

# **USF** **Urbanistes Sans Frontières**

**Club International UCER « Urbaniser Construire Ethique et Responsable »**



**Soirée Dîner-Débat du 15 octobre 2008**

**La qualité environnementale dans les projets d'urbanisme et de construction**

Document édité par

**USF Urbanistes Sans Frontières**

ONG française reconnue d'intérêt général dont l'objet est d'apporter sa participation, dans le cadre de la solidarité internationale, dans tous les domaines de l'urbanisme, de l'environnement et du développement durable des territoires.

Ce document est téléchargeable dans la rubrique Club UCER sur le site web d'USF

**[www.usf-f.org](http://www.usf-f.org)**

## Le mot d'USF

Au nom d'USF Urbanistes Sans Frontières, j'ai le grand plaisir de vous présenter ce document riche d'échanges entre les participants à la Soirée Dîner-Débat du 15 octobre 2008 à Paris dans le cadre du Club International UCER « Urbaniser Construire Ethique et Responsable ».

USF a créé ce club pour réunir les acteurs de l'urbanisme et de la construction qui affirment leur engagement éthique et leur responsabilité face à l'urgence écologique. L'objet du Club UCER est notamment l'échange des savoir-faire et le renforcement des compétences des professionnels, à l'échelle internationale, dans le domaine du développement durable.

Dans cette approche, USF compte organiser périodiquement des rencontres pour débattre des sujets d'actualités liés à la qualité de l'environnement.

La Soirée du 15 octobre 2008 a réuni cinquante professionnels représentant divers établissements pour débattre de « La qualité environnementale dans les projets d'urbanisme et de construction » avec la participation de la Mairie de Paris et de l'ADEME.

J'ai l'honneur de vous présenter ci-après la liste des participants ainsi que le descriptif de leurs entreprises à la fin de ce document.

En vous souhaitant bonne lecture, je vous remercie très chaleureusement de l'intérêt que vous portez aux actions d'USF.

Maggie Cazal

Présidente - Fondatrice d'USF  
et du Club International UCER

## Les participants

<b>ADEME</b>	Mohamed Amjahdi
<b>Agence d'ARCHITECTURE BECHU</b>	Philippe Ros
<b>Agence FRANC ARCHITECTE</b>	Gérard Franc
<b>AND Promotion</b>	Remy Angelo
<b>Akléa société d'Avocats</b>	Lionel Roche
<b>Architecte</b>	Emmanuelle Halbout
<b>ARCHITECTURE STUDIO / Président de l'AFEX</b>	Laurent-Marc Fischer
<b>ARTE CHARPENTIER Agence d'Architecture</b>	Jean-Marie Charpentier
<b>Bâti Conseil Immobilier</b>	Bruno Halluin
<b>Bâti Conseil Immobilier</b>	Olivier Thery
<b>Bouygues Bâtiment</b>	Vram Salamanian
<b>C A Z A L Architecture Urbanisme Environnement</b>	Elyse Ragueneau
<b>CERQUAL</b>	Xavier Daniel
<b>Couleur-Espace-Culture (CEC)</b>	Larissa Noury
<b>d'architectures - Innovapresse Magazine</b>	Emmanuel Caille
<b>Décoratrice</b>	Brigitte Poirier Clerc
<b>Elyo Suez</b>	Bertrand Porquet
<b>Esportec Eco-industriel</b>	Guillaume Lequertier
<b>Essonne Aménagement</b>	Bertrand Rouzeau
<b>EURELIA</b>	Michel Pazoumian
<b>Eurosic</b>	Méka Brunel
<b>Eurostudio</b>	Pierre-Emmanuel Chambraud
<b>EUROVIA (Entreprise Jean Lefèbvre )</b>	Philippe Poirier
<b>Géomètre Expert (Ordre des Géomètres-Experts)</b>	Aurélien Pierre
<b>Groupe Brémond</b>	Pierre-Yves Perrot
<b>Groupe Financière Duval</b>	Armelle de Gayffier
<b>GTM Bâtiment ADIM IDF (Vinci Construction)</b>	Bernard Pailhes
<b>IAU-Ile de France (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme)</b>	Thibault Christian
<b>IAU-Ile de France (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme)</b>	Victor Said
<b>Lainé Delau (Vinci Construction)</b>	Gaston Coppin
<b>Mairie de Paris Direction de l'Urbanisme</b>	Elisabeth Borne
<b>Mairie de Paris Direction de l'Urbanisme</b>	Dominique Baillaud
<b>Mairie de Sceaux, Le Maire</b>	Philippe Laurent
<b>OGIC</b>	Jean Diaz
<b>OPTIBAT SA d'Architecture</b>	Michel Frénot
<b>Ecole d'Architecture - Professeur</b>	Bernard Haumont
<b>Savin Martinet Associés</b>	Patricia Savin
<b>Schneider Electric BDPS - Performance Energétique</b>	Yves Bertone
<b>SEMABA</b>	Jacques Akar
<b>Urbanistes Sans Frontières</b>	Leila Boubahlouli
<b>Urbanistes Sans Frontières</b>	Virginie Dulucq
<b>Urbanistes Sans Frontières</b>	Arakel Gazarian
<b>Urbanistes Sans Frontières</b>	Lydie Gazarian
<b>Urbanistes Sans Frontières</b>	Benjamin Lagrange
<b>Urbanistes Sans Frontières</b>	Emilie Robert
<b>Urbanistes Sans Frontières</b>	Maggie Cazal

**Maggie Cazal**

**Présidente-Fondatrice d'USF**



Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,  
Chers convives, Chers amis,  
Bonsoir et bienvenus

Au nom d'USF urbanistes Sans Frontières j'espère que nous allons passer tous ensemble une excellente soirée.

Nous avons souhaité débattre d'un sujet d'actualité dans une ambiance conviviale et chaleureuse.

L'idée du Club International UCER « Urbaniser Construire éthique et responsable » est de développer un réseau réunissant l'ensemble des acteurs de l'urbanisme et de la construction. Des professionnels qui souhaitent affirmer leur responsabilité éthique concernant notamment la question écologique.

Avant d'entrer dans le vif du sujet de ce soir, nous pensons utile de donner la parole à la salle afin que chaque participant puisse se présenter et décrire brièvement sa fonction et l'activité de son entreprise.

Un microphone fera le tour des tables. Nous disposons d'environ d'une demi-heure pour les présentations.

Je propose de démarrer cette séance de présentation.

Je dirige un cabinet d'architecture et d'urbanisme, spécialisé en environnement. J'ai fondé et préside cette merveilleuse ONG qui nous réunit ce soir.

Pour vous présenter USF, nous avons mis à chaque table un exemplaire de la plaquette et du rapport d'activités de l'association.

L'objet d'USF est d'apporter sa participation à l'échelle internationale dans tous les domaines de l'urbanisme, de l'environnement, de l'aménagement et le développement des territoires.

Pour y parvenir, USF mène des actions de Sensibilisation : nous organisons des manifestations, événements, expositions, colloques, congrès, dîner-débat comme ce soir.

USF se dotera très prochainement d'une série de publications : Les cahiers d'USF, des actes de colloque, des guides pour la prévention des risques naturels et technologiques, de la gestion des crises urbaines et un manuel comprenant des modules de construction écologique.

Par ailleurs, notre équipe réalise des recherches, des études et des expertises suivies de missions de terrain et de réalisation d'opérations de façon autonome ou en partenariat.

Si vous souhaitez être partenaire d'une de ces opérations ou globalement soutenir les actions d'USF, n'hésitez pas à nous le signaler à la fin de cette soirée.

USF dispose aussi de plusieurs groupes de travail dans lesquels vous pouvez prendre part. Les réunions des Ateliers d'USF ont lieu tous les premiers jeudis du mois à Paris. Par exemple : notre dernier Atelier a eu lieu à l'IAU IDF l'ancienne IAURIF, sur le thème du SDRIF et les secteurs sauvegardés de Paris avec la participation de l'APUR.

A Partir du début de l'année prochaine, plusieurs ateliers et rencontres seront organisés à l'étranger, en coordination avec les équipes d'USF dans les pays d'intervention, via nos correspondants.

Depuis la création d'USF, nous avons orienté nos actions sur les villes des pays dits émergents ou en voie de développement.

Notre démarche est l'identification des problèmes et des besoins des villes pour proposer des réponses en termes de planification urbaine et d'urbanisme opérationnel, en coopération avec les responsables locaux.

Nous avons déjà commencé à préparer nos délégations pour rendre visite aux pays où nous avons et aurons des interventions. Ces visites seront sous forme de colloques, de séminaires ou de simples ateliers pour rencontrer les autorités locales et le réseau professionnel du pays afin de partager les savoir-faire et les expériences.

Si vous souhaitez participer à ces rencontres internationales, merci de nous faire part de vos intentions le plus rapidement possible pour l'organisation de chaque délégation. Il s'agira de déplacements d'environ 5 jours.

En automne prochain, nous comptons aussi organiser un colloque à Paris sur les villes des pays Arabes à l'Institut du Monde Arabe. Vous pouvez également être partenaire de ce colloque qui réunira des professionnels et des responsables des pays concernés.

Si vous avez des questions, des interrogations sur nos projets, nous aurons l'honneur de vous les présenter le samedi 15 novembre prochain dans nos locaux associatifs de la rue Saint-Dominique de 15h à 18h lors notre prochaine manifestation « portes ouvertes » d'USF.

J'espère que mon intervention n'a pas été trop longue. Cette présentation était nécessaire pour la plupart d'entre vous qui participez pour la première fois à nos réunions.

Avant de passer la parole, je souhaiterais donner la bienvenue à deux nouveaux membres d'USF présents ce soir, M. Poirier Directeur Régional d'EUROVIA- filiale de l'entreprise Jean Lefèvre et M. Pailhes Directeur ADIM IDF GTM Bâtiment filiale de Vinci construction. Si d'autres personnes présentes ce soir souhaitent aussi devenir membre, des bulletins d'adhésion sont à leur disposition. Vous pouvez voir notre collaboratrice Laila qui est là-bas juste à la fin de notre réunion.

Merci de votre écoute. Je passe la parole à Mme Borne et vous souhaite un bon débat.

## **Elisabeth Borne**

### **Directrice de l'Urbanisme Mairie de Paris**



Pour démarrer, je préfère parler de développement durable et dire que c'est dans ce cadre là qu'on aborde la question de l'environnement.

Les principes du développement durable sont vraiment au cœur de la politique parisienne et notamment, des Grands Documents qui fixent les orientations du développement de la ville. Parmi ces Grands Documents, je voudrais en évoquer trois: le Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Déplacements de Paris et le Plan Climat.

Le premier document, qui structure le développement de la ville et qui a été approuvé par le Conseil de Paris en juin 2006, est le PLU. Ce document place au premier rang de son projet d'aménagement et de développement durable, l'amélioration du cadre de vie de tous les parisiens. Cela se décline sur toute une série d'actions, je ne vais pas rentrer dans le détail, mais cela vise à donner aux parisiens, un meilleur environnement. Cela va de la qualité et de la diversité du paysage urbain, à la préservation du patrimoine, au développement des espaces verts, à la mixité urbaine et sociale, à la maîtrise de l'usage de la voiture... La Ville a aussi voulu mettre en place une approche qui favorise, je vous le détaillerai tout à l'heure, la manière dont les principes HQE s'appliquent aussi bien pour les opérations de constructions nouvelles que les opérations de réhabilitation avec des objectifs de maîtrise et de sobriété énergétique et de développement des énergies renouvelables. Mais je le répète pour la Ville de Paris, l'environnement s'inscrit bien comme l'un des trois piliers du développement durable et, pour nous c'est essentiel puisque l'on retrouve parmi les autres chapitres, stimuler l'emploi pour tous et réduire les inégalités.

