

# SE MOBILISER POUR HABITER DURABLEMENT EN TOURAINÉ

Séminaire du 7 octobre 2008 à Tours, salle polyvalente des Halles

## INTERVENTIONS DE LA JOURNÉE

Allocution d'ouverture de Monsieur le préfet d'Indre-et-Loire

Présentation des orientations du Grenelle de l'environnement en matière d'habitat  
par Monsieur le directeur départemental de l'équipement d'Indre-et-Loire

1<sup>ère</sup> table ronde : « *Rénover durablement son habitat : initiative individuelle ou démarche collective ?* »

Exposé de la problématiques

Présentation des intervenants de la table ronde

Interventions du public

Synthèse de la 1<sup>ère</sup> table ronde

par Mme Alice Oechsner, Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours

2<sup>ème</sup> table ronde : « *Un habitat durable peut-il être à la portée du plus grand nombre ?* »

Exposé de la problématiques

Présentation des intervenants de la table ronde

Interventions du public

Synthèse de la 2<sup>ème</sup> table ronde

par Mme Alice Oechsner, Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours

3<sup>ème</sup> table ronde : « *Comment concevoir et réaliser de nouvelles formes d'habiter plus durables ?* »

Exposé de la problématiques

Présentation des intervenants de la table ronde

Interventions du public

Synthèse de la 3<sup>ème</sup> table ronde

par M. Jérôme Baratier, Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours

4<sup>ème</sup> table ronde : « *Quel projet de territoire, quelles formes urbaines pour un habitat durable ?* »

Exposé de la problématiques

Présentation des intervenants de la table ronde

Interventions du public

Synthèse de la 4<sup>ème</sup> table ronde

par M. Jérôme Baratier, Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours

Propositions pour le développement de l'habitat durable. Le cas de la Région Centre.

par M. Guillaume Giroir, professeur et directeur du laboratoire CEDETE à l'université d'Orléans

Clôture du séminaire

par M. Jacques Ripault, architecte

## **Allocution d'ouverture de Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire**

Mesdames, messieurs, je suis très heureux d'être parmi vous et d'ouvrir cette journée de séminaire organisée par la direction départementale de l'équipement sur le thème de l'habitat durable.

J'y vois aussi le signe d'une certaine opportunité de l'administration locale puisqu'elle choisit le jour où, même si les travaux en commissions ont déjà commencé, le Parlement se saisit du projet de loi de programme relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement, dit Grenelle I.

Je crois que ce texte qui suscite et a suscité pas mal de débats, qui a réuni des experts parfois venant de pays étrangers, va servir sûrement à enrichir notre journée, mais en même temps il le prépare car nous aurons, l'administration, les élus, les professionnels de la construction et tous ceux qui travaillent autour du bâti, la responsabilité de le mettre en place.

Si nous ne percevons pas toujours la complexité de ce sujet, nous en percevons l'importance ; quelle importance ? D'abord parce que l'habitat durable, tant au point de vue de ses aspects sociaux, économiques que de son impact environnemental, pose question : il recouvre de nombreux besoins fondamentaux auxquels doivent répondre des politiques publiques prioritaires, et elles n'ont pas manqué dans la récente actualité, que ce soit le droit au logement, la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, celui de la mixité sociale et celui du droit à la mobilité. Mais l'habitat durable se décline aussi à plusieurs échelles : celle du bâtiment bien sûr, à construire ou à rénover, celle du territoire, quel territoire pertinent à partir duquel réfléchir sur la « durabilité » ; celle du territoire de projet, en passant par celle de l'îlot, du quartier, de la ville, de l'agglomération... Il y a donc de multiples questions qui dépassent le strict cadre de l'habitat, et qui se posent en termes d'aménagement de l'espace.

L'habitat durable intéresse et mobilise aussi, ce qui explique ce séminaire et la diversité de votre présence, un ensemble diversifié d'acteurs, au premier rang desquels les collectivités publiques au sens le plus large, c'est à dire les collectivités décentralisées et l'Etat, les professionnels, les associations, et aussi et surtout, on les oublie trop souvent, la population, les citoyens, directement intéressés par ce que nous faisons ou nous envisageons de faire.

Et c'est probablement le noeud d'intérêt de la notion d'habitat durable, lorsque je décline ses concepts et ceux qui y travaillent et réfléchissent, au fond il nous faut régler des contradictions : l'habitat durable peut être à la fois économique, au sens qu'il génère des économies, est-ce qu'il est à la portée de l'ensemble des acteurs publics, sachant que la première réaction des élus et des professionnels est que l'habitat durable peut coûter cher, alors que nous savons que les moyens à mettre en place sur le problème du logement et de la construction sont déjà de même peu rapportés par les collectivités publiques.

Je pense donc que cette journée non seulement est utile, mais elle permet dans un département comme l'Indre-et-Loire, qui en termes de logements, de constructions, en termes de logements sociaux, est un département de la région Centre qui a un périmètre et des performances assez remarquables, elle permet, cette journée je crois, de résumer à travers ses tables rondes bien des problématiques et des difficultés qui sont devant nous. Quelles sont-elles ? D'abord qu'est-ce que c'est que la rénovation durable de l'habitat ; ensuite l'habitat durable est-il à la portée de tous, est-ce que notre ambition n'est pas trop haute par rapport aux moyens que nous sommes capables de mobiliser ; et ensuite cette dimension qui intéresse nos concitoyens, la question de savoir quel est le quartier, le territoire qui offre le plus de facteurs de réussite en la matière.

Les questions que vous allez vous poser vont être utiles dans les solutions que vous allez nous proposer, elles vont être une préparation à ce grand chantier du Grenelle I, qui sera suivi par un Grenelle II, qui est je crois un défi supplémentaire qui se pose à nous alors que le contexte économique et social, comme vous le voyez, devient tendu et difficile. Il est donc nécessaire de marquer un temps d'arrêt à travers ce séminaire et je me réjouis que ce soit à Tours que cela se fasse. Mesdames, messieurs, je vous remercie.

## **Présentation des orientations du Grenelle de l'environnement en matière d'habitat par Monsieur le directeur départemental de l'équipement d'Indre-et-Loire**

Mesdames, messieurs, il m'appartient de brosser très rapidement le cadre et des éclairages sur le projet de loi du Grenelle de l'environnement, qui est en discussion et comporte de nombreux articles, les éléments que je vais vous présenter étant bien sûr susceptibles d'évolutions. J'ai fait le choix de commenter sept thèmes concernant ce projet de loi, et pour chacun d'entre eux, de rappeler les objectifs poursuivis et les dispositifs envisagés :

### **Constructions neuves**

**Objectifs** : Tout bâtiment autorisé à basse consommation (< 50 Kwh/m<sup>2</sup>/an) **à fin 2012**, puis à énergie positive (consom. < prod.) **à fin 2020**

**Dispositifs prévus** : Avantages accordés aux acquéreurs de logements performants (majoration du prêt à taux zéro, augmentation du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt, exonération de la taxe foncière)

### **Bâtiments existants**

**Objectif** : Economie d'énergie de l'ordre de – 38 % au moins **d'ici 2020**

**Dispositifs prévus** : Avantages accordés aux propriétaires réalisant des travaux de rénovation (accès à un prêt à taux zéro dédié, extension de l'assiette du crédit d'impôt sur les investissements, promotion de prêts gagés sur les économies à réaliser) ;

Programme de qualification, de formation et de recrutement des professionnels du bâtiment encourageant les spécialités de la rénovation (énergie, acoustique, qualité de l'air...)

### **Bâtiments existants**

**Objectif** : Logements sociaux de > 230 kwh/m<sup>2</sup>/an à < 150 kwh/m<sup>2</sup>/an **d'ici 2020**

**Dispositifs prévus** : Prêts à taux privilégiés aux organismes bailleurs  
Subventions de l'Etat (20% du coût des travaux)

### **Urbanisme**

**Objectif** : Prise en compte des enjeux énergétiques et climatiques

**Dispositifs prévus** : Fixation d'objectifs chiffrés et d'indicateurs de consommation d'espaces dans les documents d'urbanisme

Possibilité de prescrire des seuils minimaux de densité et de performance énergétique dans certaines zones

Incitation des collectivités territoriales à la création d'écoquartiers, à l'élaboration de programmes globaux d'innovation énergétique, architecturale et sociale et de plans climat-énergie territoriaux

### **Transports**

**Objectif** : Réduction des émissions de GES, des pollutions et des nuisances dans le cadre de stratégies urbaines globales

**Dispositifs prévus** : Plans de déplacement, covoiturage, autopartage...

Charte des usages de la rue

Programme national d'incitation à l'éco-conduite

Contribution financière et prêts bonifiés en faveur des transports en commun en site propre (désenclavement des quartiers sensibles)

### **Qualité de l'air**

**Objectif :** Améliorer la qualité de l'air intérieur et extérieur

**Dispositifs prévus :** Abaissement des seuils de teneur en particules fines dans l'air extérieur  
Obligation d'étiquetage des produits de construction et de décoration  
Interdiction de certaines substances toxiques dans ces produits  
Systèmes de mesure et d'information dans les établissements recevant du public

## **Energie**

**Objectifs :** Objectif général de réduction des consommations énergétiques

Augmentation de la part des énergies renouvelables (biomasse, éolien, géothermie, solaire, hydroélectricité) jusqu'à au moins 20 % de la consommation d'énergie finale **en 2020**

## **Déchets**

**Objectifs :** Réduire de 5 kg /habitant /an la production d'ordures ménagères **sur 5 ans**

Augmenter jusqu'à 45 % la part des déchets ménagers recyclés **d'ici 2015**

Augmenter jusqu'à 75 % la part des déchets d'emballage et d'entreprises recyclés **d'ici 2012**

### **1<sup>ère</sup> table ronde**

**« Rénover durablement son habitat : initiative individuelle ou démarche collective ? »**

## Exposé de la problématique

Le sujet principal de cette 1<sup>ère</sup> table ronde est l'habitat existant, dans sa globalité, et la question posée est celle de l'initiative, du passage à l'acte, que doit précéder une prise de conscience, à la fois des responsabilités, de chaque acteur à son niveau, et des motivations plus tangibles, des intérêts à agir.

Les questions sous-jacentes à cette problématique sont : quelles sont les conditions à réunir pour passer à l'action, en termes de ressources, d'accompagnement..., quels sont les jeux d'acteurs à prendre en compte, dans leur complémentarité, dans la recherche d'une convergence de leurs stratégies, et quelles sont les retombées à mettre en évidence, valorisation d'un patrimoine, segment de marché en plein développement, adaptation par anticipation à de nouvelles normes, à des tendances lourdes, retour sur investissement d'une manière générale...

### Présentation des intervenants de la table ronde

M. Daniel Pingault, représentant de l'Union Nationale de la Propriété Immobilière

M. Bernard Hibert, président de la Fédération Française du Bâtiment

M. Christian Cosnier, maire de Château-Renault

M. Patrick Gachet, directeur de l'Espace Info Energie de Tours

*Animateur de la table ronde : M. Stéphane Frachet, journaliste*

**M. Frachet :** *Quelles sont les attentes des adhérents de l'UNPI vis à vis du Grenelle ?*

**M. Pingault :** Nous sommes confrontés régulièrement à des questions pour lesquelles nous n'avons pas toujours les bonnes réponses, et pour lesquelles nous essayons de diriger les gens vers les services compétents ; question classique en ce moment : je suis propriétaire d'une petite maison en zone rurale, j'ai l'intention de la réhabiliter parce que je veux m'y retirer dans quelques années, quelles sont les subventions auxquelles je peux prétendre, notamment pour refaire la toiture, les fenêtres et éventuellement le chauffage, comment pouvez-vous m'aider dans ce domaine ? Cela nous est difficile de répondre, la chambre de propriétaires est là pour défendre les droits des propriétaires et des locataires, mais pas pour prendre la place des architectes, ingénieurs et techniciens conseils ; nous essayons au mieux de répondre et de les diriger mais nous n'avons pas réponse à tout.

**M. Frachet :** *Les propriétaires ou les locataires qui viennent vous voir s'inquiètent-ils parce qu'on en parle, ou parce qu'ils le sentent dans leurs factures ?*

**M. Pingault :** Il y a deux choses en effet : certains sont inquiets parce qu'ils veulent bien faire, et pour d'autres c'est une question de porte-monnaie, dépenser le moins possible, obtenir le plus de subventions possible et réhabiliter au mieux leur patrimoine.

**M. Frachet :** *L'espace info énergie a-t-il affaire à ces mêmes questionnements ?*

**M. Gachet :** Tout à fait, nous recevons également des propriétaires adhérents à des associations de propriétaires, la demande est très simple : il y a eu prise de conscience, à deux niveaux, celui de l'impact financier, et celui de l'impact environnemental, et la question aujourd'hui est un peu différente.

On a certes encore besoin de travailler sur la prise de conscience, mais surtout comment on fait, et là, qu'on le veuille ou non, il faut en passer par des choses très techniques et essayer d'amener le particulier à l'idée que le développement durable n'est pas une mode, une tendance ou une aubaine, mais bien une nécessité, même si pour certains et même pour

beaucoup, je le déplore, c'est une aubaine, et qu'on a tendance à sur-facturer les travaux compte tenu des aides, des crédits d'impôt, on le voit tous les jours, et cela contribue largement non pas à la lutte contre l'effet de serre mais à l'augmentation du coût des travaux, et je ne pense pas que cela profite tant que ça aux propriétaires ou aux locataires, locataires qui sont encore plus captifs, au sens où l'entendent les distributeurs d'énergie, car ils n'ont pas les leviers dont disposent les propriétaires pour agir et décider vis à vis du logement qu'ils occupent ; effectivement l'énergie est un enjeu, et aujourd'hui, la demande de conseils s'accroît de façon effrénée, puisqu'au 1<sup>er</sup> semestre elle a augmenté de 20%.

**M. Frchet :** *M. Pingault, qu'est ce qui permet à un propriétaire de dire cette fois-ci j'y vais, j'engage les travaux, quelles sont les réponses que vous lui apportez ou qu'il va aller chercher ailleurs, les facteurs déclenchants ?*

**M. Pingault :** Je pense que le facteur déclenchant, c'est l'obtention d'une subvention et la rentabilisation à échéance de 5 à 6 ans maximum, et on s'aperçoit qu'au-delà, il y a des abandons de réhabilitation et c'est bien dommage. Nous avons eu dernièrement une question un peu surprenante de la part d'un agriculteur qui allait prendre sa retraite à échéance de 3 ans et qui était en train de réhabiliter la maison de ses parents, il avait trois alternatives notamment pour le chauffage : le chauffage au grain, au bois ou par la géothermie ; on l'a dirigé vers l'ingénieur conseil, mais il nous avait dit que s'il n'avait pas de retour sur investissement à l'échéance de 6 ans, il ne s'engageait pas dans les travaux.

**M. Frchet :** *M. Gachet, faites-vous le même constat ?*

**M. Gachet :** C'est en effet la même question ; les choix peuvent être différents, biocombustibles ou autres, mais là encore, il n'y a pas qu'un choix économique, il y a aussi un choix technique : je veux bien qu'on utilise de la céréale à condition que le corps de chauffe tienne plus de 6 ans ; peut-être cette personne s'est vu dire que le risque qu'elle prenait en partant sur un combustible tel que la céréale pouvait l'amener à changer sa chaudière avant 5 ans, ce qui est le cas en Indre-et-Loire pour certains agriculteurs. Il y a peut-être d'autres phénomènes, le problème est que souvent pour changer un chauffage il est nécessaire de lancer une étude et avant de lancer cette étude il est nécessaire de prendre en compte l'état du bâtiment à chauffer ; or très souvent, les études qui sont faites le sont pour des bâtiments qui sont mal isolés, et on va assister au dimensionnement d'une machine trop importante pour le bâtiment. On commence à assister à des phénomènes surprenants, c'est que la tendance chez les constructeurs est de diminuer la puissance des machines, en Autriche par ex., les chaudières descendent en-dessous de 10 kw, parce que les bâtiments sont performants, et on aura donc de plus en plus de mal à trouver des chaudières suffisantes, sauf à les brancher en cascade, pour chauffer des enveloppes thermiques peu performantes. Si vous prenez la magnifique longère d'Indre-et-Loire, acquise il y a 25 ans et construite en 1890, c'est un bâtiment qui est aujourd'hui inchauffable avec les équipements actuels. Sans performance énergétique, on aura peu de résultats qui seront inférieurs à 10 ans de temps de retour.

**M. Frchet :** *M. Hibert, où en est-on dans la réglementation technique et va-t-on justement vers des bâtiments mieux isolés ?*

**M. Hibert :** Pour remettre les choses dans le contexte qui est celui de l'industrie du bâtiment, il faut rappeler que cette industrie est d'abord une industrie de main d'oeuvre, sinon on tronque une partie importante des enjeux qui sont des enjeux de compétences et de savoir-faire.

Pour situer plus précisément les choses, le bâtiment, c'est 13 000 actifs dans ce département, 3000 entreprises, 1500 uni-personnels, et 1500 autres qui emploient donc ces quelque 13 000 salariés. Evidemment, le couvreur d'aujourd'hui, qui pratique la mise en oeuvre de vêtture de toiture, on lui demandera et on lui demande déjà de faire du photovoltaïque, voyez la révolution culturelle. Or ce qui vient d'être dit pose également le problème des différents

acteurs, publics, associatifs, industriels, et pour nous, il y a à la fois un enjeu de compétence et un enjeu lié à la fiabilisation du marché ; enjeu lié au cadre institutionnel et légal aussi, parce que ce chiffre d'affaire nouveau, les entreprises en ont besoin, et à la FFB, cela fait de nombreux mois, avant même l'inversion de conjoncture, que nous parlons de la nécessité de la rénovation énergétique de quelque 500 000 logements, environ 10 millions de m<sup>2</sup> en France.

Cela implique qu'au delà de la loi nous fiabilisons ce marché, notamment sur l'aspect réglementaire et normatif : implication dans les comités de normalisation français, européens, on est proluxe en matière de normes, mais aussi formation des hommes, je le soulignais à travers l'exemple du couvreur, il faut que nous intégrions dans les commissions nationales de l'emploi et de la formation professionnelle tout ce qui requiert dans la formation initiale de nos personnels, impliquer l'ensemble des acteurs de l'amont de la filière formation dans la formation initiale mais également, dans la formation continue, l'ensemble des acteurs que sont notamment les mutualisateurs des plans de formation, que nous mettons en place, au profit des artisans, des entrepreneurs et de leurs collaborateurs des formations *ad hoc* qui intègrent l'ensemble des technologies à mettre en oeuvre.

**M. Frachet :** *Au jour d'aujourd'hui, il y a une pression liée au Grenelle mais également au surenchérissement du coût de l'énergie, eu égard à ces programmes de formation, la profession du bâtiment est-elle prête à y répondre ?*

**M. Hibert :** On en est au balbutiement, il faut être parfaitement clair, et j'ai une formule toute simple qui est de dire qu'il ne faut pas que les marchés d'aujourd'hui soient les sinistres de demain. On peut se souvenir du début des années 80 où l'action publique a été forte au profit de la filière construction bois, par ex. le quartier du Lac à Bordeaux où il y a eu des sinistres qui restent dans les mémoires. Je pense qu'il faut être extrêmement conscient des enjeux mais aussi des limites ; à la FFB, ce que nous disons est qu'il faut engager l'ensemble des acteurs vers ces nouvelles compétences, que nous identifions notamment à travers la qualification les artisans, les entrepreneurs au profit de leurs clients. Il est très important que nous avancions de manière coordonnée sur l'ensemble de ces dispositifs. Le préfet le disait, je reprends ses propos, on a une problématique complexe, des problématiques complexes et nous sommes persuadés que ces marchés sont indispensables pour l'ensemble de l'économie du secteur de la construction mais il faut accompagner ces marchés de tous les dispositifs nécessaires à ce redéploiement de nos entreprises sur ces marchés.

**M. Frachet :** *Où en est-on justement, sur les 1500 entreprises, de la certification ?*

**M. Hibert :** Cela concerne l'ensemble des 3000 entreprises du secteur, y compris les entreprises uni-personnelles bien entendu, qui ne sont pas quantité négligeable sur les marchés et en particulier en milieu rural : nous avons une industrie qui participe du maillage territorial, et dans la moindre des communes on a recours à ces artisans pour réaliser des travaux.

Nous avons engagé avec en particulier QUALIBAT, organisme de qualification et de certification de l'industrie du bâtiment, un certain nombre de nouvelles qualifications et les artisans peuvent accéder à une offre de formation à travers un dispositif qui s'appelle FIBAT, qui leur permet d'appréhender quelque chose de nouveau par rapport à ces marchés de la rénovation énergétique, de la construction durable qui est l'approche globale. Si le couvreur dont je parlais tout à l'heure a de fait une compétence sectorielle, on voit que s'agissant du photovoltaïque, il y a des interfaces importantes à maîtriser avec d'autres acteurs importants de la construction.

