	26

Préambule

Dans l'élan de la création d'Ekopolis, il a été décidé, pour ne pas retarder le démarrage du projet d'initier plusieurs actions identifiées comme incontournables en parallèle du travail de mise en place d'un comité d'orientation réunissant l'ensemble des acteurs franciliens de l'aménagement et de la construction.

Après avoir pu présenter le projet lors d'entretiens particuliers à une vingtaine de partenaires potentiels, une invitation officielle, signée de tous les partenaires fondateurs, a été envoyée dans le courant du mois de septembre à 250 personnes préalablement identifiées.

Le 30 septembre 2009, s'est ainsi tenue, à la Cité de l'architecture et du patrimoine, la première réunion du Comité d'orientation d'Ekopolis. Cette journée de travail était divisée en deux temps : une matinée d'ateliers se déroulant concomitamment deux à deux sur quatre thèmes spécifiques et un atelier plénier l'après-midi consacré à la feuille de route d'Ekopolis.

Introduits par Philippe Laurent, président de l'Union régionale des CAUE et Marie-Pierre Digard, présidente de l'ARENE, les travaux se sont déroulés en présence de 82 représentants de 58 structures différentes, (cf. liste en fin de document).

Ce document présente une restitution des travaux de cette première réunion du Comité d'orientation. Il a été élaboré sur la base des travaux préparatoires, des synthèses des rapporteurs, de l'écoute des enregistrements et de la lecture des 22 questionnaires d'ateliers transmis par les participants. Il constitue la base sur laquelle le comité de pilotage travaille à l'élaboration du programme d'actions 2010 d'Ekopolis.

Il a été choisi de présenter les éléments à la fois suivant le déroulé des ateliers et selon une entrée thématique. Cela occasionne une redondance d'informations mais permet, et c'est la raison de ce choix, d'avoir plusieurs entrées sur ce document en fonction de l'usage souhaité. Il est à noter que certains éléments ayant servis à la préparation de l'atelier 2 sont également communiqués en annexe.

RESTITUTION DES ATELIERS

Atelier 1 : Compétence, formation, emploi

Quels moyens pour répondre à la mutation de la commande ?

Atelier animé par Jean-Michel Payet, directeur du CAUE 93

Rapporté par Richard Wissler, architecte conseiller au CAUE 94

Rappel des questions posées comme fil directeur pour les échanges :

- 1. Selon vous, sur quoi porte essentiellement la mutation de la commande dans votre champ professionnel ?*
- 2. Quelles sont les principales carences de compétences en matière de développement durable dans le tissu professionnel que vous côtoyez ?*
- 3. Quelles sont les principales carences que vous observez dans l'offre de formation actuelle, dans votre domaine d'activité professionnelle, sur la question du développement durable ?*
- 4. Dans le contexte professionnel actuel, que jugez-vous prioritaire dans l'action d'Ekopolis ?*

Pour mener cet atelier, la question de la mutation de la commande, et des moyens pour y répondre, est identifiée comme problématique centrale. Elle a orienté les échanges autour des deux axes :

- identifier à travers les témoignages des participants la nature de la mutation dans les différents champs professionnels et les difficultés rencontrées pour mettre en place les dispositifs qui en découlent ;
- débattre des carences actuelles de l'offre de formation dans le paysage francilien et du rôle que peut jouer Ekopolis dans ce cadre.

L'enjeu de cet atelier est ainsi de comprendre comment évoluent les pratiques professionnelles et les besoins, en matière de savoirs (savoirs techniques, savoirs théoriques...) mais aussi en termes de savoir-faire (méthodologie, retour d'expériences, changement des habitudes...)

Les échanges visent également à identifier la diversité des situations et des réponses à apporter selon les types de commande (public/privé, collectivité ou particuliers, neuf ou réhabilitation) et les échelles de projets, car tous les publics sont concernés.

La mutation de la commande engendre de nouvelles exigences face auxquelles les différents acteurs soulèvent des questionnements identiques, que ce soit à l'échelle du bâti ou de l'aménagement :

- Comment dépasser le discours idéologique sur la qualité environnementale (dépasser la seule performance énergétique et voir la globalité du projet) ?
- Comment concevoir autrement, travailler autrement ?
- Existe-t-il des labels, des référents, et comment y avoir accès ?
- Faut-il passer par une quantification des objectifs ?
- Comment appréhender le projet en coût global ?

Pour y faire face, la compétence des équipes sur l'ensemble de la chaîne est fondamentale. Cette compétence concerne aussi bien la maîtrise d'œuvre, qui doit

être formée à de nouvelles techniques, que la maîtrise d'ouvrage, qui doit bien comprendre les implications de ses demandes en matière de développement durable.

La question de la formation, sous-jacente à celle de la mutation de la commande, se pose non pas tant en termes d'offre, qui est pléthorique, qu'en termes d'adéquation avec les besoins. Comment expliquer autrement que certaines formations peinent à toucher leurs publics ?

Les artisans, par exemple, sont une cible difficile à atteindre, ne sentant pas pour la plupart la mutation de la commande, et se formant plutôt via leurs fournisseurs. Les entreprises encore, mises à part les « majors » qui ont les moyens et vont jusqu'à envisager de former leurs partenaires sous-traitants, ont du mal à s'engager dans l'apprentissage.

L'atelier a permis de faire ressortir le manque de spécificité et de transversalité de l'offre de formation qui ignore souvent les besoins des filières, et oublie l'utilisateur final (notamment les publics en difficultés, à faibles revenus).

L'absence de clarté sur l'ensemble des formations et leurs débouchés, ainsi que le trop grand nombre d'informations, source de confusion, ont également été soulignés, tout en remarquant que les organismes pouvant jouer un rôle d'orientation, qu'ils soient présents depuis longtemps (FFB, CAPEB, syndicats professionnels), ou représentant de nouveaux métiers (EIE, ALE) ne sont pas suffisamment sollicités. La cellule économique d'Île-de-France (CERC Île-de-France) élabore avec les acteurs du secteur de la construction des diagnostics et des prévisions concernant leurs métiers.

L'évocation de ces problématiques a entraîné l'énoncé de différents besoins relevant d'une nécessaire complémentarité entre formation et information :

- Base de données accessible sur les référentiels mis en place par les autres
- Capitalisation des données et de retours d'expérience
- Jouer sur la demande en écoutant les besoins (gouvernance)
- Se former au management des acteurs
- Pouvoir bénéficier de formations à la carte
- Avoir une meilleure connaissance de l'offre

Face à ces besoins de nature diverse, Ekopolis pourrait se fixer comme priorités :

- D'identifier de « bonnes pratiques » (exemples accompagnés d'analyses critiques), proposer des retours d'expériences
- De clarifier l'offre de formation et ses débouchés finaux
- D'organiser des ateliers avec les professionnels afin qu'ils travaillent ensemble, en transversalité (faire se rencontrer les acteurs)

Atelier 2 : Réhabilitation et renouvellement urbain.

Quels arbitrages sur les enjeux économiques, réglementaires, sociaux et patrimoniaux ?