Un autre élément aussi, sur lequel je voudrais insister, c'est que le volet démocratie locale fait aussi, pour la Ville, partie de cette démarche de développement durable. Cela a conduit à une démarche d'élaboration un peu longue de ce Plan Local d'Urbanisme mais, on a eu une soixantaine de réunions de concertation.

Les objectifs dans le domaine de l'environnement de la ville, on les retrouve aussi dans le Plan de Déplacement de Paris. Je crois qu'ils sont assez lisibles aujourd'hui, que ce soit le développement des transports collectifs, la maîtrise de l'usage de la voiture, l'offre de transports alternatifs avec notamment Vélib et puis aussi, le développement de quartiers verts. Ce volet est lié au précédent car on ne peut pas dissocier politique de déplacements et politiques d'urbanisme. A titre d'exemple, la Ville dispose aujourd'hui de 35 quartiers verts.

Dernier élément, le Plan Climat, là aussi ce plan a été élaboré avec une démarche de concertation très importante. On a eu 6 thèmes qui chacun, on fait l'objet de 8 ateliers citoyens ou conférences citoyennes. Et, la Ville s'est donnée des objectifs très ambitieux de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 75%, entre 2004 et 2050, avec un pallier à -30% en 2020. Et plus spécifiquement, des objectifs de réductions de consommation d'énergie, sur lesquels je reviendrai, du parc municipal, de l'éclairage public, de l'utilisation des énergies renouvelables.

Donc, concrètement, à partir de ces documents de politiques, je voudrais évoquer la façon dont cela se traduit à la fois sur les aspects autorisations de constructions et les opérations d'aménagement.

Pour tout ce qui est permis de construire, le PLU comporte des incitations, puisqu'il donne un bonus de 20% en terme de COS pour la réalisation de logements très performants en matière énergétique ou qui comporte des équipements d'énergies renouvelables. On souhaite aller plus loin puisqu'on va proposer la semaine prochaine, au Conseil de Paris, une délibération qui lance la modification du PLU pour, lever les contraintes inutiles qui peuvent exister en matière de gabarits et d'espaces libre pour la mise en place et la réalisation de dispositifs permettant d'économiser de l'énergie ou de produire de l'énergie renouvelable. Donc, les seules contraintes qui resteront, c'est l'insertion paysagère. Ces modifications sont importantes - bien sûr il faut que le Conseil de Paris les adopte, après enquête publique – car cela permettrait d'accélérer effectivement le développement de ce type d'installations sur Paris.

Je voudrais également mentionner une démarche plus pédagogique parce que je crois que c'est quelque chose aussi d'important. La Ville de Paris avait élaboré un cahier de recommandations environnementales qui en l'état de la législation actuelle ne peut pas s'imposer aux permis de construire mais qui est joint au PLU. Ce document est systématiquement remis à chaque personne qui vient déposer un permis de construire avec laquelle on peut discuter en amont de l'élaboration de son permis de construire. Nous sommes en train de décliner ce cahier de recommandations environnementales en fiches très pratiques. Sans vous donner trop de détails, cela va des fenêtres isolantes à l'isolation thermique par l'extérieur. Donc, on essaie de faire passer ces techniques de manière très quotidienne, et à l'occasion de chacun des contacts qu'on peut avoir avec les gens qui viennent nous voir pour parler permis de construire, donc au travers de documents les plus pédagogiques possible.



S'agissant du plan climat, il fixe comme je l'ai dit des objectifs très ambitieux. Il s'applique d'abord au patrimoine de la ville, qui doit réaliser un diagnostic thermique en 3 ans de ces 3000 équipements, et engager un plan de rénovation afin d'atteindre une baisse de consommation sur son patrimoine de 40% d'ici 2020. Pour toutes les nouvelles constructions, on a commencé après une période d'expérimentation où on avait ciblé sur les opérations dont le budget était supérieur à 1 million d'euros. Désormais, tous les projets de la ville de Paris font l'objet d'une démarche environnementale et vise pour les bâtiments 50 KiloWatt Heure par Mètre carré par an comme objectif plafond de consommation d'énergie.

On a par ailleurs, une exigence systématique de compétences en matière environnementale pour les programmistes, la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage assistée par un expert indépendant.

On a de la même manière des objectifs sur la réhabilitation du parc social pour réduire de 30% la production de gaz à effet de serre avec un traitement prioritaire des 55.000 logements, les plus « énergivores » si on peut dire. Et, on travaille également sur le parc privé en partenariat avec l'ADEME et l'ANAH avec une première démarche qui concerne de l'ordre de 1000 de logements.

Un mot maintenant rapidement en matière d'urbanisme, il faut avoir en tête que 10% du territoire de Paris sont actuellement en opération d'aménagement. Cela ne se voit pas forcément car elles ne sont pas toujours au cœur des endroits où vous vous déplacez, mais en tout cas, cela représente un nombre d'opérations d'aménagement assez considérable.

On a élaboré d'abord pour nos chefs de projets au sein de la ville, mais aussi pour nos partenaires, un guide du développement durable dans les opérations d'aménagement, et cela s'applique quelque soit la taille de l'opération d'aménagement. On y retrouve adaptés selon les opérations, des objectifs de neutralité carbone, de limitation des émissions de CO2, de recours aux énergies renouvelables, de gestion des eaux pluviales, de gestion des déchets, de mise en place de chantiers verts, ... On a vraiment la panoplie complète sur nos différentes opérations d'aménagement. Je peux peut-être en citer deux exemples assez significatifs :

Le premier exemple est Clichy-Batignolles (Aménageur SEMAVIP) dans le Nord-Ouest parisien qui est une opération qui doit être menée à bien dans la mandature. L'objectif est de tendre vers un bilan carbone neutre, donc ça passe d'abord, par la maîtrise des consommations, bien évidemment. On s'est fixé pour objectif d'atteindre la RT2005 -75%.

On doit donc le traduire dans des objectifs beaucoup plus opérationnels, je dirais bâtiment par bâtiment presque. On est en train de réaliser une simulation thermique dynamique pour regarder parcelle par parcelle, comment on va atteindre l'objectif en tenant compte du fait que certaines parcelles peuvent se voir fixer des objectifs plus ambitieux et qu'au contraire dans d'autres cas, les circonstances font qu'il faut être plus prudent. On a également des obligations de recours à l'énergie photovoltaïque. On réfléchi aussi à un réseau de chaleur très performant. C'est l'une de nos opérations phares qui va déboucher dans la mandature, avec des objectifs je crois, très ambitieux.

Le deuxième exemple est la ZAC Pajol que certains connaissent peut-être, qui est une opération, dans le 18ème arrondissement. Elle représente une opération de 3,4 hectares. Mais là aussi, nous avons avec notre aménageur, la SEMAEST, élaboré une charte très riche sur le développement durable. Je ne vais pas vous la détailler, mais par exemple, on a la plus grande surface de panneaux solaires en ville, 3300 m<sup>2</sup> qui seront installés sur la Grande Halle, avec par ailleurs des objectifs de végétalisation, c'est-à-dire de plantations sur les toitures des bâtiments autres que la Grande Halle, pour limiter le rejet des eaux pluviales. On travaille aussi, sur la gestion des déchets comme les évacuations de déchets par des moyens économes en énergie.

Pour conclure, la Ville de Paris a une démarche d'abord exprimée en termes d'objectifs politiques dans des documents qui ont faits l'objet de très large concertation, qu'on décline aussi bien à l'échelle du permis de construire que dans chacune de nos opérations d'aménagement. Au-delà des objectifs environnementaux, nous visons l'ensemble des objectifs du développement durable.



**Mohamed Amjahdi**

**Responsable Pôle Energie ADEME Ile de France**

### **Contexte général du bâtiment en France :**

#### **Constat**

La réalité du secteur du bâtiment [résidentiel et tertiaire] aujourd'hui c'est qu'il consomme à lui seul près de la moitié de l'énergie finale en France et produit un quart des rejets de gaz à effet de serre du pays. Avec les transports, il est l'un des deux seuls domaines d'activité qui ont vu leurs émissions de CO<sub>2</sub> augmenter. «Aucun champ de l'économie n'échappe à la nécessité de réduire son impact sur l'environnement.

Si nous voulons tenir l'objectif du « facture 4 », qui est de diviser par quatre nos émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050, il faut avant tout agir sur le parc des bâtiments. C'est le premier gisement d'économies et sans doute le plus facilement accessible dans cet horizon de temps». Pourquoi parce que la plupart des solutions existent et ne demandent qu'à être mises en œuvre.

Les actions d'améliorations du bâtiment bénéficient directement aux occupants qu'ils soient propriétaires ou locataires. La réhabilitation des bâtiments se traduit pour l'occupant sous forme de gains de confort et de baisses de charges et pour le propriétaire par une valorisation de son bien.

Le parc actuel de bâtiment compte 30 millions de logements et plus de 800 millions de m2 de bâtiments tertiaires.

Ce qu'il faut également retenir c'est que le taux annuel de renouvellement du parc est de l'ordre d' 1 %.

En termes d'impact environnemental et plus particulièrement des dépenses énergétiques il est bien sûr plus facile d'améliorer le bilan énergétique dans le neuf que dans l'ancien. Mais il faut savoir que les deux tiers des constructions qui seront debout en 2050 sont déjà sortis de terre aujourd'hui. L'enjeu n'est donc pas dans le neuf.

La question de la réhabilitation des bâtiments existants constitue donc clairement une priorité et ces priorités se traduisent dans le projet de loi Grenelle qui est en cours de discussion.

### **Les objectifs du grenelle**

En effet, le projet de loi grenelle, fixe des objectifs qui sont claires. Avant d'énumérer ces objectifs ainsi que les différentes échéances, je souhaiterai vous faire partager le préambule de ce projet de loi qui me semble montre clairement la voie.

*« Les objectifs et le programme d'action définis dans la présente partie requièrent la mobilisation de l'ensemble des composantes de la Nation, de toutes les capacités d'innovation et des investissements humains et financiers nécessaires à leur réalisation.*

*La France place la lutte contre le changement climatique au premier rang des priorités assignées à ses politiques nationales, européenne et internationale. Dans cette perspective, elle confirme son engagement de diviser par quatre ses émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050.*

*La France se fixe comme objectif de devenir l'économie la plus efficiente en carbone de l'Union Européenne d'ici 2020. A cette fin, elle prendra toute sa part à la réalisation de l'objectif de réduction d'au moins 20% des émissions de gaz à effet de serre de l'Union Européenne à cette échéance, cet objectif étant porté à 30% pour autant que d'autres pays industrialisés s'engagent sur des objectifs comparables et que les pays en développement les plus avancés apportent une contribution adaptée.*

*Elle concourra, de la même manière, à la réalisation de l'objectif d'amélioration de 20% de l'efficacité énergétique de l'Union européenne et s'engage à porter la part des énergies renouvelables à au moins 20% de sa consommation d'énergie finale d'ici à 2020 ».*

### **Traduction en actions et en chiffre**

Une fois qu'on a dit cela, concrètement que nous propose le Grenelle ?

Le Grenelle nous propose un programme en deux temps : aider puis contraindre à partir de 2012. Des règles qui sont aujourd'hui expérimentales et volontaires deviendront à termes obligatoires.

**Les règles qu'il faudrait appliquées sont :**

-La norme « bâtiment basse consommation » elle s'appliquera à toutes les constructions neuves dès 2012, et par anticipation, à toutes les constructions neuves de bâtiments publics et tertiaires à compter de fin 2010. La norme BBC correspond à des bâtiments qui consomment 50 kWh/m<sup>2</sup>. Alors que la RT2005 fixe 130 kWh/m<sup>2</sup> lorsque la moyenne est à 240 kWh/m<sup>2</sup> dans l'existant.

