



GRENELLE : AMENAGEMENT, URBANISME, LOGEMENT, QUELLE IMPLICATION DES ACTEURS DE L'HABITAT ?

Journée d'échanges

Paris, le 24 novembre 2009

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION POUR LE RESEAU DES ACTEURS DE L'HABITAT	1
II. LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME	2
A. Les principales dispositions législatives dans le domaine de l'habitat	2
1. Des exigences pour la production neuve et le parc existant	2
2. Des impacts sur le bouquet énergétique	3
3. Les propositions de l'Union sociale pour l'habitat	4
B. Les principales dispositions du Grenelle de l'environnement en matière d'urbanisme	5
1. Les impacts sur les documents de planification	5
2. Les impacts sur les politiques de l'habitat	6
3. La promotion des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux	6
4. La rénovation programmée de la fiscalité de l'urbanisme	7
5. Des questions encore en débat	7
C. Table ronde : le point de vue des acteurs nationaux	8
III. LES EXPERIENCES DES ACTEURS DE L'HABITAT	18
A. Le Plan Climat territorial de la Communauté d'Agglomération de Mulhouse Sud Alsace	18
1. Les cinq objectifs du Plan Climat territorial	19
2. Le plan d'actions	19
3. Quelques illustrations en matière d'urbanisme et d'habitat	20
B. Le PLU communautaire de la Communauté de Communes du Val de Vienne	21
1. Les motivations à l'origine du PLU communautaire et les difficultés rencontrées	21
2. La révision du PLU communautaire	22
C. Les conséquences du Grenelle sur les stratégies patrimoniales : le témoignage de VILOGIA	23
1. Les informations sur la tenue du plan énergétique	23
2. La méthode : une démarche DPE appuyée sur une base de données thermiques	24
D. La mutualisation des expériences de développement durable sur un territoire : l'expérience des Pays de la Loire	25
IV. CONCLUSION POUR LE RESEAU DES ACTEURS DE L'HABITAT	28
LES INTERVENANTS ET L'ANIMATION	30

I. INTRODUCTION POUR LE RESEAU DES ACTEURS DE L'HABITAT

Emmanuel HEYRAUD, Association des Maires de Grandes Villes de France

Je souhaite la bienvenue à tous les participants à cette neuvième journée d'échanges du Réseau des Acteurs d'Habitat. Le Réseau se veut avant tout un lieu d'échanges entre les collectivités locales et les organismes Hlm. Il est composé de plusieurs membres : l'Assemblée des Communautés de France, l'Assemblée des Départements de France, l'Association des Maires de Grandes Villes de France, l'Association des Communautés Urbaines de France, l'Association des Maires Ville et Banlieue, l'Union sociale pour l'habitat, la Fédération Nationale des Associations Régionales Hlm et la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le sujet qui nous rassemble, le Grenelle et son impact en matière d'habitat et d'urbanisme, est fondamental pour plusieurs raisons. C'est bien évidemment un sujet qui concerne largement les gestionnaires de patrimoine avec le volet « rénovation thermique des logements ». Mais c'est aussi un sujet majeur en ces temps de réformes territoriales et de la fiscalité locale. Le sujet est en effet essentiel pour la gouvernance des territoires, tant en ce qui concerne la promotion des PLU communautaires, les débats relatifs au Grand Paris, ou bien encore la question de l'urbanisme commercial.

Voici donc un sujet sensible pour les collectivités territoriales ; le projet de loi Grenelle 2 prévoit en effet des dispositions novatrices pour une nouvelle gouvernance et un projet de société durable, et en même temps, se profile un risque de recentralisation qui bouscule les acquis de la décentralisation, notamment à travers les futures directives territoriales d'aménagement et de développement durable.

Dominique DUJOLS, L'Union sociale pour l'habitat

Cette journée a pour but de nous éclairer parmi toutes les novations législatives, mais aussi en matière de financement. A ce sujet et dans la continuité du Grenelle, un prêt à taux zéro a été mis en place pour le parc privé et un prêt à 1,9% a été introduit pour le logement social par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC). Ce dernier, qui permet d'améliorer la performance énergétique des immeubles de catégorie E, F et G (entre 700 000 et 800 000 logements sont concernés) pourrait être encore amélioré dans le cadre du grand emprunt et dans lequel 2 milliards d'euros pourraient être consacrés à la bonification du prêt. D'autres financements ont été obtenus, avec notamment le FEDER.

D'autres nouveautés en matière d'aménagement, d'urbanisme, de consommations énergétiques et de protection de l'environnement voient le jour avec le Grenelle dont l'enjeu est avant tout territorial, qu'il s'agisse d'optimiser la densité urbaine ou de limiter l'étalement urbain, de mieux accorder les politiques de transport avec les politiques d'emploi et de logement, ou bien encore de faire des choix énergétique.

La présente synthèse et les présentations qui ont servi de support aux différentes interventions sont disponibles sur le site du Réseau des acteurs de l'habitat : <http://acteursdelhabitat.com/spip.php?article252>

II. LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

A. Les principales dispositions législatives dans le domaine de l'habitat

Catherine Di COSTANZO, Conseillère technique, L'Union sociale pour l'habitat

Plus de deux ans après le lancement du Grenelle de l'environnement, une première traduction juridique a été formalisée dans le cadre de la loi dite « Grenelle 1 » adoptée le 3 août 2009. Cette loi fixe les objectifs suivants : diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050 avec une étape intermédiaire en 2020 pour les réduire d'au moins 20 %, améliorer l'efficacité énergétique de la France de 20 %, porter la part des énergies renouvelables à au moins 23 % de la consommation totale et réduire de 38 % la consommation d'énergie du parc existant. Pour ce faire, différents leviers ont été identifiés en matière d'habitat, d'urbanisme, de bouquet énergétique, mais également de transports. Parallèlement, le Grenelle de l'environnement introduit une territorialisation de la politique énergétique, la nécessité d'adapter le droit de l'urbanisme, de réaliser des bilans de gaz à effet de serre (qui vont venir alimenter les futurs Plans Climat Energie territoriaux), et des schémas régionaux du climat, de l'air, et de l'énergie qui viendront décliner des objectifs à l'échelle de chacun des territoires. Il convient de noter que le texte du Grenelle 2 doit être examiné à l'Assemblée nationale au cours du premier trimestre 2010 et qu'il est donc susceptible d'évolution.

1. Des exigences pour la production neuve et le parc existant

a) Des exigences sur la production neuve

Sur le neuf, les objectifs sont définis à l'article 4 de la loi Grenelle 1. La première étape consiste à atteindre le niveau BBC pour les bâtiments d'habitation à partir du 1^{er} janvier 2013 et par anticipation pour les programmes ANRU (à ce sujet, l'Union sociale pour l'habitat souhaite que la mise en place pour les programmes ANRU ne soit effective qu'à partir du 1^{er} juillet 2011). Le niveau BBC, qui appelle une nouvelle réglementation thermique 2012, vise une consommation de 50 kWh/m²/an, modulée en fonction des zones climatiques et des émissions de gaz à effet de serre. Sur ce dernier point, un rapport de l'Office parlementaire d'évaluation des choix scientifiques et techniques doit venir alimenter le débat pour qu'un arbitrage soit formalisé. La nouvelle réglementation thermique aura également des impacts sur la qualité de la conception énergétique du bâti, en matière de conception bioclimatique, de compacité, d'orientation. Avec la loi Grenelle 2, les maîtres d'ouvrage devront ainsi fournir un certain nombre d'attestations aux phases de conception et d'achèvement des travaux.

Une étude réalisée par L'Union sociale pour l'habitat en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations livre les premiers enseignements des opérations BBC en logement social. Quels sont-ils ? Tout d'abord le BBC demande de prendre en compte le volet thermique dès l'amont et nécessite la présence d'une équipe de maîtrise d'œuvre forte avec des compétences thermiques affinées. Le BBC a également un impact en termes de temps de conception car plus d'études sont nécessaires pour arriver à bien concevoir un projet. Le BBC va également interpellier les manières de faire des acteurs, avec un travail itératif des équipes et la nécessité d'impliquer les industriels aux différentes phases du projet. Mais le BBC ne pourra se faire

sans expérimentation sur plusieurs opérations, et ce pour pouvoir mieux infléchir les pratiques aux différentes étapes du process. Une attention particulière devrait être portée à la qualité architecturale et du cadre de vie des futurs occupants. Le travail sur la performance énergétique ne doit pas conduire à une sous-estimation de la qualité d'usage des logements, ni à oublier la notion d'attractivité du patrimoine dans le temps. On peut regretter que certains points, comme le confort d'été, ne soient pas intégrés dans l'outil de calcul de la RT 2012. Cela nécessitera une attention particulière des maîtres d'ouvrage et une vigilance accrue au moment des études complémentaires. Enfin, l'étude permet d'évaluer le surcoût moyen lié au label BBC à environ 15 %.

La seconde étape, que nous ne développerons pas ici, doit permettre d'atteindre des bâtiments à énergie positive à partir du 1^{er} janvier 2021.

b) Des exigences sur le parc existant

L'objectif est la rénovation des 800 000 logements sociaux les plus consommateurs d'énergie pour les amener à l'horizon 2020 à une consommation annuelle de 150 kWh/m². Pour mener à bien ce programme, deux conventions ont été signées le 26 février 2009. Elles mettent en place les financements, notamment l'Eco Prêt de la CDC. Au 31 octobre 2009, 30 000 logements vont mobiliser ce prêt pour un montant moyen de travaux de 26 000 € par logement. Ses travaux vont permettre un gain moyen évalué à 150 kWh/m²/an.