Il s'agit de partir d'un module de formation générale, globale pour revenir vers des compétences particulières nécessaires. Aujourd'hui nous avons les prémisses, quelques dizaines d'entreprises en Indre-et-Loire sont engagées dans ce processus de formation continue. Si on imagine que demain elles requièrent une main d'oeuvre compétente, l'inertie

du système éducatif étant, elles ne trouveront pas immédiatement les collaborateurs pour développer ces nouveaux marchés.

C'est donc un mouvement d'ensemble, il faut évaluer l'ensemble de ces dispositifs. S'agissant de nos entreprises, nous sommes résolument engagés, l'attente des entrepreneurs est grande sur ces questions là, les modules de formation sont tous suivis assidûment par un toujours plus grand nombre d'acteurs mais les fonds de formation ne sont pas des puits sans fond, il faut aussi tenir compte des fonds mutualisés, qui vont être mis en oeuvre au profit de ces formations, il y a donc un certain nombre de facteurs limitants aujourd'hui.

**M. Frachet :** *Besoin d'un retour sur investissement à échéance limitée à 6 ans, développement encore timide des démarches de certification d'entreprises, initiatives donc difficiles à prendre : M. Cosnier, à combien d'années avez-vous envisagé le retour sur investissement de votre écoconstruction ?*

**M. Cosnier :** C'est très simple puisque dans ce projet d'écoconstruction nous sommes très peu engagés financièrement, car nous bénéficions pour cette première expérience de bons financements de l'Etat, donc nous ne prenons pas trop de risques. Je voudrais dire que ce projet d'écoconstruction n'est qu'une petite facette de tout le dispositif mis en place sur Château-Renault, et notamment par rapport au volet RU (Renouvellement Urbain) de l'OPAH (Opération Programmée d'Aménagement de l'Habitat) que nous avons commencé à mettre en place en janvier 2008, j'y reviendrais. L'écoconstruction nous a été proposée par Castelrenaudais Insertion, organisme d'insertion qui est venu pour un projet expérimental et pilote de construction d'une maison de chanvre en coeur de ville, qui pose aussi le problème de sa situation dans un secteur protégé, au pied du château, non loin de l'église et des bâtiments restaurés des anciennes tanneries, d'où la complexité de cette implantation, résolue avec l'architecte des bâtiments de France grâce à la révolution des mentalités suscitée par le Grenelle de l'environnement et la nécessité d'aller un peu plus loin dans la conception architecturale.

**M. Frachet :** *Qu'est ce qui vous a permis de vous lancer dans ce projet ?*

**M. Cosnier :** Ce projet nous était quasiment offert sur un plateau, mais il était aussi une occasion de soutenir l'organisme d'insertion qui le portait, et était important d'un point de vue écologique, pour mettre une dimension environnementale dans nos réalisations, du fait d'une prise de conscience que nous partageons avec la communauté de communes de l'intérêt à réaliser des économies d'énergie, à aller vers des bâtiments performants. De plus le destin de la ville de Château-Renault est intimement lié à celui de la communauté de communes, qui a pris la compétence du PLH (Programme Local de l'Habitat) approuvé en 2006, avec son état des lieux des problématiques de l'habitat sur le canton de Château-Renault, et son plan d'actions à animer à travers une de ses premières déclinaisons qui a été l'OPAH et son volet RU, seule à ce jour en Indre-et-Loire.

Je souligne aussi la rareté des réserves foncières dont nous disposons pour implanter ce genre de construction ; nous sommes donc heureux d'avoir eu cette opportunité de mettre le doigt dans l'engrenage, avec la perspective de réaliser à terme un petit lotissement de maisons écologiques dans ce secteur de la ville. C'est un chantier actuellement visitable qui associe le conseil régional, le conseil général, l'Etat, la communauté de communes, la commune, dans l'objectif de reproduire ici ou dans les autres communes cette expérience.

**M. Frachet :** *M. Hibert, à propos de la nouvelle réglementation thermique 2010, quelle sera l'ampleur des travaux à réaliser pour en atteindre les objectifs ?*

**M. Hibert :** Quels seront les gisements en termes de marchés ? Je pense qu'on a bien compris que la problématique est multiforme, entre la longère de la fin XIXème et la maison individuelle contemporaine, il y a des techniques, des savoir-faire très différents. Evaluer les

marchés en ce sens, c'est donc d'abord les regarder séparément. On sait que 85% de nos concitoyens aspirent à un habitat individuel, donc la maison individuelle intégrera de façon normée l'ensemble des contraintes techniques nécessaires. S'agissant du parc existant, la plus grande part, celle qui date d'avant 1948, comme celle de l'après-guerre jusqu'aux années 1970, n'intègre pas les adaptations nécessaires aux économies d'énergie. Le marché à l'échelle du département se chiffre à plusieurs centaines de millions d'euros, pour un chiffre d'affaire global du bâtiment en Indre-et-Loire de 1,3 milliards en 2007, dont il faut retrancher la part des équipements publics. Le logement est le poids lourd de cette économie. Pour appréhender ces marchés, il faut que les diagnostics soient différenciés. Nous sommes à l'aval de ces processus, mais aussi confrontés à une réalité qui est que très souvent, l'entrepreneur est en lien direct avec son client : le savoir-faire de l'entreprise est donc déterminant. L'inversion actuelle de la conjoncture doit trouver nécessairement des substitutions à travers ces marchés, et si le Grenelle n'aboutit pas aux résultats escomptés, nous perdrons dans le 1<sup>er</sup> semestre 2009 50 000 emplois dans le bâtiment. Ces marchés doivent donc être impérativement solvabilisés, en partant de l'exemple que doivent donner l'Etat et les collectivités territoriales, et de la parfaite lisibilité, au regard des particuliers, des dispositifs mis en place, en particulier sur le plan fiscal. Soit l'acte politique d'accompagnement est responsable, soit la situation risque de faire apparaître un certain nombre de facteurs limitants et de nous laisser en quelque sorte au milieu du gué.

**M. Frachet :** *M. Gachet, que faudrait-il pour harmoniser ces aides financières, pour donner cet élan nécessaire ?*

**M. Gachet :** Il y a deux volets : le volet collectivités qu'a évoqué M. Cosnier, et les aides de l'Etat contractualisées avec la Région, qui mène une forte politique d'incitations et d'aides collectives en matière d'énergie, à travers son pôle d'excellence énergétique et son observatoire de l'énergie qui vient d'être créé. Ce sont des aides à la décision ou aux études, des aides aux travaux, et plus récemment des aides sous forme d'appels à projets privilégiant les constructions THPE (Très Haute Performance Energétique), dont le cahier des charges figure sur le site internet de la Région, et des constructions intégrant le photovoltaïque dans leur bâti. Le volet aides aux particuliers se présente plutôt sous forme d'incitations, compte tenu des contre-performances déjà évoquées à propos des aides directes, qui font augmenter les prix : actuellement il existe encore une aide directe du conseil général pour l'acquisition d'une chaudière automatique à bois, sous condition (après vérification technique de la faisabilité de l'installation par l'espace info énergie), et une aide délivrée par le SIEL (Syndicat Intercommunal de l'énergie d'Indre-et-Loire), donc sur l'ensemble du département hors Tours, en faveur du photovoltaïque sur des bâtiments en revente d'énergie sur l'excédent. Les incitations pour leur part sont d'ordre fiscal (crédits d'impôt, de 20 à 50 % selon les choix énergétiques) et un prêt à taux zéro développé par la région Centre en partenariat avec l'ADEME (Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) et certaines banques, pour aider à l'isolation et le solaire thermique. Il existe par ailleurs les aides spécifiques de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat).

Tous ces leviers existent, ce qui manque peut-être est qu'ils ne sont pas assez soumis à condition : par ex. un crédit d'impôt est accordé au vu d'une facture bien détaillée, ce qui est source de nombreux litiges, et parfois pour des installations inadaptées, ce qui pose le problème des normes à respecter et de leur contrôle *a posteriori*, actuellement inexistant.

L'ADEME a produit une étude récente portant sur les maisons existantes restaurées en 2005 (2,5 millions de logements, soit un marché de 13 milliards d'euros), qui montre que 9% des travaux (s'élevant en moyenne à 20 000 euros, soit 200 euros du m<sup>2</sup> pour l'isolation thermique et la rénovation énergétique) sont jugés satisfaisants, 69% doivent être complétés,

22% sont sujet à regret. Il est donc nécessaire d'accompagner les dispositifs incitatifs et la qualification de ceux qui mettent en oeuvre les travaux nécessaires.

**M. Frachet :** *M. Hibert, quand les entreprises seront-elles opérationnelles pour mettre en oeuvre les mesures et préconisations du Grenelle ?*

**M. Hibert :** Un organe régional s'est réactivé autour de cette question de la formation continue et de la qualification, le FIBAT, qui s'appuie sur la FRB (Fédération Régionale du Bâtiment) à Orléans, et dispense les formations au profit des artisans, intervenant sur un premier module d'offre globale, quel que soit le corps d'Etat des participants, puis sur d'autres modules sectoriels et techniques en fonction des corps de métiers. L'évolution des dispositifs d'accompagnement, fiscalité, aides, est intégrée à cette formation pour que les artisans puissent jouer leur rôle de conseil auprès des particuliers et des collectivités. Des organismes de formation comme l'AFPA (Association nationale pour la Formation Professionnelle des Adultes) interviennent en appui pour assurer cette formation, mais eux-même doivent encore s'organiser et se renforcer sur ces nouvelles compétences. S'agissant de savoir à quelle échéance les entreprises seront prêtes, elles le seront au rythme où l'ensemble des acteurs auront la capacité de prendre la problématique à bras le corps, sur la base de ce que nous expérimentons actuellement à titre pionnier. Nous attendons également beaucoup de la formation initiale des artisans, aujourd'hui le CFA (Centre de Formation des Apprentis) du bâtiment, c'est plus de 1000 jeunes par an. C'est donc un mouvement d'ensemble à confirmer.

**M. Frachet :** *Le particulier désireux de réaliser une réhabilitation est pris dans un maquis où il se perd, et il en va de même pour l'artisan qui est sensé le conseiller : ne faut-il pas instaurer un guichet de conseil unique de l'ensemble des parties prenantes ?*

**M. Gachet :** L'Etat demande à l'association EIE (Espace Info Energie) d'assurer une mission de service public ; une agence locale de l'énergie devrait être créée en 2009 pour répondre aux demandes des collectivités et associations, mais dans l'attente, l'EIE peut certes par convention répondre aux attentes de l'UNPI, sous réserve d'en avoir les moyens et les postes de conseillers nécessaires (3 personnes seulement interviennent sur le département), 50% des particuliers ne trouvant pas auprès des professionnels les informations et le conseil qu'ils recherchent. En 2007, 2 400 personnes sont venues se renseigner auprès de l'EIE, 30 000 ont été touchées dans le cadre de manifestations, elles sont déjà 120 000 cette année, alors que d'autres demandes apparaissent : sur les transports, l'hydrogène etc.

**M. Hibert :** Il faut changer de culture : après avoir été un secteur répondant à la demande, le bâtiment doit maintenant présenter une offre, et les compétences, les savoirs doivent appuyer les stratégies de cette offre. Les enjeux de conseil passeront par les entreprises, c'est inéluctable compte tenu de la complexité du problème.

**M. Cosnier :** Une révolution culturelle a été également perçue à travers les études préalables à l'OPAH de la communauté de communes de Château-Renault, qui nous a démontré le caractère gourmand en espace et en viabilisations des constructions neuves : il faut que les gens du bâtiment changent sinon de métier du moins leur approche du métier, ne plus faire que du pavillon mais aussi de la réhabilitation énergétique.

La prise de conscience est là, en particulier chez les jeunes, on est sur la bonne voie, et on se rend compte sur le vieux Château-Renault que les maisons rénovées l'ont été à la petite semaine, sans prendre en compte les contraintes environnementales ni les approches globales nécessaires.

Il faut tout reprendre, et le cadre que constitue l'OPAH s'y prête particulièrement bien. D'autres initiatives ont été prises en ce sens, l'opération façade et surtout le diagnostic de performance énergétique proposé gratuitement par la commune aux propriétaires.

**M. Frachet :** *La crise financière va-t-elle modifier la donne de l'initiative en faveur de l'habitat durable ?*

**M. Hibert :** La promotion immobilière est certes en panne depuis quelques mois. Le renchérissement du coût de l'argent a des conséquences sur l'investissement, et l'économie de la construction subit déjà cette situation de crise. Cela dit, les fondamentaux restent entiers : les besoins sont énormes, comme en témoigne la décision de l'Etat de racheter 30 000 logements. Nous sommes à une époque où tout s'accélère, y compris le ralentissement, et la situation, aussi paroxystique soit elle, est appelée à évoluer rapidement, des perspectives importantes existent, notamment sur le plan fiscal (TVA à taux réduit), avec un souci de pérennisation du dispositif en faveur du bâtiment après 2010, compte tenu de l'impact positif de la mesure sur ce secteur de l'économie. Beaucoup d'aspects peuvent donc apparaître et doivent requérir l'attention dans les années qui viennent.

### **Interventions du public**

*Questions relatives au maquis et aux effets pervers des subventions, à remplacer par des aides directes aux entreprises, et à l'évolution des métiers de la DDE vers un rôle d'accompagnement et de conseil.*

**M. Gachet :** Il y a deux ans à l'EIE, nous instruisions des dossiers à l'époque où la région Centre accordait des subventions pour les chauffe-eau solaires, on a vu une flambée des prix, on s'était même mis d'accord avec la Région pour alerter les particuliers sur des prix qui nous paraissaient exorbitants en leur demandant de faire rechiffrer les devis : on s'est ainsi attiré juridiquement les foudres de certains installateurs, qui ont menacé de nous attaquer au tribunal. Ce n'est donc pas simple, c'est un maquis qui en arrange bien certains. Aujourd'hui, il y a beaucoup d'entreprises qui vendent non pas de la main d'oeuvre ou une installation mais du crédit d'impôt ou des aides, et le fait qu'elles soient suffisamment bien informées, parfois même avant nous, permet d'anticiper sur le coût psychologique, c'est à dire le coût auquel correspondra la vente de la machine, pour appliquer les tarifs. Le problème est qu'on ne parle pas de la qualité de la machine, de l'équipement ou de la réalisation : aujourd'hui, je tire la sonnette, il y a des problèmes de malfaçons, déjà à l'heure actuelle, on passe trop de temps à l'espace info sur l'aide et l'accompagnement qu'on peut apporter au particulier sur la gestion de malfaçons, qui ont été facturées à des coûts exorbitants et qui ne fonctionnent pas. Il y a donc un problème de contrôle, de surveillance, DDE ou pas, il y a des organismes pour cela, il suffit de les habilitier.

*Remarque concernant l'importance du croisement de l'économique, de l'environnemental et du social, comme l'illustre l'exemple de Château-Renault.*

**M. Hibert :** L'observation de Madame l'élue de Beaulieu-lès-Loches s'agissant des clauses d'insertion me donne l'occasion de dire que la taille des marchés et l'importance des équivalents temps plein en matière d'insertion sociale ne permettent pas aux entreprises de satisfaire à ces clauses là, mais j'en appelle à autre chose : que la collectivité prenne en compte le fait que les entreprises emploient, salarient ces mille apprentis dont je parlais tout à l'heure et qui sont dans le CFA du bâtiment, et beaucoup d'autres jeunes qui viennent s'insérer dans l'emploi. N'oublions pas que le bâtiment est un formidable intégrateur social, c'est une réalité partout dans le territoire.

Il faut donc avoir une vision plus souple que celle qu'adopte parfois le législateur : malgré certaines insuffisances, 30% seulement des entreprises forment des jeunes, tout de même un tiers, et ces jeunes que nous formons devraient être considérés dans la clause d'insertion sociale.

*Questions sur l'existence à Château-Renault d'une taxation sur les logements vacants et d'une exonération d'impôts locaux, et sur la possibilité d'une réduction de la TVA pour les gens qui vont au delà de la réglementation thermique, alors qu'aujourd'hui il faut attendre 2 ans pour passer à la TVA à 5,5%.*

**M. Cosnier :** Le maire de Château-Renault et son conseil ont décidé un abattement fiscal supplémentaire pour les familles les moins aisées, mais la conjoncture étant ce qu'elle est, cela doit représenter quelque chose de modeste ; ce que nous faisons par ailleurs c'est de verser une aide en cas de ravalement de façade, qui est doublée ou triplée pour les commerces, pour inciter au ravalement des façades de commerces, et en tant que président de la communauté de communes, j'ai lancé une opération façade dans le cadre de l'OPAH qui commence juste et va permettre à toutes les personnes habitant la communauté de communes d'en bénéficier, et qui s'ajoute à la possibilité de réaliser gratuitement un diagnostic de performance énergétique, pris en charge par la communauté de communes.

**M. Hibert :** Je ne me livrerai pas à l'éloge de la complexité sur le plan fiscal, il y a à la fois des dispositifs qui sont dévoyés, on l'a compris, et parfois des effets d'annonce sur des questions fiscales qui viennent contredire ou rendre caducs d'autres systèmes, c'est ce maquis qu'on évoquait tout à l'heure, dans lequel bien de nos concitoyens ne se retrouvent pas.

\*\*\*

### **Synthèse de la 1ère table ronde par Mme Alice Oechsner, Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours**

J'ai retenu quelques mots qui sont revenus à plusieurs reprises : la diversité des acteurs, à reprendre de manière plus structurée, cette question est celle de la diversité des métiers, de l'ingénierie, du conseil mais aussi l'accompagnement des travaux, la maîtrise d'oeuvre, peut-être y-a-t-il un manque de ce côté là ; diversité des intérêts des différents acteurs, des formes que peuvent prendre les actions, maquis des aides financières et de la diversité des acteurs qui pourrait être en partie canalisé par un guichet unique, au delà de la seule question énergétique portée par l'espace info ; l'ingénierie financière, la question du retour sur investissement, du coût global, pour des particuliers qui ont une visibilité à 5-6 ans, qui peuvent difficilement aller au delà, est-ce qu'ils ont une bonne visibilité de l'ensemble des aides financières, de l'ensemble des coûts de fonctionnement et d'investissement qu'il vont devoir honorer ; les questions techniques, au point de vue du savoir-faire des travaux et de la maîtrise d'oeuvre, question de la formation et ses enjeux de financement ; question de la « révolution culturelle », dans les manières de faire, les démarches de partenariat, d'où la multiplicité, l'ecclésiaste presque dont on a beaucoup parlé, et les notions de convergence, de cohérence beaucoup utilisées dans les réflexions sur le développement durable, qui peut organiser cette convergence, est-ce la puissance publique, elle-même diverse dans ses différentes échelles...

### **2ème table ronde**

**« Un habitat durable peut-il être à la portée du plus grand nombre ? »**

## Exposé de la problématique

La question posée est celle, certes, de la réduction de la « fracture » énergétique dans l'habitat, mais elle est aussi et d'abord la question de la mise en pratique du droit au logement, qui a fait l'objet d'une législation récente en France mais qui a été affirmé à l'échelle internationale à l'issue de la conférence Habitat d'Istanbul de 1996 (droit à un logement « convenable », en termes de confort, sécurité, accessibilité) ; question ensuite de la manière d'atteindre les objectifs de mixité, sociale, fonctionnelle, d'intégration urbaine, de cadre de vie : les deux mots clés, qui sont en même temps des mots d'ordre, sont *solidarité* au sens d'économie solidaire et *exemplarité*, s'agissant du parc social public en particulier.

Quel état des lieux du logement social/durable, quelles sont les politiques mises en oeuvre, quelles sont les mesures d'appropriation de cette problématique de durabilité par les populations ?

### Présentation des intervenants de la table ronde

Mme Ginette Martin, présidente de la Confédération Nationale du Logement

M. André Desplat, architecte de Val Touraine Habitat

Mme Brigitte Jallet, directrice de l'Union Sociale pour l'Habitat du Centre

M. Olivier Kientz, Caisse des dépôts et consignations

Mlle Cécile Bénard, représentant le PACT 37

M. Frédéric Jullian, communauté d'agglomération Tours Plus

*Animateur de la table ronde : M. Stéphane Frachet, journaliste*

**M. Frachet :** *Mme Martin, vous avez 700 adhérents, mais votre audience peut être considérée comme bien plus large puisque vous êtes présente dans la plupart des conseil d'administration des sociétés d'HLM en Indre-et-Loire, quelles sont les attentes de vos adhérents et des locataires en matière d'habitat durable ?*

**Mme Martin :** A la question l'habitat durable est-il à la portée du plus grand nombre, et notamment à la portée des 2/3 des Français qui ont des revenus modestes ou moyens, pour nous la réponse est clairement non ; ce qu'attendent les habitants, aussi bien dans le locatif que dans l'accession à la propriété, c'est que le développement durable, la réduction du coût de l'énergie se traduise par une réduction de la facture, quittances ou charges. Avec la crise financière, c'est la loi du marché qui domine et le développement durable ne pourra s'accommoder de cette perspective. 2<sup>ème</sup> remarque : la crise du logement qui traîne depuis des années s'aggrave, parce qu'il y a désengagement de l'Etat, et parce qu'il y a eu des hausses exorbitantes des loyers et de l'immobilier en général. On manque dans le département de logements, face aux 6000 demandeurs, il y a pénurie de logements pour les étudiants et les jeunes, qui ne peuvent se loger que dans le privé à des coûts prohibitifs, cette crise financière qui est assez révélatrice est la cause de la précarité, de la paupérisation ; c'est pour cela que le développement durable est incontournable, tout le monde est d'accord là dessus, parce qu'il y a crise de l'énergie, parce qu'il y a nécessité de protéger l'environnement et la condition humaine, car j'aimerais que l'on mette l'humain quand on parle d'environnement et de développement durable. On observe donc des inégalités, de la précarité, de la paupérisation, et notre crainte, c'est que le développement durable soit source de nouvelles inégalités. Nous sommes à la CNL très préoccupés par le logement social mais nous nous occupons aussi des accédants à la propriété et des petits propriétaires.