Atelier animé par Jean-Sébastien Soulé, directeur du CAUE 92

Rapporté par Rand Fahmi, chargée de mission à la Région Ile-de-France

Rappel des questions posées comme fil directeur pour les échanges :

- 1. D'un point de vue technique, est-il vraiment pertinent de mener des opérations de réhabilitation thermique sur tous types de bâti ?*
- 2. Comment engager le renouvellement des pratiques et relations sociales, indispensable à la mutation du patrimoine bâti ?*
- 3. Comment surmonter les freins économiques ?*
- 4. Les enjeux climatiques sont-ils pris en compte dans la réhabilitation des grands ensembles ?*
- 5. Quelles actions jugez-vous prioritaires ?*

En Île-de-France, les bâtiments résidentiels et tertiaires consomment près de 50 % de l'énergie finale. Le secteur de l'habitat compte 5,2 millions de logements et se caractérise par une densité forte, avec une prédominance de logements collectifs à hauteur de 72 %. Il constitue également le parc le plus ancien de France. En effet, plus de 60% des logements individuels et 75 % des logements collectifs ont été construits avant 1975 sans contrainte réelle de réglementation thermique. Le logement francilien voit sa consommation d'énergie s'accroître de 3% chaque année du fait de l'acquisition continue d'équipements électroménagers et technologiques et de la dégradation des bâtiments. Les gisements d'économie d'énergie dans le secteur du bâtiment sont donc conséquents et les actions correctrices à mettre en place sont urgentes.

Pourtant, alors que la réhabilitation semble être le cadre idéal pour impulser de nouveaux projets, de nouvelles initiatives, elle se trouve confrontée à divers obstacles, aussi bien économiques (pression immobilière, copropriétés en difficulté, surface moyenne...), que techniques (nouveaux matériaux / produits, diagnostics), réglementaires (permis de construire, opérateurs) ou sociaux.

L'objet de cet atelier était de réfléchir à ces enjeux tout en les considérant face au nouvel outil qu'est Ekopolis.

Quelles peuvent être les actions prioritaires d'Ekopolis relativement à ces problématiques ? Comment et sur quoi Ekopolis peut-il agir ou accompagner ses partenaires pour faire avancer la question ?

Les réflexions suscitées par les questions posées laisse apparaître des premiers éléments de réponse.

D'un point de vue technique, est-il vraiment pertinent de mener des opérations de réhabilitation thermique sur tous types de bâti ?

- Diversité du parc (caractéristiques variables au niveau thermique).
- Absence de prise en compte d'éléments importants dans les modes de calculs de performance thermique actuels (apport solaire passif, inertie thermique, mitoyenneté...).
- Diversité des solutions techniques pouvant être mises en œuvre.
- Difficulté de conduire et financer des diagnostics thermiques fins et pertinents.
- Manque de pertinence des DPE (problème de la grille d'analyse inadaptée au logement collectif / limite des solutions techniques proposées / quelle formation, quelles compétences des diagnostiqueurs).
- Manque de formation des professionnels pour la mise en œuvre de nouvelles solutions techniques.
- Questions de la fiabilité des nouveaux produits sur le long terme et de la formation des utilisateurs finaux.

Comment engager le renouvellement des pratiques et relations sociales, indispensable à la mutation du patrimoine bâti ?

- Comment s'affranchir du lot ou de l'unité foncière et intervenir à l'échelle de l'îlot ? Comment amener des propriétaires d'unités foncières différentes à porter un projet de réhabilitation commun ? Comment parvenir à libérer les initiatives (ne pas imposer une démarche unique, mais permettre à chacun d'apporter sa contribution au projet afin de se l'approprier) ?
- Comment replacer l'usager au cœur du projet de réhabilitation ?
- Quelles nouvelles unités d'échanges imaginer pour créer des groupes ?
- Quels sont les acteurs pertinents pour inventer ces nouvelles méthodes de concertation et enclencher des projets de réhabilitation à ces échelles (élus, PACT, ANAH...) ?
- Quels outils ou moyens juridiques développer pour inciter et accompagner le processus ? (mode de vote des copropriétés, possibilité de mutualiser des équipements au sein des unités foncières).

Comment surmonter les freins économiques ?

- Comment prendre en compte la perte de surface habitable induite par l'isolation thermique ?
- Comment accompagner les copropriétés en difficulté dans des démarches de réhabilitation qualitatives ? Faut-il accepter des réhabilitations à plusieurs niveaux, en fonction des moyens financiers des propriétaires ? (ex. du COC et de l'OPAH énergie à Paris).
- Comment mesurer l'impact de la réhabilitation thermique sur les loyers (locataires) ?
- Le DPE entraîne-t-il des valorisations foncières ?

Les enjeux climatiques sont-ils pris en compte dans la réhabilitation des grands ensembles ?

- Quelles sont les ANRU qui ont développé des objectifs intéressants par rapport à l'économie d'énergie ?

- Pourquoi toujours opposer réhabilitation peu qualitative et démolition-reconstruction ? Pourquoi ne pas explorer avec plus de finesse des exemples de rénovation très qualitatifs (exemple du travail mené par F. Druot, J-P Vassal et A. Lacaton : étude « Plus » et réhabilitation de la tour Bois Lepretre, cf. annexe).

Les problématiques de la réhabilitation

Incontournable à terme, la réhabilitation demeure une urgence à organiser.

- Aspect économique : la réhabilitation demande des moyens ; ils existent, mais sont-ils orientés ? Nécessité d'explorer d'autres pistes (tiers investisseurs...).
- Aspect réglementaire et législatif : le côté « carcan » a été souligné. Un bâtiment ne peut pas être traité au niveau de l'unité foncière. Or, le plus important de la réhabilitation va se faire par des initiatives privées : l'aspect réglementaire devrait pouvoir libérer des initiatives privées (option politique).
- Aspect technique : les solutions techniques existent, mais elles sont variables. Il manquerait un catalogue permettant de savoir, au cas par cas, quel type d'intervention est possible.

Une feuille de route pour Ekopolis

- Ekopolis doit capitaliser les expériences du terrain, non seulement les réalisations les plus importantes, mais aussi les micro-expériences : cette échelle est incontournable en réhabilitation.
- Ekopolis doit être une plateforme d'initiatives : en cette période de mutation, la possibilité est offerte de tester les initiatives et d'en envisager les différents aspects. Phase d'anticipation afin que les retours d'expérience s'en trouvent eux-mêmes optimisés.
- Il est important qu'Ekopolis puisse :
 - impliquer le citoyen en structurant l'information,
 - jouer un rôle de mise en relation d'acteurs via l'animation de réseau(x),
 - constituer (et diffuser) des bases de données sur du chiffrage, des solutions techniques, des manières de faire,
 - anticiper,
 - réaliser des comparatifs pour les retours d'expérience (éléments en terme énergétique, mais également bilan carbone...),
 - recenser les outils et projets existants : savoir ce qui se fait ailleurs pour pouvoir orienter,
 - être force de proposition vis-à-vis des élus (relativement à la réglementation sur l'urbanisme).