Il s'agit là pour les organismes d'habitat social de croiser les objectifs du Grenelle avec leur plan stratégique de patrimoine. L'enjeu est bien de revisiter les processus de réhabilitation traditionnelle, en passant d'une logique de « campagnes de remplacement » de composants à une logique d'intervention globale et de gestion des contraintes. Cela demandera également d'infléchir les prescriptions techniques des réhabilitations pour répondre aux critères d'éligibilité. Il s'agira au total pour les organismes de réinvestir le champ de l'innovation, d'amplifier le management de projet et de repenser l'implication des locataires. Tout cela devra se faire dans le cadre des possibilités de financement de la rénovation thermique et d'une nouvelle ingénierie financière : au-delà de la possibilité d'avoir recours à l'Eco Prêt de la CDC, il existe des financements de droit commun tels que la possibilité de dégrèvement de TFPB, les Certificats d'Economie d'Énergie, le Fonds Chaleur, les Fonds du FEDER, la participation des locataires.

2. Des impacts sur le bouquet énergétique

a) Le développement massif des énergies renouvelables

A l'horizon 2020, l'objectif est d'atteindre 23% d'énergie renouvelable dans la consommation d'énergie finale. Il sera donc nécessaire de réaliser des études de faisabilité sur le potentiel de développement de ces énergies, dont font partie les réseaux de chauffage urbain. La compétitivité des solutions énergétiques est un enjeu majeur pour les organismes Hlm, qui sont les premiers clients des réseaux de chauffage urbain et sachant qu'ils peuvent être parfois de 20 à 25% plus chers pour les locataires comparés à des chaufferies au gaz naturel. La réduction des besoins énergétiques qui résultera des travaux engagés par les bailleurs sociaux (démolition, rénovation énergétique) aura un impact direct sur le fonctionnement et sur l'économie globale des réseaux et donc sur le prix pour les abonnés. L'Union sociale pour l'habitat a donc souhaité oeuvrer, dès le démarrage des discussions du Grenelle de l'environnement, pour une amélioration de la

compétitivité de l'offre et un ajustement des contrats d'abonnement aux nouveaux besoins (ce point est traité dans le cadre du projet de loi Grenelle 2). Parallèlement, le projet de loi Grenelle 2 prévoit la mise en place du Fonds Chaleur géré par l'ADEME, qui vise à accompagner le développement massif des énergies renouvelables dont le développement des réseaux de chaleur renouvelable. L'Union sociale pour l'habitat, dans le cadre d'un groupe de travail, a demandé qu'un Schéma Directeur de réseau de chauffage urbain soit défini dès lors qu'on intervient sur les réseaux, pour que le passage à un réseau de chaleur se fasse en cohérence avec les besoins actuels et futurs. D'autres modalités facilitatrices pour le développement ont été prévues qui inquiètent le mouvement Hlm : il s'agit des modalités de prolongation de délégation de service public ou encore la simplification des procédures de classement. Pour le mouvement Hlm, la mise en place de ces modalités doit être assortie d'une compétitivité de l'offre et d'une vérification des performances technico-économiques sur la base d'indicateurs. Le travail mené par l'Institut de la Gestion Déléguée et publié depuis 2009 pourrait être une première réponse.

Il existe par ailleurs d'autres mesures facilitatrices pour le développement des énergies renouvelables, qu'il s'agisse du dépassement des règles de densité pour les bâtiments neufs performants (avec un maximum fixé à 30%) ou encore de la revente de l'électricité produite à partir du photovoltaïque.

b) Les Certificats d'Economie d'Energie

En matière de certificats d'économies d'énergie, un certain nombre de débats a eu lieu concernant l'élargissement des obligés et la nature des personnes morales qui pourront inscrire leurs certificats dans le registre national. Dans le cadre des débats au Sénat, il a été acquis que les organismes de logement social pourraient préserver cette possibilité d'inscription de leurs CEE dans le registre national. Cela sera un élément facilitateur pour obtenir des prix plus intéressants de la part des obligés. Mais il conviendra d'être vigilant quant à la transcription réglementaire de cette disposition : des modalités complémentaires pourraient être prises pour limiter le nombre de dossiers (par exemple la hausse du seuil minimal de dépôt).

3. Les propositions de l'Union sociale pour l'habitat

Un certain nombre de propositions de l'Union sociale pour l'habitat que nous souhaitons voir mises en débat dans le cadre de la lecture du projet de loi à l'Assemblée Nationale.

Une première série de mesures concerne la performance énergétique et vise à créer un effet de levier sur le parc existant, pour lequel l'Union souhaite ouvrir le crédit d'impôt aux locataires de logements sociaux. Une autre mesure touche à l'exonération d'impôt sur les sociétés dans le cadre de la vente des certificats d'économies d'énergie. Pour la production neuve, l'Union souhaiterait valoriser les efforts réalisés par la performance énergétique des logements en location-accession.

Une seconde série de mesures doit permettre de concourir au développement du logement social dans une logique de lutte contre l'étalement urbain, de mixité sociale, de cohérence entre transports collectifs, emplois et logements. À ce titre, le mouvement Hlm œuvre pour la mise à disposition du foncier de l'État et la vente par les entreprises de leur foncier excédentaire au bénéfice du logement social. Il souhaite également une meilleure association des organismes à l'élaboration de documents d'urbanisme.

B. Les principales dispositions du Grenelle de l'environnement en matière d'urbanisme

Nicolas PORTIER, Délégué Général, Assemblée des Communautés de France

Les grands objectifs du Grenelle en matière d'urbanisme sont nombreux. Ils visent :

- La réduction des consommations foncières et leur évaluation ;
- La maîtrise de l'étalement urbain en assurant la promotion de formes denses de construction ;
- La limitation des déplacements les plus émissifs en gaz à effet de serre ;
- Une meilleure articulation des documents de planification (SCOT, PLU, PDU, PLH) ;
- Le renforcement de la portée juridique des Schémas de Cohérence Territoriale ;
- La densification de l'urbanisation le long des axes de transports collectifs ;
- La rénovation de la fiscalité de l'urbanisme pour taxer la sous-densité.

1. Les impacts sur les documents de planification

En ce qui concerne les documents de planification, l'objectif affiché est de généraliser à l'ensemble du territoire les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT). Cela revient à affirmer l'impossibilité d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation en l'absence de ces documents. Cette obligation est déjà effective pour les communes situées à moins de 15 km d'une agglomération de 50 000 habitants. Elle le sera à partir de 2013 pour toutes les communes situées à moins de 15 km d'une agglomération de plus de 15 000 habitants. À partir de 2017 enfin, l'obligation sera faite à toutes les communes. De surcroît, le préfet aura la faculté de demander aux collectivités de déterminer un périmètre de SCOT ou de délibérer sur l'extension d'un périmètre existant.

Outre l'extension spatiale, on constate une réécriture du caractère prescriptif des SCOT et de leur degré de précision. Le document d'orientations générales du SCOT va devenir un document d'orientations et d'objectifs (DOO) et les obligations de compatibilité des autres documents vont se durcir. Les objectifs des différentes composantes des SCOT (comme le PADD) devront être définis avec plus d'exigence, en indiquant par exemple les consommations foncières, les actions de lutte contre l'étalement urbain. Par ailleurs, le législateur demande aux SCOT de fixer des priorités intercommunales dans des domaines nouveaux : c'est le cas des communications numériques ou du développement culturel. Les évolutions du SCOT laissent à penser que ce document tend à devenir un véritable projet de territoire spatialisé. Le suivi et l'évaluation du SCOT s'en trouvent renforcés puisque le maître d'ouvrage du SCOT devra procéder à une analyse des résultats au terme d'un délai de six ans après son approbation.

2. Les impacts sur les politiques de l'habitat

Le document d'orientation et d'objectifs devra préciser les objectifs d'offre de nouveaux logements répartis entre Communautés. Il devra également préciser les objectifs de la politique d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements existants. Ce document pourra également définir des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants au sein desquels les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) devront imposer une densité minimale de construction. Il pourra également fixer une valeur plancher au niveau maximal de densité de construction. En quelque sorte, le SCOT assigne un certain nombre d'objectifs. À défaut de conformité, les PLU cesseront de s'appliquer.

3. La promotion des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux

Alors qu'il y a un consensus croissant pour rendre intercommunal le Plan Local d'Urbanisme, la loi Engagement national pour l'environnement (Grenelle 2) procède pour l'heure à une réécriture du code de l'urbanisme présentant l'échelon intercommunal comme échelon compétent par principe, sans pour autant imposer le transfert des compétences aux communes. Les réflexions menées lors de l'élaboration du projet de réforme des collectivités locales et qui envisageaient le transfert de la compétence pour les Communautés de plus de 30 000 habitants n'ont pas eu de suite.

Quel est à ce jour l'état des lieux en matière d'intercommunalité et de PLU ? Plus de 120 Communautés sont compétentes en matière de Plan Local d'Urbanisme. Une étude réalisée par l'AdCF en 2008 montrait la diversité des choix en la matière : 59 % des communes avaient opté pour un seul document communautaire, 35 % pour un document dans les limites de chaque commune. Il faut préciser que le transfert de la compétence de réalisation des Plans Locaux d'Urbanisme n'intègre pas le transfert de la compétence de délivrance des titres. Lorsque l'AdCF a interrogé les Présidents de Communautés, 45 % d'entre eux jugeaient opportune la disposition du projet de loi imposant le transfert de la compétence PLU au sein des Communautés de plus de 30 000 habitants. La volonté initiale du gouvernement était de tendre vers un PLU communautaire unique et d'imposer la fusion de tous les documents de planification. Un certain nombre d'observateurs et d'associations d'élus, dont l'AdCF, ont jugé les dispositions proposées finalement peu incitatives en l'absence d'obligation de transfert. Le Sénat a ainsi proposé des assouplissements, a dissocié le PADD (qui sera unique en cas de transfert) avec la possibilité de réaliser des plans de secteurs infra communautaires. Il est également prévu qu'en cas d'avis défavorable d'une commune sur des orientations d'aménagement et de programmation ou de dispositions réglementaires la concernant, la Communauté soit tenue de délibérer et d'adopter le document à la majorité qualifiée des deux tiers.