On constate que le gaz a augmenté de 15% cette année, et Gaz de France a fait 2,5 milliards d'euros de bénéfices...Quelque chose ne colle pas. Ensuite, on sait que pour les locataires l'effort financier dans le public est de l'ordre de 23% de leurs ressources, dans le parc privé on monte à 28-30%, et pour les accédants à la propriété, c'est de l'ordre de 28 à 40%.

Comment avec un tel impact sur les ressources des gens le développement durable va-t-il pouvoir être financé ?

**M. Frachet :** *Mme Jallet, vous êtes un peu le porte-parole des bailleurs sociaux, ce constat, vous l'avez vous même aussi dressé ?*

**Mme Jallet :** Je voudrais renforcer les propos de Mme Martin, dans le sens où l'on constate une paupérisation des locataires d'HLM, une aggravation des difficultés, ce qui fait que la maîtrise des charges est la préoccupation constante des organismes, la base de leur raisonnement. J'aurais voulu rappeler que les HLM d'abord ont une longueur d'avance : cela paraît être un cocorico, mais on a tellement l'habitude d'avoir une mauvaise image que pour nous c'est important aussi de dire que dans le développement durable on est peut-être meilleurs que d'autres. Au niveau national, on a un parc beaucoup plus performant que le parc privé. Simplement deux chiffres : le parc HLM loge 16% de la population, et il produit 11% des émissions de CO2. Dans le domaine de la collecte sélective, le parc social essentiellement collectif est équipé à 65% pour faire du tri, ce qui n'est pas le cas dans toutes les copropriétés privés loin de là. Au niveau de la consommation d'eau, on consomme 100 litres d'eau par personne et par jour en HLM, alors que c'est 150 l dans le parc privé, parce qu'on a équipé les logements de robinets performants, avec des contrats d'entretien, des chasses d'eau à double débit etc. Au niveau régional, l'état des lieux est que sur les 2000 logements neufs livrés tous les ans ou acquis améliorés la moitié sont labélisés Haute Performance Energétique voire Très Haute Performance Energétique, c'est à dire mieux que ce qu'impose la réglementation. Au niveau des logements réhabilités, à peu près 4500 par an, en moyenne, les travaux portent essentiellement sur l'isolation thermique, le remplacement de menuiserie, donc un renforcement du confort et l'amélioration des consommations d'énergie pour une meilleure maîtrise des charges.

Quels sont les engagements pour l'avenir ? En distinguant le neuf et le réhabilité : en neuf vous savez qu'il va y avoir un renforcement important de la réglementation thermique et on doit constater que les objectifs seront difficiles à atteindre ; la future loi Grenelle va imposer à partir de 2012 de construire des bâtiments basse consommation (BBC), qui doivent consommer moins de 50 kwh/m2/an, en sachant qu'actuellement les bâtiments « vertueux » sont plutôt à 130. Passer de 130 à 50 en 4 ans, très honnêtement personne ne sait très bien comment on va y arriver, mais c'est l'objectif et tout le monde essaye d'y tendre. Ce que l'on constate, c'est qu'au niveau régional, la grande majorité de la production est labélisée CERQUAL, organisme de certification de l'organisme Qualitel, qui permet de donner un label selon lequel le bâtiment respecte un certain nombre de normes environnementales et de maîtrise de l'énergie. Pour nous l'enjeu ne se situe pas forcément dans le neuf puisque nous avons environ 2000 logements neufs par an alors que nous avons un parc de 180 000 logements, l'enjeu est dans l'existant. Au niveau national, le mouvement HLM a pris un engagement, le plan énergie climat, qui a été pris en 2006, réaffirmé en 2007 et qu'on met en oeuvre à partir de maintenant, c'est de réduire la consommation d'énergie de 800 000 logements, c'est à dire la partie la plus énergivore de notre patrimoine. Ce sont des logements qui consomment plus de 250 kwh/m2/an et on veut arriver à ce niveau, c'est à dire qu'on veut passer tous les bâtiments qui sont sous étiquette F, G, ou E en D et surtout maintenant en C. C'est extrêmement lourd, d'ici 2020 : on espère avoir un double impact, d'une part réduire les émissions de gaz à effet de serre, conformément aux engagements internationaux de la France (Protocole de Kyoto), et surtout pour nous, rechercher un effet très important de réduction des charges pour les locataires. Au plan régional, en faisant différents types de calculs, on s'aperçoit qu'on a à peu près 75 000 logements qui pourraient être concernés.

**M. Frachet :** *Mme Bénard, sur les attentes des locataires et des accédants, le PACT a une mission à jouer.*

**Mme Bénard :** Le PACT est présent en Indre-et-Loire depuis 1952, à la base pour la lutte contre les taudis, c'était la réhabilitation de l'habitat le plus insalubre. Depuis la situation s'est améliorée en nombre, pas en termes de qualité pour certains, et nos missions se sont un peu élargies, on se s'occupe pas seulement de tout ce qui est « taudis », on parle maintenant d'habitat indécents ou insalubre, mais de tout l'habitat des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs, avec des spécificités depuis quelques années, on s'est lancé dans le développement durable et la qualité thermique des bâtiments aussi. Je voulais faire un lien entre développement durable et santé, tout ce qui est également vulnérabilité au risque d'inondation, on a un territoire qui est très imprimé par les fleuves, les cours d'eau, et tout ce qui est réduction de la vulnérabilité est aussi du développement durable. De même tout ce qui est termites, peinture au plomb, etc, ce sont des sujets auxquels on est attentif.

Nous faisons à proprement parler de l'accompagnement, de l'aide de préconisation de travaux des propriétaires occupants aux plus faibles ressources, et pour les propriétaires bailleurs ; nous sommes dans le parc locatif privé, et un peu dans le parc locatif public pour ce qui est des logements communaux, où un rôle d'exemplarité doit être également tenu. On accompagne donc le propriétaire occupant quand il a son projet, on le conseille sur la façon d'améliorer son logement avec son budget, et ensuite comment financer ce projet. On aide à l'établissement des demandes de subvention, la table ronde précédente a bien mis en lumière le nombre de financeurs différents qu'il pouvait y avoir, la complexité dans le montage des dossiers etc. On a une connaissance assez large des différentes subventions dont peuvent bénéficier les propriétaires, on les aide donc dans ce cadre là. On les accompagne aussi sur ce qui est plan de financement, trésorerie de chantier...

On travaille aussi sur tout ce qui est études opérationnelles d'OPAH, dont quelques unes se montent actuellement avec un volet énergie, on va faire de l'accompagnement des propriétaires, du conseil en amont de travaux, par ex. chez un propriétaire occupant, la chaudière a plus de 35 ans, il a des revenus très faibles, sa chaudière vient de lui claquer entre les doigts, il faut la changer avant l'hiver, ce qui représente déjà un réel investissement. Le but est d'éviter de poser du matériel très performant dans ce que l'on appelle une « passoire thermique », un logement très mal isolé, car ce n'est pas la solution optimale, mais il faut aussi juger d'après le budget du propriétaire si on peut à la fois changer la chaudière et faire quelques travaux d'isolation, je voulais aussi mettre le doigt sur les problèmes de ventilation : on a beaucoup de logements qui deviennent « thermos », c'est à dire qu'à force de vouloir économiser l'énergie, on va complètement les calfeutrer, boucher les grilles d'aération ou de ventilation, on a là aussi un rôle à jouer, mais autant quand les propriétaires sont occupants on arrive plus facilement à déclencher les travaux que pour les propriétaires bailleurs, autant les moyens de financement ne sont pas forcément évidents.

**M. Frachet :** *Votre mission est donc de conseiller, mais pour reprendre l'exemple de la CNL, est-ce qu'on peut venir vous voir parce que la facture fait peur et pour trouver une solution ?*

**Mme Bénard :** Effectivement, selon les questions que nous posent les propriétaires qui viennent nous voir, nous les renvoyons souvent sur l'espace info énergie pour qu'ils puissent monter leur projet dans leur optique ; après on peut aussi faire des visites à domicile, pour voir où habite la personne, car suivant les territoires il va y avoir une OPAH, un PIG (Projet d'Intérêt Général), différentes opérations montées par des communautés de communes, où il y aura des financements publics, du conseil régional, du conseil général, etc, qui vont aider le propriétaire à faire ses travaux. On est missionné sur ces territoires très souvent pour faire de l'accompagnement, montage de dossier de subvention, visites-conseil etc.

**M. Frachet :** *On parlait à la table ronde précédente d'un foisonnement d'aides, pouvez-vous lister les opérations existantes, toutes les aides différentes qui peuvent intervenir sur un seul territoire ?*

**Mme Bénard :** On prend l'exemple d'une OPAH sur un territoire donné, il y a plusieurs systèmes : ceux qui existent partout, crédit d'impôt, prêt à taux zéro, auxquels s'ajoutent les aides de financeurs tels que l'ANAH, le conseil régional, le conseil général et parfois la

communauté de communes aussi ; cela devient après un jeu très complexe selon la situation de propriétaire occupant et celle de propriétaire bailleur, le type de travaux, d'amélioration classique, d'adaptation ou de sortie d'insalubrité... Les aides ne sont pas nécessairement suffisantes ni accessibles à tous : c'est le jeu des plafonds de ressources des propriétaires occupants. On est là pour essayer d'optimiser, de voir avec le propriétaire toutes les aides qu'il pourrait récupérer, et comment il pourra monter son projet...

**M. Frachet :** *C'est le travail d'ingénierie financière évoqué tout à l'heure dans la synthèse ?*

**Mme Bénard :** Oui, et de conseil technique. On travaille aussi avec les bailleurs du parc privé, pas faciles à mobiliser sur toutes les questions d'économie d'énergie, de matériaux sains, il y a encore beaucoup à faire dans ce domaine.

**M. Frachet :** *Pour revenir sur le terrain, qu'est ce qui au niveau de l'agglomération de Tours Plus est mis en place pour aller dans le sens des enjeux qui ont été évoqués sur le développement durable ?*

**M. Jullian :** Pour resituer un peu le contexte de l'agglomération et la fonction d'une agglomération comme celle de Tours Plus, c'est donc une communauté d'agglomération qui a une compétence habitat et cherche à organiser le mieux possible le fonctionnement des marchés foncier et immobilier. A ce titre la réglementation lui « offre » un outil qui s'appelle le Programme local de l'Habitat, qui est le cadre de référence de la politique locale à l'échelle d'un territoire dédié, dans lequel les acteurs de l'habitat sont amenés à travailler ensemble. Au travers de la mise en oeuvre de ce PLH, qui sur l'agglomération de Tours a été adopté à l'unanimité en 2004, sur 14 communes de l'agglomération, (env. 270 000 habitants), la fonction de l'agglomération est de chercher à responsabiliser les acteurs aux bonnes pratiques, et la question du développement durable est effectivement un axe abordé par les élus de Tours Plus lors de ce premier PLH, et pour la responsabilisation des acteurs, Tours Plus dispose d'un certain nombre de leviers pour amener les uns et les autres à travailler ensemble et selon des bonnes pratiques. On a en particulier toute une série de partenariats, je pense aujourd'hui qu'on a beaucoup d'acteurs dans le domaine de l'habitat sur des champs très divers, et que la responsabilité d'une agglomération compétente en matière d'habitat est de faire en sorte que ces acteurs puissent travailler ensemble. Cette question du partenariat me paraît fondamentale, et j'exposerai en quoi sur l'agglomération de Tours elle a été porteuse d'efficacité.

Il ne suffit de faire travailler les uns et les autres ensemble, il faut aussi y injecter des financements. Il est clair qu'aujourd'hui les circuits de financement du logement social ou privé sont très complexes ; pour autant les collectivités sont amenées vis à vis en particulier des propriétaires privés à rendre le plus simple possible la complexité de la machine. Le principe d'une OPAH ou d'un PIG, puisque nous l'appelons ainsi sur l'agglomération, a comme vertu de mettre en relation les plans de financement dont on a parlé avec des propriétaires qui ont des projets de réhabiliter leur bien immobilier au travers de missions confiées au PACT d'Indre-et-Loire ou à d'autres sociétés de cette nature. Le financement est également un point très important puisque de plus en plus, comme le contexte actuel le montre, les financements y compris des collectivités territoriales sont là pour mettre de l'huile dans les rouages, ils deviennent indispensables au fonctionnement du véhicule logement.

Pour parler très précisément de l'expérience de Tours Plus en matière de développement durable, on a mis en application ce principe de partenariat de financement puisqu'on a en 2006 avec l'aide du mouvement HLM fait un travail partenarial pour considérer que le PLH était en train de produire ses effets en termes de production de logements locatifs depuis 2004, et nous sommes passés d'un rythme de production d'une centaine de logements en 2004 à 300 dès l'année 2005 et les années suivantes, et nous tenons ce rythme, mais la quantité ne devait pas se faire au détriment de la qualité.

En accord avec l'organisme HLM nous avons tenu à injecter de la qualité dans cette relance de la production avec comme principe de pouvoir trouver des principes de qualité qu'on puisse généraliser.

**M. Frachet :** *Alors 300 logements sur des critères développement durable sur une totalité de combien ?*

**M. Jullian :** Chaque année, l'offre de logements tous types confondus sur Tours Plus avoisine en termes de permis de construire déposés ou de logements commencés entre 1600 et 1800 logements. Nous avons donc un rythme de production de logement social de l'ordre de 300 logements par an, avec cette volonté qu'il n'y ait pas simplement quelques logements qui puissent répondre à des critères énergétiques ou environnementaux, mais offrir aux organismes HLM la capacité de trouver les moyens de généraliser les bonnes pratiques en matière environnementale. On s'est donc tourné vers un organisme déjà cité, CERQUAL, qui a été de notre point de vue le dispositif le plus ambitieux et le plus simple à mettre en place pour généraliser les bonnes pratiques, et le constat est que finalement les choses fonctionnent correctement puisqu'on a mis en place ce système en 2007, 1/3 de la production 2007 a été conçu sous cette certification habitat et environnement intégrant cette démarche énergétique et environnementale, et nous sommes en 2<sup>ème</sup> année, en 2008, sur un exercice qui déjà dépasse la moitié de la production attendue en matière de logement social, on voit bien que la « mayonnaise » est en train de prendre.

Pour m'en référer aux chiffres présentés en introduction par l'USH Centre, le volet énergétique est bien évidemment intégré dans cette volonté là puisque le label HPE fait partie intégrante de cette démarche de qualité et si à l'échelle régionale en 2007 50% de la production était labélisé en HPE, c'est à dire supérieur à la réglementation thermique 2005, sur notre agglomération c'était quasiment la totalité de la programmation des organismes HLM qui relevait de cette exigence là.

**M. Frachet :** *Ce sont donc des critères que vous avez imposés en contrepartie des aides accordées aux bailleurs sociaux.*

**M. Jullian :** Exactement, et cela a fait l'objet de cette discussion collective et les élus ont entendu un certain nombre de messages, des moyens financiers ont été alloués à cette demande d'exigence supplémentaire qui est exprimée par la collectivité au mouvement HLM.

**M. Frachet :** *M. Desplat, sur l'existant, il faut un diagnostic, un constat et c'est ce que vous avez fait à Val Touraine Habitat.*

**M. Desplat :** Je voudrais rappeler que les organismes de logements sociaux inscrivent leur action dans la durée, et donc par rapport aux difficultés évoquées dans la première table ronde on n'aborde pas les problèmes du tout de la même façon, pour cette raison que nous construisons des bâtiments que nous sommes amenés à gérer sans limitation dans le temps. Nous pratiquons donc une gestion patrimoniale, qui intègre obligatoirement des aspects sociaux, très importants, des aspects environnementaux, énergétiques et financiers, dans une stratégie de maintenance. Le diagnostic que vous évoquez est d'abord que le patrimoine a déjà fait l'objet de nombreuses opérations d'amélioration, dans les années 1980, après le 2<sup>ème</sup> choc pétrolier, qu'on appelait HVS, Développement Social des Quartiers etc, qui se sont traduites par des travaux. On ne part donc pas de zéro : nos logements sont globalement bien entretenus et en bon état, tous les bâtiments où il était possible de faire une isolation par l'extérieur ont été isolés par l'extérieur, il y a des programmes de maintenance, de gros budgets tous les ans sont consacrés, pas nécessairement dans le cadre de travaux d'amélioration mais simplement dans le cadre de travaux de maintenance : ainsi on a remplacé l'essentiel de nos menuiseries extérieures, par des menuiseries isolantes, et cela se fait au fur et à mesure. On a aussi amélioré depuis 20 ans nos installations de chauffage... On essaye de donner des consignes précises aux exploitants de nos chauffages collectifs.

Tous ces éléments font que le calcul des consommations réelles, et pas seulement théoriques comme à travers le DPE (Diagnostic de Performance Energétique), pour l'eau chaude sanitaire et le chauffage, on tourne globalement en moyenne à 200 kwh/m<sup>2</sup>/an, avec de

grosses disparités entre des groupes, sur Joué-lès-Tours, sur Saint-Pierre où on est en-dessous de 150 kwh, et d'autres groupes où on en est au double. Ce sont là des résultats concrets et réels. Je pense que ces disparités peuvent s'expliquer par des pressions locales, d'un groupe de locataires qui demande que les températures soient plus hautes que les températures contractuelles. Je rappelle que l'on doit 19° à l'intérieur par - 7° à l'extérieur. Je me souviens qu'à l'époque ayant suivi le choc pétrolier on était très vigilant sur le respect de ces consignes, et les choses ont un peu dérivé par la suite, parce que l'énergie était moins chère, parce qu'il y avait une demande des locataires, et pour avoir la paix social, les températures dans les logements ont remonté. Or une des sources d'économie d'énergie, c'est de chauffer un peu moins : on sait par exemple qu'on consomme moins à rouler sur autoroute à 110 plutôt qu'à 130, c'est pareil pour les logements. Il va y avoir un gros travail à faire de sensibilisation des locataires sur les problèmes énergétiques. Il était évoqué à la table ronde précédente que les jeunes étaient très sensibilisés, mais dans les faits, on a pris des habitudes de vie, depuis une vingtaine d'années, avec des appartements plus chauffés, des déplacements domiciles-lieux de travail...

**M. Frachet :** *Mme Martin nous disait que la part des ressources consacrée à l'énergie atteignait 23 à 28% ; est-ce que cette part a beaucoup évolué depuis le premier choc pétrolier, vers 1974-75 ?*

**M. Desplat :** Cette part recommence maintenant à évoluer compte tenu de l'augmentation du coût de l'énergie, mais proportionnellement elle est restée stable : il y a eu des travaux d'amélioration ponctuelle, dans lesquels a été investi beaucoup d'argent pour certains sites en retard, mais on a une politique, qui est générale dans le logement social, de maintenance et d'amélioration permanente.

**M. Frachet :** *Mme Jallet, il y a un immense chantier qui se présente avec la nouvelle réglementation thermique 2010, cela suppose des prévisions budgétaires sans doute affolantes ?*

**Mme Jallet :** Actuellement, le plus gros enjeu est de diminuer la consommation d'énergie dans le parc existant, donc y faire des travaux, qui sont très difficiles à financer. Le premier constat est que l'Etat n'apporte pratiquement plus d'aide, il s'agit maintenant essentiellement d'aides fiscales, et notamment la loi de 2005 a prévu l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties des travaux d'économie d'énergie. Autrefois on pouvait avoir des aides du type PALULOS (Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif Social), il était prévu à un moment qu'il y ait dans le Grenelle une PALULOS énergétique ou thermique, qui a disparu. On se retourne donc vers les collectivités locales, qui sont le principal soutien des organismes HLM, à tous les niveaux : soit au niveau d'une commune ou d'une communauté d'agglomération comme Tours Plus, dont l'aide est très importante et permet aux organismes d'avoir une vraie politique de qualité, à travers notamment l'aide pour avoir une labélisation ; soit au niveau de la région, et la région Centre a une volonté très forte d'améliorer la consommation énergétique, à travers à la fois un plan isolation qui se met en place, qui va permettre aux organismes d'avoir une subvention pour des travaux qui entrent dans le cadre des contrats d'agglomération, de pays ou de ville moyenne.