Enfin, une question a été soulevée : Ekopolis doit-il avoir un rôle polémique et critique ?

Atelier 3 : Montage et financement d'opérations

Flux financiers, création de valeur, aides, certifications, coût global : quels outils-leviers pour des opérations durables ?

Atelier animé par Dominique Sellier, ARENE

Rapporté par Vincent Lelièvre, architecte CAUE 92

Rappel des questions posées comme fil directeur pour les échanges :

- 1. Quels sont les freins au développement économique à court et long terme de votre secteur d'activité (préciser lequel) ?*
- 2. Quels nouveaux outils ou mécanismes économiques préconisez-vous pour améliorer votre secteur d'activité ou filière dans son territoire ?*
- 3. Quels nouveaux métiers ou branches d'activité ces mutations pourraient-elles créer ?*
- 4. Comment mutualiser et valoriser vos expériences en impliquant au mieux la société civile ?*

Cet atelier avait pour objectif d'approfondir les mécanismes économiques propres à faire émerger des projets plus durables, pour dépasser l'éternel débat des « surcoûts » à compenser par des aides, crédits d'impôts ou autres.

Les problématiques du coût

La notion de coût englobe plusieurs problématiques. Les surinvestissements (on parle en 2009 de 5% pour une opération HQE, 10 à 20% pour du BBC) sont souvent présentés comme un frein mais vite dépassé, (cf. débat sur le financement des premiers projets RT2005). Des aides financières ponctuelles (EcoPTZ, prêts bonifiés Dexia) ou des aides au montage financier (bonus de COS) sont déjà disponibles, mais il faut réfléchir aux conditions exigées et à leurs impacts sur la société.

Ce surcoût est évidemment à relativiser dans le cadre d'une approche en coût global ou tout au moins d'une évaluation des coûts de maintenance et d'exploitation (bénéfices pour le gestionnaire ou les usagers, valorisation de l'image du maître d'ouvrage, etc.), voire des coûts externes (bénéfices pour la société en termes de santé ou de sauvegarde de l'environnement par exemple). Le rapport Stern¹ sur l'économie du changement climatique évaluait le prix de l'inaction à 5 points de PIB à l'échéance 2050, alors que 1% du PIB d'investissements massifs aujourd'hui suffiraient à minimiser les impacts sur le climat. Le temps investi en ingénierie en amont du projet, la standardisation ou encore l'optimisation de la chaîne d'acteurs sont susceptibles de générer des économies de temps, d'argent et de qualité.

On observe des différences de prix notoires entre pays. Un logement labellisé passif en Allemagne peut coûter 1700€_{TTC}/m² en surface utile avec une température de consigne de 21°C, alors qu'aujourd'hui en Île-de-France un logement BBC à 19°C coûte 1750€_{HT}/m² en SHON². On dénonce, en France, le prix des matériaux et

¹ 30 octobre 2006, http://www.hm-treasury.gov.uk/stern_review_report.htm

² Source : Pierre Paulot, ICEB café sur le coût du logement durable, 21/09/09

équipements, les coûts de contrôles, la qualité de la main d'œuvre. Plus globalement, le montage et financement d'opérations sont donc à traiter en rapport avec le territoire et les logiques d'acteurs et de production. A ce sujet, Ekopolis pourrait travailler sur les logiques de cluster, de filières localisées, de logistique en circuit court (cf. l'exemple du Vorarlberg, les districts industriels italiens, la coopérative d'éco-construction en Picardie, le pôle Advancity).

Les enjeux du montage et financement d'opérations ne sont pas seulement financiers, l'économie est également à aborder dans le sens de la mutualisation de savoir-faire et de la collaboration. Ekopolis a dans ce sens un rôle particulier à jouer, en mettant à disposition une information structurée pour négocier et suivre un projet, et une plateforme d'échanges.

Echelle d'intervention

L'échelle de l'aménagement est jugée plus pertinente que celle des constructions sur la question économique, point de vue appuyé par plusieurs aménageurs présents (AFTRP, SEMAVIP, SEMAVO) et l'EPF Ile-de-France.

Actuellement sur les opérations d'aménagement, les surcoûts de la qualité environnementale sont malheureusement assumés par l'aménageur en baissant les prix de charge foncière. Le prix élevé du foncier est trop souvent un obstacle à la prise en compte de la valeur environnementale. Paris est un cas particulier, le prix du foncier étant tellement élevé que les surcoûts liés à la qualité ont un impact minoré dans le budget global d'une opération.

En évaluant les terrains en amont du projet, pour identifier les zones plus propices aux constructions bioclimatiques et environnementales, on peut pourtant optimiser la performance environnementale de l'opération et les coûts de construction. Mettre en concurrence les promoteurs plus que les bailleurs, plus compétitifs en ingénierie financière, permet également de dégager des économies : leurs offres de prix peuvent varier de 1 à 3. Les opérations sont parfois cantonnées à de trop petits périmètres ne permettant pas d'optimiser l'utilisation des ressources (ex. géothermie à Clichy Batignolles).

Coût global, entreprises et matériaux

Certains investisseurs privés sont très au point sur l'évaluation des coûts de maintenance et d'exploitation et donc prêts à payer les surcoûts d'investissement.

Les grandes entreprises du BTP existent grâce à leurs sous-traitants, et pourraient développer des programmes de transferts de compétence, de formations aux nouvelles techniques.

La FFB a lancé une large étude sur la mise en place des éco-matériaux par les entreprises et relève un problème de prix et de disponibilité en Île-de-France comme principal blocage.

Tout le monde s'accorde sur la nécessité de prévoir plus de temps en amont des projets, ainsi que sur le besoin de mieux prendre en compte la valeur environnementale, qu'il faudrait inclure dans les marchés.

Réglementation

Des obstacles réglementaires et juridiques sont également identifiés, comme l'exclusion dans la réglementation thermique des chaufferies collectives, ou les difficultés de prises de décision dans les copropriétés et plus encore dans les opérations incluant plusieurs copropriétés. La loi MOP et sa procédure d'attribution des marchés paraissent également un frein aux objectifs de développement durable. La mise en place d'un système d'imposition sur engagement de performance serait probablement plus efficace.

Le sujet du montage et du financement d'opérations est vaste, et cette première journée du comité d'orientation a fait émerger nombre d'observations et des propositions de plusieurs ordres, qui pourront apporter des ressources, événements ou ateliers de travail. Pour accélérer la mutation des pratiques, Ekopolis doit continuer son travail en concertation avec les professionnels franciliens, développer les capacités d'innovation et diffuser les bonnes pratiques.

La mutualisation de savoir-faire en *clusters*, l'étude de la topographie des acteurs en Île-de-France et le recensement des ressources semblent donc des enjeux primordiaux pour les actions futures d'Ekopolis.

Des constats...