-Pour les projets construits par l'Etat, notamment les bâtiments construits dans le cadre de l'ANRU devront respecter par anticipation la norme « basse consommation ».

-La norme « bâtiment à énergie positive » s'appliquera à toutes les constructions neuves dès la fin 2020. La norme « bâtiment à énergie positive » correspond, à une consommation d'énergie des bâtiments inférieure à la quantité d'énergie qu'ils produisent à partir de sources renouvelables.

**L'autre objectif important :**

-L'Etat se fixe comme objectif de réduire les consommations énergétiques du parc de bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici 2020.

- Pour arriver à ces objectifs, l'Etat propose que tous ses bâtiments et ceux de ses établissements publics feront l'objet d'un audit énergétique d'ici 2010 et devront engager à partir de ces diagnostics la rénovation de l'ensemble de leurs bâtiments d'ici 2012, afin de traiter à cette échéance leurs surfaces les moins économes énergétiquement.

Cette rénovation aura pour objectif, de réduire d'au moins 40 % les consommations d'énergie et d'au moins 50 % les émissions de gaz à effet de serre de ces bâtiments dans un délai de dix ans.

-Les collectivités seront également invitées à mettre en place des programmes d'actions dans la même logique que pour les services de l'Etat.

-Les logements sociaux sont aussi concernés par la réduction des consommations car les 800.000 logements identifiés comme étant les plus énergivores sont la priorité (ceux dont la consommation est supérieure à 230 kWh/m<sup>2</sup>/an). Avec un objectif de ramener leur consommation en dessous de 150 kWh/m<sup>2</sup>/an.

D'une manière générale, tous les bâtiments existants seront concernés par la réhabilitation.

Un certains nombres de dispositif d'accompagnement seront mis en places (prêt adapté, crédit d'impôt, le dispositif de certificat d'économie d'énergie sera élargit aux propriétaires de surface importante dans le bâtiment tertiaire.

-Un élément important : les communes de plus de 50.000 habitants devront établir des plans climat territoriaux avant 2012.

-Développer des énergies renouvelables. Objectif comme il a été dit précédemment, avoir 20% d'EnR dans le bouquet énergétique de la France en 2020.

-Favoriser la recherche,

-Créer un fonds démonstrateur notamment le fonds chaleur EnR

L'objectif est d'aller vers 400.000 réhabilitations lourdes par an en 2012, avec à la clé des dizaines de milliers d'emplois dans les filières du bâtiment. Cela implique d'améliorer en parallèle l'information du public, mais aussi l'offre professionnelle de travaux de rénovation, sur les plans quantitatif et qualitatif.

### **La réalité et les contraintes**

Mesdames et Messieurs, je crois que nous sommes dans une situation où le problème est posé. En effet, le constat est fait, la société civile et les professionnels se sont exprimés. Les politiques s'expriment et reprennent en projet les conclusions du Grenelle.

Pour conclure, j'aimerais terminer par 4 questions aux qu'elles j'espère on pourrait répondre.

La 1ère est-on vraiment prêt tous ensemble à mettre en œuvre ces décisions pour atteindre les objectifs qui nous sont fixés ?

La 2ème les professionnels que vous êtes sont-ils prêt pour faire face aux attentes?

La 3ème disposent-ils de formations adéquates ?

La 4ème Sont-ils prêt à jouer le jeu ?

**Philippe Laurent**

**Maire de Sceaux**



Tout d'abord, je souhaite vous remercier Madame la présidente de m'avoir invité ce soir. Ce que j'ai entendu de la part de la Directrice de l'Urbanisme de la Mairie de Paris et du Représentant de l'ADEME, ne me surprend pas, bien entendu. Paris est toujours un exemple pour nous, petite commune de banlieue et l'ADEME est présidée par une présidente extrêmement compétente que je connais bien, Chantal Jouanno, qui a été directrice du cabinet de l'ex-président du conseil général des Hauts-de-Seine, et que j'étais moi-même Vice-président de ce conseil général. J'estime que ce que fait l'ADEME est tout à fait remarquable en terme à la fois de pédagogies, d'informations, d'explications et nous en avons eu à nouveau la preuve ce soir.

A Sceaux, ville de 20.000 habitants de cette grande zone dense de l'agglomération parisienne - dans cette « culture » Paris-Métropole que pour ma part j'appelle de mes vœux - nous avons pris conscience du sujet qui nous rassemble ce soir, depuis déjà quelque temps. Nous avons depuis 2001, adopté de manière systématique des démarches de Haute Qualité Environnementale pour l'ensemble des réalisations, on l'a même adopté pour des réalisations de voiries avec des cibles un peu particulières, et je dois dire que cela nous a fait faire d'énormes progrès. Cela a permis également aux services municipaux de progresser dans une sorte d'expertise, et puis aussi, vous l'avez souligné tout à l'heure, de faire en sorte que la Ville soit un exemple par rapport à la fois aux propriétaires individuels et surtout aux copropriétés.

Il y a un grand sujet que sont, en effet, les copropriétés dans lesquelles les prises de décisions sont très difficiles, pour lesquelles il y a énormément de travail à faire et notamment en matière d'économie d'énergie. Ce sont des copropriétés souvent qui ont été construites dans les années 60-70 avec des normes souvent moins contraignantes. Elles ne sont pas très performantes en générale même si certains copropriétaires sont conscients de la nécessité d'engager des travaux importants d'isolation notamment qui représentent un coût certain, mais permettent de réaliser 20 à 30% d'économie, donc avec un retour sur investissement qui peut être relativement rapide.

Ces copropriétés ont vraiment besoin d'un appui technique mais aussi de convictions pour pouvoir passer à l'acte, parce qu'il faut évidemment des majorités importantes pour voter des travaux. Je crois d'ailleurs que dans le « Grenelle », il y a des modifications envisagées sur cette question des majorités de copropriétés. Il ne faut pas oublier aussi que ces copropriétés ne sont pas forcément composées de personnes qui ont toutes des revenus importants à même de supporter les investissements. Le sujet des copropriétés avec des personnes à revenus modestes est un vrai sujet.

J'aimerais vous présenter un exemple que nous avons conduit tout à fait récemment pour vous montrer la difficulté des choses avec Sceaux-Habitat, qui est notre petit office public de l'habitat qui ne travaille que sur Sceaux et qui est propriétaire et gestionnaire de la quasi-totalité des logements sociaux de Sceaux, c'est à dire à peu près d'un millier.

Nous venons de faire une opération d'isolation par l'extérieur d'un immeuble des années 30, en briques. Nous avons souhaité - et d'ailleurs nous étions tenu de le faire par l'Architecte des Bâtiments de France, compte tenu que pratiquement tout le territoire communal de Sceaux est classé sous le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France - conserver toutes les caractéristiques en terme de modénatures, d'équilibre du bâtiment initial tout en faisant tout le temps une isolation complète par l'extérieur. Cette opération devrait permettre à peu près une économie de consommation d'énergie de l'ordre de 25%. Cette opération a été menée entièrement sur fonds propres de l'Office, elle a coûté 570.000 euros, pour 35 logements. En fait, ces 570.000 euros représentent 4 années de loyers qui ont été totalement prises en charge par l'Office avec évidemment une conséquence positive pour les locataires puisqu'ils vont économiser sur leurs charges, des charges récupérables, alors même que l'office lui-même n'en aura aucun retour.

Évidemment ce qui a été fait pour 35 logements ne peut pas être reproduit de manière systématique sur l'ensemble du patrimoine de l'Office puisque cela coûte beaucoup trop cher, et nous n'avons bénéficié pour cette opération d'aucune aide, ni de la part de l'ADEME, ni de la région, ni du département. Nous l'avons fait parce que nous souhaitons faire une opération exemplaire à l'égard notamment des copropriétés.

Par rapport à la question du représentant de l'ADEME, « Est ce que tout le monde est prêt à y aller? », Moi en tant qu'élu, responsable politique, je dis « il faut y aller, c'est un enjeu absolument majeur ». Je constate aussi que, depuis quelques semaines, on parle un peu moins du Grenelle et on peut dire donc que la détermination qui est affichée ici ou là n'est pas forcément une détermination qui peut résister à un certain nombre de secousses. Il est vrai que la secousse que nous vivons est relativement importante, mais il n'empêche que si nous n'avons pas une volonté sur le long terme, cela ne marchera évidemment pas. C'est pour cela d'ailleurs que je suis très heureux que nous ayons mené cette petite opération d'isolation par l'extérieur à bien, avant la crise financière. Car je suis convaincu que nous aurions rencontré des résistances y compris au sein des administrations de l'Office si nous avions dû en décider maintenant.

Un autre point qui me paraît important, et là je rejoins les questions d'urbanisme, c'est la mobilité, donc les transports. Tout à l'heure vous avez d'ailleurs porté une appréciation sur le fait qu'en Ile de France, ce n'est pas si mal. Je ne partage pas cette appréciation. On peut faire beaucoup mieux et on doit faire beaucoup mieux.

Il y a un investissement très important en matière de transports en commun, notamment pour faire en sorte que toute la zone dense, soit maillée un peu de la même manière que la ville de Paris. J'estime que les progrès en matière de transports sont beaucoup plus importants dans les grandes agglomérations de province que ce qui a été fait dans l'agglomération parisienne, ces 30 dernières années. C'est en province, qu'on est en avance sur les transports alors que chez nous, en zone dense parisienne, on est plutôt de mon point de vue, en retard. La conscience est prise, il y a des gens qui en parlent, Paris-Métropole sera aussi probablement positif de ce point de vue là.

Je souhaite dire aussi, qu'en matière de logements neufs, on peut faire des opérations maintenant très intéressantes. Toutes les techniques existent et nous les connaissons. Mais, vous l'avez dit aussi et il serait intéressant d'avoir le point de vue des professionnels qui sont parmi nous, on n'a pas forcément les équipes techniques pour le faire. Il y a donc un gros travail qui reste à faire pour toute la profession du bâtiment. En outre, on ne peut pas uniquement se baser sur les bâtiments neufs, il faut qu'on travaille absolument sur le stock existant. Je parlais des copropriétés, on peut parler aussi des bâtiments qui présentent un certain intérêt architectural, pas seulement les bâtiments classés. Est-ce qu'on peut véritablement, et est-ce qu'on a pour le coup des techniques qui permettent à la fois de garder le caractère architectural et de faire en sorte, en même temps, que ces bâtiments deviennent moins consommateurs d'énergies ? Je pense que ce n'est pas si simple, pour les bâtiments contrôlés par des Architectes des Bâtiments de France. Je crois savoir qu'il y a encore beaucoup d'évolutions culturelles à imaginer de la part des Architectes des Bâtiments de France, surtout des villes comme la mienne qui encore une fois, sont largement placées sous leur contrôle.

Alors encore une fois, on voit bien la différence, la distance qui peut exister entre les grandes déclarations, que ce soit d'ailleurs dans ce domaine là, dans le domaine du Grenelle ou dans beaucoup d'autres domaines, et ce que l'on ressent sur le terrain.

Ceci étant, je trouve que pour en parler avec de nombreux collègues, élus locaux, il y a une très bonne prise de conscience d'une manière générale sur ces questions. Mais Je ne suis pas certain que s'il n'y a pas une mobilisation financière qui aille au delà de ce qui existe aujourd'hui, les décideurs locaux iront jusqu'au bout. Surtout que par ailleurs, on leur dit, pour finir, qu'ils gèrent mal et dépensent trop, c'est un discours que l'on entend en permanence de la part notamment de l'État.

En conclusion, je crois que l'état d'esprit est positif au niveau des élus locaux, je crois qu'il y a encore énormément de travail pour faire en sorte que tout le système financier, fiscal, technique soit à même de suivre pour atteindre les objectifs très ambitieux que vous avez rappelés tout à l'heure.