Cela montre bien qu'il faut qu'il y ait une volonté concordante des acteurs locaux, et que le partenariat évoqué par F. Jullian est fondamental actuellement. Il y a également une possibilité de prêts de la part de la caisse des dépôts et consignations, qui peuvent être bonifiés par les collectivités locales. C'est aussi une piste très intéressante, car la région Centre a mis en place un dispositif de prêts à taux zéro pour les particuliers. Les organismes HLM, qui gèrent un patrimoine de 180 000 logements, ne disposons pas de ces prêts à taux bonifiés, et cela nous coûte beaucoup plus cher.

Je voudrais expliquer le paradoxe auquel on est confronté, en tant que propriétaire, faire des travaux importants d'économie d'énergie représente un surinvestissement, qui va se chiffrer entre 5000 et 10 000 euros par logement, les chiffres sont très variables ; or l'économie de

charges va profiter, elle, aux locataires, ce qui est bien l'objectif. Comment financer ce surinvestissement ? Le paradoxe est donc que la réglementation actuelle ne nous permet pas de raisonner en coût global : quand on fait un calcul d'opération pour définir un loyer, on ne peut pas augmenter ce dernier parce qu'on fait des travaux d'économie d'énergie. La seule solution est d'en discuter avec nos locataires, et de négocier avec eux des accords collectifs de location, qui prévoient un partage du coût des travaux entre l'organisme HLM et les locataires, pourtant la partie la plus paupérisée de la population mais qui voyant leur intérêt à terme acceptent de payer un peu plus sur leur quittance pour aider à financer ces travaux.

**M. Frachet :** *Cela s'est-il déjà réalisé ?*

**Mme Jallet :** Oui, il est prévu dans la loi qu'il y aura une ligne spécifique dans la quittance et que ce sera expressément autorisé, alors que jusqu'à présent le dispositif est plutôt expérimental.

**M. Frachet :** *Olivier Kientz, vous représentez la caisse des dépôts et consignations, le financeur historique du logement social...*

**M. Kientz :** Oui, la caisse des dépôts finance en effet le logement social collectif, en construction comme en réhabilitation, et ne pouvait pas restée en dehors du débat développement durable sur cette mission là. Nous avons donc créé en 2006 un prêt énergie performance pour la construction neuve. Sans entrer dans les caractéristiques techniques, c'est un prêt qui permettait aux organismes de produire des logements avec des critères de développement durable, en prenant en charge les surcoûts liés à ces contraintes. Bien entendu on ne pouvait en rester là, et dès le début 2008, on a créé l'équivalent de ce prêt pour la réhabilitation. C'est un prêt sous forme de permis à points, en fonction d'un certain nombre d'investissements que fait l'opérateur HLM dans sa réhabilitation, qui bénéficie de plus de prêts bonifiés. Ces prêts sont à 3,70%, sur 15 à 40 ans, alors que les prêts du marché aujourd'hui sont bien au-delà de 5 ou 5,5%. La caisse des dépôts bonifie les prêts sur ses fonds propres, pour les ramener à 3,70. En dehors de ce colloque, nous nous rencontrons régulièrement avec les organismes HLM, avec la communauté d'agglomération, le conseil régional, c'est un sujet qui est au coeur de nos préoccupations, et le partenariat est important. Si le prêt était à 0%, la bonification serait environ de 1000 euros par logement, et quand une collectivité territoriale souhaite qu'un organisme HLM bénéficie de prêts le plus bas possible, cela veut dire répercussion sur l'exploitation et conséquences sur les locataires. Il est nécessaire, aujourd'hui, que tous les acteurs soient sensibilisés à la problématique, qu'ils mobilisent des moyens en les optimisant. On a la même problématique dans d'autres secteurs, où l'on s'aperçoit que lorsqu'on met les moyens les uns à côté des autres, on peut démultiplier, faire des effets de levier. Aujourd'hui le champ est très ouvert à la caisse des dépôts, des « négociations », des prises de parole se sont déjà réalisées avec les collectivités territoriales pour envisager la bonification de ce type de prêt.

**M. Frachet :** *M. Jullian, dans les aides que vous apportez aux bailleurs sociaux, quels sont les critères HPE précis que vous incorporez ?*

**M. Jullian :** Il y en a plusieurs, mais je voudrais dire au préalable qu'au moment où le Parlement s'apprête à examiner un projet de loi sur le logement, il faudrait qu'on revienne sur la vraie préoccupation et considérer qu'on a un problème de financement du logement en France.

On nous annonce un budget de l'Etat pour 2009 en baisse, alors que les exigences issues en particulier du Grenelle seront à la hausse, et considérant qu'un organisme HLM pour réaliser une opération a besoin de fonds gratuits, qui n'impactent pas sur les loyers des locataires, et qu'aujourd'hui, compte tenu des coûts de construction et du coût du foncier sur

l'agglomération, c'est de l'ordre de 20% du prix de revient du logement qui doit être apporté gratuitement. Jusqu'à présent nous avons pu garantir cet équilibre puisque les 20% sont pour partie intégrés dans leurs fonds propres par les organismes HLM, par des aides de l'Etat, par des aides du 1% logement, et par des aides des collectivités, Tours Plus et communes. On voit bien qu'à l'avenir, l'aide de l'Etat va semble-t-il se réduire, et que dans ce contexte l'Etat veuille ponctionner ou préempter une partie du financement du 1% logement fait apparaître manifestement une difficulté du financement du logement social, qui est un des facteurs de la réussite. Pour illustrer cela, le budget de Tours Plus, lorsque les élus ont voulu mettre en oeuvre des exigences énergétiques et environnementales dans les constructions neuves en particulier, a dû être augmenté d'un peu plus d'1 million d'euros en début de politique de l'habitat en 2004, à 3 millions d'euros en 2007 puis à 5 millions d'euros en 2009. C'est un budget qui ne sera pas tout le temps extensible, et on voit que certains acteurs vont arriver à des limites de capacité financière.

Pour répondre à votre question, on a essayé d'être le plus cohérent possible sur la nature de l'exigence qu'on souhaite demander aux organismes HLM dans la production du logement, en fonction de la performance énergétique et environnementale de leurs opérations. On a donc un système à trois étages, dans lequel on va accorder des aides forfaitaires qui varient de 1500 à 3500 euros par logement pour des opérations qui répondront simplement à la réglementation thermique 2005, qui est intervenue seulement en septembre 2006 et qui avait déjà fait grand bruit au regard des exigences qu'elle imposait aux constructeurs. Le 2<sup>ème</sup> étage de ce système est une majoration de nos aides forfaitaires dès lors que l'opération répond à des critères supérieurs à la réglementation, le fameux label HPE et THPE, le sommet de l'édifice étant que lorsqu'un opérateur nous propose une opération HLM avec la certification habitat et environnement, qui va au-delà de la simple performance énergétique du bâtiment, chantier propre, gestes verts, souci de responsabiliser les locataires à leur entrée dans les lieux aux bons usages de leur logement etc, on bonifie de l'ordre de 3000 euros par logement l'opération.

**M. Frachet :** *Est-ce que ce système a déjà été appliqué sur l'agglomération depuis la mise en place de ces incitations ?*

**M. Jullian :** Oui, on est sur une phase de progression qui nous paraît tout à fait significative, 1/3 de la production en 2007 conçu selon le haut de l'édifice habitat et environnement, 50% cette année, sachant que les opérations se prêtent plus ou moins facilement à ce type d'exigences, et en particulier les opérations de petite taille, en acquisition-amélioration sont beaucoup plus difficiles à intégrer des performances de cette nature. Les choses sont donc en train de bien se diffuser à travers les opérateurs. J'ajoute que la logique du travail en partenariat nous permet d'aller convaincre d'autres partenaires sur les bonnes pratiques que nous demandons aux organismes HLM, en particulier le 1% logement, qui est aussi un partenaire financier du logement social, et un partenaire de l'agglomération dans le financement du logement social sur son périmètre, et qui a acté le principe de mieux financer les opérations qui répondent aux exigences environnementales.

**M. Frachet :** *M. Desplat, au sein de Val Touraine Habitat, est-ce que vous avez constaté depuis plusieurs années un renchérissement du prix moyen de la réhabilitation, compte tenu de la flambée des prix des travaux et de l'effet d'aubaine créé vis à vis des professionnels ?*

**M. Desplat :** Ce n'est un mystère pour personne que le coût de la construction n'a fait qu'exploser depuis quelques années, les prix unitaires des entreprises ont augmenté, pour des tas de raisons et en particulier du fait de la surchauffe économique des 4 à 5 dernières années, notamment sur le marché du privé.

Les conditions de mise en concurrence nous étaient donc plutôt défavorables, les entreprises ayant recentré leurs activités sur toutes les opérations d'investissement privé qu'on a pu voir sur l'agglomération. Il est difficile de donner un ordre de grandeur de la hausse du coût de la réhabilitation, car cela dépend du type de travaux effectués : sur une opération d'acquisition-

amélioration, dans laquelle vous achetez de l'habitat ancien et vous le mettez à niveau pour le mettre en location, on est dans des coûts supérieurs au neuf, à peu près à 1500 euros du m<sup>2</sup> de surface habitable TVA à 19,6 ; sur des opérations d'amélioration du patrimoine existant, c'est très variable en fonction des travaux, sachant que la politique de Val Touraine Habitat a toujours été de faire plutôt des petites opérations d'amélioration, autour de 10 000 euros au logement tout de même, mais d'en faire plus souvent, plutôt que de faire tous les 20 ou 30 ans une grosse opération.

**M. Kientz :** Pour donner un indicateur, l'assiette qui servait de calcul au droit à prêt réhabilitation performance énergétique est passée de 15 000 à 25 000 euros en 2007, ce qui donne bien une tendance à un surcoût important.

**Mme Martin :** Sur le prêt à taux zéro qui ferait 1000 euros par logement, qu'est-ce que c'est que 1000 euros par rapport au développement durable ? La différence dans les façons de procéder des bailleurs tient au fait qu'ils ont une mission de service public et qu'ils construisent pour plusieurs générations, dans la durée, ce n'est pas une gestion de profit. Le développement durable se fera aussi dans la durée, et il faut aller vite, or il n'y a pas de financement de l'Etat prévu dans la loi en discussion pour mettre en oeuvre ses mesures, le seul financement prévu est celui des collectivités territoriales, c'est à dire des impôts locaux, celui des fonds propres des organismes HLM, donc les loyers des locataires, et celui du 1% logement. La caisse des dépôts a reversé 2 milliards d'euros à l'Etat en 2006, qui ne sont pas revenus dans la construction sociale. En ce qui concerne la réhabilitation, il est certes difficile de donner des chiffres, puisque cela peut aller du remplacement du PVC jusqu'au changement de toute la plomberie, mais l'Etat versait depuis plus de 20 ans 30 à 40% du coût de la réhabilitation, alors qu'aujourd'hui, c'est zéro ou dans le meilleur des cas, 2, 3 ou 8%. En ce qui concerne les différences de consommation d'énergie, il y a bien sûr les habitudes prises et le fait que la population vieillit, mais aussi le fait que les personnes qui se chauffent au chauffage individuel n'utilisent plus leur chaudière parce qu'elles ne peuvent plus payer le gaz, comme il y en a qui ne pouvant plus payer l'eau vont se laver aux douches municipales.

**M. Jullian :** Comme nous sommes amenés à travailler avec différents acteurs du parc public comme du parc privé, le parc public a déjà une valeur d'exemple, puisque c'est lui qui en matière de développement durable a ouvert la voie, mais sur la réhabilitation du parc HLM, le sujet est pour partie devant nous. On a des outils qui permettent d'aborder la question de la réhabilitation du parc existant, notamment dans le cadre du programme de rénovation urbaine puisque Tours Plus, les communes, les bailleurs sociaux ont conventionné avec l'agence de rénovation urbaine pour investir massivement dans un certain nombre de quartiers de l'agglomération en utilisant tous les leviers du développement durable, pas simplement la performance des logements, les volets social et économique sont aussi mobilisés, notamment avec la clause d'insertion des marchés de travaux que nous utilisons aujourd'hui pour toutes les opérations de rénovation qui se réalisent au bénéfice des habitants de ces quartiers, et dans le cadre de projets à venir, nous sommes en train de concevoir deux locaux d'activités pour mettre de l'emploi dans ces quartiers. Le programme de rénovation urbaine nous aide avec des financements supérieurs à ceux que l'Etat peut mettre en dehors de ces périmètres là en termes de réhabilitation, puisque les subventions peuvent aller jusqu'à 25% en réhabilitation HLM, la difficulté étant que ce programme ne traite qu'une partie du problème, et il existe très peu de moyens financiers pour intervenir en dehors du périmètre des ces quartiers conventionnés.

**M. Frachet :** *M. Kientz, le critère insertion sociale est-il également pris en compte dans les prêts que vous accorder ?*

**M. Kientz :** Oui, cela relève d'une décision technique et non d'un arbitrage : si un organisme fait une réhabilitation, il a droit à un prêt de la caisse des dépôts avec ou sans subvention de

l'Etat ; s'il souhaite y introduire des éléments contribuant au développement durable, en fonction des travaux à réaliser, on lui appliquera la possibilité de lui prêter non pas au taux de 4,20% mais au taux de 3,70%. C'est la même chose pour la construction neuve. Nous n'avons donc pas à juger de l'opportunité des réalisations.

**M. Frachet :** *Quel est le budget chaque année au bénéfice des organismes HLM en région Centre ?*

**M. Kientz :** La caisse des dépôts au niveau national c'est un peu plus de 7 milliards d'euros de prêts par an, et au niveau régional 232 millions d'euros, constructions neuves et réhabilitations confondues. Cette année, au 30 septembre on en est à 205 millions d'euros. On a un fort développement des prêts ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), avec un nombre de conventions important (13), et un rythme en 2008-2009 à plein rendement. Nous n'avons pas d'enveloppe, il s'agit juste d'un constat, un peu prématuré puisque le prêt énergie construction ne date que de l'année dernière, et le prêt performance énergie réhabilitation du 1<sup>er</sup> janvier 2008. Sur ce dernier, c'est donc encore marginal, mais avec une forte montée en puissance au vu des démarches des organismes s'appêtant à réhabiliter qui viennent se renseigner. Sur 40 millions d'euros consacrés en région Centre à la réhabilitation, très rapidement 10 à 20 millions devraient intégrer le développement durable.

**Mme Bénard :** Si l'on se réfère à l'intitulé de la table ronde, il faut dire que la population la plus modeste en France n'est pas uniquement dans le parc locatif public : le parc privé, locatif et occupant, représente une bonne partie de la population modeste, notamment en Indre-et-Loire et dans les zones rurales, où les propriétaires occupants ont déjà du mal à se chauffer, à se nourrir. Donc des travaux développement durable, matériaux sains, énergies renouvelables (beaucoup en sont déjà dotés avec les chaudières bois), etc, sont-ils vraiment, concrètement à leur portée, je suis sceptique.

**M. Frachet :** *Justement, le conseil général d'Indre-et-Loire avait développé une aide à la pierre pour essayer de rénover l'habitat modeste en zone rurale ?*

**Mme Bénard :** Oui, la délégation des aides à la pierre est passée au niveau du conseil général, ce qui simplifie les interlocuteurs.

### **Interventions du public**

*Remarque reprenant le constat que l'Etat se désengage de plus en plus, et que l'on compte maintenant sur les collectivités territoriales pour financer le développement durable.*

**M. Frachet :** *M. Kientz, peut-on dire que l'Etat se désengage complètement, quand la caisse des dépôts, c'est à dire chacun d'entre nous, avec de l'argent public, investit 232 millions d'euros ?*

**M. Kientz :** La caisse des dépôts est un établissement public sous tutelle de la commission de surveillance qui comporte des parlementaires... En ce qui concerne l'activité des prêts, les prêts au logement social sont adossés au livret A, dont la rémunération est aujourd'hui à 4%, à laquelle se rajoute une rémunération des réseaux distributeurs de 0,6%, donc la recette d'un prêt coûte 4,60%, et pourtant on prête à 3,70, ou à 4,20. Pourquoi prête-t-on à moins ?

Parce que les fonds propres de la caisse des dépôts nous permettent de bonifier ces taux là, et pour le dire diplomatiquement, tous les fonds propres affectés à une bonification retournent dans le budget de l'Etat, alors que l'Etat aurait pu souhaiter maintenir un prélèvement important sur la section d'épargne, les fonds d'épargne, auquel cas ces fonds ne seraient pas restés à la caisse des dépôts et n'auraient pas pu bonifier les prêts.

**M. Jullian :** Le désengagement de l'Etat fait partie des craintes manifestes pour une collectivité territoriale, on doit pouvoir attendre du Grenelle d'autres effets. Nous sommes amenés à gérer les aides de l'ANAH au titre de la réhabilitation du parc privé ancien, là aussi on développe des initiatives pour inciter les propriétaires privés à intégrer une démarche de travaux en matière de performance sur les charges locatives. Le constat est aussi de considérer que sur le parc public, si nous arrivons à travailler avec les différents acteurs, c'est qu'il a été normé par la réglementation, les labels sont diffusés et on en est un des vecteurs ; la difficulté vis à vis du parc privé c'est qu'on est quasiment uniquement sur de l'incitation aux propriétaires, donc on a d'autant plus de difficulté à les convaincre de faire un certain nombre de travaux selon un certain nombre d'exigences, indépendamment des problèmes économiques, il me semble qu'un peu plus de normes au sein de cette activité là du bâtiment pourraient nous aider, collectivités, à faire passer des messages de façon plus efficace.

**Mme Jallet :** La caisse des dépôts, ce n'est pas l'Etat ; la plupart de ses fonds viennent du livret A, c'est l'argent des épargnants, de vous et moi, et au contraire quand l'Etat a besoin d'argent pour renflouer son budget, il va prélever de l'argent sur la caisse des dépôts. Celle-ci, grâce au livret A, est le partenaire privilégié du mouvement HLM, elle sait faire fructifier l'argent, elle finance l'économie, c'est un outil indispensable qui n'a rien à voir avec l'Etat. Effectivement on assiste à un désengagement très fort de l'Etat, et notamment dans le financement du logement social, ce n'est pas un jugement de valeur, c'est un constat : l'Etat prend de plus en plus d'engagements, il continue à vouloir orienter une politique en votant des lois, en adoptant des réglementations, mais l'Etat n'a plus d'argent, et c'est peut-être l'évolution de la société, le monde est tel qu'il est, on a maintenant un certain nombre d'orientations, on sait qu'il faut y aller ensemble et qu'il va falloir trouver des solutions financières autres que celles auxquelles on était habitué. En France on a eu tendance pendant très longtemps à s'appuyer sur l'Etat, il faut maintenant qu'on raisonne autrement. Cela pose un certain nombre de questions, notamment pour les collectivités locales vers lesquelles on se tourne de plus en plus, parce que c'est avec elles qu'on va pouvoir au niveau local trouver des solutions.

\*\*\*

### **Synthèse de la 2<sup>ème</sup> table ronde** **par Mme Alice Oechsner, Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours**

Ce que l'on constate à l'issue de ces débats, c'est que la rénovation du parc public est une filière bien structurée, qui est ancienne et s'est structurée au fil des années, avec ses partenaires, ses financements, même s'ils sont insuffisants ; s'agissant du parc privé, on est au début d'une tentative de structuration, l'ensemble des acteurs est d'accord pour parler d'un besoin, d'une nécessité mais l'organisation, la structuration se fait lentement, peut-être peut-on s'inspirer du parc public, notamment du partenariat autour d'un projet et qui nécessite une concertation des acteurs pour converger au niveau des intérêts et des actions. Le dernier point relevé est la question de l'effet d'entraînement : c'est difficile à démarrer, il y a une question de structuration, mais il y a aussi des effets de levier, on fait d'abord un partenariat entre deux acteurs, la collectivité et les bailleur sociaux, puis on élargit le cercle, avec par exemple la communauté d'agglomération et la fédération des organismes, et ainsi de suite. Cet effet d'entraînement, de levier dans la durée est une tentative de message positif par rapport à des constats difficiles. Enfin, il y a un questionnement de l'Etat dans ces débats.

### **3<sup>ème</sup> table ronde**

**« Comment concevoir et réaliser de nouvelles formes d'habiter plus durables ? »**

## Exposé de la problématique

Reformulée, la question posée serait « comment mieux vivre la ville dans son quartier, ou depuis son quartier » ; ici le terme « durable » a le sens à la fois d' « économe » en énergie, en espace, d' « intégré » dans son environnement urbain ou rural, d' « accessible » (économiquement et par les transports) et de « pluriel », dans ses composantes socio-démographiques, économiques, fonctionnelles...

Comment donc renouveler l'ancien avec du neuf ? Quels leviers, quelles politiques urbaines, mais aussi quels modes de gestion à l'échelle du quartier pour le rendre plus durable ?