- Pour les aménagements, les coûts de la qualité environnementale sont plus faciles à évaluer (évaluation des terrains en amont du projet pour identifier les zones plus propices au BBC [à la conception bioclimatique et environnementale] plutôt que de demander du BBC après lotissement : le surcoût du BBC finit par être pris en charge par l'aménageur en baissant les prix de charge foncière),
- L'AFTRP ne met plus en concurrence les bailleurs, mais plutôt les promoteurs plus compétitifs en ingénierie financière,
- Les écarts de prix des offres des promoteurs varient de 1 à 3,
- La réglementation thermique ne valorise pas les chaufferies collectives,
- Difficultés de décisions dans les copropriétés, encore plus dans des projets avec plusieurs copropriétés,
- À Paris, les charges foncières sont tellement élevées que les « surcoûts » liés aux performances environnementales sont absorbables,
- Les investisseurs (notamment pour les centres commerciaux) sont très au point sur les coûts de fonctionnement et donc prêts à payer les surcoûts d'investissement,
- Il faut du temps pour le projet, ne pas minimiser les études, la loi MOP ne fonctionne plus pour des objectifs de développement durable,
- Les opérations sont cantonnées à de trop petits périmètres (ex. géothermie à Clichy Batignolles).

... aux pistes générales envisagées

- Mieux prendre en compte la valeur environnementale,
- Inclure la performance environnementale dans les marchés,

- Les « majors » du BTP existent grâce aux sous-traitants, et peuvent former leurs sous-traitants aux nouvelles techniques,
- Mise en place d'un système d'imposition sur engagement de performance.

Des axes de travail pour Ekopolis...

- Mutualisation de savoir-faire en *clusters* autour d'Ekopolis,
- Recensement des ressources et diffusion d'une information structurée pour mieux négocier les projets et clarifier la notion de coût,
- Faire valoir les innovations.

... et quelques propositions

- Étude sur la faisabilité et les financements des panneaux photovoltaïques,
- Étude sur la notation environnementale du logement aux Pays-Bas,
- Travail sur la filière bois avec Francilbois,
- Travail sur les freins réglementaires et juridiques au développement durable (DTU, interdiction de consulter les entreprises en amont, etc.),
- Diffusion de pratiques non franciliennes (l'exemple de la réhabilitation du nouveau siège du Gesec à Tours (37) est à approfondir et diffuser : le Groupement d'intérêt des entreprises en énergie, locataire, a financé les travaux contre une garantie de diminution de son loyer).

Atelier 4: Conception et aménagement durable des territoires

Comment inverser la logique de production des territoires ?

*Atelier animé par Évelyne Lucas, directrice du CAUE 91
Rapporté par Sarah Emmelin, chargée de mission à la DREIF*

Rappel des questions posées comme fil directeur pour les échanges :

- 1. Comment penser le projet globalement pour dépasser les réponses locales et ponctuelles ?*
- 2. De quels dispositifs d'évaluation dispose-t-on sur les politiques engagées et les outils d'accompagnement financier, réglementaire et méthodologique existants : appels à projet, référentiels, indicateurs ? Comment les utilise-t-on ? Sont-ils performants ?*
- 3. Comment atteindre une vitesse de progression en adéquation avec les engagements planétaires ? Comment dépasser les blocages culturels et de gouvernance pour accélérer les changements de nos modes de conception, financement et fabrication du territoire ?*

Depuis quelques années, c'est à l'échelle des territoires que s'inscrit concrètement le développement durable dans les réalités sociales et économiques. Il s'agit d'une logique d'action encore émergente en France et en Île-de-France, qui fournit l'opportunité d'une mise en place de démarches intégrées, basées sur un équilibre entre les différentes dimensions du développement durable.

Cet atelier était basé sur la recherche d'une alternative à la façon de concevoir les territoires appliquée jusqu'à maintenant. Les participants ont été invités à débattre autour de la question : *Comment inverser la logique de production des territoires ?*, et à discuter de l'emploi de ces termes.

Débat sémantique : pourquoi inverser ? comment inverser ?

La question aurait pu être également : « *Pourquoi inverser ?* ». Pour concevoir les territoires, toutes les dimensions du développement durable doivent être prises en compte. Aujourd'hui, la question environnementale fait généralement consensus rapidement, mais l'ensemble des champs n'est pas forcément investigué...

La simple addition des dimensions du triptyque *économique - sociale - écologique*, ne suffit pas, il faut chercher des éléments de réponse transversaux qui se complètent.

L'emploi du terme *inverser* la logique de production des territoires peut suggérer qu'elle n'est pas bonne actuellement. Les aménageurs aujourd'hui réfléchissent souvent à court ou moyen terme, alors qu'il faut impérativement se projeter à 30 ou 40 ans...

Au-delà du débat sémantique, il faut surtout retenir qu'un travail est à faire sur les démarches et les méthodes pour travailler ensemble, dans une optique de développement durable.

Les enjeux d'une logique renouvelée de la production des territoires

Référentiels

Un référentiel est un outil utile pour accompagner la production des territoires dans une perspective de développement durable. Il doit s'agir d'une démarche collective, intégrant des indicateurs de suivi et d'évaluation, variables selon l'échelle de projet. Ces indicateurs permettent de situer un projet, de voir où il est bon ou non. Il est nécessaire de former les acteurs très en amont pour qu'ils s'approprient ces démarches.

Filières

Comment produire le territoire? Quelle logique de production? Il faut travailler en transversalité et déterminer des logiques territoriales par filières. L'exemple de la filière bois est développé : fort stock de bois dans la région Île-de-France, largement sous exploité. Il existe un import-export qui pourrait être évité, si le traitement du bois francilien était réalisé sur place. D'autres exemples du même type, comme ceux de l'agriculture ou de l'énergie ont été évoqués.

Marketing public

Le projet de territoire doit intégrer la notion de « marketing public », afin de comprendre les besoins des populations résidentes, des usagers (présents comme futurs) pour pouvoir adapter le projet à la demande et si besoin la faire évoluer. Aujourd'hui on produit un service ou un territoire, puis on communique pour montrer que c'est le meilleur possible. Il s'agit maintenant d'analyser les besoins et de produire un service ou un territoire adapté.

Coopération

Les territoires ne doivent pas être pensés en concurrence, mais en coopération. Cette approche est beaucoup plus efficace et pertinente, permettant de valoriser et de mettre en complémentarité les territoires.

Densification

L'une des priorités est la densification de l'habitat pavillonnaire. Aujourd'hui ce principe est souvent non appliqué, notamment faute de définition d'un SCoT, document opposable, sur le territoire. La question de la densification relève alors des directement des élus.

Zones agricoles

La prise en compte des espaces agricoles à côté de celle des espaces bâtis s'impose aujourd'hui plus que jamais, à fortiori dans une prise en compte des territoires à 30 ou 40 ans. Ils sont en particulier essentiels pour la région Île-de-France.

La culture et les architectes

Une des difficultés les plus importantes est de surmonter les habitudes et la réglementation. Il faut aujourd'hui reposer la question de la construction des territoires au niveau de la culture, et du rôle qu'ont à jouer les architectes. Ceux-ci doivent être associés à tous les projets.

Anticipation

Un travail de retours d'expériences est utile pour regarder le passé, mais il est pertinent également de travailler sur l'anticipation (ex des ateliers de création urbaine avec réflexion sur la ville du futur).