Au regard du projet de loi, les nouveaux plans locaux d'urbanisme seront des documents plus pragmatiques et opérationnels qui seront tenus de comprendre des orientations d'aménagement et de programmation au périmètre élargi, pour y introduire les politiques de déplacements, la préservation et la remise en état des continuités écologiques. Ces orientations pourront :

- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, ou encore permettre le renouvellement urbain ;

- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement.

Lorsque les PLU seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation définiront les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, l'organisation des transports de personnes de marchandises, de circulation et de stationnement. Dans ce cas, les orientations tiendront lieu de PLH et de plan de déplacements urbains.

4. La rénovation programmée de la fiscalité de l'urbanisme

Actuellement, la fiscalité de l'urbanisme est complexe, pénalisant la construction dense à travers une assiette assise sur la SHON. L'objectif du projet de loi est donc de simplifier les taxes d'urbanisme pour tendre vers une sorte d'unification (taxe unique) et de pénaliser la sous-densité. L'ambition repose sur la création d'une nouvelle taxe locale d'aménagement basée sur un coefficient fiscal de densité, avec la possibilité de différencier les taux par secteurs. Un lien étroit avec les documents d'urbanisme serait alors établi de manière à moduler les taxes locales de manière cohérente avec les prescriptions des Plans Locaux d'Urbanisme. Un projet de texte est en préparation concernant cette nouvelle taxe et ses modalités d'intervention.

5. Des questions encore en débat

Au-delà des points cités précédemment, de nombreuses questions restent encore en débat. Il s'agit notamment de :

- La réintégration de l'urbanisme commercial dans l'urbanisme général ;
- Les contraintes et les incitations au transfert de la compétence de réalisation des PLU ;
- Les disponibilités en termes d'ingénierie pour réaliser les nouveaux documents d'urbanisme ;
- L'insertion des Plans Climat Energie Territoriaux dans la hiérarchie des documents de planification et leur opposabilité ;
- La portée de la rénovation de la fiscalité.

C. Table ronde : le point de vue des acteurs nationaux

Alain GRAESEL, Professeur à l'Ecole des Mines de Nancy, animateur de la table ronde

Dans le cadre de cette journée d'échanges, le Réseau des Acteurs de l'Habitat souhaite contribuer à la mise en œuvre d'une réflexion collective pour répondre aux enjeux et aux objectifs du Grenelle sur les deux sujets abordés par les intervenants précédents : l'enjeu énergétique pour l'habitat d'une part et l'urbanisme d'autre part. La réflexion porte sur des questions d'ordre technique, financier, mais aussi politique. Les questions qui seront posées lors de cette table ronde porteront autour de l'implication et des attentes de chacun des trois grands acteurs que sont les organismes de logement social, les collectivités locales et l'État. Elles porteront également sur les liens entre les acteurs et les modalités de partenariat, les instruments, les outils, les méthodes, sur l'inscription d'un projet dans une logique globale.

Avant cela, je souhaiterais demander aux participants de la table ronde de se présenter et d'indiquer le rôle qui est le leur.

Dominique BRAYE, Sénateur des Yvelines, Président de la Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines

Mon implication autour du projet de loi Engagement National pour l'Environnement est double. D'une part, en tant que sénateur des Yvelines, j'ai été rapporteur sur un certain nombre de chapitres : la rénovation énergétique des bâtiments, l'urbanisme, la gestion des déchets. D'autre part, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines que je préside, nous essayons de mettre en pratique et d'expérimenter un certain nombre de dispositions décrites dans le projet de loi.

Thierry REPENTIN, Sénateur de Savoie, Président de L'Union sociale pour l'habitat

Au titre de Président de L'Union sociale pour l'habitat, je dois m'assurer que les orientations et les grands objectifs de la loi Grenelle se traduisent par des outils réglementaires et des dispositions fiscales qui permettent d'avoir une concrétisation de la volonté politique. En tant qu'élu local, je souhaite témoigner de ma satisfaction de voir fonctionner une structure tel que le Réseau des Acteurs de l'Habitat, qui est l'un des rares lieux où il est possible d'avoir un débat direct avec les acteurs de terrain dans leur diversité.

Benjamin DUBERTRET, Directeur des prêts et de l'habitat, Caisse des Dépôts et Consignations

La Caisse des Dépôts et Consignations est le premier financeur du logement social à travers les fonds d'épargne. Le développement durable occupe une place importante dans la stratégie du groupe ; il a souhaité mettre en place des mécanismes de bonifications des prêts dès 2006, et qui ont pris de l'ampleur avec la loi Grenelle et l'Eco Prêt. A travers ses prêts, la Caisse des Dépôts tente d'inciter au maximum les opérateurs à réaliser des opérations les plus exemplaires possibles sur le plan énergétique et environnemental.

Michèle PAPPALARDO, Commissaire générale au développement durable, Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer

L'habitat et l'urbanisme sont au cœur des politiques de développement durable du Ministère. Dans un contexte de multiplicité des lois qui sont toutes parties prenantes des démarches de développement durable (Grenelle 1 et 2, loi de finances, loi de mobilisation pour le logement), l'enjeu est d'apporter de la cohérence, de fixer des points de repères et de mettre en évidence une vision globale de l'avenir.

Philippe TOSTAIN, Conseiller municipal de Lille délégué à l'énergie, Vice-Président de l'Association AMORCE

La ville de Lille a toujours eu une position volontariste sur les sujets de l'habitat et de l'énergie, tout comme d'ailleurs la Communauté Urbaine. AMORCE, quant à elle, est une association dont l'objet porte essentiellement sur les réseaux de chaleur. Elle regroupe 350 collectivités locales, 140 entreprises et bureaux d'études. Elle participe du mouvement de reprise en main de la compétence en matière d'énergie sur les opérateurs de réseaux.

Alain GRAESEL

Les programmes d'amélioration thermique du logement social sont ambitieux. On envisage de traiter 800000 logements sociaux, dont 100 000 sur les années 2009-2010. Des avancées ont été obtenues pour le financement du programme : dégrèvement de TFPB, Eco Prêt, enveloppes FEDER, Certificats d'Economie d'Energie, revente de l'électricité photovoltaïque. Sachant que ce programme s'inscrit dans la durée, les financements sont-ils à la hauteur des enjeux et sont-ils pérennisés pour les années à venir ? N'y a-t-il pas des raisons d'être inquiet quand on constate que les fonds propres et les capacités d'emprunt des organismes ne sont pas extensibles, alors que les bailleurs doivent en parallèle intensifier leurs efforts dans des activités aussi essentielles que le développement de la production neuve, la poursuite des programmes de rénovation urbaine ou encore l'adaptation du parc aux populations vieillissantes ? A-t-on à ce jour une évaluation des surcoûts probables qu'engendre une telle exigence énergétique ?

Thierry REPENTIN

La performance thermique nous concerne tous. En tant que locataire, cela a un impact sur la facture et les charges. Pour les collectivités territoriales, c'est un enjeu en terme de lutte contre le réchauffement climatique. Pour les bailleurs, ce sont la qualité et la durabilité de leur patrimoine qui sont en jeu.

Concernant les logements neufs, l'évaluation du surcoût se situe entre 7 % et 15 %, en fonction des normes ou des labels que l'on souhaite cibler. Mais l'évaluation est rendue difficile car nous commençons tout juste à avoir le recul nécessaire sur des volumes suffisants, mais aussi parce que de nombreuses normes se cumulent (comme les normes accessibilité) et qu'il faudra identifier en tant que telle leur contribution au surcoût global. Je pense enfin que le surcoût est en partie lié au faible développement de la filière professionnelle et à sa structuration actuelle pour répondre aux enjeux de la production ; nous sommes d'ailleurs en droit de nous demander si l'échéance de 2012 pour une production BBC ne va pas conduire à une surchauffe des prix plutôt qu'à une réduction. Je précise tout de même que le logement social est nettement en avance en matière de production neuve à haute performance énergétique, puisque les organismes réalisent 80 % de leur production en THPE. Quant aux financements, ils ne sont pas à la hauteur du surcoût estimé et le seront encore moins demain dans une perspective de diminution des subventions. Les aides de l'État ne représentent plus

que 3 % du financement d'une opération neuve, contre 6 % en 1999. Il va donc falloir trouver une compensation, notamment auprès des collectivités locales. Si nous voulons construire demain du logement social économiquement abordable et répondant aux normes du Grenelle de l'environnement, nous devons faire appel à une solidarité plus appuyée des collectivités territoriales.

Concernant le parc existant et sa réhabilitation, parc sur lequel les enjeux sont les plus forts, il y a eu quelques avancées fiscales en 2009 qu'il ne faut pas nier. A titre d'exemple, en cumulant l'exonération de TFPB, l'Eco Prêt et les fonds du FEDER, nous pouvons arriver à financer jusqu'à 30% des travaux. Il y a aussi un accord signé avec la Caisse de congés du bâtiment qui devrait rendre disponibles environ 100 M€ supplémentaires. Enfin, la commission du grand emprunt a proposé d'affecter une partie des fonds à la réhabilitation du parc social existant (2Mds sur les 35 Mds €), ce qui devrait permettre, si cette orientation est retenue par le Chef de l'Etat, une « massification » du marché pour les énergies renouvelables et donner une visibilité sociale à cet emprunt. Ainsi, si nous arrivons à être performants sur les catégories E, F et G du parc, cela va conduire à une économie annuelle de 400 € sur les charges pour les locataires. Pour le moment, nous ne pourrions pas intervenir sur la catégorie D, sauf en nous appuyant uniquement sur les fonds propres, mais cela semble peu vraisemblable.