**Laurent-Marc Fischer**

**Architecture Studio / Président de l'AFEX**

Simplement, je suis un peu gêné de la position de l'ADEME, qui dit que l'on fixe des objectifs et qui s'interroge si les professionnels sont vraiment compétents.

Je ne crois pas que ce soit une bonne manière d'aborder le sujet. Je suis un peu étonné aussi, parce qu'on a beaucoup de choses à faire en amont d'un point de vue réglementaire.

On fait face en France, en Europe d'une manière générale, à une réglementation très exaltée où il y a de nombreuses organisations et de réglementations sur la sécurité incendie, les PLU, les objectifs environnementaux, etc.

Si on veut avancer, il faut d'abord travailler beaucoup là-dessus. Un premier exemple est la définition même de la SHON qui ne permet pas de faire certaine avancée en matière d'espace tampon donc d'économie d'énergie, parce que tout ce qui est couvert, doit être comptabilisé à 100%. Dans la SHON, les 5% d'isolation pour le logement peuvent être décomptées.

Il y a plein de choses à faire avancer dans les propositions faites dans le cadre du Grenelle de l'environnement. Je faisais partie des discussions « bâtiments existants » et je n'ai pas été épaté par les positions de l'ADEME, là-dedans il y a des positions de professionnels beaucoup plus en avance. Il y a tout un travail avec le PLU bien sûr à faire.



La Ville de Paris, on doit le reconnaître, a fait quand même une très bonne avancée.

Je ne connais pas, désolé Monsieur Le Maire, votre PLU mais, il y a une avancée très intéressante et assez claire.

Ensuite pour répondre et pour compléter les propos de Monsieur Le Maire, je ne crois pas que les petites copropriétés ont la capacité décisionnelle et même pratique de faire appel aux compétences requises. Les prises de décisions sont très complexes dans ces copropriétés, vous avez tout à fait raison, c'est long et, il y a un éclatement aussi.

C'est pourquoi dans le cadre du Grenelle a été abordé la possibilité de faire appel à la maîtrise d'ouvrage délégué qui permet de réunir les compétences et d'avoir aussi des économies d'échelles.

Cela faisait partie des propositions évoquées pour résoudre de manière efficace et globale les sujets.

Il n'y a pas d'un côté l'énergie, d'un autre côté le bruit, ensuite les normes handicapés,....

Il ne s'agit que d'un seul projet. Ce sont des sujets globaux qui ne sont pas faciles à résoudre par une simple série de solutions. C'est en faisant appel à des compétences, des diagnostics, à de présences de maîtrise d'œuvre que cela devient cohérent.

Pour le sujet que vous avez évoqué ici, Monsieur Le Maire, sur les monuments historiques, là aussi je m'étonne moi-même d'avoir à défendre les Architectes des Bâtiments de France car souvent nous sommes en désaccords.

Mais il faut reconnaître qu'ils font partie du développement durable. Ils gèrent un sujet qui est l'environnement physique, visuel des villes et c'est loin d'être maîtrisé.

Car c'est dans les systèmes de productions énergétiques que cela peut évoluer ainsi que dans les performances en CO2 bien plus grande tout en respectant l'architecture. Voilà ces petits témoignages sur ces deux sujets que vous avez évoqués qui sont des vrais sujets.

Il est vrai pour replacer dans une perspective internationale, qui est un peu le sujet et pour revenir à mon début, lorsqu'on intervient dans des villes qui ont un cadre réglementaire plus léger, d'un côté c'est perturbant, et d'un autre, il y a certains avantages.

Dans la situation actuelle, c'est beaucoup plus facile de réorganiser une réglementation globale et cohérente qui prend en compte ces objectifs et cette problématique de développement durable en même temps que l'incendie, la solidité du bâtiment, etc.

Et, ce que l'on vit actuellement est une juxtaposition de réglementations pas forcément cohérentes. Mais on arrive à ce qu'on a fait un peu dans d'autres villes, c'est à dire définir quelque chose qui est à peu près cohérent.



**Méka Brunel**

**Eurosic**

Je voudrais rebondir sur ce qui vient d'être dit par les différents intervenants, que ce soit la Directrice de l'Urbanisme de la ville de Paris, que ce soit le représentant de l'ADEME ou Monsieur le Maire.

J'ai l'habitude de dire qu'en matière de développement durable, je suis à la fois croyante et autant que faire se peut pratiquante. Depuis pas mal d'années, sur l'un des premiers immeubles acheté par ma foncière, je suis allée voir l'organisme qui prévoyait la norme, c'était d'ailleurs avec Jean-Marie Charpentier, et je leur ai dit voilà l'immeuble, voilà le projet, mettez au point la norme sur cet immeuble.

À cette époque là, au début des années 2000, on était considérés comme des ovnis. Quand la norme est sortie, quelques cibles avaient changées. On a modifié le marché de travaux, pour être le plus performant possible. Cela était un « flop » commercial: pourquoi? Parce que le développement durable est une question d'éducation collective y compris des utilisateurs.

À l'époque, ça n'a pas marché parce que cela représentait des contraintes pour les utilisateurs, ils ne comprenaient pas par exemple, pourquoi un immeuble HQE n'a pas de groupe électrogène. Tout simplement, un groupe électrogène émet du dioxyde de carbone, des gaz à effet de serre. Par exemple, pourquoi la Climatisation est traitée de telle ou telle manière? La gestion des déchets ? etc.

Aujourd'hui, ce que je reconnais comme étant essentiel au Grenelle de l'environnement, c'est une prise de conscience collective. Rien que cela, c'est déjà un pas important pour chacun. En revanche, ma foncière développe un projet dans le 8ème arrondissement, à 150m de la place de l'Etoile, permis de construire obtenu et purgé. L'ensemble des services d'ailleurs a accepté que l'on casse une horreur conçue dans les années 70, y compris les Bâtiments de France, y compris Le Vieux Paris, pour faire un immeuble moderne de qualité et qui s'intègre dans son environnement.

Mais en revanche, la technologie n'est pas encore tout à fait là, les techniques ne sont pas encore développées. Il faut encore aller chercher le panneau photovoltaïque qui soit performant et quand même esthétique, je ne sais plus où, le monter avec je ne sais pas par qui, car on ne sait même pas comment le monter.

J'ai donc deux questions :

La première est le financement de tout cela, au moment où nous sommes en train de sauver les banques dans le monde entier ; la deuxième quid de l'avancement des techniques et des technologies ?

Avant de former les gens qui savent les mettre en place, encore faut-il que les industriels nous aient inventé les produits qui permettent de répondre, notamment en matière d'énergie positive, dans ce domaine.

**Rémy Angelo**

**ADN Promotion**



On peut considérer ce qui vient d'être dit mais, avec certaines nuances.

Méka Brunel est effectivement croyante et pratiquante, cependant j'ai mon papa qui s'appelle Thomas, donc j'ai l'habitude de dire que je ne crois que ce que je vois. Dans ce domaine là, Monsieur Amjahdi qui sait qu'on a croisé nos chemins il y a quelques années quand il était au nom de l'ADEME sur une opération où nous étions les premiers à essayer de faire la démarche environnementale. Aujourd'hui, après 10 ans de travail dans ce domaine là, étant moi-même petit constructeur de quartier, je trouve que le débat est un peu faussé, à partir du moment où on financiarise le débat. Car, le développement durable est une question d'éducation avant tout.

J'ai entendu parler tout à l'heure de 575.000 euros pour une isolation de façades. Je pense que c'est politiquement incorrect car si on fait un ratio pour 35 logements, cela fait 100 euros du mètre carré moyen. Étant promoteur, toutes les semaines je signe des factures et des commandes de travaux. Le problème est lié au coût réel du développement durable ainsi qu'à la chaîne qui va le mettre en œuvre.

Plus la chaîne est longue, plus on va avoir de gens qui vont étudier et plus on va avoir un cumul de marges mais, moins on aura de personnes qui pourront se payer ces efforts de développement durable. Dernièrement, je viens de terminer une opération de 20 maisons réalisées par des artisans. Le résultat est 750 euros du mètre carré. Je défie quiconque de trouver ce ratio dans un quelconque Moniteur, dans une quelconque revue spécialisée.

Alors évidemment, on peut se demander à quel endroit se trouve-t-elle cette opération ? On est tout à fait d'accord : c'est 750 euros à Orléans. Lorsque vous travaillez sur les produits directement avec les fournisseurs vous réduisez les coûts puisque vous réduisez les chaînes. Dans cette démarche, une personne avec seulement 2.000 euros de revenus par mois, peut s'acheter une maison à environ 240.000 euros avec 540m<sup>2</sup> de terrain et ça, c'est la réalité. Alors, ce n'est pas une maison à 100.000 euros, mais quand même, malgré tout on y arrive.

Donc dès que le débat se financiarise, je pense qu'on est plus dans l'objectif. Le développement durable est une question d'éducation et ensuite de se dire qu'il faut qu'on arrive aux résultats. Dans ces cas-là, pour arriver aux résultats, on met les moyens adaptés aux résultats.

Et si on rentre dans des industries importantes, forcément il y a du cumul de marge, par conséquent on ne pourra jamais se payer et s'offrir ce développement là.



**Thérèse Vien**

**Arte Charpentier Agence d'Architecture**

Pour rebondir à ce que disait Méka Brunel, nous venons aussi d'un cabinet, nous pratiquons, nous faisons des immeubles.

Nous avons fait un des premiers immeubles HQE, tout au début des années 2000, à Boulogne.

Nous sommes les premiers architectes à avoir construit un immeuble à énergie positive à Dijon.

J'aimerais poser une question aux personnes qui sont ici. Depuis quelques années, les pouvoirs publics, d'ailleurs en accord avec le secteur privé c'est-à-dire les promoteurs privés, nous ont largement poussés à développer l'accès à la propriété. Je craindrais que certains de nos objectifs affichés en matière, en tout cas d'économie d'énergie, amènent à faire payer les acquéreurs deux fois. En les poussant à accéder à la propriété on les a poussés à s'endetter, mais on n'est pas dans le domaine du « subprime » bien évidemment. Et maintenant, on leur dit qu'il faut respecter les normes d'ici 2010, 2012, et atteindre un certain nombre de normes et de règles. Accédant à la propriété, comment peuvent-ils faire? Que doivent-ils faire?



**Bernard Haumont**

**Professeur d'école d'architecture**

Il est vrai qu'aujourd'hui le développement durable, les éoliennes, commencent à se développer.

C'est tout un style de vie de faire du développement durable, c'est dans nos gestes du quotidien. C'est un ensemble d'actes, de consciences civiques et individuelles que l'on peut faire. Comme le disait Méka Brunel, ce n'est pas seulement des subterfuges, de rajouter du photovoltaïque ou de l'éolien.

Notre cabinet d'architecture est très conscient, nous avons maintenant un pôle assez élevé sur tout ce qui est énergie renouvelable qui doivent passer par des choses très simples, très quotidiennes.

**Yves Bertone**

**Schneider Electric BDPS / Performance Énergétique**



Je vais simplement rebondir sur le développement de M. Amjahdi.

On parle de techniques alors qu'en gros toutes les technologies on en a déjà un grand nombre.

Par contre, ce qui nous manque c'est mettre en place tous les acteurs autour d'une même table avec les techniciens pour que le financement et la décision de mettre en œuvre puissent avoir une approche globale et donc arriver aux résultats sur lesquels on veut cibler. C'est vrai qu'au niveau du Grenelle de l'environnement, on a une prise de conscience, mais derrière chaque acteur il y a des objectifs différents. Il faut pouvoir arriver autour d'un ciblage commun pour pouvoir être en puissance.