Le rôle d'Ekopolis par rapport à l'ensemble des initiatives territoriales.

Dans le contexte d'urgence actuel, Ekopolis doit permettre de gagner du temps dans la mise en œuvre de démarches d'aménagements durables. Aujourd'hui il n'y a pas tant une pénurie de moyens humains, financiers, de savoir-faire, qu'un problème de temps. Ekopolis peut permettre de gagner du temps en :

- Favorisant les échanges d'expériences entre les acteurs. Il existe de nombreux outils qui doivent être mis à disposition du public au travers d'Ekopolis, comme par exemple les démarches présentées par les différents acteurs présents : @D Aménagement durable, Agenda 21, tableaux de bords de la Ville de Paris... Ekopolis peut également jouer un rôle de formation pour l'utilisation des différentes boîtes à outils, et une formation en amont pour l'évaluation de projet.
- Redistribuant de l'information et des données. En adoptant ce rôle de « hub », Ekopolis peut favoriser la connaissance et l'accès aux ressources qui existent déjà. Ce doit être un lieu d'échanges pluridisciplinaires.
- Mettant à disposition des acteurs des retours d'expériences. Son action doit être ciblée sur une capitalisation objective des meilleures pratiques et meilleurs exemples, sans faire de catalogue exhaustif.

Devant le foisonnement des initiatives, le partage des informations est essentiel, mais Ekopolis doit filtrer l'information et les références vraiment utiles.

Atelier plénier : quelle feuille de route pour Ekopolis ?

Introduite par Gwenaël Guyonvarch, directeur régional de l'ADEME, la séance plénière a été l'occasion de restituer les travaux du matin avant d'ouvrir le débat.

Introduction de la séance

Gwenaël Guyonvarch a encouragé Ekopolis et souligné l'importance de mettre en présence tous les décideurs, toutes les compétences des secteurs de l'aménagement et de la construction durables. Le directeur régional de l'ADEME a également insisté sur le fait qu'Ekopolis devait aller plus loin dans ses propositions de mise en commun d'outils et d'actions pour répondre aux interrogations.

Après la restitution des ateliers (cf. restitution des ateliers pages précédentes) les échanges ont donc porté sur le positionnement d'Ekopolis et tenté de dégager des priorités dans son action à venir.

Échanges

Nous avons retranscrit les interventions de chacun sur la base de l'enregistrement effectué et préféré adopter un style télégraphique plutôt que de reconstruire le propos. Ces propos n'ont pas été relus par leurs auteurs.

D. Sellier, ARENE

Ekopolis doit avoir un rôle d'interface entre l'offre et la demande, être davantage accompagnateur des démarches économiques. Il faut faire en sorte que les acteurs travaillent mieux ensemble, plus concrètement. La question d'aujourd'hui est celle des priorités et des moyens.

P. Urbain, CAUE 94 :

L'utilisateur est totalement oublié ; or, il a une importance fondamentale dans l'utilisation du bâtiment en terme d'économie d'énergie.

Arnaud Comolet, CA de Saint-Quentin en Yvelines :

Proposition : travailler sur un référentiel sur l'aménagement durable, pouvant partir de celui de la ville de Paris, ou des projets de référentiels en région Ile-de-France. Même type de démarche sur les indicateurs développement durable. Plusieurs territoires déjà engagés dans ce genre de réflexion, ils pourraient y participer au niveau de l'Île-de-France.

Patricia Corrèze-Lénéé, CR Ile-de-France :

- Interrogation sur les formations et sur le fait qu'elles existeraient : il faut mieux définir et identifier les types de public, et cibler les formations appropriées. Pour certains publics, peut-être que les formations n'existent pas aujourd'hui, et c'est peut-être sur ce point qu'il faut se focaliser. La question des formations est fondamentale.
- Interrogation sur le champ exact d'intervention d'Ekopolis : est-ce à Ekopolis de travailler sur les indicateurs du développement durable ?
- Référentiels : le Conseil régional élabore un agenda 21 sur le fonctionnement même du Conseil régional. Référentiel pour savoir dans quelles conditions intervenir en

matière de subventions. Possibilité de verser ce genre de réflexions aux travaux d'Ekopolis.

Joël Aoust, CAUE 95 :

Les départements peuvent également jouer un rôle. Intéressant d'avoir un lieu où on puisse réunir leurs actions « éco-conditionnées », les exposer (départements et collectivités).

Muriel Leboulanger, ALE Arc de Seine Énergie :

Il existe déjà des structures qui organisent des visites, des voyages (CAUE, ALE...) : comment travailler en bonne cohérence pour ne pas doubler, mais peut-être développer et diffuser ce qui se fait déjà, en lien avec Ekopolis ?

Marie-Lise Breure-Montagne, CG de Seine-et-Marne :

Constat que l'outil ne crée pas seul le processus de changement (ex : il existe pléthore de formations. L'outil, un catalogue de formations, ne crée pas un processus apprenant dans une organisation). Un acteur comme Ekopolis peut être un prétexte pour stimuler ce processus apprenant.

Glissement de méthode : jusqu'à présent, on parlait de référentiel et, avec le Grenelle qui va instituer peut-être des responsables développement durable mutualisés, on est sur autre chose, amélioration d'un processus continu. On en est au moment où on a suffisamment de maturité pour passer à l'étape suivante.

Thomas Philippon, Ekopolis :

Pour apporter un début de réponse à certaines interrogations: Ekopolis n'a pas les capacités de produire un référentiel. Le terme de catalyseur est plus approprié.

Formalisons un espace permettant de prendre connaissance de tout ce qui a été fait.

Question d'anticipation : aspect souligné avant la création d'Ekopolis. Aujourd'hui, Ekopolis n'est pas en mesure de produire quelque chose dessus, mais c'est ouvert.

Au sujet des ALE et usagers, il y a des curseurs à définir : que fait-on, à quelles échelles de territoire ? Que fait-on, pour quels publics ?

Jusqu'à maintenant, on a toujours dit qu'on ne s'adressait pas à l'utilisateur (c'est le rôle des ALE, EIE, CAUE...), mais aux publics professionnels.

Jean-Michel Vincent, DREIF :

Sur la valeur ajoutée d'Ekopolis : c'est un lieu de libre parole, qui permet par conséquent la circulation des idées, des méthodes et des bonnes expériences (même si elles sont partielles). Nous sommes dans un moment où il y a un foisonnement d'initiatives extraordinaires, et où nous ne connaissons pas 80% de ces initiatives.

- Il faut diffuser ces initiatives (le CSTB fait une typologie des bâtiments afin d'avoir une typologie d'interventions en terme de réhabilitation thermique : les rencontrer, et diffuser) pour être au courant de ce qui se fait.

- On ne va pas bâtir un énième référentiel. Mieux vaut essayer de les connaître tous (organisation d'une journée par exemple).

- Diffuser l'information sous une forme courte (on croule sous les informations).