Dominique BRAYE

Nous avons débattu au Sénat de la possibilité d'inclure dans le programme les logements de catégorie D et je comprends la position de l'Union sociale pour l'habitat. Mais il est essentiel de mettre l'accent sur les logements les plus consommateurs d'énergie (les catégories E, F et G) dans un souci de préservation des ressources, qui sont d'ailleurs les logements dans lesquels se trouvent les ménages les plus modestes.

Michèle PAPPALARDO

Je souhaite apporter une précision concernant l'évaluation du surcoût de la performance énergétique. Aujourd'hui, nous avons environ 500 opérations BBC ou énergie positive. Le coût médian des travaux est de l'ordre de 1450 € par m². Mais nous commençons à voir des opérations pour lesquelles ce coût passe à 1000 €. Nous sommes donc en droit de penser que ce coût baissera, grâce à la formation, à la recherche, aux techniques adaptées, mais aussi grâce aux économies qui financeront en grande partie les investissements de rénovation.

Philippe TOSTAIN

Nous avons à court terme une assurance du financement grâce aux prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations, au volontarisme des collectivités et des bailleurs sociaux dans un contexte de crise qui a un impact à la baisse sur les coûts. Il y a encore quelques années, nous ne pouvions pas sortir d'opérations sans un surcoût de 30 %. Reste à travailler, comme cela a été dit, la question de l'appropriation des pratiques tant d'un point de vue technique, que du point de vue des habitants sur les nouveaux produits.

Benjamin DUBERTRET

Je tiens juste à rassurer les opérateurs sur la capacité de la Caisse des Dépôts et Consignations à accompagner les programmes pluriannuels de rénovation thermique. Cela est intégré dans nos projections ; c'est notre cœur de métier. Aujourd'hui, le contexte est favorable et nous avons des signes positifs : sur le

troisième trimestre 2009, nous constatons la multiplication par cinq des demandes de prêts THPE pour le logement neuf. Les surcoûts baissent rapidement : sur certaines régions, nous ne constatons pas de surcoût par rapport à des opérations standards. Concernant la rénovation, 30 000 logements font l'objet de dossiers de prêts à la Caisse des Dépôts, ce qui est proche de l'objectif que l'Union sociale pour l'habitat s'était fixé pour la fin de l'année 2009. C'est un point encourageant qui traduit le fait que les acteurs se mobilisent. La question est de savoir si les autres financements seront aussi pérennes que ceux de la Caisse des Dépôts. Je vois deux leviers principaux pour assurer le financement : bien articuler les différentes subventions (et les collectivités locales devront jouer ici un rôle accru) et actionner le levier des Certificats d'Economie d'Energie. Le facteur de blocage éventuel est plus du côté de la tension sur les fonds propres des organismes.

Alain GRAESEL

Nous allons aborder à présent la question de la capacité technique de la filière professionnelle à mettre en oeuvre ces nouvelles exigences, et la crainte d'un goulot d'étranglement. Quelle est selon vous la capacité de l'ensemble de la filière (maîtrise d'oeuvre, industriels, entreprises) à faire face, d'autant plus qu'elle doit répondre aux investissements à réaliser dans le secteur privé ? Ce sujet concerne à la fois la formation (120 000 professionnels doivent être formés à l'horizon 2012) et l'organisation de la filière. Ne faudrait-il pas une véritable évolution ou révolution culturelle quant aux manières de travailler entre les acteurs ? Existe-t-il une vision nationale de cette question ? De quelle manière l'État peut-il intervenir sur la capacité d'intervention des professionnels ?

Michèle PAPPALARDO

Ce sujet est anticipé depuis de nombreuses années. L'État y travaille avec les fédérations professionnelles. Rénover l'ensemble du parc existant va nécessiter de nouvelles compétences et de nombreuses actions à mener sur un temps très court. La prise de conscience a bien progressé et personne ne le discute. Il va falloir engager d'une part des actions de formation (c'est d'ailleurs un sujet que nous travaillons de manière plus large que la seule question du bâtiment) dans le cadre du plan des métiers de la croissance verte. Mais il faudra aussi conduire des actions pour une meilleure coordination des métiers, par exemple entre les ingénieurs et les architectes. La mutation devra donc être technologique, organisationnelle et professionnelle. Désormais, restent à identifier des points clés à mettre en oeuvre prioritairement. Le groupe de travail mené par Philippe Pelletier nous aide sur ce chantier.

Philippe TOSTAIN

La question de la formation faisait partie des sujets abordés lors du Grenelle. Au titre de l'association AMORCE, nous attendons de l'État qu'il ait une vision globale des filières de formation à mobiliser.

Dominique BRAYE

Je crains personnellement que nous ne soyons pas prêts en termes de formation de la filière pour l'échéance 2012. Et il ne faudrait pas qu'un excès de volontarisme aille à l'encontre des objectifs que l'on poursuit.

Michèle PAPPALARDO

Je suis consciente de la difficulté qu'il y aura pour atteindre l'objectif. Mais on ne verra les choses changer que si nous affichons un objectif quantitatif, qualitatif et une date butoir.

DEBAT AVEC LES PARTICIPANTS

Nicolas BERTRAND, Directeur Programmation et Qualité, Groupe Horizon Habitat et Mobilité

Je pense qu'il faut se féliciter que les objectifs existent, même s'ils seront difficiles à tenir, et qu'ils offrent une visibilité sur les niveaux de performance à atteindre d'ici 2020. En revanche, les dispositifs de financement n'offrent pas la même visibilité.

Thierry REPENTIN

Si nous obtenons l'accord du Président de la République pour disposer des sommes du grand emprunt pour la rénovation des logements, les conditions de réalisation seront nettement améliorées et nous pourrions envisager d'autres projets : nous augmenterons l'objectif des réhabilitations en le passant à 140 000 logements par an et l'échéance passera à 2015 pour les logements E, F et G. Ce qui veut dire, en contrepartie, que nous puissions avoir un financement amélioré et une visibilité à plus long terme de la pérennité de ce financement.

Benjamin DUBERTRET

Si la volonté du gouvernement est de mettre en œuvre la proposition de la commission sur le grand emprunt, ce dispositif de financement de la rénovation thermique se substituera logiquement au dispositif actuel et offrira une meilleure visibilité, au-delà de 2010. Je tiens enfin à apporter une précision : les opérations de rénovation thermique sont potentiellement beaucoup moins déséquilibrées que les opérations de réhabilitation classique. Si nous savons bien mobiliser les subventions et les Certificats d'Economie d'Energie, on pourrait imaginer que les prêts viennent en appoint pour un équilibre donné d'opération. C'est l'ampleur de l'effort que doivent faire les bailleurs au regard du plan de cohésion sociale, du plan de relance, des opérations ANRU, qui est considérable.

Michel CROISE, Directeur des Etudes, DOMOFRANCE

DOMOFRANCE réalise actuellement 40 % de sa production en BBC. Le surcoût, par rapport à une production HPE, se situe aux alentours de 7% à 8 %. En revanche, il faut indiquer que les dossiers BBC nécessitent de nombreuses études qui allongent substantiellement le temps du montage et nécessitent surtout une bonne articulation entre les architectes et les bureaux d'études.

Michèle PAPPALARDO

Les architectes et les bureaux d'études ont compris qu'on ne pourra atteindre le niveau BBC sans travailler main dans la main. Cela suppose des formations conjointes et un objectif partagé.

Alain GRAESEL

Nous allons poursuivre le débat avec la question des réseaux de chaleur qui ont une place importante dans le Grenelle. Ils sont l'un des principaux vecteurs de chaleur renouvelable des quartiers de logement social. La question de la performance économique de ces réseaux se pose parfois ; elle peut être pénalisante quand on sait que la clientèle des réseaux est captive, voire précaire financièrement. Des schémas directeurs pour les réseaux de chaleur sont en cours d'élaboration et seront testés à partir de 2010. Une implication forte des organismes Hlm est souhaitée lors de ces tests. Des indicateurs de performance ont été définis par l'Institut de la Gestion Déléguée. Comment se pose aujourd'hui la problématique des réseaux de chaleur et leur évolution ? Quel est le cadre de travail partagé possible entre les collectivités et les organismes ?

Thierry REPENTIN

En l'état du texte du projet de loi Grenelle 2, je souhaite exprimer une insatisfaction au nom du mouvement Hlm. On ne peut pas demander des efforts aux acteurs du logement social sur une meilleure performance énergétique sans contrepartie pour les réseaux de chaleur. Certes, les réseaux de chaleur sont des outils particulièrement intéressants pour les collectivités locales, notamment lorsqu'ils produisent de la chaleur à partir d'énergies renouvelables. Ceci étant, ils sont substantiellement différents d'un site à l'autre. Or, nous n'avons pas à ce jour la certitude que le client final ne paiera pas un coup disproportionné par rapport à ce qu'il aurait pu attendre. Lorsque l'on sait que 75 % des clients particuliers de ces réseaux sont des organismes Hlm, nous sommes en droit d'avoir la certitude qu'il s'agit du meilleur choix technique, économique, environnemental. C'est pour cela que nous souhaitons que l'Assemblée Nationale trouve des critères opposables quant à la performance des réseaux de chaleur.