### Présentation des intervenants de la table ronde

M. Marcel Audiau, maire de Forges

M. François Pillot, directeur du cabinet ArtProm à Tours

Mme Faby Catin, représentant le centre social Maryse-Bastie de Tours

M. Christian Barillet, maire de Sainte-Maure de Touraine

*Animateur de la table ronde : M. Stéphane Frachet, journaliste*

**M. Frachet :** *Le village de Forges se situe dans le Maine-et-Loire, aux confins de l'Anjou et de la Touraine, dans une zone rurale en voie de désertification : que faire pour réagir dans le sens de l'habitat durable ?*

**M. Audiau :** Forges comporte 200 habitants ; plutôt que de désertification, il faut parler de façon plus positive de gens qui se déplacent. Ce dont je vais parler est la démarche qualifiée approche environnementale de l'urbanisme (AEU), démarche que nous avons menée sur plusieurs années, qui est à son terme quant à la réflexion, tandis que la réalisation nécessitera encore un peu de temps mais c'est en bonne voie. Cette démarche est imbriquée dans une démarche globale, et c'est le message à faire passer, savoir anticiper comme savent le faire les maires, et l'anticipation commence par une réflexion sur son propre territoire, en faisant comme je l'ai fait un "SDF", c'est à dire un schéma directeur de Forges... Ce premier travail donnait un petit aperçu de ce qu'était notre territoire. On est passé au stade supérieur, beaucoup plus professionnel, avec la réalisation d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme). Pourquoi un PLU sur une commune aussi petite (900 ha) ? Parce que c'est un outil qui permet de maîtriser l'étalement urbain, l'urbanisation d'une commune. Ce PLU est parti d'un diagnostic fait par un bureau d'études paysagiste-urbaniste, au cours duquel on s'est aperçu des besoins qu'il y avait sur la commune, et une possibilité de zones constructibles. Forges, c'est 200 habitants répartis en hameaux, sans centre bourg. Le bilan effectué nous a permis de nous intéresser à une zone située en face de la mairie. Nous sommes dans le périmètre du Parc naturel régional (PNR) Loire Anjou Touraine, et c'est là que j'ai entendu parler pour la première fois de la démarche approche environnementale de l'urbanisme, pilotée par l'ADEME, qui nous a expliqué le sens de cette démarche et qui nous a paru pouvoir répondre à notre souci de démarche de qualité. Car nous sommes dans un milieu sensible, église du XIIème aux XVIII-XIX ème siècles, un presbytère du XVIIIème... et nous souhaitons que notre environnement reste préservé et en bon état. Nous nous sommes donc lancés dans cette démarche AEU, qui comporte deux niveaux : un niveau basique, préconisé par l'ADEME, correspondant à une aide à la décision, mais aussi un niveau correspondant à l'objectif de préserver l'environnement.

Il fallait donc s'entourer de gens compétents, un bureau d'études pour coordonner nos actions, autour duquel sont venues se greffer un certain nombre de structure, PNR, DDE, syndicat des énergies du Maine-et-Loire, bureau d'études PLU etc. Nous nous réunissions à une quinzaine de personnes, dont toujours 5 élus. Les trois stades de la démarche ont été discussions, confrontation et décision. Ce qui est particulièrement important est le 2<sup>ème</sup> stade,

la confrontation entre personnes ayant des visions divergentes, proposant leurs solutions, ce qui permet de prendre une décision en connaissance de cause. Le bureau d'études qui nous a accompagnés pour coordonner notre réflexion s'est transformé en architecte-conseil, pour accompagner les particuliers qui voulaient s'installer sur notre territoire. Les conclusions tirées vont s'inscrire dans le règlement du lotissement.

**M. Frachet :** *C'est un projet de 29 logements : quelles en sont les caractéristiques ?*

**M. Audiau :** Initialement, nous étions sur un projet de 23 maisons, et à l'arrivée nous nous sommes retrouvés avec 29 maisons, la notion de densification urbaine a donc été intégrée, et la volonté de réduire la déperdition de terres agricoles. Sur 2,4 ha de constructibles, avec la préservation d'un secteur à vocation de jardin public et d'un cône de vision sur l'église, toute la surface disponible n'a pas été optimisée du seul point de vue de la construction. C'est là un des premiers aspects positifs de la démarche, qui n'est pas nécessairement transposable en tous lieux et de tous temps, et si nous avions à la refaire, il est vraisemblable que nous aurions des conclusions différentes.

**M. Frachet :** *M. Barillet, à Sainte-Maure de Touraine, commune de 4 000 habitants au sud de la Touraine sur la Nationale 10, dans la « 3<sup>ème</sup> couronne » de l'agglomération de Tours, vous aviez aussi ce souci de revitaliser votre commune ?*

**M. Barillet :** Sainte Maure est une commune bien placée, à mi-chemin entre Tours et Châtellerauld, et entre Chinon et Loches, donc sur un emplacement intéressant. Pour situer la ville, on y trouve le coeur historique médiéval avec le château et une trame médiévale, la nationale 10, devenue la départementale 910, reliant Tours au nord à Châtellerauld au sud, et la départementale 960, Chinon-Loches, avec une déviation ouverte en 2004, importante dans la structuration de la ville. La ville s'est développée essentiellement à partir du XVII<sup>ème</sup>-XVIII<sup>ème</sup> siècle le long du tracé de la route nationale, l'ancienne route royale, avec une trame urbaine de maisons de ville, puis dans les années 1970, la ville s'est développée à l'est, sur un type de parcellaire avec la maison au milieu d'une parcelle, qui s'est progressivement réduite de 2000 à 800m<sup>2</sup>. Mais en 2001, c'est une commune dont la démographie est en décroissance, et un emploi en chute du fait je crois de l'absence de projet structurant et de réflexion sur la ville. Le POS datait de 1982, et le dernier schéma d'aménagement était le contrat de plan ville moyenne de 1975. Voilà ce qui expliquait un peu le déclin.

2001 donc, une réflexion stratégique sur la commune est lancée, avec l'élaboration d'un plan d'aménagement global reposant sur 3 questions initiales : qu'est-ce qu'on a fait depuis 15 ans, qu'est-ce que les gens attendent, qu'est-ce qu'on va faire dans les 15 ans à venir, avec une réflexion sur tous les secteurs, services, jeunesse, etc. Cela a donné ce schéma de référence dans lequel on voit la Manse, petite rivière traversière, des taches rouges pour identifier les terrains disponibles, les trous, et puis à la périphérie, les zones à urbaniser en priorité. En 2003, en continuité du projet d'aménagement global, la révision du POS (Plan d'Occupation des Sols) en PLU, où on réduit d'environ les trois quarts les surfaces constructibles, et c'est là qu'on commence à appliquer le concept de développement durable avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Ensuite arrive le programme local de l'habitat, étudié dans le cadre de la communauté de communes, qui définit des référents en termes de construction pour avoir un développement maîtrisé, puis un plan de circulation, un zonage des eaux pluviales, actuellement en cours d'achèvement, qui permet une application globale et maîtrisée de la loi sur l'eau.

Tout cela nous a amenés à la réflexion sur ce quartier des Trois-Marchands, qui faisait partie des perspectives d'urbanisation, avec une assistance à maîtrise d'ouvrage, l'agence d'urbanisme de Chinon, qui nous a conseillé d'intégrer l'approche environnementale de l'urbanisme. Dans le cadre du schéma global d'urbanisation ont été intégrées des liaisons douces, piétonnes entre ce quartier proche du centre ancien, avec les commerces de proximité de centre ville et le pôle commercial, ont été pris en compte également dans les constructions

le paysage, le paysage urbain, la rivière, et le climat... La vie à l'intérieur du quartier, sa structuration, la diversité de l'habitat ont été travaillées, tout cela pour donner lieu à une synthèse générale qui a servi de base à l'appel d'offre pour désigner l'aménageur. C'est une procédure qui est en cours, dans le cadre d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concertée), et dans l'appel d'offre, il est prescrit que la moitié du quartier devra avoir des caractéristiques d'écoquartier, c'est une demande, et peut-être plus si l'aménageur le souhaite.

Nous sommes en train d'examiner les offres, peu nombreuses : deux seulement ; le contexte n'est pas favorable. Un point important : la densification. L'urbanisation sur ce secteur a été commencée en 1970, avec deux morceaux de lotissement réalisés selon le schéma de l'époque, avec le bâti au milieu de la parcelle. Ce schéma ne s'est pas développé, la négociation a duré trente ans, c'est une raison qui nous a amenés sur une zone d'aménagement concerté, et elle n'a jamais abouti.

**M. Frachet :** *Quelles facilités vous a concrètement offertes la ZAC, par rapport à l'aménagement foncier ?*

**M. Barillet :** Initialement on était à 150 habitations, on en est aujourd'hui à 250-280, donc une densification avec des ratios semblables à ceux de Forges, entre 250 et 700 m<sup>2</sup> environ. Ce qui est important, c'est qu'on est venu à une nouvelle forme d'habiter au cours du temps, et aujourd'hui c'est le modèle qui s'impose auprès du conseil municipal, à l'issue d'énormes concertations, et les gens reconnaissent le bien-fondé de ce type d'habitat, en particulier la structuration de l'habitat en forme de rues, la démultiplication des espaces de placettes, qui permet des points de rencontre... Pour Sainte-Maure, c'est la mort du lotissement traditionnel, et l'ouverture sur cette nouvelle forme urbaine qui va s'imposer dans les années à venir.

**M. Frachet :** *Une question du journaliste un peu polémiste ou simpliste : est-ce que la question de cette nouvelle ZAC a été au coeur de la campagne municipale, et cela vous-a-t-il servi ou desservi ?*

**M. Barillet :** Pas du tout, la procédure ZAC a commencé en 2004, l'intégration des concepts de développement durable a été faite dès le départ, et une des clés est une très forte concertation avec la population, tout cela est donc apparu tout à fait naturel, et pendant la campagne cela n'a pas été abordé de manière spécifique. Ce qui est un peu particulier, c'est qu'il n'y a que deux propriétaires sur les terrains. L'aménageur aura la charge de négocier l'achat des terrains et de développer le projet.

**M. Frachet :** *Quels sont les critères de développement durable du projet ?*

**M. Barillet :** C'est le schéma de principe qui a été défini, construire sur des parcelles beaucoup plus petites, structurer le quartier selon cette trame de rues, avec des maisons juxtaposées comme dans le reste de la ville, intégrer la récupération des eaux de pluie, développer les énergies alternatives, organiser les cheminements piétons, toute la trame est définie et fait partie du cahier des charges de l'aménageur, avec la possibilité pour celui-ci d'aller plus loin.

**M. Frachet :** *Il y a une sorte de prime au premier dans le financement des études : comment s'est passée l'ingénierie financière, à quel niveau sont intervenus les partenaires extérieurs ?*

**M. Barillet :** En termes de conception, les études préalables coûtent cher (à peu près 100 000 euros sur ce secteur de la ZAC, en cumulant toutes les études d'incidence, d'urbanisme, technique, environnementale, loi sur l'eau etc), mais elles sont entièrement prises en charge par la municipalité, c'est un choix. L'ADEME a cependant financé à 50% la démarche approche environnementale de l'urbanisme. Il n'y a pas d'équipement spécifique prévu sur cet espace, les équipements de proximité existants sont suffisants. Par contre, des participations

sont prévues de la part de l'aménageur, dans le bilan de l'aménagement, sur des rénovations d'équipements, d'agrandissements d'écoles, d'aménagement d'équipements existants.

Au niveau de la construction, on a d'ores et déjà des discussions avec des aménageurs publics, Val Touraine Habitat, en particulier, pour intégrer au minimum 20% de logements sociaux sur ce quartier. La préoccupation est de construire avec des normes techniques énergétiques ambitieux.

**M. Audiau :** l'AEU de base, c'est de l'ordre de 6 à 7000 euros pour une commune comme Forges, et on est monté, en missionnant le bureau d'études pour l'accompagnement des particuliers, à un peu plus de 20 000 euros. L'ADEME prend en charge à 50%, et la Région, trouvant notre démarche intéressante, a financé les 50 autres %. Il y a beaucoup de similitudes avec ce qui a été fait à Sainte-Maure-de-Touraine, et quelques différences aussi, notamment parce qu'on a commencé plus tôt et que si on devait refaire, on densifierait encore plus. Notre souci était de créer un centre bourg, avec une rue centrale en face de la mairie, avec densification des maisons, ce qui amène aussi une plus grande mixité sociale, les maisons étant plus petites, elles sont accessibles aux revenus plus modestes, avec aussi le patrimoine à préserver, à travers le cône de vision qui permet de garder une vue sur l'église depuis la départementale située le long du lotissement, les toits d'ardoise imposés, mais on pourrait aller plus loin, par exemple sur les huisseries, on a imposé le bois ou l'aluminium, sans interdire le PVC, alors que demain seul le bois pourrait être imposé.

Une particularité de ce lotissement est l'existence d'un mur en moellons de tuffeau, d'à peu près deux mètres de hauteur, avec une loge de vignes, que nous sommes en train de restaurer, en utilisant pour ce faire deux chantiers d'insertion, donc la dimension sociale intervient aussi dans notre réflexion. Autre point positif, c'est ce qui touche à l'énergie : avec d'une part le solaire passif, et l'imposition de l'orientation des faîtages, pour bénéficier du soleil, de zones inconstructibles, qui mettent les maisons en décalage les unes par rapport aux autres et permettent ainsi au soleil de profiter à toutes ; d'autre part, le réseau chaleur avec une chaudière centrale au bois déchiqueté, qui alimente chaque pavillon, pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire, l'exploitation de cette chaufferie centrale étant prise en charge en régie par la commune. Nous avons été aidés par le syndicat des énergies du Maine-et-Loire, au niveau des problèmes de gestion, des coûts à l'investissement etc : tout compris, chaufferie, réseau chaleur, sous-stations, c'est à dire ce qui permet de transférer et de récupérer l'énergie chez chaque habitant, c'est un budget de 532 000 euros.

**M. Frachet :** *Vous exploitez en régie ce réseau parce que vous ne vouliez pas des coûts excessifs pour les habitants ou parce que vous n'avez trouvé personne pour l'exploiter ?*

**M. Audiau :** Nous ne voulions pas d'intermédiaire, pour un coût à l'investissement initialement beaucoup moins élevé, et heureusement des subventions sont venues nous aider ; dans les 532 000 euros il faut enlever 130 000 de sous-stations, qui sont revendues aux particuliers qui bénéficieront d'un crédit d'impôt de 25% sur ce matériel. Au niveau de l'investissement, ce sont donc des opérations pratiquement blanches. A cela s'ajoute la construction de 4 logements sociaux, et le projet d'en construire 4 autres, donc 8 sur 31 logements. La discussion avec le bailleur social a duré deux ans pour en arriver seulement au point où on en est actuellement... Ce n'est certes pas simple pour les bailleurs sociaux, ni pour nous, car cela nous coûte 60 000 euros pour la gratuité du terrain, rapporté à un budget peu important, et qu'on pouvait consacrer à autre chose.

Il va y avoir un emprunt de l'ordre de 60 000 euros quand tout sera installé, on supporte pour le moment tout le poids du fonctionnement, dans la mesure où il y a déjà cinq familles qui y habitent, on a une dizaine de constructions en cours, et tant que tout le monde n'est pas installé et ne profite pas de l'eau chaude sous forme d'énergie, aucune redevance ne peut être perçue. Le conseil que je donnerai, c'est de proposer un crédit-relais à taux zéro permettant aux municipalités de faire face et de garder leur argent pour faire autre chose. Le coût de l'énergie actuellement, abonnement + consommation, est de l'ordre de 6 centimes du kwh.

Par ailleurs, nous avons un assainissement vert, lagunaire planté de roseaux, 20 m<sup>2</sup> de photovoltaïque sur la chaufferie, des placettes interdites aux camions-bennes, le tri sélectif, un cheminement vélo jusqu'à Doué-la-Fontaine, à 5km de là, en attendant une volonté partagée par l'ensemble de la population...

**M. Frachet :** *On a vu 2 exemples de collectivités locales ; autre exemple, celui de la Villa Curie à Saint-Pierre-des-Corps, mettant en présence une collectivité, la ville de Saint-Pierre, et un promoteur privé, Artprom, ex-AREBAT, dirigé par F. Pillot : pour cette opération de 47 logements, vous avez utilisé le pass foncier, de quoi s'agit-il ?*

**M. Pillot :** En 2005, la mairie de Saint-Pierre-des-Corps a travaillé avec un architecte sur l'aménagement d'un terrain à l'intérieur d'un îlot urbain, qui représente environ 10 000 m<sup>2</sup>, en forme de U assez particulière, qui correspondait à d'anciens terrains maraîchers. La mairie avait demandé une architecture marquée, contemporaine, et avait pressenti un architecte en amont, le cabinet Gourdon. L'opération a été pilotée par un monteur d'affaires, qui a essayé de proposer ce projet à différents promoteurs nationaux, dont aucun n'a voulu s'impliquer dans une opération de cette nature, la trouvant trop compliquée, trop moderne. Ce projet nous a finalement été présenté en 2006, et nous avons trouvé l'opération intéressante dans sa conception architecturale, mais il lui manquait plusieurs aspects : un aspect financier qui fonctionne, et un aspect lié au fonctionnement qui n'avait pas été vu, car il s'agissait d'immeubles classiques sans particularisme au niveau des économies d'énergie et du développement durable.

On a donc repris ce dossier en 2006, en réfléchissant à des solutions qui nous ont été inspirées par des bâtiments que nous réalisons actuellement, où nous avons 70% d'investisseurs pour 20 à 30% de primo-accédants, acquéreurs-utilisateurs, ce qui nous semble être un coefficient aberrant et non durable, c'est l'inverse qu'on devrait avoir. La quantité de logements mis à la location est faramineuse, pour une proportion mise à disposition des accédants ridicule. On a donc voulu trouver un mode de financement qui permette de faire revenir des primo-accédants dans les centre-villes. C'est un pari un peu difficile, parce qu'aujourd'hui la clientèle qu'on vise n'est pas une clientèle sociale au sens du logement pour personnes très défavorisées, mais c'est le logement d'un peu tout le monde. Ce sont des revenus qui se situent pour un couple avec un enfant aux alentours de 3000 euros par mois, 36 000 euros par an, dans les plafonds du PSLA (Prêt Spécial Locatif Accession, formule permettant de louer le logement pendant un temps, 5 ans maximum, de constituer un apport personnel pendant ces 5 ans et d'acquérir le logement pendant les 20 ans suivants). On n'a pas pu aboutir dans ce montage, dans la mesure où il faut une association avec un organisme public qui puisse garantir la reprise du logement de l'acquéreur en cas de défaillance. Nous ne sommes pas habilités à faire cela, nous avons rencontré toutes les sociétés d'HLM, pour qui l'association est difficile avec le privé.

On a décidé qu'il fallait y arriver seul, on s'est donc mobilisé sur le fonctionnement du pass foncier, qui consiste à faire porter le terrain par le 1% logement pendant une période qui va être celle du remboursement du prêt principal du logement, 25 ans maximum, ce terrain étant mis par un bail à construction à disposition des occupants, qui construisent leur maison avec cet engagement de mise à disposition pérenne, et à la fin de la période de remboursement du prêt, le terrain va être payé, il est d'ores et déjà indexé, à 2% pour les gens du secteur salarié dont les entreprises cotisent au 1%, et à 5% pour les gens d'autres domaines, fonctionnaires ou autres.

On connaît donc la valeur du foncier, à 25 ans, et on pense qu'une personne qui aura été à même de financer son logement pendant 25 ans n'aura pas de difficulté à finir le paiement du terrain qui peut à la rigueur être poussé sur 15 ans. C'est donc là un premier volet de l'opération, mais cela restait des logements chers. Il fallait donc apporter la possibilité d'appliquer une TVA à 5,50, ce qui a été possible puisqu'on est en limite d'une zone ANRU. La 3<sup>ème</sup> condition pour que le pass foncier soit déclenché était le versement d'une subvention municipale ou autre, condition *sine qua non* du pass foncier, c'est ce qu'a fait la commune de Saint-Pierre-des-Corps, qui avec des plafonds à 3000 euros va distribuer entre 3000 et 5000

euros selon le niveau de revenus de la famille, sa taille etc. On a fait un calcul très simple : si l'on a affaire à une famille qui gagne 3000 euros par mois, n'importe quel banquier dira qu'il ne faut pas qu'elle est plus d'un tiers d'endettement, donc maximum 1000 euros, il faut donc que le maison avec le remboursement de tous les frais ne dépasse pas ce seuil, ce qui est possible avec le bénéfice du terrain déporté, de la TVA, de la subvention.

Mais il faut aussi que les charges soient minorées, ce qui explique qu'on est parti sur des maisons isolées par l'extérieur, avec le chauffage et l'eau chaude sanitaire solaires, et des solutions de chauffage double flux, grâce auxquelles on va chercher l'air en toiture, qu'on va filtrer, ce qui empêche tous les problèmes acoustiques, on va extraire l'air vicié du logement, et chauffer l'air entrant dans le logement, on arrive aujourd'hui avec les systèmes les plus performants à 92% de récupération de calories, ce qui est considérable. Après, on peut chauffer avec n'importe quoi, avec de l'eau chaude, des convecteurs électriques etc, puisque l'apport à faire est tellement marginal qu'il n'y a pas besoin d'investir dans des usines à gaz pour assurer la production de chaleur. Voilà donc le système qui a été mis au point. La convention a donc été signée avec la ville et le 1% logement, mais on a eu beaucoup de mal à mettre au point le montage juridique du dossier.