**Jean Diaz**

**OGIC**



L'observation que j'aimerais faire est la suivante : à vouloir aller très vite, sans même dire trop, on est en train de nous imposer à nous, constructeurs, avec des gens qui se prédisaient de faire rentrer un prix de revient dans un prix de vente, la marche forcée d'utiliser des techniques qui ne sont pas forcément ni les meilleures, ni en tout cas très au point.

Ce qui veut dire que les surcoûts sont très importants. Alors que si on prenait plus de temps, et si effectivement les industriels avaient le temps de faire leur étude et de progresser dans la technologie, ils nous apporteraient sur une certaine durée, des prix d'acquisitions et des prix de matériels qui seraient beaucoup plus compatibles avec le prix de revient.

Autrement dit, à vouloir aller trop vite ou très vite, on renforce le coût de la basse consommation dans des proportions que je crois extrêmement importante, ce qui joue à l'envers du but recherché. Il faut donc rentrer dans cette éthique. Soyez certains que nous sommes tous conscients de notre profession et de la nécessité d'y parvenir. Mais sans le jeu du temps, c'est pratiquement mission impossible.



**Olivier Thery**  
**Bâti Conseil Immobilier**

Je voudrais témoigner d'une chose, c'est que le développement durable en ville n'est pas forcément le mieux réussi en France, peuvent en témoigner beaucoup d'entre nous, qui ont notamment visité des quartiers comme BedZED à Londres ou Vauban à Fribourg. Autrement dit, à vouloir aller trop vite ou très vite, on renforce le coût de la basse consommation dans des proportions que je crois extrêmement importante, ce qui joue à l'envers du but recherché. Il faut donc rentrer dans cette éthique. Soyez certains que nous sommes tous conscients de notre profession et de la nécessité d'y parvenir. Mais sans le jeu du temps, c'est pratiquement mission impossible. Ce qui est intéressant au delà des normes, des techniques, c'est la prise en compte à l'échelle d'un quartier et d'une ville d'un ensemble de contraintes environnementales qui s'agisse de la production d'énergie dans la ville, des cibles de circulation, de l'orientation par rapport au soleil, etc. Tout cela fait l'introduction de la nature dans la ville et dans les bâtiments. Tout ça, a pour résultante que c'est une ville différente qui est produite, qui est nouvelle, et profondément différente de la ville qu'on a aujourd'hui. Et donc, au delà des normes, il y a une production particulière et nouvelle, qui interpelle tout urbaniste, architecte, toute personne sensible à la question urbaine.

Donc, j'avais une question à l'égard du Maire de Sceaux, de l'ADEME et de la Directrice de l'Urbanisme de la Mairie de Paris : Pourquoi si peu de réalisations ? Si on ne veut emprisonner les gens, les faire intégrer à cela, il faut leur montrer des choses, que ça bouge, et qu'on a des réalisations. En France, par rapport aux pays Européens, on n'a pas de réalisation à montrer concernant les quartiers durables. Et, on a simplement une vision du développement durable qui est réglementaire, économique, financière.



**Elisabeth Borne**  
**Directrice de l'Urbanisme Mairie de Paris**

J'insiste sur le fait que le parti que la ville a pris est d'abord une démarche volontariste. C'est clair qu'elle a un coût aujourd'hui et au bout d'un moment, on se dit que si tout le monde s'attend, en attendant que certains développent une filière alors qu'il n'y a pas de commandes, on pourra attendre indéfiniment. On a des réalisations, tous les bâtiments de la ville de Paris répondent aux objectifs environnementaux que j'ai évoqués. On peut faire visiter à ceux qui cela intéresse des exemples de quartiers réalisés en Europe, les projets que nous sommes en train de livrer dans Paris, dans lesquels on a exactement les objectifs que tu mentionnes.

**Philippe Laurent**

**Maire de Sceaux**



Un mot pour vous apporter une forme de réponse. Comment voulez-vous dans un pays comme le notre, donner la chance à des initiatives qui peuvent être prises, lorsqu'en face ou à côté vous avez des ministres qui vous racontent qu'on peut avoir des maisons à 100.000 euros par exemple.

On sait très bien que l'on ne peut pas construire ces maisons dans la ville. On s'ingénie à fournir en permanence des contre-exemples de ce qu'il faut faire.

Je crois que par rapport à d'autres pays européens notre pays a un vrai problème. D'abord, avec la culture européenne et avec l'approche de la ville.

En France, l'approche de la ville c'est forcément l'enfer. C'est culturel, cela va changer mais aujourd'hui, c'est comme cela.

Aujourd'hui, le discours politique conduit à avoir des champs et des bois transformés en lotissements, au fin fond de la Seine et Marne avec des problèmes insolubles de transports. Ce n'est donc pas très facile pour des élus qui ont une autre volonté de résister.

Je vais évoquer ici, le SDRIF (Schéma Directeur de Région Ile de France). J'y ai beaucoup travaillé puisque l'Union Régionale des CAUE a apporté une importante contribution au SDRIF.

Nous avons identifié tous les problèmes, les conséquences que pouvait poser l'étalement urbain.

D'ailleurs, le discours de la Région n'était pas tout à fait aussi clair, au départ du discours sur le SDRIF sur les questions de densité. Donc, on a un gros problème avec culture urbaine en France.

Lorsque vous évoquez des quartiers et des villes, il faut voir aussi la qualité de l'espace public dans ces villes. En France, on est encore en retard par rapport à cela. La qualité de l'espace public dans d'autres villes européennes est beaucoup plus en avance que chez nous.

Cela vient maintenant grâce aux transports en contrepartie parce que l'aménagement des tramways dans beaucoup de villes a créé un mouvement d'amélioration considérable de l'espace public.

Je pense globalement que l'écart va se réduire, mais on a aussi un retard de culture de ce point de vue.



**Mohamed Amjahdi**

**ADEME**

J'aimerais juste apporter un élément sur une des questions concernant les aspects HQE : quelle est sa pénétration sur le marché, quelles sont les contraintes ?

Quand on commençait à décider avec les promoteurs privés, en particulier sur ce type de démarche, on se disait qu'il va falloir réfléchir autrement, différemment, essayer de mettre un peu plus d'argent sur ces études.

C'est clairement la réflexion en amont, ce n'est pas forcément que des problèmes techniques. C'est comment sur un site donné, on va commencer à construire un bâtiment, comment on va le réfléchir par rapport à ce qu'on a l'habitude de faire, donc on va se poser des questions et forcément cela va nécessiter un peu plus d'unité d'œuvre, de temps sur les études, et des compétences supplémentaires. En 2000, la réponse des promoteurs privés était qu'ils n'avaient pas les moyens d'investir dans ce type de démarche, parce que de toute façon aujourd'hui, c'est une démarche des collectivités.

En 8 ans, on est passé du discours où ce n'était pas intéressant à une action qui a aujourd'hui du sens. On a clairement de la compétence qui s'est construite. Les promoteurs l'ont intégrée, ont compris l'intérêt et c'est devenu aussi une marque de fabrique, de qualité. Il y a aujourd'hui des collectivités ou des promoteurs qui veulent rapidement avoir la certification même si on peut y mettre un certain nombre de contraintes. Elle n'est peut-être pas très performante sur un certain nombre de cibles. Plus on se déplace, plus on voit des bâtiments efficaces et, plus on voit que cette démarche est intégrée. Aujourd'hui nous avons de nouvelles normes qui sont en réflexion et en expérimentation. On est sur des phases expérimentales. Peut être dans 5 ans, dans 10 ans, toutes ces pratiques, ces réflexions et ces savoir-faire vont être intégrés de manière systématique par les équipes de maîtrises d'œuvre. Et, ça ne sera plus forcément un surcoût mais ça sera un coût d'investissement qu'il va falloir intégrer dès l'amont dans le projet. Je pense que c'est comme cela qu'il va falloir le prendre.

Sur les aspects d'acquisition, quelle est la contradiction entre le fait d'inciter les particuliers à la copropriété ? Dans la réalité, certaines personnes qui vont accéder à la copropriété, vont voir leur banque et c'est la banque qui va payer. Et à la moindre des difficultés, ils n'arriveront plus à payer. Aujourd'hui, on a des règles réglementaires qui se mettent en place et qui vont être contraignantes. Effectivement, sur un certain nombre de sites, on ne sait pas trop comment les financer. Le Grenelle de l'environnement prévoit un certain nombre de dispositifs accompagnant le financier. Le projet est en discussion, aujourd'hui on en discute à l'Assemblée Nationale. Les députés prévoient un certain nombre de dispositifs, malheureusement il peut y avoir un certain nombre de contradictions : faut-il inciter les gens à passer à la copropriété ou faut-il rester locataire ? Ce n'est pas le sujet que l'ADEME peut créditer, cela ne nous appartient pas.



## **Victor Said**

### **IAU - Ile de France**



Notre thème de ce soir est « La qualité environnementale dans les projets d'urbanisme et de construction », et je trouve que l'on parle beaucoup de construction et peu d'urbanisme. Dans l'urbanisme, il faut que l'on retrouve les transports, et on parle aussi d'aménagement. Donc, urbanisme et aménagement, c'est l'orientation des bâtiments et non pas uniquement des matériaux de construction. C'est également les formes urbaines. On ne peut pas les certifier sur la ville existante mais c'est au moins sur les projets de renouvellement qu'on essayera quand même de faire des choses. Cela serait bien si on pouvait revenir sur l'urbanisme et l'aménagement des transports qui font partis quand même de notre débat.

Et, puis un autre point que j'aimerais aussi citer c'est qu'on parle d'Urbanistes Sans Frontières, et jusqu'à maintenant, on n'est pas sortie de nos frontières. Ça serait bien si on pouvait donner des exemples de l'international. Je voudrais parler de tous les autres pays européens bien sûr, mais notamment des pays en voie de développement ou des pays émergents. Lorsqu'on parle de gaz à effet de serre, ce n'est pas uniquement sur la France, c'est comme le cas de Tchernobyl où on pensait qu'il ne passera pas sur le sol français et qu'on ne serait pas touché, donc ça serait bien qu'on regarde tous ces aspects-là.

## **Serge Khavessian**

### **Apsys International**



Apsys International est un opérateur global qui suit des concours en urbanisme commercial, partout en France. On est un des leaders en matière d'investissements et d'immobiliers en urbanisme commercial en Pologne et, on a commencé à travailler en Russie. Mais on s'est aussi développé en France, à Paris.

Nous avons vécu le Grenelle avant la lettre, cela s'appelait « Beaugrenelle », il s'agit du centre commercial paris 15ème, avec la seule autorité technique qui prévalait à ce moment-là, pour essayer d'adapter un standard en matière d'urbanisme commercial. Mais, on a été précurseur et c'est un peu là-dessus que j'aimerais attirer votre attention, on a essayé d'apporter des éléments de réflexion pour adapter à l'urbanisme commercial un standard en matière de centres commerciaux, expression obsolète qu'on appelle aujourd'hui espaces de loisirs. On essaye d'intervenir en centre ville, on essaye de s'intégrer à un environnement.

On a essayé d'inventorier et de soumettre à des autorités techniques à l'époque, un certain nombre de critères pour élaborer un standard adapté à l'urbanisme commercial.

La conclusion que j'en tire c'est que s'il vous plaît, Mesdames, Messieurs, faites intervenir les praticiens que nous sommes pour nous faire parler, et que nous vous donnions notre vécu du développement durable. J'observe en passant que l'on parle de développement durable, j'en suis très heureux, on a longtemps parlé de Haute Qualité Environnementale, on l'a catégorisée au travers d'un certain nombre de cibles à atteindre.

Très honnêtement, je vous le dis, je me sens très étriqué dans l'avis des différentes cibles de la Haute Qualité Environnementale. Je pense que la notion de développement durable est beaucoup plus intéressante, souple pour permettre justement d'aller même encore plus loin que les cibles qui avaient été identifiées pour la Haute Qualité Environnementale.