Alain GRAESEL

Est-on certain que les économies générées par l'utilisation de ces réseaux ne seront pas absorbées par des parties fixes d'abonnement qui augmentent de manière importante depuis quelques mois et dans le cadre d'avenants de délégation de service public ?

Dominique BRAYE

Actuellement, certains des locataires en logement social raccordés à un réseau de chaleur payent 30% de plus sur leur facture d'énergie que ce qu'ils devraient. Les programmes ANRU n'arrangent rien puisque la démolition de logements raccordés fait peser sur les autres logements davantage de charges fixes. Sur le territoire de Mantes en Yvelines, nous avons donc engagé des études avec l'établissement public pour savoir comment sortir de cette situation. Mais cela s'avère compliqué sur un réseau de chaleur existant.

Philippe TOSTAIN

AMORCE avait alerté le gouvernement sur l'impact qu'auraient les démolitions de logements dans le cadre des programmes ANRU. Pour les nouveaux réseaux, afin d'atteindre l'objectif national de 23% d'énergie finale en énergie renouvelable, il va y avoir forcément une part importante de biomasse dans le chauffage. Aussi, il va falloir considérer les investissements à plus long terme. De ce point de vue, l'ADEME aide les réseaux avec le Fonds Chaleur de façon à ce qu'ils soient plus rentables que toute autre solution alternative.

Ces nouveaux réseaux devront enfin ne pas reproduire certaines erreurs du passé et être plus petits que ceux que nous avons connus jusqu'à présent.

Alain GRAESEL

Le Sénat a élargi le champ des personnes morales susceptibles d'effectuer le dépôt de Certificats d'Economie d'Energie. Comment va alors se passer la mise en œuvre de cette mesure sur un plan opérationnel ?

Thierry REPENTIN

Nous suivons l'avancement de ce dossier avec beaucoup de vigilance car c'est une réelle source de financement de l'effort que nous nous sommes engagés à mener. Il y a eu en effet un débat au Sénat où se sont confrontés deux visions : une conception minimaliste réduisant aux seuls obligés la capacité de déposer des certificats et une conception plus ouverte, permettant aux personnes morales (collectivités locales, organismes Hlm) d'en déposer également. Cette seconde conception a été portée par la commission des affaires économiques, du développement du territoire et de l'environnement face au gouvernement. Je parle de vigilance, car rien n'est acquis. Par contre, il y a eu un engagement ferme du ministre pour que le secteur HLM soit éligible à la production d'électricité d'origine photovoltaïque. Mais il reste une incertitude sur les CEE.

Michèle PAPPALARDO

Le ministre Jean-Louis Borloo est très attaché au fait que les Certificats d'Economie d'Energie viennent s'inscrire dans les lignes de financement du logement social. Dans le système qui était présenté par le gouvernement à l'origine du projet, les collectivités locales et le logement social n'étaient pas eux-mêmes éligibles : ils ne pouvaient pas eux-mêmes conduire des opérations et revendre les certificats sur le marché. Mais cela ne voulait pas dire que ces acteurs ne pouvaient pas utiliser les certificats pour financer leurs opérations. Il y a donc une différence de méthode mais non pas de finalité. Quoi qu'il en soit, tout cela n'a de sens que si nous fixons une augmentation de la contrainte en matière de Certificats d'Economie d'Energie aux obligés. Sans augmentation de la contrainte, les bailleurs ne pourront pas revendre leurs certificats à un prix leur permettant de financer des opérations. La question la plus importante est donc de savoir à quel niveau sera fixée cette contrainte. Vraisemblablement, cela représentera un quintuplement des obligations.

Alain GRAESEL

Nous allons aborder à présent la question du photovoltaïque. L'Union sociale pour l'habitat a fait une proposition pour demander que le champ des personnes morales susceptibles de produire et de céder l'énergie d'origine photovoltaïque soit élargi et inclut le secteur du logement social. Que penser du développement de cette filière ? Quelle sera sa part ? Le secteur social aura-t-il un effet d'entraînement sur le développement de la production d'origine photovoltaïque ?

Thierry REPENTIN

Les organismes Hlm sont des acteurs prêts à répondre aux objectifs et aux ambitions de l'Etat. Mais la réponse à vos questions repose sur plusieurs conditions. Il y a d'abord la question de l'éligibilité et j'ai le

sentiment qu'il y a eu un engagement ferme pour que le secteur social soit inclus. Il y a ensuite un problème de tarification du rachat de l'électricité et nous avons quelques indications qui nous laissent espérer que nous obtiendrons le meilleur tarif de rachat du kWh en cas d'intégration dans le bâti. La commission du grand emprunt a également beaucoup évoqué la question du photovoltaïque car les industriels français ont besoin d'un marché important de développement. Le secteur social peut être ce marché. La difficulté concerne le temps de retour de ce type d'opération : il est au mieux de 26 ans. Pour éviter cela, nous demandons que le secteur Hlm soit traité au même titre que les particuliers, c'est-à-dire en ne payant pas d'impôt sur les sociétés sur l'énergie revendue. Cela nous permettrait de rentabiliser les opérations en neuf ans. Si nous obtenons cela, le secteur social pourrait représenter près de 15 % des objectifs français en matière de développement du photovoltaïque d'ici 2020.

Michèle PAPPALARDO

Je rappelle que l'objectif fixé pour la France est de 5000 MW en 2020. Ce n'est pas un objectif extrêmement ambitieux : il s'agit de la situation actuelle observée en Allemagne. Mais si nous voulons développer une filière industrielle en France, il faudra compter sur un marché, donc sur le secteur social.

Benjamin DUBERTRET

Sur les questions des Certificats d'Economie d'Energie et de la production d'électricité d'origine photovoltaïque, la Caisse des Dépôts et Consignations peut être un facilitateur. Sur les certificats, elle peut apporter son expérience en matière d'organisation du marché pour permettre la meilleure valorisation possible de ces certificats. Elle réfléchit également à la mise à disposition d'un outil informatique de gestion des certificats d'économies d'énergie. Sur le photovoltaïque, la Caisse des Dépôts et Consignations en tant qu'investisseur peut faciliter le montage financier afin de mettre en place les panneaux et les exploiter.

Alain GRAESEL

Après avoir abordé le bâti et les économies d'énergie, notre table ronde va se pencher à présent sur l'urbanisme avec trois grandes questions : la refonte des documents d'urbanisme, l'association de représentants d'organismes HLM à l'élaboration des documents, les mesures destinées à faciliter la densité et la construction durable d'une offre de logement social.

Sur la première question, je souhaiterais interroger les participants sur trois points précisément : celui de la préférence accordée au PLU intercommunal même si la compétence reste de plein droit aux communes, celui du PLU intercommunal qui couvrirait l'ensemble du territoire des communes membres avec la possibilité de préserver des prérogatives communales en matière de droit des sols, celui de la conception des SCOT. Quelles conséquences à attendre de cette nouvelle manière d'aborder l'urbanisme ?

Dominique BRAYE

Les modifications que le Grenelle introduit en matière d'urbanisme sont fondamentales. Elles constituent une prise en compte des nouveaux défis auxquels nos villes devront faire face, dans trois dimensions : économique, sociale, environnementale. Les objectifs poursuivis par le législateur sont la mixité des fonctions dans la ville, l'économie de foncier par la densification au profit du logement et les réseaux de transports collectifs. Pour réaliser tout cela, il est nécessaire de bien planifier le territoire à une échelle pertinente. En

cela, on peut regretter que le projet de loi de réforme des collectivités territoriales ait supprimé le transfert de la compétence en matière de PLU pour les communautés de plus de 30 000 habitants. Je pense personnellement que nous avons raté quelque chose, mais on y reviendra. Le futur texte sur les compétences des collectivités territoriales pourrait être le bon vecteur.

Michèle PAPPALARDO

Il est vrai que l'État ne souhaitait pas multiplier les sujets abordés par le Grenelle, ni anticiper le travail qui allait être proposé sur les compétences dans le cadre de la réforme des collectivités. Quoi qu'il en soit, il est important que nous montrions auprès des élus que le PLU intercommunal est la solution auprès des élus.

Thierry REPENTIN

A mon sens, la loi Grenelle représentait l'occasion de faire passer un texte sur les compétences et sur le PLU intercommunal. Sans doute que le ministre Jean-Louis Borloo ne se sentait pas armé pour affronter un débat qui touchait au quotidien des élus. D'autant plus qu'il y a une très grande confusion chez les élus locaux entre le droit de l'urbanisme et le droit des sols. Il faut rappeler avec force que le droit de signer le permis de construire reste la prérogative des maires. J'aimerais croire qu'il n'est pas encore trop tard pour saisir l'occasion de la loi Grenelle 2. Le débat que les sénateurs ont ouvert a montré que les élus étaient prêts à aller plus loin que ce que le gouvernement imaginait. Mais il y a une difficulté : il s'agit du cas de l'Île-de-France, territoire qui est en retard en matière de développement de l'intercommunalité. De ce fait, si nous arrivons à trouver des solutions propres à l'Île-de-France dans le cadre du débat sur le Grand Paris, nous pourrions tenter le pari du PLU intercommunal sur les agglomérations de plus de 30 000 habitants.

Alain GRAESEL

Nous allons parler à présent de l'association des représentants des organismes Hlm à l'élaboration des documents d'urbanisme. Sur ce point, quels sont selon vous les enjeux, les modalités d'association, que ce soit dans les SCOT ou les PLU ? Quel est le point de vue des élus sur ce thème ?