**M. Frachet :** *Est-ce qu'Artprom avait vraiment besoin de se mettre tant de contraintes ?*

**M. Pillot :** L'idée était d'être contributeur aux réflexions sur le logement durable, réflexions qu'on mène depuis 25-30 ans, puisqu'on a réalisé en 1983 des immeubles rue de Clocheville qui sont classés en DPE, au niveau des déperditions d'énergie, en B, pour des immeubles qui ont 26 ans, en isolation par l'extérieur, avec plancher chauffant basse température, très économes en énergie et qui se revendent aujourd'hui encore très bien. C'est un souci qu'on a aussi bien dans le tertiaire, dont nos immeubles aujourd'hui sont dotés de triple vitrage, de systèmes double flux, des pompes à chaleur pour le chauffage etc.

**M. Frachet :** *Pour ceux que cela intéresse, s'agissant de chauffage et de double flux, est ouvert au moins aux collectivités et aux entreprises le Groupement des Entreprises sur l'énergie et le climat (GESEC), dont le siège national est à Saint-Avertin et dont le bâtiment sert un peu de bâtiment témoin. Pour en revenir à l'opération de la Villa Curie, a-t-il été difficile de rapprocher les deux points de vue de la mairie communiste et de l'opérateur privé ?*

**M. Pillot :** Objectivement, non ; la commune de Saint-Pierre a la volonté de développer le retour de l'habitation dans le centre-ville aux primo-accédants, et même aux primo-accédants corpo-pétruciens, puisque les terrains ont été acquis par la collectivité grâce aux impôts locaux et que Mme la maire trouve normal qu'ils soient remis à leur valeur d'achat, au prix d'un énorme effort de valorisation du foncier, permettant à ces logements de rester à 2000 euros le m<sup>2</sup>.

**M. Frachet :** *On a donc vu à travers ces trois exemples des manières de concevoir des formes d'habiter plus durables ; ce qui est intéressant aussi à aborder ce sont les quartiers existants notamment les quartiers d'habitat difficile, où les populations sont en plus grande difficulté financière et économique : Mme Faby Catin, vous représentez le centre social Maryse-Bastie, pour un quartier de 8000 habitants, qui cumulent plusieurs handicaps, vous avez développé une démarche de sensibilisation au développement durable auprès des acteurs du quartier ?*

**Mme Catin :** Le quartier Maryse-Bastie se trouve à Tours ouest, entre le boulevard Tonnelé et la rue Giraudeau, il fait partie du Contrat urbain de cohésion sociale (CUCS). C'est en effet un quartier « difficile », où les revenus moyens ne sont pas de 3000 euros par foyer... Le centre social est implanté sur différents lieux, et je connais plus particulièrement les rues Maryse-Bastie, Merlusine, du Général-Renault, où se trouvent des habitats collectifs, anciens immeubles des années 1960, avec très souvent signalés des problèmes d'isolation,

d'infiltration d'eau, pour des logements anciens sur lesquels les habitants n'ont que très peu de pouvoir d'action.

**M. Frachet :** *Combien y-a-t-il d'opérateurs sociaux sur ce quartier ?*

**Mme Catin :** Il y a sur Maryse-Bastié la SAIEM, l'OPAC, la SEMIVIT... au moins 4 bailleurs, avec essentiellement du collectif, et une cité composée de petites maisons dont l'aspect extérieur est sympathique mais qui sont très anciennes et confrontées à des problèmes importants d'infiltration, d'isolation, ce qui soulève la question d'une réelle volonté de rénovation et d'isolation par l'extérieur, donc du financement.

**M. Frachet :** *Vous vous êtes, au centre social, emparé des attentes des habitants pour faire porter un message auprès des bailleurs sociaux ?*

**Mme Catin :** Effectivement, il y a à peu près 2 ans on a décidé de se réunir avec le Territoire de Vie Sociale, assistantes sociales et éducateurs de prévention, des gens du contrat de ville, des animateurs, la police, les bailleurs sociaux, pour faire une coordination et mieux se connaître, avoir aussi le même discours auprès des habitants ; il y a donc eu une volonté des professionnels de se réunir assez régulièrement et de se coordonner, en l'absence de réunion ou d'association des habitants eux-mêmes. Ce n'est pas le cas au Sanitas, aux Fontaines, ou à la Rabière sur Joué-lès-Tours où un collectif a été monté : sur Maryse-Bastié, cela fait des années qu'il y a des soucis, du mécontentement, exprimé plutôt individuellement.

**M. Frachet :** *D'où votre rôle à vous, centre social, dans l'expression des habitants, et l'apport de raisonnements en termes de développement durable, notamment dans le domaine des transports, votre quartier étant mal desservi par les transports en commun : avez-vous porté ce ressenti auprès de l'aménageur, avez-vous accompli ce travail de relais ?*

**Mme Catin :** Effectivement, pour l'instant, puisque les habitants ne forment pas un collectif ou une association, ils se servent du centre social pour jouer ce rôle de relais pour dénoncer le manque de transports, les mauvaises conditions de vie etc.

**M. Frachet :** *Le schéma des transports urbains se redessine actuellement sur l'agglomération de Tours, est-ce que vous espérez très concrètement des lignes, des arrêts de bus supplémentaires, et au-delà, portez-vous des ressentis, des revendications en termes de rénovation auprès des bailleurs sociaux, avez-vous l'impression d'être entendu pour l'avenir du quartier ?*

**Mme Catin :** Le centre social a monté un projet de réhabilitation de certaines habitations, mais plus au niveau du confort visuel, de la décoration intérieure, il n'est pas question à ce jour d'habitat durable, d'économie d'énergie. De plus, il n'y a pas de représentation des habitants au sein des conseils d'administration des bailleurs présents sur le quartier.

### **Interventions du public**

*Question concernant l'isolation par l'extérieur et le rôle de l'architecte des bâtiments de France (ABF) dans l'habitat durable.*

**M. Pillot :** J'évoquerai à titre d'exemple la construction aux Mans d'un immeuble de grande hauteur (54 mètres) en 1974, isolé par l'extérieur en façade ventilée ; une des difficultés de ce type de solution est qu'elle ne bénéficie pas de DTU (Document Technique Unifié), de règle définie, elles sont encore expérimentales. Techniquement, on a placé une peau en métal galvanisé à redents à l'intérieur de l'immeuble, on a descendu ensuite toute la façade ancienne puis on a remonté la façade neuve avec l'isolant mis sur l'extérieur ; les charges de l'immeuble ont été divisées par trois depuis.

**M. Audiau :** Il vaut toujours mieux faire intervenir l'ABF le plus en amont possible.

**Intervention de Mmes Madelin-Beau et Barthélémy, ABF présentes dans la salle :** c'est un choix politique de vouloir une certaine qualité du cadre de vie dans une ville ou en milieu rural, plutôt que de mettre une isolation extérieure sur les murs anciens. En dehors de ce choix politique, il y a un problème technique, lié au fait que les constructions anciennes ont en général une inertie qui les rend peu énergivores, très peu consommatrices en énergie, comme le montre une étude menée par le MEEDDAT, avec en général un souci dans leur implantation, immeubles mitoyens en ville, et l'attention à porter aux pièces de bois dont peuvent être porteuses ces constructions, qui seront confrontées à des problèmes de pourrissement en cas de trop forte isolation (effet thermos) sans ventilation bien étudiée et pas toujours facile à adapter sur un immeuble ancien. Il est donc difficile pour un architecte des bâtiments de France d'autoriser l'isolation extérieure, donc la banalisation d'un bâtiment en pierre de tuffeau avec toute une modénature et une qualité d'ornementation. De plus, les praticiens ont bien relevé que l'isolation par l'extérieur d'un mur en tuffeau provoque une condensation à l'intérieur du mur et donc un pourrissement de la pierre, techniquement, ce n'est donc pas une solution pour le bâti ancien.

*Question sur la manière d'amplifier, dupliquer, diffuser ces démarches, qui vont arriver sur le marché en concurrence avec des opérations classiques d'extension urbaine, donc sur les pistes permettant d'avoir une culture de l'urbanisme durable beaucoup plus forte, par exemple à travers des PLU intercommunaux. Autre question sur l'accompagnement des collectivités, l'aide et le conseil assurés par un organisme et par un financement, par exemple, du conseil général ou du conseil régional. Autre question sur la manière dont ces lotissements plus denses vont se greffer sur des systèmes de transport alternatifs à la voiture.*

**M. Barillet :** Je ne sais pas si aujourd'hui à Sainte-Maure, on va continuer à construire sur cet ancien schéma, sur le plan de l'urbanisme, c'est à dire des lotissements où l'on met une maison au milieu de la parcelle, sans espace de vie, ni cheminement piéton, etc, en périphérie comme dans le centre ville, dans les dents creuses de laquelle on était sur ces schémas, même dans le parcellaire ancien du site dit du couvent, une institution privée, où des morceaux de terrain ont été vendus avec des pavillons au milieu, dans la ville historique, ce qui était aberrant. On revient donc aujourd'hui à des dispositifs de construction de rues, en réfléchissant aux orientations : c'est tellement du bon sens que je ne sais pas si on peut faire autrement. La démarche d'amplification, c'est prendre conscience des enjeux, et en parler dans le cadre de réunions publiques, de débats, on est en train de virer notre culture. Par ailleurs, il y a une vraie interaction entre ce qui est fait dans la commune et la communauté de communes, par exemple, en prolongement du PLH établi à l'échelle de la communauté de communes, on a mené une réflexion sur le foncier, comment y accéder plus facilement, c'est dans ce cadre qu'on a fait référence à la démarche de Forges.

Pour accéder au foncier, il faut déjà l'économiser, en densifiant les centres villes. On a lancé à Sainte-Maure une démarche d'agenda 21, et dans le prédiagnostic, on a pu souligner que si l'on n'étend pas la démarche d'agenda 21 à l'échelle de la communauté de communes, on ne fait que la moitié du parcours, donc le conseil communautaire vient de prendre la décision de se lancer dans un diagnostic d'agenda 21. Le territoire communal n'est donc plus la bonne échelle aujourd'hui, l'échelle minimale est bien celle de la communauté de communes, avec certaines communes qui vont plus loin sur certains secteurs que d'autres, l'important est de

pouvoir mutualiser. On a fait le choix de réviser notre PLU, et d'intégrer une démarche AEU dans le PLU. Cela va être déjà un levier de généralisation de cette démarche.

**M. Audiau :** je suis effectivement le VRP de la commune de Forges sur ce lotissement, et j'ai dû rencontrer à peu près 120 personnes. J'ai donc 20 lots de vendus. Mes ennemis, ce sont les constructeurs qui, consultés par les gens qui sont venus me voir, leur disent de ne pas s'embêter avec ce programme, et d'aller voir ailleurs, des programmes beaucoup plus intéressants... Il y a eu sur les 120 personnes des gens qui viennent un peu par hasard, d'autres avec des idées un peu folles, du type avec 75 000 euros qu'est-ce que je peux faire ? La réponse est vite donnée dans ces cas là ; d'autres encore qui sont convaincus, mais la question du porte-monnaie est toujours là qui en oriente vers une logique qui n'est pas la nôtre.

**M. Desplat :** Il n'y a pas que le patrimoine historique qui pose problème dans la rénovation, mais il y a aussi plusieurs milliers de logements sociaux réalisés dans les années 60-70 en pierres de taille, ce qui fait la richesse mais aussi le handicap de ce patrimoine, car il est évident que ces logements là, on ne pourra pas les isoler par l'extérieur, on ne pourra les isoler que par l'intérieur, ce qui entraîne des coûts bien supérieurs. Il se trouve que ce patrimoine n'est pas trop déperditif, plutôt bien situé dans les ratios énergétiques. Par ailleurs, Val Touraine Habitat est en train d'étudier une opération sur la commune de Joué-lès-Tours qui sera réalisée selon les standards d'EFINERGIE, avec un bâtiment basse consommation, donc en dessous de 50 kwh/m2/an, cette opération étant programmée cette année, le concours d'architecture a déjà eu lieu, l'appel d'offre aura lieu en fin d'année ou début d'année prochaine et nous espérons commencer les travaux courant 2009. Il s'agit d'un bâtiment collectif de 17 logements, avec un système énergétique proche de ce qu'a présenté M. Pillot, une enveloppe extrêmement performante, bien orientée, et des appoints thermiques par le système de ventilation double flux. On essaye donc d'être toujours en avance sur les dispositions réglementaires.

*Questions sur la maison à 100 000 euros, ou les constructions à 15 euros par jour, et la possibilité d'y intégrer les normes HQE (Haute Qualité Environnementale) et RT (Réglementation Thermique) 2005, sur l'intégration de ces contraintes par le financement du 1% logement, et sur l'existence dans l'aménagement des lotissements présentés à Forges et à Sainte Maure de ce type de maison économique.*

**M. Audiau :** Je ne peux répondre avec certitude à cette dernière question, cela dépend des particuliers qui feront construire, mais certaines constructions ne doivent pas être loin de ce coût de 100 000 euros ; je pense qu'il est possible de construire des maisons à basse consommation sans qu'il y ait vraiment de surcoût très important : si les constructeurs ont tendance à faire du « copier-coller », les architectes ont un rôle à jouer, ils doivent faire preuve d'imagination et de recherche, certains le font, et à mon sens le problème du surcoût est exagéré.

**M. Barillet :** On est très réservé sur les politiques gadgets, notre souci est de pouvoir répondre à la demande d'un cadre de vie où l'on vit bien, et l'autre préoccupation est le logement social, comment arriver à des ratios de l'ordre de 20%, ce qui correspond à un besoin, les entreprises nous demandent aujourd'hui d'accentuer notre mise à disposition de logement social locatif de qualité.

**M. Pillot :** Un logement dans les caractéristiques que j'ai mentionnées sort à 1500 euros TTC le m2 habitable, il suffit ensuite de multiplier par la surface dont on a besoin ; ce n'est pas plus cher qu'un logement qui n'intègre pas toutes ces caractéristiques, on est à des prix qui sont voisins, à 4 ou 5%. Un bon appel d'offre et une entreprise répondant bien peut même amener à être moins cher dans la conjoncture actuelle. Je ne crois qu'il y ait donc un écart sensible entre un logement de ce type et un logement banalisé. Les surcoûts liés à la commercialisation, au montage d'opération sont certainement très supérieurs à ces écarts, et si

le terrain peut être porté par des systèmes intelligents, je pense qu'on peut arriver à des logements à bon marché. C'est aujourd'hui le coût du foncier qui est déterminant.

**Intervention de M. Crombé, DDE :** A propos de la maison à 15 euros, je pense qu'il ne s'agit ni d'un gadget, ni de la panacée, ce n'est pas forcément une maison à 100 000 euros, c'est une maison qui permet à des ménages de rembourser un prêt à hauteur de 470 euros par mois, avec toutes les aides qui existent, et on vise à travers ce dispositif les couples avec deux enfants et des revenus légèrement supérieurs au SMIC. C'est possible, cela existe, il y a plusieurs milliers de maisons à 15 euros qui voient le jour en France, mais cela nécessite des efforts de la part de l'Etat, qui met la TVA à 5,5%, des collectivités qui doivent apporter quelques milliers d'euros, et du 1% patronal qui joue le rôle de prêteur. La base est que l'on rembourse le prix de la maison sur 25 ans et ensuite que l'on rembourse dans les 15 ans qui suivent le prix du terrain. Cela vise un créneau très étroit, le seul qui peut avec des revenus modestes accéder au logement, sans lequel le dispositif n'aurait pas lieu d'être. Est-ce qu'il faut en faire ou pas, je n'entre pas dans ce débat, mais c'est possible, comme le montre une expérience actuellement dans le Val d'Oise.

\*\*\*

### **Synthèse de la 3<sup>ème</sup> table ronde par M. Jérôme Baratier, Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours**

Je vous propose d'identifier à partir des cas pratiques les leviers ou les conditions de réussite d'une forme urbaine durable, et de s'interroger sur les limites à la généralisation de ce qui ressemble encore à des opérations pilotes.

Sur les leviers ou les conditions de réussite, il y en a un qui saute aux yeux, c'est l'initiative politique : sur l'estrade se trouvent deux beaux spécimens de militants de la durabilité, et cette initiative implique un engagement dans la durée, qui est le 2<sup>ème</sup> levier. Un 3<sup>ème</sup> levier me paraît être l'ingénierie et la maîtrise des outils, comme en témoigne la farandole de sigles, AEU, PLU, ZAC, pass foncier, archi-conseil etc, beaucoup de vocabulaire technique qui nécessite qu'à un moment le passage du projet politique à la boîte à outils et la capacité de la mobiliser est une condition *sine qua non* pour faire émerger le projet. 4<sup>ème</sup> levier : le partenariat, on a parlé de l'ADEME, des bureaux d'études...et la capacité à mobiliser des compétences sur son territoire, pour mobiliser les outils. 5<sup>ème</sup> levier : on a parlé de circulation douce, d'identité de paysage, d'assainissement, d'espaces publics de rencontre etc, les conditions urbaines qui font qu'au delà de la performance énergétique des logements, on est sur des formes urbaines durables ; enfin, la dernière condition à relever est l'investissement dans la gestion et dans la durée de la collectivité, M. le maire de Forges pour la chaufferie, M. le maire de Sainte-Maure pour la gestion des espaces de rencontre qui se répartissent généreusement dans le plan masse de son projet.

Sur les limites à la généralisation des expériences, l'ingénierie revient cher, il faut savoir la trouver : aujourd'hui *quid* d'une mutualisation de l'ingénierie pour accompagner les élus dans ces démarches. Le partage, au delà de l'impulsion politique par un seul homme, quelle pérennité s'il n'y a pas de relais dans l'équipe municipale bien sûr mais au-delà dans la population (cf les champions du monde des écoquartiers, à Châlons-sur-Saône ou Narbonne, qui ont perdu les élections cette année, sur la question des écoquartiers qui a fait peur à leur population...).

La taille des opérations, 29 logements à Forges, 47 à Saint-Pierre-des-Corps, 82 à Bedzed, l'archétype de l'écoquartier au sud de Londres, on n'est pas à l'échelle du quartier ou de la ville durable, comment passer à une plus grande échelle et dans des systèmes plus complexes, notamment intercommunaux, sujet de la 4<sup>ème</sup> table ronde, car la question d'une forme urbaine durable dans une échelle d'une centaine de logements pose la question d'être liée à l'emploi, aux services, à la vie collective.

## « *Quel projet de territoire, quelles formes urbaines pour un habitat durable ?* »

### Exposé de la problématique

Quel territoire habiter, où résider, circuler, travailler, se rencontrer durablement ? Il s'agit ici de se poser la question du territoire vécu, fruit d'une ambition, d'une vision planificatrice, jouant sur l'interaction d'échelles différentes et sur de fortes identités ; il s'agit de témoigner d'expériences croisées de territoires de projet, tels que ceux d'un SCOT, d'une agglomération, d'un parc naturel régional et d'un département.

### Présentation des intervenants de la table ronde

M. Alain Michel, vice-président du conseil général d'Indre-et-Loire, maire de La Riche  
M. Jacky Carpy, président du conseil de développement de l'agglomération de Tours  
M. Jean-Michel Marchand, ancien député, ancien maire de Saumur, président du parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine

*Animateur de la table ronde : M. Stéphane Frachet, journaliste*

**M. Frachet :** *M. Marchand, présentez-nous le PNR et son apport pour l'habitat durable.*

**M. Marchand :** Le PNR est un territoire conséquent, à cheval sur deux régions, la région Pays de la Loire et la région Centre, sur deux départements, le Maine-et-Loire et l'Indre-et-Loire, et la question qui est posée aujourd'hui sur le projet de territoire et l'urbanisme durable est l'un des axes de travail des prochaines années du PNR. Il s'agit bien évidemment d'une volonté politique partagée sur l'ensemble de ce territoire, à l'échelle de 141 communes, 2 villes portes, Angers et Tours, qui ont un rôle important sur ce territoire et dans notre prospective, 2 régions, 2 départements et ne l'oublions pas, les services de l'Etat, présents dans l'ensemble des travaux que nous effectuons. Donc une volonté politique avec une méthode, qui est l'approche pluridisciplinaire des problématiques du développement durable, et un objectif : apporter de la cohérence, et c'est important tant il y a diversité d'acteurs, et donc une vigilance particulière sur le territoire, tout en restant attachés aux fondamentaux du Parc qui sont la préservation et la valorisation du patrimoine, naturel, paysager et bâti, culturel, nous sommes au coeur du patrimoine inscrit à l'UNESCO au titre des paysages culturels, le développement économique et la prise en compte de la qualité environnementale des zones industrielles, enfin l'information des populations et l'accompagnement des élus.