Emmanuelle Patte, ICEB :

Cela suppose d'être très pointu. Le problème de tous est le problème du temps. Il existe déjà beaucoup d'informations sur le web, déjà des tas de visites, mais pas le temps de les faire. Il faut être très pointu pour ne pas ajouter une couche de plus à tout ce qui existe déjà. Discerner ce qui est valable, ce qui l'est moins : quand on fait une visite, le bâtiment est présenté par son concepteur qui est forcément positif. Il faut aussi l'aspect critique.

Patricia Corrèze-Lénéé, CR Ile-de-France :

Important de définir les priorités d'Ekopolis afin de savoir sur quoi l'effort de recherche peut porter, et mise en commun (groupe de travail pour les définir ?)

Raphaël Russo, CRMA – CMA 92 :

D'autres CdR existent en France (newsletter Alterre Bourgogne). Faire un état des lieux de ce qui est proposé, ce qui existe déjà et voir où Ekopolis pourrait se situer par rapport à cela ?

Arnaud Comolet, CA de Saint-Quentin en Yvelines :

Faire un état des lieux de ce qui est proposé actuellement, et voir comme cela où Ekopolis peut se positionner.

Evelyne Lucas, CAUE 91 :

Il n'est pas neutre qu'Ekopolis soit porté par l'URCAUE : se veut proche du territoire. Ancrage au territoire, proximité plutôt que d'imposer une recette de CdR existant ailleurs. C'est l'intérêt de notre démarche.

Mais, pour cela, les acteurs doivent nous faire remonter leurs besoins, leurs blocages...

Jean-Michel Vincent, DREIF :

Chacun devrait présenter ses ressources et actions futures. Pour la DREIF :

- méthode @d
- étude éco-matériaux en Ile-de-France d'ici à la fin de l'année

Chacun doit apporter sa pierre dans le cadre du partenariat ; mais il faut un comité de sélection pour organiser les données.

Paul Cassin, CR Ile-de-France :

« Pôle de ressources pour l'aménagement et la construction durables » : problème de champ et de définition (très large). On vise quand même l'exemplarité.

Qu'est-ce qu'une opération réussie ? Lister les différents maillons techniques, sociologiques, économiques... Détecter les maillons faibles.

Prioriser :

1. Recenser les initiatives (mise en réseau). Acquisitions et valorisation de données.
2. Que peut-on obtenir de ce retour d'information ? Et que donner en retour ? Ces initiatives doivent servir de plateformes d'échanges. Voir les points réussis et les points bloquants.

Si ce travail est bien fait, il peut être valorisé auprès des différents acteurs.

Synthèse des propositions par thème

Sur la question du positionnement

Ekopolis devrait :

- Clarifier son rôle par rapport à l'ensemble des initiatives territoriales (JP Palisse, IAU), notamment le Teddif (L.Guinard, DIREN),
- Militer pour la cohérence dans les décisions (JF Chauveau, DIREN),
- Promouvoir l'approche multidisciplinaire et multipartenariale,
- Cibler son action sur une capitalisation objective des meilleures pratiques et meilleurs exemples, sans faire de catalogue exhaustif,
- Filtrer l'information et les références vraiment utiles devant le foisonnement des initiatives, et la partager,
- Ne pas se limiter aux exemples franciliens, mais aussi parler de ce qui se passe ailleurs,
- S'inscrire dans les objectifs Grenelle (C. de Chastenet, Ville de Paris).

Enfin, une question a été soulevée : Ekopolis doit-il être un pôle polémique, avoir un rôle de critique ? (Certains pensent que oui, N. Rougé, Semavip, mais dans le respect de la traçabilité des points de vue). J-M Vincent, de la DREIF, estime que la valeur ajoutée d'Ekopolis réside également dans sa libre parole.

Sur la question des ressources

Ekopolis devrait :

- Être un hub : une structure qui redistribue de l'information et des données, qui permet de connaître et d'atteindre les ressources qui existent déjà,
- Identifier les bonnes pratiques mais aussi se permettre des analyses critiques (cf. travail de capitalisation et d'évaluation des retours d'expérience),
- Produire une base de données sur référentiels existants,
- Clarifier l'offre de formation et ses débouchés finaux (les FFB, CAPEB et syndicats pro peuvent déjà jouer ce rôle d'orientation),
- Recenser les acteurs de la construction et de l'aménagement durables en Ile-de-France,
- Constituer (et diffuser) des bases de données sur du chiffrage, des solutions techniques, manières de faire, anticiper,
- Réaliser des comparatifs pour les retours d'expérience (éléments en terme énergétique, mais également bilan carbone...),
- Recenser les outils et projets existants : savoir ce qui se fait ailleurs pour pouvoir orienter ; identifier les audits (JM Vincent, DREIF),
- Être un lieu physique et virtuel pour trouver des références, mais également les opérateurs derrière les opérations (D. Boret, DREIF),
- Clarifier, hiérarchiser, synthétiser l'info de portée locale ; renvoyer vers les instances compétentes pour l'info de portée globale (N. Rougé, SEMAVIP),
- Capitaliser des données et informations techniques.

Sur la question de la formation

Ekopolis devrait :

- Mieux définir et identifier les types de public, et cibler les formations appropriées. Pour certains publics, peut-être que les formations n'existent pas aujourd'hui, et c'est peut-être sur ce point qu'il faut se focaliser. (P. Corrèze-Lénéé, CR Ile-de-France)
- Trouver une façon d'aider à l'écriture de contrats (cahiers des charges),
- Collaborer au diagnostic métier, emploi et activité développement durable de TEE,
- Promouvoir ou proposer de la formation transversale pour la filière technique,
- Promouvoir ou proposer des formations à la carte pour aménageurs,
- Pousser les artisans à la formation,
- Promouvoir ou proposer des formations techniques pour les artisans, PME sur les nouveaux matériaux et leur mise en œuvre (J. Barathon)/ chantiers de formation pluri corps de métier (V. Le Coq, TEE),
- Promouvoir ou proposer des formation pour améliorer la connaissance des modes de management global (B. Petroff, Plaine Commune).

Sur la question des visites

Ekopolis devrait :

- Proposer des visites de bâti tertiaire et industriel (S. Fischer, EPE),
- Proposer des visites de proximité sur opérations exemplaires, en étant objectif : mettre en lumière ce qui exemplaire et ce qui l'est moins (D. Boret),
- Proposer des visites de chantier pour les entreprises (A. Dulauroy, FFB),
- Proposer des visites plus techniques (retours des questionnaires circuits visites).

Sur la question l'animation réseau

Ekopolis devrait :

- Animer des ateliers avec des professionnels afin qu'ils travaillent ensemble, et ainsi favoriser la transversalité et les rencontres entre les acteurs,
- Mutualiser les ingénieries, les connaissances sur l'impact environnemental des produits, partager les pratiques environnementales,
- Permettre la réflexion en sous-groupe sur le niveau d'exigence rencontré en Ile-de-France pour l'accès à la commande publique (critères environnementaux et sociaux) (J. Barathon, Bouygues),
- Impliquer le citoyen en structurant l'information,
- Jouer un rôle de mise en relation d'acteurs via l'animation de réseau(x),
- Favoriser les échanges transversaux entre acteurs (S. Chambre, MIQCP)
- Utiliser les syndicats comme relais dans la diffusion de l'info sur la rénovation durable (C. de Chastenet, Ville de Paris),
- Encourager et organiser la mutualisation des EnR dans les copro (C. de Chastenet, Ville de Paris).