Dominique BRAYE

Si la loi ne dit rien sur ce point là, cela reste de la libre décision des élus locaux. Et nous pouvons faire confiance aux maires pour associer les bailleurs. Rappelons en préambule que les représentants des bailleurs sont déjà associés dans de nombreux cas à l'élaboration des documents d'urbanisme. Sur le territoire de Mantes en Yvelines, les bailleurs sont partie prenante de l'élaboration des documents d'urbanisme. Le maire a la possibilité d'associer qui il veut. De plus en plus aussi, les conseils de développement des agglomérations font une place au bailleur social, comme à tout autre représentant de la vie civile.

Alain GRAESEL

Quant aux mesures du projet destinées à faciliter la densité, la construction durable et le développement du logement social (comme le dépassement des règles de densité pour les constructions qui satisfont à des critères de performance énergétique élevée, ou comme la possibilité pour l'État de céder des biens fonciers avec une forte décote), quel est leur impact réel, y compris sur les formes urbaines ?

Michèle PAPPALARDO

Nous n'avons pas fixé d'indicateurs précis et chiffrés au niveau national. Mais on perçoit quand même que le message sur la densité est bien passé.

Benjamin DUBERTRET

Les questions que vous posez renvoient à la capacité que nous aurons à créer des villes durables. Les fonds d'épargne peuvent être mobilisés à plusieurs titres, dans le cadre des éco-quartiers, si au moins 25% de la SHON est dédiée au logement social, dans le cadre du financement des infrastructures de transport. L'enveloppe pluriannuelle est de 7 Mds €. La Caisse des Dépôts vient également financer d'autres objets, toujours dans un souci de prise en compte du développement durable. C'est le cas avec le plan hôpital 2012 puisque les fonds d'épargne sont financeurs de l'immobilier hospitalier dans le cadre d'une enveloppe de 2 Mds €. C'est le cas également du retraitement des eaux usées ou encore de l'immobilier universitaire pour les projets qui mettront en avant une dimension environnementale et durable.

Dominique BRAYE

La question de la densité est extrêmement importante et nous gagnerons le pari, non pas par des textes de loi, mais par des formes urbaines différentes. Nous le gagnerons également si nous menons un travail de pédagogie en direction des élus et si nous mettons à leur disposition des outils d'ingénierie adaptés. Aujourd'hui, les élus n'ont pas les moyens humains et les compétences internes à leur disposition pour élaborer des documents extrêmement importants et un urbanisme de qualité.

Alain GRAESEL

En conclusion de cette table ronde, quels sont les axes forts que vous souhaitez mettre en avant ?

Philippe TOSTAIN

Les débats qui ont eu lieu lors de cette table ronde montrent que la coopération et la volonté de travailler ensemble existent. À présent, il s'agira d'associer également le citoyen, l'usager, le locataire, y compris sur la question de la gouvernance des réseaux de chaleur.

Dominique BRAYE

Le point essentiel consiste à construire ensemble la ville durable : une ville accessible à tous, faisant la place à la mixité sociale, à la mixité des fonctions. Tout ce dont nous venons de parler constitue autant d'outils pour la bâtir.

Thierry REPENTIN

2009 aura été une année record sur le plan des financements du logement social : 110 000 logements en locatif et 15 000 en accession. Les bailleurs sociaux sont aussi pionniers en matière de développement

durable. Mais nous sommes au milieu du gué ! Il faudra désormais confirmer ces avancées mais aussi obtenir des signes positifs en matière réglementaire, législative, fiscale et budgétaire.

Benjamin DUBERTRET

Comme vient de le dire le sénateur Braye, l'enjeu pour demain est le financement de la ville durable. Il y a certainement des incertitudes législatives et réglementaires. Mais la Caisse des Dépôts et Consignations aura à coeur d'apporter des solutions concrètes et financières pour parvenir à atteindre cet objectif, quel que soit le cadre juridique qui sera défini.

Michèle PAPPALARDO

Pour inventer ensemble la vie durable de demain, une ville différente, il faut être cohérent sur l'ensemble de nos politiques : urbanisme, énergie, sociale, fiscale, etc. Nous aurons également besoin de réseaux d'échange et de partage comme celui qui nous réunit aujourd'hui pour organiser le retour avec le terrain sur les expériences qui marchent.

III. LES EXPERIENCES DES ACTEURS DE L'HABITAT

Claire DELPECH, Assemblée des Communautés de France

La seconde partie de cette rencontre du Réseau des Acteurs de l'Habitat est consacrée à la présentation d'expériences. Car il ne suffit pas que le législateur fixe des perspectives, il faut également que les acteurs de terrain se saisissent des problématiques et les mettent en œuvre. Un certain nombre d'entre eux n'ont d'ailleurs pas attendu le Grenelle pour avancer sur les questions d'habitat et d'urbanisme. Nous allons donc nous intéresser à quatre exemples d'intervention et d'application du Grenelle de l'environnement du côté des collectivités locales puis du côté des bailleurs sociaux.

A. Le Plan Climat territorial de la Communauté d'Agglomération de Mulhouse Sud Alsace

Elodie THUET, Directrice du développement durable, Communauté d'Agglomération de Mulhouse Sud Alsace

La Communauté d'Agglomération de Mulhouse Sud Alsace (CAMSA) regroupe 16 communes et plus de 170000 habitants. Le 1^{er} janvier 2010, seize autres communes vont la rejoindre. Le Plan Climat est une déclinaison opérationnelle de l'agenda 21 élaboré en 2003 qui reste le document cadre de la politique environnementale de l'agglomération.

1. Les cinq objectifs du Plan Climat territorial

Le premier objectif du Plan Climat concerne l'engagement pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Cela correspond à une réduction de 2 % par an. Au niveau de l'agglomération, 50 % des émissions de CO₂ proviennent du secteur résidentiel et tertiaire. C'est donc sur ce secteur que les efforts devront se concentrer. Une étude prospective a été menée permettant d'identifier les actions prioritaires pour atteindre le facteur 4. En résidentiel, le plus fort potentiel de réduction des émissions de gaz à effet de serre se situe au niveau de la substitution du fioul comme énergie de chauffage par toute autre énergie et au niveau de l'isolation. Concernant le transport, l'action prioritaire identifiée concerne le covoiturage.

Le second objectif consiste à préparer l'adaptation du territoire aux mutations climatiques et énergétiques.

Le troisième objectif est la mobilisation de toutes les communes de l'agglomération pour créer une réelle dynamique de territoire autour de l'enjeu environnemental. Le Plan Climat a été lancé en janvier 2006. La première action a consisté à s'organiser en interne. Dès mars 2007, la dynamique était lancée en associant les habitants au sein du Conseil Participatif pour profiter de leur expertise d'usage (le Conseil Participatif compte environ une quarantaine d'habitants). Le Plan Climat a été approuvé en juillet 2007. Le second semestre de cette année a consisté à travailler avec tous les partenaires (80 partenaires au total) pour élaborer un plan d'actions partagé. Le Plan Climat est donc également un plan d'action engageant 70 partenaires. C'est le quatrième objectif.

Enfin le Plan Climat prévoit un volet évaluation et évolution de son contenu.

Pour mettre en œuvre le Plan Climat, une organisation spécifique a été mise en place. Il s'agit d'une véritable démarche de projet, avec comme chef de projet le directeur général adjoint en charge du développement durable et de l'environnement. Autour de lui, une équipe de 12 personnes est constituée de représentants de différentes directions : voiries, transports, bâtiments, assainissement, déchets, aménagement. Avec cinq élus associés, ces personnes constituent le comité de pilotage du Plan Climat. Entre l'année 2006 et 2008, le comité de pilotage se réunissait une fois par semaine. Depuis 2008, il se réunit une fois par mois avec les élus et deux fois par mois avec l'équipe projet.

2. Le plan d'action

Le plan d'action identifie 260 actions qui sont déclinées autour de cinq axes de travail :

- Acheter et consommer durablement ;
- Aménager et gérer le territoire pour les générations futures ;
- Construire et rénover pour demain ;
- Transformer durablement les modes de transport ;
- Informer et sensibiliser.

Le comité de pilotage anime la mise en œuvre de ce plan d'action. Il peut s'appuyer sur des correspondants au sein de chaque partenaire. Un rendez-vous annuel avec tous ses correspondants se tient de façon à

échanger sur les bonnes pratiques. Le comité de pilotage a en charge également le suivi des actions. Un outil de suivi spécifique a été mis en place : il s'agit d'une plateforme extranet accessible à tous les partenaires qui pourront renseigner les indicateurs de suivi attendus, les indicateurs de comptabilité Carbone (environ une vingtaine) et les budgets alloués. À la fin de l'année 2008, plus de 90 % des actions étaient en cours ou déjà réalisées. Le tableau de bord de suivi des actions est intégré à l'observatoire du Plan Climat territorial. Cet observatoire a également pour mission de réfléchir à la pertinence des indicateurs de suivi et de proposer des méthodes de travail et d'analyse partagées. L'observatoire travaille par exemple sur un référentiel « Plan Climat » qui comporterait des indicateurs minimums de performance pour toute action éligible au Plan Climat.

3. Quelques illustrations en matière d'urbanisme et d'habitat

a) Aménager et gérer le territoire pour les générations futures

La CAMSA a quatre objectifs en matière d'aménagement :

- Favoriser un urbanisme durable ;
- Développer et mieux gérer la nature sur le territoire ;
- Réaliser des opérations d'aménagement durable ;
- S'inscrire dans une prospective.