Mon deuxième point, c'est mon vécu, au jour le jour, dans des concours que je dispute partout en France. Je veux attirer votre attention, sur la course à l'échalote, le risque ira aussi à cette évocation du développement durable. C'est qu'entres opérateurs que nous sommes, et tous aussi bons les uns des autres, moyennement bon les uns des autres, nous avons tous intégré cette dimension sauf que le grand problème qui se pose, c'est qu'on peut se retrouver au nord de la France avec un opérateur qui va dire moi je suis le développement durable car je vous mets des panneaux photovoltaïques, malgré cela on atteint des critères. Je crois qu'il faut que vous soyez également conscients du risque d'avoir la panoplie du parfait opérateur qui respecte le développement durable, mais qui est plus un alibi qu'autres choses.

Je voudrais qu'on prenne en compte des expériences quelconques également, des différents lieux en France où on peut développer du développement durable en tenant compte du climat de chacune des régions concernées.

Il faut arrêter et faire en sorte d'ores et déjà que le développement durable ne soit pas un alibi et puis, il faut aller plus loin. Quand on travaille sur un projet, expérience encore quotidienne, vécu, aujourd'hui, je pense que la vraie démarche pour une entreprise dans notre domaine, c'est d'abord la démarche citoyenne. C'est d'intégrer dans nos « process », nos manières de faire, une démarche qui soit citoyenne et qui par voie de conséquence intègrent entre autres ces critères de développement durable. Le développement durable peut aller très loin, cela confuse également à la notion sociale.

Ce que je voudrais vous préciser c'est qu'il y a des opérateurs, qui sont des praticiens qui vivent au jour le jour ces questions et qui sont peut-être beaucoup plus créatifs que ce que vous pensez pour vous apporter des éléments tangibles, porteurs et pragmatiques. Lorsque vous avez à faire à des gens qui investissent et qui vont consacrer entre 10 et 15% du coût total de revient d'une opération, ces gens là sont des investisseurs à long terme, qui enterreront à long terme et qui ne voudrons non pas faire cela pour faire jolie, mais aussi dans une démarche pragmatique pour réaliser des économies à long terme dans la gestion de leurs ouvrages.

## Michel Frénot

### OPTIBAT SA d'Architecture



Pour continuer ce que disait mon voisin de table, effectivement, on est tous autour d'un consensus sur le développement durable, je le vis au quotidien. On le conçoit aussi comme un côté restrictif, c'est encore une réglementation de plus. Bien sûr qu'il faut être citoyen et qu'il faut vivre avec son époque, mais c'est encore une des réglementations qui s'empile par rapport à toutes celles que l'on peut avoir.

On dit que pour construire un bâtiment, il y a environ 15.000 textes à respecter. Aucun ne s'y retrouve, on ne peut pas les gérer. Est-ce que ce n'est pas un peu limiter notre création, notre citoyenneté ? Ce que j'ai entendu ce soir, répété par presque chacun, c'est la réglementation, la norme, c'est respecter les objectifs. Je vois par exemple que lorsque l'on a perdu nos concours, une des premières questions qui a fait chuter notre projet, c'est qu'on n'a pas parlé d'urbanisme ou d'architecture, mais de logements et de consommation par logements. Moi je suis toujours un peu inquiet, il y a un consensus aussi fort sur le logement, le développement durable, c'est bien il y a peut-être un petit temps d'adaptation pour apporter les choses de manières différentes, de différents « process » humanitaires.

## Virginie Dulucq

### Urbaniste dans une SEM



Je voulais juste développer ce que disait Victor Said tout à l'heure. Il est vrai que le développement durable, il faut le penser dès le début, dès l'élaboration du projet urbain. On a les produits du bâtiment, mais on en est à l'heure du projet urbain. Certains projets urbains ont maintenant 20 ans. C'est vrai qu'il y a 20 ans, on ne parlait pas encore énormément de développement durable, on n'en parlait mais rien ne se faisait, et maintenant, on n'y a encore. Ce que je voudrais surtout dire, et je fais appel aux architectes présents ici, c'est que les maîtres d'ouvrages désormais, sont compétents en la matière, donc il y a des recrutements qui sont faits d'ingénieurs spécialisés en environnement dans les collectivités et dans les SEM d'aménagement. Cependant, on a besoin énormément de maîtres d'œuvres dans cette position-là, c'est-à-dire que tous les acteurs intervenants sur l'élaboration des projets d'aménagement ont un rôle très important à jouer. Il serait bien en effet qu'ils le jouent pleinement et qu'ils s'investissent. Le développement durable est un concept très intéressant, mais il faut dire également qu'il rapporte aux habitants financièrement et collectivement, ainsi qu'à la planète tout simplement. Cela il faut le souligner et le crier très fort.



**Patricia Savin**  
**Savin Martinet Associés**

Je viens avec un triple témoignage, en qualité d'avocate, d'entrepreneur, et de secrétaire générale d'Orée.

Comme avocate, lorsque j'ai démarré il y a 4 ans maintenant, les dossiers venaient des promoteurs qui voulaient s'assurer que leur responsabilité ne serait pas engagée s'ils construisaient sur des terrains pollués.

Aujourd'hui, depuis 2 ans et surtout depuis 1 an, les dossiers qui viennent sont, certes, ceux de sols pollués car la problématique demeure mais pour que l'opération soit équitable. Et, c'est le sujet de ce soir : quel est la place de « l'environnement » dans les problèmes d'urbanisme et de construction qui sont des préoccupations qui nous sont de plus en plus soumises pour les appréhender sous l'ordre contractuel, bien entendu. Donc il y a une prise de conscience réelle et de demandes d'agrément juridiques pour sécuriser ces opérations.

En qualité d'entrepreneur, en second témoignage, notre cabinet nous l'avons ouvert il y a 6 ans, un cabinet de niche autour de l'hygiène, la sécurité, la santé et l'environnement. Nous avons souhaité être dans une démarche citoyenne : rénovation HQE, papiers recyclés, etc.

Trouver un architecte motivé pour accompagner une petite structure pour des rénovations architecturales était compliqué et, c'était moi-même qui devait indiquer à l'architecte en question, quelle peinture à acheter, par exemple. On se procurait les produits écologiques pour les syndicats.

Aujourd'hui, nous avons changé de locaux et nous sommes submergés de commandes d'architectes HQE, de propositions pour nous accompagner dans cette démarche citoyenne, et tout cela en 6 ans. Il y a donc très clairement une accélération de l'histoire dans la prise de conscience d'une seule planète et d'engagement citoyen que chacun doit avoir là où il est.

Et puis enfin d'un témoignage, j'en terminerai en qualité de secrétaire générale d'Orée une association pour le développement durable. Il y a de plus en plus de groupes, de réflexions et de travail, autour d'actions concrètes. On est passé d'une théorisation de développement durable à une application concrète et pragmatique.

Je crois que c'est très intéressant, à ce titre la soirée organisée ce soir car elle est une illustration de cette volonté de rencontres et d'échanges entre des acteurs d'horizons divers. Donc, merci à Urbanistes Sans Frontières d'avoir permis cet échange.

**Larissa Noury**

**Couleur-Espace-Culture (CEC)**



Je pensais qu'on pouvait parler des choses sérieuses et c'est du plaisir pour nous, professionnels, architectes, artistes et paysagistes, de se réunir ici pour débattre de la qualité environnementale dans toute sa complexité. Ce soir, nous parlons surtout technique et nous oublions de parler esthétique. Ce que je demande, c'est de prendre en considération les questions esthétiques et culturelles en amont des projets d'urbanisme et de construction. Parce que la question d'écologie, c'est premièrement de trouver des moyens de créer des ambiances, une atmosphère de bien vivre pour tout le monde. Il faudra penser de créer un cadre de vie agréable comme le délicieux dessert que nous venons de savourer et qui a embelli davantage notre soirée.

**Serge Khavessian**

**Apsys International**



Quel meilleur choix que de parler de plaisir en parlant de développement durable ? J'aimerais faire un appel de pied pour les gens qui sont ici car j'ai un grand projet qui est en concours.

D'ailleurs, je suis obsédé par l'idée qui rejoint d'ailleurs des propos qui ont été tenus, d'abord par Mme Borne ensuite par Méka Brunel, tout à l'heure, et qui concerne la pratique éducative, la formation. Je pense qu'il faut aussi former au développement durable. Ça commence sûrement par nous, promoteurs, investisseurs dans des grands projets. La dette que l'on a quand on a cette démarche citoyenne, c'est à côté du « process » de la méthodologie que l'on va employer et qui sera développement durable, c'est peut-être aussi créer des espaces qui vont être pédagogiques et qui vont expliquer qu'est ce que le développement durable et qui vont mettre en scène les choses.

Donc, j'essaye de m'attacher à créer des concepts, à essayer de travailler notre créativité dans ce domaine pour très gratuitement, sans aucun intérêt particulier de créer une activité, un business derrière qui est à côté de nos activités et de la rentabilité que l'on en attend. C'est faire aussi dans le développement durable, en développant des initiatives pour expliquer aux jeunes, pour faire en sorte que les parents puissent venir avec leurs enfants afin de leur expliquer très concrètement ce que c'est que le développement durable.

Pourquoi en France, on est bien positionné par exemple dans le domaine de l'éolien ? Parce qu'on sait faire des éoliennes qui résistent à 300km/heure de vent. Lorsque l'on peut mettre en scène ces choses-là, c'est à nous de le faire quand on crée de grands projets comme ceux sur lesquels je travaille.

Je voudrais appeler ce soir ceux qui sont intéressés à m'accompagner sur ce genre de sujet. J'ai rencontré à l'instant quelqu'un qui travaille chez Elio Suez, je pense qu'il y a d'autres gens dans cette assistance qui travaillent également sur l'énergie, s'il vous plaît rejoignez nous pour essayer de discuter avec nous de ces concepts qu'on peut inventer et qui n'ont qu'une seule vocation : éduquer les gens au développement durable.



**Yves Bertone**

**Schneider Electric BDPS / Performance Énergétique**

Je vais rebondir et là, je vais enlever ma casquette professionnelle. Et, je vais vous dire bienvenue au club car moi ce que je me dis pour développer le développement durable c'est à travers les enfants c'est vrai mais, déjà à travers les adultes : Comment faire dans la gestion d'une copropriété par exemple, qui est une petite société dans laquelle on vit, pour apporter le concept de développement durable ? Si on pouvait y travailler, volontiers.



**Aurélien PIERRE**

**Géomètre-Expert (Ordre des Géomètres-Experts)**

Je rejoindrais les deux dernières interventions sur la formation. Il est évident et je retiens M. Amjahdi, que quelque soit la profession dans laquelle on est, la formation est impérative d'autant plus dans un domaine comme le développement durable où les évolutions techniques et juridiques évoluent à une telle vitesse que l'on se doit de se former. L'Ordre des géomètres-Experts par exemple, vient de signer une charte du développement durable avec notre ministre de tutelle. Cette charte prolonge ou perpétue notre devoir de formation, et insiste particulièrement sur le développement durable. Notamment, il est certain que l'Ordre des Géomètres-Expert fait des réflexions sur la copropriété et le développement durable, mais je crois que ça nécessiterait un débat complet sur ce thème.

**Christian Thibault**

**IAU - Ile de France**



J'aimerais revenir sur l'idée qui me tient vraiment à cœur et qui me semble vraiment fondamentale.

On a beaucoup entendu ce soir de qualité environnementale de la construction, je ne peux que souscrire en tant que environnementaliste pour tous les progrès qui peut y avoir derrière.

Mais, je voudrais revenir sur la notion de qualité environnementale de l'urbanisme. Il faut avoir en tête que l'urbanisation c'est quelque chose qui est irréversible, ou tout au moins qui l'est dans la plupart des cas, que le Conserve des Bâtiments pour 50 ans, pour 100 ans voire plus et que les organisations urbaines perdurent encore davantage.