Nos pratiques ciblent pour cela 3 types d'actions fortes : une action pédagogique, diversifiée, à la fois auprès des collectivités et des élus de ces collectivités, et auprès des habitants, des scolaires, des visiteurs (la maison du Parc, ouverte au printemps a déjà reçu 17 000 visiteurs, ce qui montre l'intérêt de ce qui peut être montré à l'intérieur de cette maison), le soutien à l'expérimentation et l'accompagnement de projets innovants. Tout cela est inscrit dans la charte du Parc, et est cartographié dans le plan du Parc. Cette charte aura vocation à devenir agenda 21 pour l'ensemble du territoire, avec la possibilité d'être repris, retravaillé, réutilisé, le Parc est à la disposition de tous et des autres collectivités que sont les communes et les communautés de communes.

Je voudrais noter la portée juridique de notre charte par rapport aux PLU et aux SCOT (Schémas de Cohérence Territoriale), et la notion de compatibilité entre ce qu'il y aura dans ces documents et ce qu'il y a dans la charte. Je voudrais donner 2 exemples, pour montrer les nuances qu'on peut apporter à cette portée juridique, concernant la biodiversité et les espaces naturels remarquables : ce sont là des zonages prescriptifs, mais nous avons aussi dans la planification, la maîtrise de l'étalement urbain, des recommandations fortes, telles que celle qui consiste à réfléchir dans l'enveloppe d'urbanisation, c'est à dire ce qui pourrait être demain les projets d'urbanisation de notre territoire. Ce n'est pas une préoccupation récente

du Parc, qui a mis en place un groupe de travail sur énergies renouvelables et économies d'énergie, que j'ai eu le plaisir de présider ces dernières années, nous avons démarré en 2006, en amont des réflexions du Grenelle de l'environnement, et aujourd'hui ce schéma énergétique du territoire s'appellerait sans doute un plan climat territorial, puisque c'est l'appellation maintenant usitée.

Dans ce schéma énergétique, nous avons d'abord fait un diagnostic, notamment sur l'habitat, le secteur résidentiel et ses consommations d'énergie, et donc ses économies d'énergie potentielles, qui nous a permis de dégager les axes d'intervention prioritaires. Le premier concerne évidemment les politiques d'urbanisme, le second les transports. Entre déplacements, lieux d'habitat et lieux de travail, il y a là des liens importants à prendre en compte lorsqu'on réfléchit à l'urbanisation de nos territoires. Ce sont ces éléments qui ont dirigé notre réflexion.

Le Parc a proposé 3 axes de réflexion et d'accompagnement de projets : le premier qui est d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments existants, et l'on peut économiser la bagatelle de 1 300 gwh par an si on mène à son terme cette efficacité énergétique, sur les 5 500 consommés, et on se trouve là en situation de répondre à notre volonté politique affichée lors de la mise en place du schéma énergétique du territoire, c'est à dire d'aller vers le facteur 4 à l'horizon 2050, diviser par 4 nos consommations d'énergie (chiffres de 2004) ; par exemple, parmi les projets, celui de l'OPAH thermique sur la commune d'Azay-le-Rideau, et quelques propositions d'amélioration énergétique de bâtiments patrimoniaux, il faut en effet trouver des solutions pour que ces bâtiments, qui témoignent de la richesse de notre patrimoine, entrent dans ce schéma d'économie d'énergie. Le deuxième axe est l'accompagnement des projets innovants, avec une approche environnementale de l'urbanisme telle que celle de Forges. Le troisième volet vise les transports, et en particulier penser l'urbanisation de manière à limiter les déplacements, d'abord en termes de planification, il faut qu'il y ait une articulation, une compatibilité entre documents d'urbanisme, compatibilité entre la charte du Parc et le SCOT, entre le SCOT et les PLU, c'est un travail important mais essentiel, en privilégiant les espaces qui sont à proximité des moyens de transports, lignes de transports en commun ou noeuds de transports en commun, en créant ou en recréant de la mixité fonctionnelle entre résidence et activités, en réservant des espaces pour les déplacements doux et en minimisant autant que possible, mais de façon nécessairement volontariste, la place réservée à la voiture.

La prise de conscience de ces problématiques est maintenant réelle ; par contre les capacités pour y répondre ne sont pas toujours évidentes, et je souligne l'intérêt qu'il y a à constater des expérimentations qui sont menées ici ou là, le penser global et l'agir local. Pour une véritable efficacité, il faut agir sur un territoire pertinent, développer une solidarité intercommunale, pour apporter des solutions aux contraintes, et valoriser nos acquis sur un bassin que je qualifie de vie et d'emplois, qui doit rester cohérent. Pour cela, l'outil particulièrement efficace est le schéma de cohérence territoriale, à la condition que son champ d'application corresponde aux habitudes de vie et de travail des habitants du territoire, et ne soit pas simplement une volonté de certains élus du territoire d'être ou ne pas être dedans, car c'est souvent par l'exclusion que se crée le périmètre d'un SCOT. Je voudrais citer l'exemple du SCOT de Nantes-Saint-Nazaire : un territoire immense avec deux villes importantes qui ont décidé d'allier leurs destinées pour avoir un SCOT qui ait un véritable sens. Autre outil à signaler après le SCOT, le MEEDDAT a lancé un appel à projet il y a à peine un an, auquel le Parc a répondu et à l'issue duquel le Parc a été retenu, son titre correspond à nos préoccupations en logique de politique d'urbanisme et en logique de territoire, « endiguer la périurbanisation de l'axe Loire entre Tours et Angers, et partager les enjeux de l'urbanisme durable ».

Voilà ce à quoi va s'atteler le PNR dans les prochains jours et semaines pour faire des propositions afin que chacun sur le territoire puisse se les approprier, le Parc n'étant qu'un outil facilitateur des politiques qui sont mises en oeuvre sur le territoire. Un outil un peu plus incitatif, ce sont les aides publiques à condition d'y mettre un peu d'écoconditionnalité, et quand c'est le cas, on amène les acteurs vers les politiques que l'on souhaite mettre en oeuvre, qui relèvent des collectivités territoriales partenaires, les départements et les régions, avec

lesquelles nous souhaitons travailler comme nous le faisons avec les communes et les intercommunalités.

**M. Frachet :** *Tours Plus s'est dotée il y a 2 ou 3 ans d'un conseil de développement, M. Carpy vous en êtes le président, en quoi consiste-t-il ?*

**M. Carpy :** Le conseil de développement a en effet été installé une première fois en mars 2007, puis réinstallé sous ma présidence le 5 septembre 2008. Son but est d'être chargé d'un dialogue permanent avec la société civile locale, de promouvoir une vision partagée du développement de l'agglomération. C'est donc une assemblée de taille humaine (70 membres), issue du monde économique et social, privé et public, et du tissu associatif. Il s'agit pour moi d'une de mes premières sorties, mais le but est simplement de contribuer au débat, relatif au développement de l'agglomération tourangelle. Nous sommes investis et nous avons l'envie d'assister au débat de cette journée sur le développement durable. Cette sensibilité au développement durable s'est exprimée à travers plusieurs avis : avis favorable en 2007 sur le projet de tramway, qui a été jugé par le conseil comme « économiquement viable, socialement équitable et écologiquement compatible », et nous venons de voter un avis favorable sur le contrat d'agglomération que Tours Plus s'apprête à signer avec la Région, en considérant que ce nouveau contrat réservait une part croissante aux investissements durables, au renforcement de la mobilité douce et à la préservation de la biodiversité. A noter également, la forte mobilisation dernièrement des membres du conseil lors d'un cycle d'échanges organisé par le région Centre. Pour conclure sur cette présentation, le conseil de développement s'exprime actuellement dans la commission urbanisation visant à proposer aux élus de Tours Plus les conditions nécessaires pour générer un développement solidaire, respectueux du cadre de vie et des ressources naturelles du territoire.

**M. Frachet :** *En quoi le conseil peut-il agir sur les PLH et tout ce qui a trait à l'habitat ?*

**M. Carpy :** Tout simplement, l'ensemble des maires de l'agglomération peuvent saisir le conseil de développement pour que celui-ci travaille et fournisse un avis, il s'agit en même temps d'une démocratie participative : faire remonter ce que pensent les citoyens, pour nourrir l'information, le débat, c'est un outil qui va permettre de sensibiliser les populations.

**M. Frachet :** *Acteur et collectivité locale importants dans la chaîne de décision, en ce qui concerne la politique de l'habitat, le département : en Indre-et-Loire l'aide à la pierre a été mise en place par la précédente mandature, Alain Michel, comment vous êtes-vous approprié cette compétence et qu'allez-vous en faire ?*

**M. Michel :** Le thème du colloque est « habiter durablement en Touraine » et donc la question à se poser d'abord est : « que veut dire habiter ? ». Habiter, dans le sens commun c'est résoudre la question du logement, mais pour moi, habiter, c'est autre chose que se loger, c'est également vivre en harmonie dans un territoire. Cela pose des tas de questions, qui interpellent directement les politiques du conseil général comme des autres collectivités locales. Le coeur de notre politique est les questions sociales, et le conseil général à travers les politiques éducatives, de prévention, d'insertion, d'accès à la culture est concerné aussi par les aspects de la vie dans un territoire, qui est d'abord un espace humain.

Habiter, c'est aussi vivre en interaction dans un territoire, et donc il y a la question du logement mais aussi la question de l'utilisation du logement qui génère de la pollution en elle-même, le traitement des déchets, le traitement des eaux, le développement économique, l'essentiel de l'activité des humains est en effet d'avoir une activité, pour avoir des revenus, et les aspects de la mobilité, donc le rôle d'un conseil général comme d'une autre collectivité locale et en partenariat avec l'ensemble des collectivités locales c'est de réfléchir à l'échelle pertinente sur tous ces aspects en même temps. La question de l'acte de construire va

concerner d'abord un maître d'ouvrage, que ce soit un organisme bailleur social ou un simple particulier, ainsi que les constructeurs qui vont réaliser le logement, mais en même temps il faut réfléchir à une échelle globale pour tenir compte des interactions, donc cela pose la question de l'échelle, des SCOT, des intercommunalités, et des outils que l'on va se donner à l'échelon intercommunal pour poser les bons diagnostics, définir les objectifs, mettre en place les moyens d'action. Par exemple, quel rôle doit-on donner au programme local de l'habitat, au plan de déplacement urbain, au plan départemental d'élimination des déchets etc, pour faire en sorte que tous ces plans ne soient pas traités de manière sectorisée, étanche, mais de voir les interactions entre eux.

Le conseil général peut apporter un certain éclairage, garantir une certaine coordination de toutes ces politiques, mais ce n'est pas lui qui est au commande : ce sont d'abord essentiellement les collectivités communales ou intercommunales. Le département est délégataire des aides à la pierre, il a pris cette délégation en même temps que la communauté d'agglomération, une des premières communautés d'agglomération à solliciter la délégation des aides à la pierre, et on est donc deux collectivités à exercer cette délégation, à être chacune sur son territoire les autorités organisatrices du logement, à travers les aides que l'Etat nous délègue dans le cadre d'une convention pour arbitrer les programmes de construction. Cela nous permet de développer des priorités dans l'attribution de ces aides, ce que l'on fait au niveau de majorations d'aides, dont certaines sont directement apportées par les collectivités locales, Tours Plus ou conseil général, qui mettent d'ailleurs maintenant davantage d'argent que l'Etat. Il y a donc cofinancement avec un effort très important des collectivités locales elles-mêmes, et qui sont ciblées plutôt sur des programmes qui remplissent des objectifs de performance énergétique.

A travers des politiques de labellisation, au niveau de la communauté d'agglomération et au niveau du conseil général, on a encouragé, incité, sans que ce soit nous qui décidions mais les maîtres d'ouvrage, promoteurs privés ou bailleurs sociaux, à travers des majorations d'aide, pour réaliser des programmes en haute performance énergétique ou en haute qualité environnementale. Pour ce qui concerne Tours Plus, cette année plus de la moitié des logements vont être réalisés avec un label HPE. C'est une manière aussi d'intervenir. L'habitat écologique, le conseil général doit y faire attention à travers son action sociale avec deux contraintes, que l'habitat soit le plus écologique possible, ce qui permet des économies de charges, donc une aide financière indirecte aux familles qui vivent dans ces logements, et que les contraintes que l'on pose à la construction de ces logements ne les rendent pas inaccessibles. C'est toute la problématique de savoir jusqu'où on peut aller dans les contraintes, pour faire un logement qui soit financièrement accessible à ceux qui veulent y habiter. On intervient sur l'ensemble de la chaîne du logement, que ce soit l'habitat public ou l'habitat privé, avec une difficulté particulière surtout sur l'habitat privé : on n'arrive pas sur une île déserte, on est là pour gérer essentiellement un parc existant.

**M. Frachet :** *Il y a justement là un défi énorme qui se présente à la fois aux collectivités locales et à tous les prescripteurs en matière de développement durable, comment allez-vous éco-conditionner vos interventions sur l'habitat existant à travers les aides à la pierre et auprès du parc privé, puisque c'est là qu'on s'aperçoit qu'il y a un vrai chantier ?*

**M. Michel :** On le conditionne de la même façon, à travers surtout les aides de l'ANAH mais aussi des aides directes, PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ou PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

On aide aussi beaucoup d'opérations du type VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) de bailleurs sociaux qui achètent des logements dans des résidences privées, ce qui favorise en même temps la mixité sociale, sur le parc privé. On essaye donc d'avoir une politique en cohérence avec ce que l'on fait pour le secteur public, c'est à dire privilégier les subventions aux travaux qui sont éco-conditionnées.

**M. Frachet :** *M. Marchand, même question : quelle est sur le territoire du PNR la marge de manoeuvre des collectivités et au-delà, du Parc ?*

**M. Marchand :** Le Parc n'a pas de moyens financiers pour accompagner qui que ce soit, sinon de mettre à la disposition des collectivités et des propriétaires privés les moyens d'ingénierie qu'il a dans son équipe, la « matière grise » du Parc. Le rôle du Parc c'est surtout de servir d'exemple pour pouvoir réussir à un moment donné à dépasser les contraintes, et je vais prendre l'exemple de la maison du Parc, un bâtiment public qui a été construit comme on construit n'importe quel autre bâtiment et qui s'est heurté à suffisamment de contraintes pour que demain il nous serve de référence.

Cette maison du Parc est construite en zone inondable, il a donc fallu obtenir l'autorisation de la surélever de 50 cm, elle est en proximité de l'église de Montsoreau, bâtiment classé : ce sont là des contraintes administratives ; il y a aussi des contraintes techniques : elle est en bordure d'une route départementale qui est l'entrée touristique du Saumurois, en continuité de la Touraine des châteaux, il y a donc eu des précautions à prendre au niveau de l'isolation phonique ; elle est construite aussi sur des remblais, autre contrainte technique donc financière. Qu'avons-nous mis dans cette maison ? D'abord des techniques du XXI<sup>ème</sup> siècle, des panneaux photovoltaïques, une terrasse végétalisée, un isolant que tout le monde connaît mais que personne n'utilise encore qui est le chanvre, on ne l'utilise pas dans les bâtiments privés parce qu'il n'aurait pas encore sa DTU, il faut bien débloquer cette situation, aider les producteurs de chanvre et les industriels fabriquant l'isolant en chanvre à obtenir leur DTU...Et puis ce que l'on a pas fait : on n'a pas mis de climatisation, on a réussi à obtenir que la conception du bâtiment et le travail de l'architecte permettent que la ventilation soit suffisante pour maintenir ce bâtiment à une température convenable même l'été.

J'entends bien le coût, rapproché de celui du logement social ou très social, mais c'est sans doute aussi le rôle des collectivités et des bailleurs sociaux de mettre les moyens nécessaires pour que demain cela coûte moins cher à ceux qui y résident. Un exemple, qui n'est pas du logement social, mais qui ne profite pas du tout à la collectivité, Saumur a mis la première pierre d'une nouvelle gendarmerie, tout ce qui va être fait sur cette nouvelle gendarmerie ne bénéficiera ni à la collectivité, ni à l'Etat, mais tout simplement aux gendarmes qui auront beaucoup moins de frais à payer lorsqu'ils habiteront dans un habitat plus convenable qu'une caserne.

**M. Frachet :** *Le PNR a servi à identifier une filière chanvre : cela semble un peu utopique, croyez-vous réellement qu'une filière chanvre peut devenir un acteur majeur du matériau de construction ?*

**M. Marchand :** L'utopie d'aujourd'hui est la réalité de demain... La vraie question, c'est comment réussit-on à mettre en place la filière chanvre, qu'il y ait suffisamment de producteurs et de transformateurs sur une politique économique de circuit court ? C'est comme le bois : s'il faut transporter du bois sur des centaines voire des milliers de km ce n'est pas la peine de mettre en place cette technique de chauffage. Pour en revenir au chanvre, ce seront des choix que les gens feront, parce qu'ils en seront convaincus, ou parce qu'on aura réussi à les convaincre, parce que tout simplement demain cela deviendra économiquement intéressant. Cela va demander un peu de temps, mais il y a des produits qui étaient utilisés il y a une dizaine ou une quinzaine d'années qu'on n'utilise plus parce qu'on a découvert leur dangerosité, l'amiante par exemple, d'autres qui représentent un coût certain parce que dérivés directement du pétrole, que deviendront ces produits demain ?

Il ne faut donc pas se limiter dans les perspectives de développement d'un certain nombre de filières, mais au contraire faire en sorte, ensemble, car cela ne peut pas être une décision unilatérale d'une collectivité, mais une volonté partagée entre les collectivités et les professionnels, que l'on puisse faire se développer sur le territoire ce type de filière. Il faut aussi prendre en compte une chose : qui imaginait lorsqu'on a construit les logements sociaux après guerre qu'ils allaient tenir quarante, cinquante ans ? Qui imaginait que les collègues qu'on construisait au rythme d'un collègue par jour pendant dix ans allaient être cassés vingt-cinq ans après ? Réfléchissons donc à ce que deviendront ces bâtiments, comment nous

devrons retraiter tous ces produits qu'on aura utilisés pour les faire, quand il faudra les démolir, je l'espère dans un peu plus longtemps que cinquante ans.

### **Interventions du public**

*Question relative à l'éventualité de créer un CAUE (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement).*

**M. Michel :** Cela fait partie des projets du conseil général, qui ne va pas le faire tout seul, cela suppose de se mettre d'accord avec l'Etat, les autres collectivités locales, de savoir quel rôle on lui définit, car le rôle d'un CAUE a évolué, sachant qu'en Indre-et-Loire on a des dispositifs qui peu ou prou apportent une réponse à l'absence d'un CAUE, l'agence d'urbanisme, l'atelier d'urbanisme à Chinon etc ; je fais partie néanmoins de ceux qui militent pour qu'il y en ait un, de même qu'une agence départementale d'information sur le logement, si l'on veut toucher les particuliers, il faut le faire au travers de structures comme celles-là, ce sont donc des réflexions qui sont conduites, il faut maintenant hiérarchiser toutes les priorités, mais le CAUE en fait partie.

**Intervention de M. Crombé, DDE :** Un CAUE serait utile dans ce département, et nos points de vue se rejoignent avec le conseil général, c'est effectivement une disposition réglementaire assez facile à mettre en oeuvre, cela nécessite une décision de la collectivité porteuse et du conseil général pour le CAUE ; à quoi servirait le CAUE ? A conseiller les maires, les particuliers, en plus de ce qui est fait ; nous sommes dans un département dont le patrimoine et le paysage sont assez exceptionnels, beaucoup de monuments historiques, beaucoup de vallées pas forcément toutes classées, à préserver, je fais partie de ceux, en tant que directeur de l'équipement, qui pensent que ce serait une bonne chose, et sans doute s'y achemine-t-on petit à petit à entendre M. Michel. Il en va de même pour ce qui est d'une ADIL.

*Remarque sur la consommation du foncier agricole et naturel liée à l'étalement urbain, et sur l'exemple de Forges, pris sous cet angle comme contre-exemple puisque déconnecté de tout système de transport durable, de services de proximité et de toute zone d'emplois ; question sur les prescriptions et les préconisations à envisager pour éviter un tel phénomène.*

**M. Marchand :** Tout ce qui se fait sur le territoire qui va dans le sens du développement durable est toujours bon à prendre ; le maire de Forges a suffisamment bien défendu son projet pour que j'y revienne aussi. L'exemple de Forges ne se retrouve malheureusement pas partout dans les communes rurales, j'en connais où sur 10 ha on fait 10 lots, c'est à dire 40 personnes, qui deviendront dans quinze ou vingt ans, 15 personnes... La consommation du foncier agricole n'est pas uniquement de la responsabilité des grandes villes, c'est aussi la responsabilité de chacune des communes, lorsqu'elle veut agrandir son patrimoine habité, elle gaspille du terrain parce que l'habitude en France est de construire la maison au milieu de la parcelle avec 2000 ou 3000 m<sup>2</sup>. Il y a à Saumur un quartier construit avec un cahier des charges à 5000 m<sup>2</sup> par lot ; je suis intervenu pour essayer de convaincre que ce n'était pas raisonnable, qu'il allait falloir densifier, d'où évidemment une levée de boucliers, la création d'une association... et puis quelques personnes, plutôt âgées, sont venues me voir en me disant M. le maire, si on pouvait diviser par deux ce serait bien parce que 5000 m<sup>2</sup> il faut les entretenir, et si on pouvait faire construire la maison pour la fille ou le fils...