Pour aller plus loin sur la définition des objectifs dans le cadre des zones d'aménagement concerté, le plan climat propose d'intégrer des critères énergétiques et environnementaux. Un plan de gestion des espaces ruraux, périurbains et agricoles est également défini qui est un outil de gestion et de planification à long terme.

b) Construire et rénover pour demain

Les grands objectifs en matière d'habitat sont au nombre de six :

- Informer le plus grand nombre d'acteurs sur la réglementation et les labels ;
- Construire en intégrant l'efficacité énergétique ;
- Réhabiliter le patrimoine en intégrant l'efficacité énergétique et la qualité environnementale ;
- Développer les énergies renouvelables ;
- Accompagner les maîtres d'ouvrage dans leurs projets ;

- Faire des économies d'énergie.

Pour répondre à ces objectifs, plusieurs actions sont prévues :

- Travailler sur la rénovation et la construction en basse énergie (la CAMSA a été lauréat de l'appel à projet Programme ANRU et développement durable) ;
- Promouvoir les éco-quartiers ;
- Intégrer des critères de développement durable et énergétique dans les PLU communaux ;
- S'associer à l'Agence Locale de Maîtrise de l'Energie pour apporter conseils aux communes et aux particuliers (l'Agence réalise les diagnostics énergétiques de tous les bâtiments communaux).

L'expérience en matière de rénovation énergétique dans les quartiers anciens est à l'origine de la création d'un pôle de compétences Bâtiments de Basse Consommation sous l'impulsion du Président de la Communauté d'Agglomération. Cela se traduit par une convention signée avec la FFB, la CAPEB, l'Union des Corporations et la Chambre des Métiers pour développer le marché du BBC et créer une dynamique locale en engageant des chantiers pilotes dans le neuf et en rénovation.

Voici donc une expérience locale autour du Plan Climat dont les facteurs de réussite sont le fort engagement politique du président de la CAMSA, l'association de toutes les compétences en interne, le fonctionnement en démarche de projet, le caractère exemplaire de cette démarche pour susciter l'envie et l'adhésion.

B. Le PLU communautaire de la Communauté de Communes du Val de Vienne

Philippe BARRY, Vice-président de la Communauté de Communes du Val de Vienne

La Communauté de Communes du Val de Vienne est composée de 10 communes et 19 000 habitants, située à l'Ouest de Limoges. Elle s'est créée après la tempête de 1999, après une manifestation de solidarité de la commune-centre à l'égard des plus petites communes ; ce qui a mis en avant la nécessité de mutualiser les moyens. Ce n'est qu'après les élections municipales de 2001 que la Communauté de Communes a pris la compétence Urbanisme avec la mission d'élaborer les documents afférents. Le PLU communautaire a été initié en 2003 sur le périmètre des dix communes.

1. Les motivations à l'origine du PLU communautaire et les difficultés rencontrées

La procédure qui a conduit au Plan Local d'Urbanisme communautaire a été longue. La mission a été confiée à un bureau d'études. Le premier enjeu a consisté à mettre tous les acteurs à un niveau équivalent de connaissances en matière d'urbanisme.

Nous pouvons dire que le projet a souffert de deux écueils.

Si le résultat est bien une approche globale au niveau des dix communes, cela n'a pas empêché de retrouver dans le document (le règlement) des zones avec un indice communal. En effet, le travail du bureau d'études a dû se concentrer davantage sur des échanges bilatéraux, avec chacune des communes, plutôt que sur une concertation communautaire, avec l'ensemble des parties prenantes.

Nous avons également été confrontés à un mauvais enchaînement du calendrier. Étant donné que la Communauté de Communes se situe à moins de 15 km de l'agglomération de Limoges et qu'elle ne fait pas partie d'un SCOT, toute ouverture de zones naturelles à l'urbanisation impliquait une dérogation préfectorale. Il a donc fallu solliciter la commission des sites. Or celle-ci, qui s'est tenue le jour même où l'enquête publique se terminait, a refusé sur certaines communes plus de 60% des propositions d'ouverture de zones constructibles.

Mais les élus ont quand même souhaité travailler dans le cadre de ce premier document, même s'ils avaient le sentiment qu'une révision du PLU devait intervenir rapidement. La révision a donc été actée mi 2007 pour débiter un an plus tard.

2. La révision du PLU communautaire

Plus qu'une révision, il va s'agir d'une nouvelle élaboration du PLU. L'intérêt de cette révision doit être de renforcer le sentiment communautaire. Par exemple, le nouveau document mettra fin aux indices communaux : toutes les zones de même nature auront les mêmes éléments réglementaires sur l'ensemble du territoire. Le mode de fonctionnement avec le bureau d'études a donc été profondément modifié. Désormais, les discussions bilatérales doivent laisser la place à des discussions collégiales et communautaires.

Nous avons également recruté une personne dédiée au suivi des discussions en matière de développement durable et d'urbanisme. Cette personne, au-delà du suivi des dossiers, contribue à faire le lien entre les dix communes, mais aussi avec la population. D'ailleurs, deux réunions publiques vont être organisées où l'ensemble des habitants de la Communauté de Communes sera convié.

Pour éviter un éventuel refus de la commission des sites à l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser, nous avons réuni le bureau communautaire et voté sur le choix des zones. Si l'avis du bureau allait parfois à l'encontre de la position du maire d'une commune, ce dernier comprenait la nécessité d'en accepter la position.

À plus d'un titre, nous pouvons donc dire que le PLU sera un facteur d'accentuation du sentiment communautaire. S'il reste encore parfois des tensions sur certains sujets ou des points de désaccord entre les élus, par exemple sur la décision de réserver 20 % des parcelles ou de logements à construire au profit du secteur social, les nouvelles modalités de discussion permettent de les dépasser.

Claire DELPECH

Je relève trois conditions indispensables à la réussite : la mobilisation politique pour permettre la communautarisation des PLU communaux, l'existence d'un projet communautaire dont le PLU sera un support,

des moyens humains dédiés au projet. Mais comment sera associé l'ensemble des acteurs au nouveau PLU, notamment les bailleurs sociaux ?

Philippe BARRY

L'Office Public Départemental Hlm (l'OPH de la Haute-Vienne) présent sur le territoire de la Communauté de Communes sera associé lors de la rédaction du règlement pour valider ensemble les modalités de mise en oeuvre et les capacités de réponse. Cela est d'autant plus important que nous avons d'autres exigences, en matière de développement durable, ou encore d'aménagement durable d'éco-quartiers.

Sylvie RUIN, Directrice du Logement, Communauté Urbaine d'Arras

Comment avez-vous abordé le point délicat des densités lors de l'élaboration du PLU communautaire ?

Philippe BARRY

Toutes les communes, même les plus rurales, ont pleinement conscience de la nécessité de densifier. Si nous devons laisser des espaces agricoles compte tenu du poids qu'ils représentent dans l'activité économique du territoire, nous n'avons pas souhaité aborder la question de la densité à travers un pourcentage, mais à travers des pistes concrètes et pragmatiques. Par exemple, nous demandons l'arrêt de l'urbanisation le long des voies en linéaire, l'arrêt du mitage. Compte tenu également du fait que la Communauté de Communes a la compétence en matière de lotissement, elle pourra apporter son soutien au renforcement des centres bourgs, à l'accueil de nouvelles populations tout en organisant l'urbanisation.

C. Les conséquences du Grenelle sur les stratégies patrimoniales : le témoignage de VILOGIA

Marc BONNAURE, Directeur du patrimoine, VILOGIA

Les pratiques de VILOGIA (56 000 logements dans le Nord-Pas-de-Calais) en matière énergétique s'appuient non seulement sur une expérience qui remonte à bien avant le Grenelle de l'environnement, mais surtout sur l'existence d'un réseau de bailleurs qui ont su mettre en commun leurs références et des méthodes.

1. Les informations sur la tenue du plan énergétique

Le conseil d'administration avait été saisi à plusieurs reprises de demandes émanant des locataires. Les locataires souhaitaient en effet savoir quelles actions étaient entreprises pour agir sur les charges. D'autre part, l'organisme avait réalisé une enquête qui répertoriait les statistiques de consommation des chaufferies collectives et des grands ensembles. Ces statistiques ont été complétées ensuite par des données issues des fournisseurs d'énergie, y compris en logements individuels. C'est donc avant le Grenelle que le conseil

d'administration décida d'investir dans le cadre d'un plan d'action sur les charges énergétiques s'étalant de 2008 à 2011. Le plan d'action concerne les opérations de rénovation thermique (avec un engagement de consommations compris entre 100 et 130 kwh m²/an), de gros entretien thermique et les opérations neuves (avec un engagement de consommation de 90 kwh/m²/an). Dans ce plan d'action, l'organisme doit présenter chaque année les montants investis, les logements concernés, les économies réalisées sur les charges.

En prenant pour exemple les réhabilitations thermiques sur 2850 logements (essentiellement dans des zones en renouvellement urbain), la consommation énergétique a été divisée par deux et le couple « loyer + charge » majoré de 3 % en moyenne. Les réhabilitations thermiques ont également permis d'obtenir 4,1 M€ de subventions et un crédit de taxe foncière d'environ 9 M€ (dérogation et exonération). Ce sur quoi les opérations ont achoppé concerne les Certificats d'Economie d'Energie : la faible valeur proposée par les énergéticiens ne correspond pas à 2 % du montant des investissements. Vraisemblablement, une meilleure cohésion entre les bailleurs pourrait amener à l'avenir une meilleure valorisation de ces certificats.

Pour évaluer le surcoût des réhabilitations thermiques, sept paramètres ont été pris en compte : le vitrage, les VMC, la production de chauffage, l'isolation intérieure, l'isolation extérieure, le plancher et la toiture. Par rapport aux composants thermiques standard, le surcoût a été évalué à 6500 € par logement (l'investissement total par logement se monte à près de 15 000 €). Ces ratios peuvent être différents selon le bâtiment, et sa géométrie. Ils sont aussi plus chers pour les bâtiments individuels où le coût d'investissement thermique peut dépasser 30 000 €. Pour parvenir à réhabiliter plus de 10 000 logements à l'horizon 2020, la mobilisation des fonds propres sera sans doute nécessaire.