Sur la question des retours d'expériences

Ekopolis devrait :

- Produire des retours d'expériences et de l'évaluation (S. Chambre, MIQCP ; JM Lachaux, UNSFA),

- Capitaliser les expériences du terrain, et pas uniquement les réalisations les plus importantes en terme de volume, mais justement, aussi, les micro-expériences qui sont une échelle incontournable en réhabilitation,
- Montrer des actions exemplaires, mais aussi des moins réussies et attirer l'attention sur les points d'achoppement dans les projets (JF Chauveau, DIREN et E. Patte, ICEB...), et ce afin de diffuser l'expérience acquise localement,
- Faire en sorte que l'ANRU trouve dans Ekopolis des intérêts concrets pour faire évoluer les projets qu'elle finance (D. Boret, DREIF).

Sur la question des initiatives

Ekopolis devrait :

- Être une plateforme d'initiatives (étant encore en période de mutation, la possibilité est offerte de tester les initiatives et en envisager les différents aspects). Phase d'anticipation afin que les retours d'expérience s'en trouvent eux-mêmes optimisés,
- Être force de proposition vis-à-vis des élus (relativement à la réglementation sur l'urbanisme),
- Favoriser ou porter des projets à organisation transversale innovante qui pourraient être financés par l'ADEME (G. Guyonvarch, ADEME).

Conclusion

L'examen des échanges du comité d'orientation montre, grâce à l'intérêt manifesté par l'ensemble des acteurs présents et la richesse des propositions exprimées, que la mise en place d'un pôle de ressources régional sur l'aménagement et la construction durables (soutenables) correspond à une attente forte.

Encouragé dans son développement Ekopolis se doit à la fois de clarifier son champ d'intervention par rapport à l'ensemble des acteurs et initiatives existantes en Île-de-France et de trouver le moyen d'avancer sur les nombreuses pistes esquissées lors de cette journée.

Trois axes d'interventions principaux émergent des échanges :

- Ekopolis doit remplir pleinement son rôle de pôle de ressources, c'est-à-dire identifier, capitaliser, hiérarchiser et mettre à disposition de ses partenaires des ressources de différents types (acteurs, référentiels, retours d'expériences) ; être une plateforme d'échange et d'orientation.
- Ekopolis doit identifier des opérations d'aménagement ou de construction pertinentes pour lesquelles seront produits des retours d'expériences précis, critiques qui viendront d'une part alimenter les ressources mises à disposition des partenaires et pourront servir d'autre part de base à l'organisation d'échanges formateurs entre les partenaires.
- Ekopolis doit organiser des temps d'échanges (ateliers de travail) sur des thèmes spécifiques dont certains ont été identifiés (outils d'évaluation, blocages réglementaires, contrats et cahiers des charges, rénovation patrimoine industriel, mise en œuvre nouveaux matériaux,...) et d'autres restent à préciser. Ces ateliers « Ekopolis » pourront prendre des formes diverses selon les sujets abordés : groupes de travail, séances de travail-échange-production en petit comité, visites techniques de sites ou de chantiers, séances d'information ouvertes ou journées de formation.

Au-delà de ces trois axes d'intervention principaux, Ekopolis pourra porter des initiatives spécifiques ou exceptionnelles selon les moyens mis à sa disposition.

TRES IMPORTANT

***Pour concrétiser le projet Ekopolis, pôle de ressources francilien,
Transmettez vos informations à Ekopolis (projets, initiatives, outils,...)***

Contact :

Chloé Gautier, responsable des ressources documentaires

chloe.gautier@ekopolis.fr

Pour toute autre prise de contact :

contact@ekopolis.fr ou thomas.philippon@ekopolis.fr

Liste des participants

Structure	Personne	
ADEME	Gwénaël	GUYONVARCH
ADEME	Stéfan	LOUILLAT
AFTRP	Isabelle	DELUC-CHARLES
ALE	Muriel	LEBOULANGER
ALME	Yoann	GIRBEAU
AORIF	Martin	DE BETTIGNIES
ARENE	Marie-Pierre	DIGARD
ARENE	Dominique	SELLIER
ARENE	Muriel	LABROUSSE
ASSOCIATION DES SYNDICATS D'ARCHITECTES D'ÎLE-DE-FRANCE	Jean-Marc	LACHAUX
ATEE	Eric	FREYCENON
AUDAS	Philippe	SERANDOUR
BOUYGUES BÂTIMENT	Julien	BARATHON
CA DE SAINT QUENTIN EN YVELINES	Arnaud	COMOLET
CA DU PLATEAU DE SACLAY	Jean-Francis	RIMBERT
CA DU VAL D'ORGE	Jean-Baptiste	COUDERC
CA DU VAL D'ORGE	Juliette	ROLLAND
CA PLAINE COMMUNE	Boris	PETROFF
CAUE 75	Stéphanie	CAUCHI
CAUE 75	Laurence	DUFFORT
CAUE 75	Solène	MOUREY
CAUE 78	Pascale	CZOBOR
CAUE 78	Christelle	LOUVET
CAUE 91	Christian	BINETRUY
CAUE 91	Valérie	KAUFFMANN
CAUE 91	Evelyne	LUCAS
CAUE 92	Vincent	LELIÈVRE
CAUE 92	Jean-Sébastien	SOULE
CAUE 93	Jean-Michel	PAYET
CAUE 94	Amelie	THIENOT
CAUE 94	Richard	WISSLER
CAUE 94 - AGENCE DE L'ENERGIE	Philippe	BATAILLE
CAUE 94 - AGENCE DE L'ENERGIE	Guillaume	CLOUARD
CAUE 95	Joël	AOUST
CAUE 95	Odile	DROUILLY
CERC ILE-DE-FRANCE	Hervé	VIBERT
CERQUAL PATRIMOINE	Jasmine	AUBREE
CNDB	Estelle	BILLIOTTE
CONSEIL GENERAL 77	Marie-Lise	BREURE-MONTAGNE
CONSEIL GENERAL 93	Victoire	LEMPERIERE
CONSEIL GENERAL 93	Elodie	SABATHIER
CONSEIL GENERAL 93	Daphné	SENDROS PONS
CONSEIL REGIONAL	Paul	CASSIN