Il y a quelque chose que je trouve de remarquable dans Paris, par exemple, si on y a pu faire tous les couloirs de bus et de Velib' récemment c'est grâce au Baron Haussmann. Bien sûr, les avenues n'étaient pas conçues pour cela au départ, mais c'est une conception qu'on a pu réorienter par la suite et quelque part c'était durable. Tout cela pour dire, que les organisations urbaines perdurent et donc un bâtiment vertueux en termes de gestion de l'eau, des déchets, des matériaux, de l'énergie, voire de la biodiversité, si on le met dans un endroit qui n'est pas approprié, on n'aura absolument pas un urbanisme durable.

Et donc, je vais rajouter encore des critères et c'est cela peut-être la difficulté : la première chose à prendre en compte c'est le lieu, c'est l'environnement qui soit urbain ou rural.

Que l'on soit dans la campagne ou dans la ville, il y a les voisins à prendre en compte qui vont être les immeubles existants, si on est dans la ville et ça va être le fait qu'il y ait par exemple, une zone humide, un cour d'eau, une forêt, si on est dans la campagne.

Je vois beaucoup trop d'exemples dit de quartiers durables, où on a fait table rase de la nature. On a construit un bel objet alors qu'on aurait pu garder les éléments naturels et s'inscrire dedans au lieu de réintroduire à grand frais de l'eau et des espaces verts, artificiellement.

C'est un peu le message que je voulais délivrer. La qualité environnementale de construction est quelque chose qui est extrêmement importante mais doit s'insérer dans un cadre beaucoup plus vaste, beaucoup plus réfléchi, et bien sûr, intégrer tous les aspects urbains en termes, par exemple, de consommations d'espaces, de transports collectifs.



**Emmanuel Caille**  
**d'architectures**

Pour faire la synthèse du débat de ce soir, on peut dégager quelques thèmes.

La première chose est le consensus sur la nécessité de la prise en compte de l'environnement dans les projets d'urbanisme et de construction. Plus personne n'oserait dire aujourd'hui le contraire. En effet, même les gens qui vendent les choses les plus polluantes font des campagnes publicitaires pour dire qu'ils ne polluent pas. Je crois que c'est quelque chose d'important mais il faut faire attention à ce que ce consensus n'occulte pas les vraies réflexions.

Une chose apparaît un peu partout : pour que l'on soit plus efficace dans le développement durable, il faudrait que tous les acteurs qui gravitent autour de la fabrication de la ville communiquent plus entre eux. Cela va de soit, c'est un travail d'équipe entre les urbanistes, les maîtres d'œuvre, les politiques et les entreprises. Mais la dernière intervention était celle d'un agronome, j'ai remarqué que cela apportait quelque chose de particulier et intéressant. Il y a vraiment quelque chose à faire, il faut que tout le monde agisse à son niveau. Chacun des acteurs ne peut pas agir seul, ni l'architecte, ni le promoteur, ni le politique.

Il y a aussi une question qui a été abordée plusieurs fois sans que l'on rentre dans le détail. Cette question est celle de la technique et des savoir-faire. J'ai entendu qu'aujourd'hui il n'y aurait pas assez de savoir-faire. Il faudrait préciser quel savoir-faire et qui ? Je crois qu'aujourd'hui, les architectes qui sont les premiers à concevoir en fonction du développement durable ont des connaissances suffisantes, il faudrait certes aller beaucoup plus loin.

Mais, l'architecture de qualité telle qu'elle est pratiquée depuis des millénaires, était souvent du développement durable avant l'heure. Je pense ainsi qu'il y a du vrai savoir-faire en architecture. Et, concernant les bureaux d'études, c'est vrai qu'il y a des choses difficiles à développer parce que dans tout ce qui concerne notamment les fluides et la thermique par exemple, il y a vraiment tout un domaine qu'il faut développer davantage.

Il manque certainement d'ingénieurs spécialisés. Où il y a un grave manque de savoir-faire, et je pense que tout le monde l'a constaté, c'est dans le domaine des entreprises. En effet, les entreprises ont des difficultés à recruter des ouvriers qui ont des savoir-faire locaux. À mon avis, il s'agit d'un problème très compliqué à résoudre rapidement. Je sais qu'il y a des produits peu chers, performants, qui ne peuvent pas être utilisés parce que l'on ne trouve pas les personnes qui peuvent les mettre en œuvre et cela est vraiment un gâchis.



Tout le monde est d'accord, les produits existent, on sait les produire mais il y a manque de main d'œuvre suffisamment formée et compétente pour les installer, les entretenir et les utiliser. Ce sont des détails de cet ordre-là qui empêchent le développement des pratiques environnementales dans le secteur du bâtiment.

Une chose importante a également été évoquée lors des deux dernières interventions, celle de la pédagogie. Effectivement, c'est la pédagogie à tous les niveaux: les architectes, les concepteurs, les promoteurs, mais aussi les utilisateurs. Personnellement, j'ai participé au premier groupe de travail sur le Grenelle de l'environnement. Une des choses qui avait été préconisée, était de disposer d'un mode d'emploi pour chaque logement. On s'aperçoit que les utilisateurs des logements neufs ou anciens ne savent pas utiliser leur logement.

Or, cela ne coûte rien d'apprendre aux gens avec un peu de pédagogie, qu'il y a beaucoup de choses que l'on pourrait faire pour le développement durable en changeant simplement les comportements, pas forcément des cours civiques, mais simplement de la pédagogie à faire. Je pense que tous les acteurs qui sont mobilisés ce soir ont quelques choses à faire et à dire, à ce sujet.

L'autre problème est celui de la réglementation. En effet, les architectes se sont plaints de la réglementation. La réglementation est malheureusement incontournable pour le développement durable parce qu'on ne peut pas financer du développement durable sans des certifications, des critères objectifs. En même temps, il est vrai que la réglementation en elle-même, intrinsèquement, est un frein au développement durable dans la mesure où, je pense que le développement durable consiste aussi à faire travailler sa matière grise. Les professionnels appliquent la réglementation par obligation et pour obtenir un label sans aller plus loin dans la recherche de solutions intelligentes. Il faut de la réglementation mais elle doit être très précise. C'est vraiment un travail, à ne pas rejeter mais au contraire à continuer et à développer.

Concernant le financement, tout le monde se plaint qu'il n'y a pas d'argent.

Pour terminer, j'ai toujours pensé que le meilleur critère de développement durable, c'était une architecture de qualité. Mais qu'est-ce qu'une architecture de qualité ? C'est une architecture qui répond aux usages, qui est pérenne où les gens vont se comporter aussi bien socialement que techniquement. Une architecture qui utilise les données spécifiques du site pour le mettre en valeur.

Une architecture qui est en harmonie avec la culture de son temps. Ce bâtiment qui pourra subsister pendant 200 ans, sera par définition durable. Alors que si nous imaginons un bâtiment prototype du développement durable, avec tous les équipements techniques possibles mais qui sera de mauvaise qualité, rejeté par tout le monde et qu'il faudra donc démolir au bout de 15 à 20 ans, il ne sera pas durable. Un bâtiment ancien, qui est là depuis des siècles, même inhabité, est considéré durable au sens propre. Il dure parce qu'on l'aime et c'est le meilleur gage du développement durable.



**Maggie Cazal**  
**Présidente-Fondatrice d'USF**

Merci à tous pour votre participation active à ce débat.

Avant de clôturer la soirée, il conviendra de faire une conclusion.

Ce soir nous avons discuté de développement durable. Tout au long de ces dernières années nous n'avons pas cessé de discuter de développement durable sans agir et bientôt nous allons regretter le temps perdu.

Le problème est à l'échelle internationale. L'urgence écologique est frappante. Le secteur du bâtiment est une des plus grandes sources de pollutions.

Cette urgence des atteintes environnementales à la planète impose de créer des synergies pour trouver rapidement des solutions efficaces, d'où le rôle de notre réseau professionnel réuni au sein du club International UCER qui trouvera écho via Urbanistes Sans Frontières.

Partout dans le monde les professionnels de l'urbanisme et de la construction sont aujourd'hui d'accord pour construire écologique. Le problème c'est que des contraintes d'ordre financier ou des anciennes pratiques professionnelles bien installées ne laissent aucune place à l'innovation.

USF compte agir pour changer les mentalités et pour trouver des solutions techniques favorisant la construction économique et écologique. Nous espérons compter sur tous les participants de cette soirée pour nous aider à agir au niveau mondial.

Merci de votre participation et de votre intérêt à la question de l'environnement dans les projets d'urbanisme et de construction.

Nous aurons d'autres soirées de ce type et espérons vous revoir lors de nos prochaines rencontres.

Bonne fin de soirée à tous et à très bientôt.

## Liste des sociétés et établissements participants

### **ADEME**

*www.ademe.fr*

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie.

Etablissement public à caractère industriel et commercial, placé sous la tutelle conjointe des ministères en charge de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire et de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche.

### **Agence d'ARCHITECTURE BECHU**

*www.anthonybechu.com*

Anthony Bechu est architecte, fils et petit-fils d'architecte, diplômé du Centre d'Etudes Supérieures d'Histoire et de Conservation des Monuments Anciens. Il reprend l'agence familiale en 1986. Il a réalisé entre autres CHANEL, place Vendôme, HEDIARD, place de la Madeleine et fait renaître l'OLYMPIA.

Généraliste, Anthony Emmanuel BECHU aborde tous les types de programmes, du privé au public, aussi bien en France qu'à l'étranger.

### **Agence FRANC ARCHITECTE**

*www.agencefranc.com*

L'Agence Gérard Franc est une agence d'architectes regroupant 20 personnes. Sa vocation est de faire acte d'architecture - maîtrise d'oeuvre.

### **ADN Promotion**

*www.adn-promotion.net*

ADN Promotion est née de l'association de trois hommes, trois profils complémentaires d'expertise en immobilier, dont l'objectif est d'unir leurs compétences pour concevoir des solutions sur mesure.

A ce titre, la structure a su développer son expertise dans l'exercice de 6 métiers principaux:

Concepteur ; Investisseur ; Promoteur ; Commercialisateur ; Gestionnaire ; Assistant à maîtrise d'ouvrage.

## **Aklea société d'avocats**

*www.aklea.fr*

Aklea est un cabinet d'avocats implanté à Paris, Lyon, Aix-en-Provence et Shanghai, qui rassemble autour de 16 associés une quarantaine d'avocats et juristes spécialisés en droit de l'entreprise (Full service), en droit public, de l'environnement et des énergies renouvelables. Il intervient dans le domaine du conseil comme au contentieux pour le compte de sociétés françaises et internationales dans tous les secteurs d'activités, pour les collectivités territoriales, les établissements publics, et dans les relations entre secteur publics et secteur privé.

## **ARCHITECTURE STUDIO**

*www.architecture-studio.fr*

Architecture-Studio, créé à Paris en 1973, regroupe aujourd'hui, autour de 8 architectes associés, une centaine de personnes composée d'architectes, d'urbanistes, de designers et d'architectes d'intérieur de 25 nationalités.

Le Parlement Européen à Strasbourg, l'Institut du Monde Arabe (Equerre d'Argent et Prix Aga Khan) et l'Eglise Notre Dame de l'Arche d'Alliance à Paris figurent parmi les réalisations symboliques de l'agence.

## **AFEX**

*www.archi.fr/AFEX*

L'AFEX est une association d'une centaine d'architectes auxquels sont associés des ingénieurs, des urbanistes, des paysagistes, des architectes d'intérieur, des géomètres et des industriels, qui ont décidé d'unir leurs expériences pour promouvoir dans le monde le savoir-faire français.