Il faut donc qu'on ait une gestion raisonnable de cet espace, parce que le foncier à bâtir va bientôt nous manquer, et qu'il faudra faire des efforts conséquents pour « reconstruire la ville sur la ville », belle formule à laquelle on est nombreux à croire, sauf qu'il faudra convaincre nos concitoyens, les deux voisins de la dent creuse qu'il faut mettre une maison entre eux deux quand ils ont l'habitude d'y mettre la voiture depuis vingt cinq ans...

En ce qui concerne le 2<sup>ème</sup> point, on construit à Forges alors qu'on n'y a pas un environnement qui réponde aux besoins des nouveaux habitants : c'est l'histoire de l'oeuf et de la poule, si on

attend qu'une entreprise s'installe à Forges pour y mettre des habitants, ou alors faut-il mettre des habitants uniquement là où il y a des entreprises et des activités, la question mérite d'être posée aux quelque 30 000 maires de France qui sont maires d'une petite commune, ou alors il faut poser la question autrement : faut-il garder les communes comme elles sont, c'est un autre débat. Les transports sont une vraie préoccupation, et c'est le rôle des intercommunalités de trouver des solutions même si le budget transports est un budget très important, trop important pour les finances de ces collectivités. Aujourd'hui, dans la situation où nous sommes, même alors que le baril du pétrole baisse comme la bourse, chacun en est convaincu, le pétrole ne sera plus jamais une énergie bon marché, une énergie facile, il faudra donc préconiser autant que possible le transport en commun.

Quant à l'école, peut-on rêver qu'un jour on rouvre des écoles en milieu rural ? Je le crois, le vrai problème est dans les mouvements de populations, l'acquisition ou la location ; il n'y a plus en France de parcours résidentiel, en particulier chez les gens les plus en difficulté : ils restent là où ils sont. L'ascenseur social qui a fonctionné un moment donné dans l'habitat ne fonctionne plus. A Forges, sur 29 lots il y a 4 lots de logement social : si à chaque fois qu'en faisant 29 lots on mettait 4 logements sociaux, dont un très social, on ferait un pas en avant considérable pour le logement de nos concitoyens, de tous nos concitoyens. On a été amené à visiter avec le Parc des écoquartiers chez nos amis Bretons, c'est remarquable, sauf que ce n'est pas pour tout le monde, on ne fera pas de logement social ainsi, et que la préoccupation des élus d'un territoire, me semble-t-il, doit être aussi liée à ceux qui ont le plus de difficulté à se loger et à se déplacer.

*Remarque sur le fait qu'à Forges les habitants des nouveaux logements sociaux comme les autres habitants du lotissement seront obligés de se déplacer en voiture, que la mixité sociale dans ce projet sera d'un côté des propriétaires qui auront des revenus d'assez haut niveau et de l'autre des locataires qui ne pourront pas se déplacer, que cela renvoie à la responsabilité des pôles urbains qui ont des emplois à accueillir les gens qui veulent y travailler et aussi à la question de savoir si l'on doit développer toutes les petites communes, donc à la question foncière qui est au coeur de ce que l'on dit sauf que cela a été très peu abordé.*

**M. Marchand :** Faut-il alors laisser le logement social sur des quartiers que l'on va stigmatiser ?

*Remarque sur le fait que le logement social n'est pas uniforme, que ce n'est pas uniquement des quartiers difficiles de barres ou des petites maisons individuelles comme ceux de Forges, qu'il y a des formes différentes, par exemple Paris et ses 3500 logements par an en pleine ville.*

**Intervention de M. Crombé, DDE :** Le logement n'a pas à être concentré sur la ville uniquement, mais sur le logement en milieu rural, il faut faire attention au logement social en particulier qui est nécessaire pour le local, dans les petits villages, on a besoin de loger une famille qui ne peut pas faire autrement, et qu'on ne peut éviter le recours à la voiture quand il n'y a pas de transport en commun.

On sait bien aujourd'hui qu'un problème de notre pays est qu'il y a 36 000 communes, on est le seul pays dans cette situation en Europe, et que la solidarité s'organise au niveau d'une communauté de communes, pas forcément une communauté de 1000 ou 2000 habitants, plutôt comme en Allemagne, en Espagne ou en Italie, 20 000, c'est à partir de ce seuil qu'on peut organiser les transports et la solidarité, au lieu d'aller mettre des logements sociaux dans tous les petits villages de 200 habitants, il faudrait les mettre à côté de la station de bus, de train, de manière bien répartie.

C'est un problème difficile en France parce qu'on n'est pas organisé pour cela aujourd'hui, on y viendra peut-être un jour, sans doute dans très longtemps, mais dans ce département, il y a des communautés de communes qui ont une bonne dimension et d'autres qui ne l'ont pas : comment une communauté de communes de 2000 habitants pourrait-elle se payer simplement les gens capables de les aider à réfléchir ? Peu de salut sauf à se regrouper en général au niveau des bons périmètres qui sont ceux des PLH, c'est à dire 2-3 communautés de communes, le bassin d'habitat, où l'on peut organiser le logement, les transports, le social en étant le moins consommateur possible d'espaces et de réseaux (électricité, assainissement...). Ce problème de fond, on pourra l'aborder dans d'autres colloques de ce type, car nous en organiserons, et c'est une réflexion adaptée aux pays de la Touraine, de l'Anjou, puisque nous sommes sur des régions tout à fait proches.

\*\*\*

**Synthèse de la 4<sup>ème</sup> table ronde  
par M. Jérôme Baratier, Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours**

Pour faire une synthèse tant partielle que globale, j'évoquerais la durabilité à l'épreuve de la grande échelle : on est en plein dans les questions d'articulation du global et du local, avec sur le global une sorte d'unanimité ou d'unanimisme pour l'ambition qui est d'être en cohérence, en harmonie, qu'il faut à l'échelle locale prendre toutes les dimensions de la vie urbaine, se déplacer, travailler, habiter, consommer etc. On est donc sur un partage de l'ambition et sur des valeurs plutôt partagées à cette échelle : promouvoir des déplacements alternatifs à la voiture, préserver l'identité des territoires, la mixité des fonctions et sociale, le développement économique, l'efficacité foncière, les principes mêmes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000, avec cette nouveauté qui est de faire garantir ces valeurs par la société civile à travers un conseil de développement, qui porte un regard sur une politique communautaire, et qui dit si cela cadre ou ne cadre pas avec une ambition d'un développement durable.

La question ensuite est celle de la pertinence de l'échelle, on a des bassins de vie, des territoires vécus mais on a surtout des constructions politiques, qui sont parfois différentes des bassins de vie réels que l'on connaît avec des distorsions, qui nous inciteraient à dire que tout le monde est d'accord pour de la cohérence, mais peut-être pas de la cohérence avec tout le monde, il y a un certain séparatisme territorial, même si aujourd'hui l'optimum ou la pertinence des périmètres est finalement différente selon la question que l'on traite, selon la politique publique en cause.

Comment tenir du global au local, trois filières ont été évoquées, pour essayer de faire en sorte que le global s'assure que le local met en oeuvre le développement durable : la filière convaincre-séduire-expérimenter, qui celle du PNR, être vertueux, exemplaires, conseiller ; la filière réglementer-obliger-crée du droit, donc la question compatibilité SCOT-PLU etc ; la filière inciter financièrement comme le conseil général, inciter par la peur d'être dénoncé, par le conseil de développement par exemple le jour où il émettra un avis négatif sur un document qui lui aura été soumis par la communauté d'agglomération, inciter dans le conseil, les mots ADIL, CAUE ne sont pas tabous dans le département.

**Intervention de M. Guillaume Giroir, professeur et directeur du laboratoire CEDETE à  
l'université d'Orléans : Propositions pour le développement de l'habitat durable.  
Le cas de la Région Centre.**

**Introduction**

- partie d'une étude : 1. État des lieux : réalisations et acteurs de l'habitat durable 2. Freins au développement de l'habitat durable 3. Propositions
- non traité ici : le logement social durable
- concentration du propos sur aspects thermiques
- pas d'exhaustivité ; 10 séries de propositions

## 1. Repenser le rôle et les modalités d'intervention de l'État

Actuellement : cadre normatif illisible (coexistence HQE, Effinergie...), subventions limitées et effets pervers, absence de suivi, surcoûts des RT (rénover les rénovations), politique indifférenciée (société, territoire)...

= politique sous-optimale. Or, l'État doit fixer un cadre pour le marché :

Simplifier la terminologie et imposer une norme nationale unique ex. HDF 50 ? (= Habitat Durable de France 50 kWh)

Fixer des échéances claires pour l'opinion et les professionnels.

Mettre en place une véritable planification stratégique

- . optimisation de la stratégie gradualiste actuelle : rétroplanning, pub...

- . rupture avec stratégie gradualiste : passage direct au passif ou au BEPOS

- . création d'un site d'information par le ministère du Logement : fiches-conseil avec descriptif, critiques...+ prix moyens, car dérives commerciales, surfacturations...

Réformer profondément la politique fiscale

- . subventions non aux équipements mais aux kWh/m<sup>2</sup>/an évités (avec grille de correspondance montant des subventions/kWh évités)

- . différencier socialement les subventions

## 2. Territorialiser la norme

Actuellement : faible place aux territoires dans la conception et la politique en matière d'habitat durable. Sauf : zonage climatique sommaire. Logique techno-bureaucratique.

Or diversité des territoires sur les plans climatique mais aussi architectural, culturel...

> Il faut régionaliser la politique en matière d'habitat durable, rompre avec l'illusion et les dangers de la norme unique. ex. absurdité des maisons passives en milieu méditerranéen

- réduire le rôle de la voie législative (sauf pour normes a-territoriales : ex. accessibilité aux personnes à mobilité réduite ; ou prévoir déclinaisons territoriales)

- identifier des combinatoires régionales de l'habitat durable = « régio-types ».

- élaborer des plans de développement des énergies renouvelables à l'échelle communale ou intercommunale, avec une planification rue par rue

- créer une Maison de l'habitat durable dans chaque chef-lieu de département (ou de Région) : exemplarité du bâtiment ; show room

- prévoir un lieu de formation...regrouper les services publics Habitat existants.

## 3. Replacer les architectes et l'architecture au cœur du système

La révolution de l'habitat durable ne pourra se faire sans les architectes (aujourd'hui : seulement niches de marché, élitisme...). Éviter les erreurs du passé :

« chalandonnettes »...Importance du *genius loci*, des héritages du passé...

Mais à diverses conditions :

- . évolution de la formation des architectes vers plus grand réalisme et plus grande technicité

- . évolution du mode de rémunération (cf. exemples étrangers)

- . évolution de la doctrine des ABF : parfois conservatisme trop strict, et surtout arbitraire des décisions.

> sortir de l'empirisme en élaborant une codification (avec atlas...), unification de la doctrine. parfois panneaux solaires peuvent valoriser patrimoine ; champ d'intervention pour les artistes (technik art). Exemples étrangers : panneaux solaires au Vatican !

. diffusion d'innovations technologiques : panneaux solaires transparents, ardoises photovoltaïques...

(Région Centre : région pilote pour Plan d'intégration patrimoine/habitat durable ?)

> dépasser le clivage habitat conventionnel/durable. Maisons en bois : beaucoup de qualités, mais pas parfaites ; resteront un créneau ; maisons conventionnelles : diabolisées, mais cœur de la demande, et coût <.

> développer les constructions mixtes (association bois/minéral).

> développer maisons passives à la française : prise en compte de matériaux locaux, architecture régionale...

#### **4. Renforcer et structurer le rôle des particuliers et des associations**

Evaluer les caractéristiques de la demande : déficit d'information sur la nature de la demande des particuliers, sa segmentation géographique, sociologique, architecturale...

Réaliser des enquêtes de satisfaction des propriétaires actuels de logements durables : retour d'expérience...

Développer et institutionnaliser l'auto-construction : France = pays de l'auto-construction, important facteur de développement de l'habitat durable. Mais besoin de structuration (délivrance d'un certificat ?).

Renforcer le rôle des associations liées à l'habitat durable, notamment en milieu rural (économie solidaire).

#### **5. Améliorer le niveau quantitatif, qualitatif et déontologique des professionnels du bâtiment**

Problème de l'insuffisance quantitative, qualitative des professionnels + dérives commerciales : nécessité de moraliser le marché, dans le cadre

. d'une stratégie nationale, et surtout régionale claire et pluriannuelle

> demande prévisible > attractivité des métiers de l'habitat durable

. d'un système de formation initiale et continue des artisans

. d'un carnet de suivi des artisans (voire des entreprises) : remplacement des labels (faible crédibilité) par carnet avec historique des réalisations

. d'un rating de satisfaction des clients.

#### **6. Développer sélectivement les énergies renouvelables**

Actuellement : irrationalité du marché (achats ludiques, décisions individuelles, mode coûteuse des pompes à chaleur...). Surcoût économique, faible bénéfice écologique.

. Imposer la couverture solaire aux bâtiments non-résidentiels (logistiques, commerciaux...); et les centrales solaires en milieu rural.

. Promouvoir la production énergétique décentralisée (mini-réseaux de chaleur) à l'échelle des collectifs (quartiers, îlots, lotissements...), plutôt que les équipements individuels.

ex. Région Centre : filière bois énergie (granulés), cogénération. Distributeurs de granulés dans déchetteries. Ou même sciure + presses individuelles à granulés.

. Promouvoir la géothermie profonde (et non pompes à chaleur air-air ou air-eau)

#### **7. Abaisser les coûts**

- Rappel : abandonner la stratégie gradualiste (car on paie plusieurs fois)

- Promouvoir les achats groupés

- Développer l'habitat low cost : le low cost a touché tous les secteurs (auto, transport aérien...), pas encore le logement. Maisons passives préfabriquées, recyclables.

- Développer le concept de maison durable démontable et transportable, car mobilité de plus en plus grande. Possibilité de parc de terrains en location (pas d'achat du foncier)
- Mutualiser les modes de financement innovants : coopératives, ou privés (investisseurs, énergéticiens...)

## **8. Responsabiliser les énergéticiens**

Actuellement : stratégie purement commerciale (vendre toujours plus de gaz, d'électricité...).

- > Passage d'une logique purement commerciale à une logique mixte (commerciale et citoyenne).
- > Etablissement d'un diagnostic thermique linéaire (et non DPE contestable) avec :
  - l'obligation d'identification des surconsommations (par rapport à standard)
  - un carnet de suivi énergétique par logement

## **9. Repenser la stratégie de rénovation thermique du bâti existant**

L'idée courante est que l'ITE est la panacée. Mais elle est loin d'être généralisable.

- > Accepter l'idée qu'une partie du stock de logements existants soit non-durable
- > Coupler ITE et opération de réaménagement urbain : occasion de réhabiliter le paysage urbain (échelle de la rue, du quartier...), avec des subventions locales.
- > Prévoir un plan spécifique pour les bâtiments non-isolables par l'extérieur, avec obligation de solutions alternatives (vitrage peu émissif, énergie renouvelable...).

## **10. Réformer le mode de gouvernance des copropriétés**

Retard important des copropriétés en matière de développement durable car blocage des décisions par les copropriétaires (notamment bailleurs)

- > Transfert dérogatoire de la propriété des fenêtres de la sphère privée à la copropriété
- > Renforcement du Conseil syndical (intermédiaire entre AG et syndic)
- > Changement du mode de rémunération des syndics (intéressement à la réduction de la consommation énergétique)
- > Formation continue obligatoire des syndics à la problématique du DD
- > Obligation d'une planification pluriannuelle en matière de DD avec constitution de réserves dédiées

## **Conclusion**

Les propositions présentées sont de nature très différente dans leur ampleur et leur difficulté d'application. Elles impliquent tout à tour :

- . de grandes réformes de structures
- . des mesures ponctuelles (ex. innovations technologiques...)
- . une généralisation de mesure existantes
- . une meilleure allocation des ressources existantes
- . une évolution conceptuelle, une modification de points de vue

Elles forment un ensemble de mesures indispensables pour développer un véritable marché de masse de l'habitat durable. L'absence de certitudes rend nécessaire le débat.

**Clôture du séminaire  
par M. Jacques Ripault, architecte**

L'idée de cette journée était de rendre le développement durable désirable, il y a eu deux parties dans la journée ; ce matin, où les débats donnaient plutôt le sentiment que le

développement durable était une contrainte, on a parlé de subventions, ce qui est normal, d'effet d'aubaine, et dans aubaine, il y a l'idée d'un jour qui se lève, mais il y a aussi quelque chose de subi qui ne m'intéresse pas beaucoup, de maquis...mais il ne faudrait pas au fond que ce bel objectif du développement durable devienne un « business », parce que j'ai l'impression en entendant les propriétaires, la fédération du bâtiment, les élus mêmes, qu'il y a des formes de corporatisme dans leurs façons d'approcher ce problème.

J'aimerais plutôt, quelqu'un parlait ce matin des nouvelles compétences, et du partenariat, que cela implique forcément les élus, les entreprises, les architectes, et dans ce cadre il faut intégrer l'ABF, ou le SDAP, garant de la cohésion, pour que cette aspiration ne devienne pas une usine à gaz : quand on parle développement durable, on a tous en tête des gadgets, capteurs solaires, cellules photoélectriques etc, je pense qu'il y a quand même un patrimoine et toute la difficulté est de savoir comment on va transformer ce patrimoine pour répondre aux exigences qu'on s'est fixées. Personne aujourd'hui ne connaît la solution. On passe assez facilement de la notion de basse consommation à celle de bâtiments passifs, 0 consommation et maintenant à celle de bâtiments à énergie positive, qui vont consommer moins que ce qu'ils produisent, on est dans le cadre d'une production, et non plus d'un simple bâtiment.

Le vice-président du conseil général disait tout à l'heure que pour lui habiter ce n'était pas seulement se loger mais vivre en harmonie avec le territoire, je pense qu'il faut ajouter avec les autres, ensemble, c'est cela les fondements de la ville. Personne aujourd'hui ne sait à quoi ressemble un bâtiment RT 2010, 50kwh/m2/an : les architectes travaillent dessus, ils produisent ce que l'on va peut-être appeler des « bouteilles thermos », des bâtiments tellement isolés et peu ouverts sur l'extérieur que je ne sais pas si on sera dans des formes d'habitat auxquelles on sera attaché.

Je pense que parfois il faut faire de l'archéologie, et si l'on se réfère à Herculaneum, qui était les quartiers pauvres de Pompéï, où les maisons étaient conçues sur une idée, l'atrium, qui regroupait en elle-même trois fonctions : la lumière, pour éclairer le mieux possible, l'ombre et la fraîcheur, puisque cet espace était suffisamment restreint pour permettre une ventilation, une vitesse de ventilation par rapport aux atriums de Pompéï, l'air circulait, et les Espagnols travaillent beaucoup sur cette idée de l'atrium, de canons d'air qui feront circuler l'air dans les bâtiments, et la troisième fonction, c'est l'impluvium, la récupération de l'eau.

On n'invente donc pas grand chose, et l'architecture a toujours été cela, il y a cette idée de progrès, de modernité d'un côté, et en même temps il y a toujours quelque chose de primitif, auquel on doit revenir parce que c'est là l'essence de notre façon de vivre ensemble. Comment sommes-nous encore à cette idée que 80% de la population aspire à vivre en habitat individuel ? Je crois qu'il faut avoir en tête les chiffres de l'Agence européenne pour l'environnement : d'ici 2020 80% des Européens vivront en ville et en périphérie, l'expansion des villes en Europe sur 10 ans est comparable à trois fois la superficie du Luxembourg, l'augmentation de la surface des agglomérations est de 20% depuis 20 ans, elle consomme plus de 500 km<sup>2</sup> de terre agricole par an, et l'étalement urbain est bien le centre du sujet, l'imperméabilisation des sols accentue les effets de crue et de fragmentation des zones naturelles, le nombre de km parcourus par les routes devrait augmenter de 40% entre 2000 et 2030. La question de la ville versus l'étalement urbain est un problème démographique et un problème de densification.

Je suis resté sur ma faim par rapport aux projets qui ont été présentés qui me semblent très en retrait de ce que l'on voit à l'étranger, au Danemark, en Allemagne, on est très en retard, avec des projets qui restent des projets de lotissement, et avec la voie royale de Sainte-Maure et ses maisons de ville évoquées par le maire de Sainte-Maure, on a un archétype qu'il faut continuer à développer. Il faut arriver à traiter un habitat groupé où les gens ont un espace de liberté pour eux-mêmes tout en partageant avec les autres parce que c'est l'idée de vivre

ensemble. Le maire de Château-Renault disait ce matin que c'est une révolution culturelle, et j'ai également entendu la présidente de la CNL dire qu'il fallait protéger, outre l'environnement, la condition humaine : je pense qu'effectivement nous allons vers un projet de civilisation passionnant, comme l'époque médiévale ou la Renaissance, et vers cette ville dont le modèle serait celui de la ville partagée, c'est à nous de relever le défi, et c'est cela que j'ai entendu avec le plus d'acuité même si cela n'a pas été souvent dit, en ne laissant personne au bord du chemin.