CONSEIL REGIONAL	Patricia	CORREZE-LENEE
CONSEIL REGIONAL	Rand	FAHMI
CONSEIL REGIONAL	Danielle	SAUTEREL
CRMA - CMA 92	Raphaël	RUSSO
CROAIF	Michel	SABARD
CSTB	Yann	MONTRELAY
DIREN	Jean-François	CHAUVEAU
DIREN	Laurent	GUINARD
DRAC ÎLE-DE-FRANCE	Olivier	GODET
DREIF	Daphné	BORET
DREIF	Jean-Michel	VINCENT
DREIF	Céline	COMPAGNON
DREIF	Sarah	EMELIN
DREIF	Antoine	VANINI
EKOPOLIS	Chloé	GAUTIER
EKOPOLIS	Thomas	PHILIPPON
EKOPOLIS	Clément	RIGOT
EKOPOLIS	Hélène	ROUGERON
ENSP VERSAILLES	Martine	MERITAN
EPE	Séverin	FISCHER
EPAMSA	Pierre	BIEUZEN
EPAMSA	Nedjma	BENAZIZA
EPF ÎLE-DE-FRANCE	Sylvain	BRILLET
ETD	Frédérique	DEQUIEDT
FFB	Aymeric	DULAUROY
FONDATERRA	Marie-Françoise	GUYONNAUD
FRANCILBOIS	Brice	LEFRANC
IAU ÎLE-DE-FRANCE	Muriel	NAUDIN
IAU ÎLE-DE-FRANCE	Jean-Pierre	PALISSE
IAU ÎLE-DE-FRANCE	Gwenaëlle	ZUNINO
ICEB	Christian	HACKEL
ICEB	Emmanuelle	PATTE
IDEMU	Bertrand	MUNICH
MAIRIE D'ORSAY	Baptiste	DANEL
MIQCP	Sylvie	CHAMBRE
OIN PARIS-SACLAY	Mathieu	DELORME
ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS	Séverine	VERNET
PUCA	Pascal	LEMONNIER
SEMAVIP	Nicolas	ROUGE
SEMAVO	Isabelle	SAINVET
TEE	Valérie	LE COQ
UNSF	Isabelle	CHINARDET-CANTINEAU
URCAUE	Philippe	LAURENT
VILLE DE PARIS	Cedissia	DE CHASTENET
VILLE DE PARIS	Cécile	GRUBER
VILLE DE PARIS	Bernard	VIEL

Annexe

Quelques outils et chiffres relatifs à l'atelier 2, Réhabilitation et renouvellement urbain

Chiffres de la copropriété (répartition)

Copropriété : 45% en Ile-de-France (source IAU, selon l'ENL 2006 de l'INSEE)
(monopropriété : 26% ; Habitat individuel : 29%)

En Île-de-France, les copropriétés, selon Filocom 2007, sont surreprésentées au centre : Paris qui n'offre que 25 % des logements de la région regroupe 37,5 % des copropriétés et 39,8 % des logements en copropriété. (Étude IAU : les copropriétés en Île-de-France, janv. 2009).

Localisation des copropriétés selon Filocom 2007 :

Paris : 43 000 (logements)	Hauts-de-Seine : 19 000
Seine-et-Marne : 6 200	Seine-Saint-Denis : 11 700
Yvelines : 9 200	Val-de-Marne : 13 100
Essonne : 6 500	Val-d'Oise : 5 800

« Paris compte plus de la moitié des copropriétés d'Ile-de-France, alors que la petite couronne en totalise 32% et la grande couronne 17% » (CR des 2e assises de l'habitat privé social en Ile-de-France, site Pact-arim)

<http://www.iaurif.org/nos-etudes/detail-dune-etude/etude/les-coproprietes-en-ile-de-france.html>

Copropriétés en difficulté

Grâce au tableau de bord réalisé par la direction régionale de la Caisse des dépôts en partenariat avec l'Agence nationale de l'Habitat (Anah), 1145 copropriétés considérées comme dégradées ont été recensées au 1er janvier 2007, soit 60 256 logements, dont un quart à Paris, près d'un tiers sur la petite couronne et 44 % sur la grande couronne du fait des copropriétés *paquebots*.

5 à 10% de copropriétés sont en difficulté. (site Pact-arim, compte-rendu des Assises en Île-de-France sur les copropriétés en difficulté ; http://www.pact-habitat.org/copropriets_fragiles.html)

Surfaces

Nombre moyen de pièces des résidences principales en 2006 : 3,4

Maison : 4,8 / Appartement : 2,9

Source INSEE, données locales, Île-de-France, dossier thématique, d'après le recensement de la population 2006.

Eco-PTZ

30 000 prêts au 14 septembre 2009 (chiffre de la Fédération bancaire française). Pas de détail sur les copropriétés, elles étaient encore « très peu demandeuses » en juillet dernier (article Localtis.info du 21 juillet 2009).

Dispositifs parisiens

- une OPAH énergie en préparation.

- Dispositif COC (Copropriétés objectif climat) de la Ville de Paris / Ademe : le copropriétaire ou la copropriété intéressée bénéficie d'un accompagnement personnalisé avec un Conseiller Info Énergie pour le montage du dossier (Méthodologie, communication au sein de la copropriété, mobilisation des aides financières, suivi, conseils techniques...). La Ville de Paris accorde une subvention de 70% sur le diagnostic de l'immeuble. Les conseillers aident au choix des bureaux d'études pour le diagnostic. Certains travaux subventionnés par l'Anah peuvent bénéficier d'une majoration de l'aide de 20%.

Informations complémentaires :

- 153 copropriétés se sont engagées dans un projet d'amélioration énergétique dans le cadre du programme "Copropriétés : Objectif climat",
- 83 copropriétés (représentant plus de 6800 logements) ont voté un diagnostic énergétique et 29 autres (représentant plus de 2900 logements) sont en attente d'un vote durant leur prochaine Assemblée Générale,
- Les premiers travaux votés (ou prévus) ne se résument pas à l'installation d'un régulateur ou au changement d'une chaudière vieillissante mais concernent des travaux d'isolation de toiture, des achats groupés de fenêtres...

ANRU

Les objectifs ANRU sur la période 2004-2008 :

- 200 000 constructions de logements locatifs sociaux,
- 200 000 réhabilitations ou reconstructions lourdes,
- 200 000 démolitions.

Chiffres clés ANRU, disponibles sur <http://www.anru.fr/-Les-chiffres-cles-.html> :

- 12 milliards d'euros pour financer le PNRU jusqu'en 2013,
- 350 millions d'euros supplémentaires (plan de relance) pour accélérer le Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU),
- 1200 opérations de rénovation urbaine lancées en 2009, réparties sur 211 communes,
- 181 M€ de subventions ont été attribuées à l'Île-de-France (et 169 M€ pour les autres régions).
- 72 % des crédits affectés (282 M€) concernent les quartiers prioritaires et permettent de réaliser :

- 12 000 constructions de logements sociaux,
- 28 000 réhabilitations,
- 21 500 résidentialisations,
- 200 opérations d'aménagement,
- 150 équipements publics,
- 20 opérations commerciales,
- 100 opérations d'ingénierie.

Plus de 4 milliards d'euros de travaux générés, qui démarreront d'ici la fin de l'année 2009. Début sept. 2009 : plus de 400 opérations ont démarré, dont 181 en Île-de-France.

Cf. travail mené par F. Druot, J-P Vassal et A. Lacaton :

Etude « Plus » et réhabilitation de la tour Bois Lepretre, Paris 17ème

<http://fr.calameo.com/read/000002636b63c2f73a01c>