## **ARTE CHARPENTIER Agence d'Architecture**

*www.arte-charpentier.com*

Agence internationale, située à Paris et avec une filiale à Shanghai, Arte Charpentier regroupe plus de 130 employés et dispose d'un réseau de partenaires lui permettant de mener à bien, avec réactivité, des projets d'envergure en Europe et dans le monde. A sa grande expertise dans le domaine de l'architecture, Arte Charpentier a également su combiner des compétences très pointues en urbanisme, paysage, architecture intérieure et direction de chantier, avec une attention toute particulière portée aux questions de l'environnement et du développement durable.

## **Bâti Conseil Immobilier**

*www.bati-conseil.com*

BATI CONSEIL IMMOBILIER est un Promoteur-Constructeur qui réalise des opérations d'Immobilier d'Entreprise d'envergure plus particulièrement en Région Ile-de-France, en Région Lyonnaise et bientôt en Région Nantaise.

## **Bouygues Bâtiment**

*www.bouygues-construction.com*

Bouygues Bâtiment Ile-de-France, filiale de Bouygues Construction, est une référence du bâtiment en Ile de France.

Il développe pour ses clients une compétence globale à travers les spécialités de l'ensemble de ses Unités Opérationnelles : Rénovation Privée, Construction Privée, Habitat Résidentiel, Ouvrages Publics, Habitat Social et Brézillon (réhabilitation et génie civil industriel & environnement).

## **C A Z A L Architecture Urbanisme Environnement**

*www.Cazal.info*

C A Z A L est une SARL d'Architecture spécialisée dans le domaine du développement durable. Composé d'une équipe pluridisciplinaire, le cabinet C A Z A L réalise ses missions dans une approche environnementale de l'urbanisme. Ses interventions sont accompagnées des moyens permettant à la population et aux acteurs concernées de participer aux concertations.

Les principaux domaines d'intervention de C A Z A L sont : Conseil et AMO (Assistance à maîtrise d'ouvrage) ; Elaboration d'études urbaines et de documents d'urbanisme ; Réalisation d'études d'impact sur l'environnement ; programmation et conception de projets urbains et architecturaux.

## **CERQUAL**

*www.cerqual.fr*

CERQUAL élabore et délivre des certifications du logement neuf, collectif et individuel groupé au travers d'une large gamme de prestations couvrant l'ensemble des besoins.

Il a en charge l'activité de certification du groupe QUALITEL issu du transfert de l'activité de certification de l'association.

## **Couleur-Espace-Culture (CEC)**

CEC est une association dont l'objet est de présenter les particularités des palettes régionales de la couleur et du paysage. CEC contribue à l'échange professionnel des méthodologies liées au projet d'aménagement, à l'écologie visuelle et à l'esthétique environnementale.

## **d'architectures**

[www.innovapresse.com/darchitectures.lasso](http://www.innovapresse.com/darchitectures.lasso)

d'Architectures est un magazine critique d'architecture française.  
d'Architectures fait partie des éditions innovapresse.

## **Elyo Suez**

[www.elyo.fr](http://www.elyo.fr)

Elyo filiale de GDF SUEZ, est une société de services en efficacité énergétique et environnementale.

A ce titre, elle conçoit et met en œuvre des solutions pour optimiser la consommation d'énergies utiles (chaleur, électricité, vapeur, air comprimé, etc.) en intégrant la production et la distribution de ces énergies.

Elyo fait partie de SUEZ Energie Services, leader européen des services multitechniques.

## **Esportec Eco-industriel**

[www.esportec.fr](http://www.esportec.fr)

Créateur de sols HQE depuis 1995, notre société ESORTEC ECO-INDUSTRIEL à dimension humaine, au capital de 253 K€, est aujourd'hui européenne, associée à un groupe ibère oeuvrant dans les domaines de l'environnement, du paysage, du génie civil, de l'archéologie, et aussi du recyclage.

Son objectif : Réintroduire le naturel en ville, avec un coût global adapté et une volonté de développement durable et de HQE.

## **Essonne Aménagement**

[www.91amenagement.fr](http://www.91amenagement.fr)

Essonne Aménagement est une SAEM (Société Anonyme d'Economie Mixte).

Elle réalise des projets publics et contribue à faire du territoire essonnien un atout majeur pour l'Île-de-France.

## **EURELIA**

*www.eurelia.com*

Face à la complexité des marchés européens et à leurs particularismes locaux : pratiques immobilières, armature commerciale des villes, degré de maturité commerciale, niveau de développement économique..., la Fédération Eurélia apporte depuis plus de 15 ans un conseil et un soutien aux enseignes du commerce spécialisé qui visent un développement européen.

## **Eurosic**

*www.eurosic.fr*

Eurosic est une société foncière immobilière spécialisée dans l'immobilier tertiaire. Adossée au Groupe Caisse d'Épargne via la banque Palatine.

Eurosic a choisi d'inscrire son développement dans une démarche pérenne, citoyenne et responsable.

Le groupe place le développement durable au cœur de ses priorités.

## **Eurostudio**

*www.eurostudio.fr*

Créée dans les années 90 par des Architectes, eux-mêmes utilisateurs « pionniers » de la C.A.O. et du traitement en images de synthèse, EUROSTUDIO INFOGRAPHIE est une société spécialiste de l'informatique appliquée aux métiers de l'Architecture et du bâtiment.

## **EUROVIA (Entreprise Jean Lefèbvre )**

*www.eurovia.com*

Implantée majoritairement en Europe et en Amérique du Nord, Eurovia, filiale du groupe VINCI, est un des leaders mondiaux de la construction et de l'entretien des infrastructures de transport.

## **Géomètre Expert (Ordre des Géomètres-Experts)**

*www.geometre-expert.fr*

L'Ordre des géomètres-experts représente la profession de géomètre-expert auprès des Pouvoirs Publics et assure la mise en oeuvre des lois et des règlements qui la régissent. Il veille à la discipline, au perfectionnement professionnel, au respect de la déontologie et des règles de l'art.

## **Groupe Brémond**

*www.bremond-immobilier.com*

Groupe Brémond : maîtrise d'ouvrages et promotion immobilière

Le groupe Brémond offre une assistance créative et professionnelle dans l'intégralité du processus de développement des communes.

Des produits performants sont également proposés aux entreprises pour répondre à leurs besoins en immeubles de bureaux, locaux d'activités, complexes de loisirs, ...

Le groupe Brémond offre aux particuliers des logements ou des terrains conformes à leur mode de vie et à leurs aspirations en matière d'habitat.

## **Groupe Financière Duval**

*www.financiereduval.com*

Accompagné par un réseau de foncière, le Groupe Financière Duval s'engage aux côtés des décideurs locaux et nationaux comme acteur et investisseur long terme en faveur du développement économique local.

## **GTM Bâtiment ADIM IDF (Vinci Construction)**

*www.gtm-batiment.fr*

GTM Bâtiment, filiale du groupe Vinci est un acteur majeur du bâtiment en Ile de France.

Il est leader dans les métiers de la réhabilitation, mais également un acteur de tout premier plan dans les travaux neufs et les métiers de la restructuration complexe.

## **IAU - Ile de France (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme)**

*www.iaurif.org*

L'IAU île-de-France est un bureau d'études qui a pour mission essentielle de réaliser les études et travaux nécessaires à la prise de décision des élus du Conseil régional d'Île-de-France.

## **Innovapresse Magazine**

*www.innovapresse.com*

L'Agence Innovapresse, c'est 16 journalistes permanents et 22 correspondants en régions. L'agence de presse édite ses propres publications, dédiées à l'aménagement, le développement local, l'immobilier d'entreprise, le logement, le tourisme.



## **Lainé Delau (Vinci Construction)**

[www.laine-delau.fr](http://www.laine-delau.fr)

Lainé Delau, société de VINCI Construction France en Ile de France, est un acteur majeur sur le marché de la réhabilitation lourde de bâtiments prestigieux ainsi que sur le marché de la construction neuve à usage de bureaux ou d'équipements sportifs. Valoriser, restaurer et moderniser le patrimoine tant public que privé, tel est le métier de LAINÉ DELAU.

## **Mairie de Paris - Direction de l'Urbanisme**

[www.paris.fr](http://www.paris.fr)

La direction de l'urbanisme est chargée de la mise en œuvre de la politique d'urbanisme de la Ville de Paris : elle élabore, met à jour et révisé le plan local d'urbanisme, elle instruit et délivre les autorisations d'urbanisme.

Elle assure les missions relevant du contrôle de la fiscalité, du contentieux et des statistiques de la construction à Paris.

Elle étudie et met en œuvre toutes les opérations d'aménagement urbain.

Elle prépare et exécute l'action foncière: évaluation, acquisition amiable, expropriation, préemption, inventaire.

## **Mairie de Sceaux - Philippe Laurent, Le Maire**

[www.leblogdephilippelaurent.typepad.com](http://www.leblogdephilippelaurent.typepad.com)

[www.sceaux.fr](http://www.sceaux.fr)

Elu local depuis 1977 à Sceaux (Hauts-de-Seine), dont il a été élu conseiller général en 1998 et maire en mars 2001, Philippe Laurent est professionnel du conseil et a accompagné pendant vingt-cinq ans près de 1000 collectivités locales

Il est l'auteur de plusieurs ouvrages et de nombreux articles, interventions et conférences sur la gestion publique locale, la décentralisation et la gouvernance locale.

Il participe à de nombreuses instances de réflexion et de proposition dans ces domaines.

Il enseigne en troisième cycle à l'Université.

## **OGIC**

[www.ogic.fr](http://www.ogic.fr)

OGIC, Promoteur immobilier construit et commercialise à Paris, Ile de France, région PACA Provence-Méditerranée, Pays de Gex / Haute Savoie des immeubles d'appartements et de bureaux, depuis plus de trente ans.

## **OPTIBAT**

Créée en 1984, l'agence d'architecture OPTIBAT intervient sur tout le territoire national pour la conception d'ensembles commerciaux, de programmes de logements et de réhabilitations, avec la volonté de promouvoir une architecture contemporaine de qualité.

## **Savin Martinet Associés**

*[www.smaparis.com](http://www.smaparis.com)*

Le Cabinet Savin Martinet Associés offre une gamme transversale de services juridiques (conseil – contentieux) dans les domaines des risques industriels.

L'activité Droit de l'environnement constitue l'activité historique et le cœur de pratique du Cabinet Savin Martinet Associés, dont tous les membres partagent la forte culture financière, économique et juridique en la matière.

## **Schneider Electric BDPS – Performance Energétique**

*[www.schneider-electric.fr](http://www.schneider-electric.fr)*

Schneider Electric se consacre exclusivement à la gestion de l'électricité et des automatismes et dispose de positions mondiales de premier plan dans ses domaines d'activités : distribution électrique, ultra-terminal, alimentation électrique sécurisée, automatismes et sécurité du bâtiment, contrôle industriel, automates, etc.

## **SEMABA (Société d'Économie Mixte Agir pour Bagneux)**

*[www.bagneux92.fr](http://www.bagneux92.fr)*

La SEMABA est une société d'économie mixte où la Ville est majoritaire et au conseil d'administration de laquelle siègent des membres du conseil municipal

Outil d'aménagement, de construction et de gestion de logement, la SEMABA a pour objet d'étudier et de réaliser tout projet de logements, de locaux d'activités économiques ou d'équipements d'intérêt communal confié par le Conseil Municipal.

Edition décembre 2008

**USF** Urbanistes Sans Frontières

Document téléchargeable dans la rubrique Club UCER sur le site web d'USF

**[www.usf-f.org](http://www.usf-f.org)**



**USF** Urbanistes Sans Frontières

93, rue Saint-Dominique, 75007 Paris

E-mail : [contact@usf-f.org](mailto:contact@usf-f.org)

[www.usf-f.org](http://www.usf-f.org)