2. La méthode : une démarche DPE appuyée sur une base de données thermiques

La méthode choisie pour élaborer les diagnostics de performance énergétique s'appuie sur une base de données thermiques qui réunit tous les composants thermiques. Plus précisément, la base thermique est une jonction avec le fichier Patrimoine, les données de peuplement, les enquêtes de satisfaction et l'observatoire des charges. En plus de permettre la réalisation des diagnostics de performance énergétique, la base permet de faire des simulations de rénovation. Pour VILOGIA, l'origine du développement de cet outil était de disposer d'un outil d'aide à la décision et de simulations thermiques et budgétaires pour hiérarchiser les travaux selon différents critères. Grâce aux données présentes dans la base, une analyse statistique fine est alors possible pour la mise au point du plan stratégique énergétique et l'intégration du plan énergétique dans un ensemble complet de thématiques différentes : eau, déchets, accessibilité, ...

Grâce aux éléments de la base thermique, une méthode de calcul unique des DPE est élaborée pour l'ensemble du patrimoine, puis rapprochée de la consommation de logements. Pour chaque bâtiment, six logements test sont sélectionnés. Une fois le diagnostic réalisé, il est contrôlé et transmis à un pilote avec des propositions d'action. L'agence est ensuite chargée de transmettre les diagnostics aux locataires.

Une fois que l'ensemble des diagnostics sera réalisé (fin 2011), l'organisme proposera un schéma global d'action de rénovation thermique afin de tendre vers l'étiquette C ou B. Ce schéma devra nous amener à avoir une discussion avec les associations de locataires sur le partage global des économies. La transparence et l'explication sont les garants de la réussite de la démarche. Les locataires sont d'ores et déjà sensibilisés et avertis sur les enjeux autour de la taxe carbone ; il est alors du devoir du bailleur d'expliquer comment cette taxe sera calculée et qui en aura la charge.

D. La mutualisation des expériences de développement durable sur un territoire : l'expérience des Pays de la Loire

Dominique BELARGENT, Conseiller technique, L'Union sociale pour l'habitat

La présente intervention à trois voix qui va nous être faite par un représentant de la DREAL, de l'Association régionale Hlm des Pays de la Loire et de L'Union sociale pour l'habitat, est une illustration de la synergie qu'il est possible d'enclencher avec les réseaux régionaux et le Réseau des acteurs de l'habitat. Pouvez-vous nous dire comment ces partenaires se sont emparés du thème du développement durable dans le cadre d'un travail en réseau avec les collectivités locales ? Quels sont les fondements de la démarche ? Comment se met-elle en œuvre ?

Hugues-Mary BREMAUD, Chargé du suivi des bailleurs sociaux, DREAL Pays de la Loire

Nous avons en effet créé une commission partenariale sur le développement de l'offre de logement social et le développement durable à l'échelle de la région des Pays de la Loire. Cette région se caractérise par une forte croissance démographique et compte à ce jour 3,5 M d'habitants. Elle se caractérise aussi par une couverture quasi intégrale de son territoire par les délégations de compétences des aides à la pierre (neuf délégataires au total dont un qui assure l'instruction complète des dossiers). La montée en puissance des délégations a eu un impact sur la façon dont les services de l'Etat travaillent sur la programmation régionale. Cette programmation est préparée très amont dans le cadre de réunions partenariales qui regroupent les DDE, la DRE, les bailleurs et les délégataires.

Mireille EVENOT, Directrice, L'Union sociale pour l'habitat des Pays de la Loire

Les Pays de la Loire connaissent une activité soutenue de production de logements sociaux (à titre d'exemple, la production de PLUS et PLAI a augmenté de 33% entre 2005 et 2008 et nous devrions atteindre 5700 logements produits en 2009). Le parc est de 196 000 logements. 47 organismes Hlm sont présents sur la région. Ils ont une activité forte, au-delà de la seule construction neuve en locatif : 1800 logements sont construits en accession et 6500 logements réhabilités chaque année. Ces résultats sont le fruit d'une coopération entre les organismes, l'Etat et les collectivités locales qui se sont donnés une ambition partagée en faveur de l'habitat et du logement.

Hugues-Mary BREMAUD

C'est dans le cadre du CRH que la DREAL s'est saisie d'une proposition formulée par L'Union sociale pour l'habitat de créer une commission thématique pour examiner les conditions et les leviers d'amélioration de la production du logement social, vers la prise en compte du développement durable. Cette commission fonctionne sur le modèle d'un réseau régional d'acteurs regroupant les services de l'Etat, les collectivités locales, les organismes Hlm, la Caisse des Dépôts. En ce qui concerne la DREAL, les principaux attendus vis-à-vis de ce réseau concernent bien évidemment le développement des échanges ou encore la sensibilisation aux enjeux environnementaux. C'est aussi un lieu partenarial pour engager la réflexion sur le développement d'opérations respectueuses de l'environnement dans la perspective de produire en BBC dès 2012.

Mireille EVENOT

Pour les bailleurs, cette commission s'inscrit dans le cadre du projet régional de l'Association en matière de développement durable dans lequel on retrouve un ensemble d'actions. Il y a tout d'abord le DPE régional qui est une consolidation des diagnostics déjà réalisés sur le parc Hlm, de manière à pouvoir rediscuter le dispositif régional d'amélioration des performances énergétiques. Il y a également la mise en place d'une formation diplômante en partenariat avec l'université de Nantes sur le développement durable. Une troisième action a démarré avec les associations de locataires autour des éco-gestes : quelques appartements pédagogiques vont être mis en place. La quatrième action est la tenue d'une convention du personnel pour 1200 salariés autour du développement durable et de la RSE. Enfin, un groupe de travail avec la CAPEB et la FRB s'est monté pour partager les questions du développement durable en lien avec l'habitat. La conviction de l'Association Régionale à travers ces actions et sa participation à la commission est que la qualité de la production et la maîtrise de l'énergie ne seront possibles que si toute la chaîne des acteurs se mobilise.

Dominique BELARGENT

Quelles sont les modalités concrètes de fonctionnement de la commission ?

Mireille EVENOT

La commission partenariale est un lieu à caractère technique avant tout, et non politique. La première préoccupation est de faire en sorte que l'ensemble des acteurs se retrouve pour partager leurs expériences et les bonnes pratiques. Depuis le lancement de la commission, trois réunions se sont tenues réunissant 77 personnes. Cette commission s'inscrit aussi dans le cadre du Réseau des acteurs de l'habitat qui apporte son soutien aux initiatives régionales. Pour fonctionner, la commission s'appuie sur la Délégation à l'Action Professionnelle de L'Union sociale pour l'habitat.

Anne CHEMIER, Conseiller territorial, Délégation à l'Action Professionnelle, L'Union sociale pour l'habitat

La commission se veut un lieu de partage et de confrontation des expériences, avec trois objectifs : mieux cerner les réalités et les contraintes de la production du logement social en lien avec les exigences du développement durable, mettre en évidence les enjeux pour chacun des partenaires, aboutir à une culture partagée de l'habitat social durable. Le programme de travail de la commission a été défini par les participants eux-mêmes en fonction des enjeux identifiés à toutes les étapes de la chaîne de production du logement social : de l'accès au foncier à la gestion locative. Parmi ces enjeux, figure la recherche d'une plus-value environnementale et énergétique à travers le montage d'opérations. Pour aboutir à cela, les méthodes de travail doivent évoluer : fonctionner en mode projet, passer d'une obligation de moyens à une obligation de résultats, stimuler l'innovation et la créativité sans oublier les habitants pour trouver les meilleures solutions, faire émerger de nouvelles compétences dans les organisations. Ces commissions sont aussi l'occasion de faire le point sur des aspects législatifs, réglementaires ou méthodologiques. C'est ce qui a été fait en demandant à l'ADEME de venir présenter l'Approche Environnementale de l'Urbanisme aux participants (qui est une démarche d'accompagnement, d'aide à la décision et d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les collectivités locales lors de l'élaboration de leur projet d'aménagement et d'urbanisme) puis d'illustrer cette démarche en séance à travers deux expériences portées par des acteurs.

Dominique BELARGENT

La démarche des Pays de la Loire correspond tout à fait à l'esprit du Réseau des acteurs de l'habitat : porter des expériences à la croisée des compétences des uns et des autres pour progresser collectivement.

Elodie THUET, Directrice du Développement Durable, Communauté d'agglomération de Mulhouse Sud Alsace

Quelles dispositions sont prévues pour accompagner les habitants qui rentreront dans les nouveaux logements ?

Mireille EVENOT

Nous travaillons de façon étroite avec les associations de locataires pour outiller les futurs occupants.

Marc BONNAURE

L'enjeu est à la fois de donner envie d'habiter ces logements réhabilités et d'économiser en même temps, tout en ayant des conditions de confort satisfaisantes. Les Points info Energie sont une bonne solution. Mais toutes

les manifestations d'inconfort doivent être décelées et traitées. A VILOGIA, le chargé de clientèle connaît les objectifs de consommations et les suit.

Anne CHEMIER

Le travail avec les habitants ne s'arrête pas aux enjeux liés à l'occupation des logements performants. Ils sont aussi associés aux réflexions sur les formes urbaines, les documents d'urbanisme pour les rendre acteurs à part entière dans la chaîne de production des villes durables.

IV. CONCLUSION POUR LE RESEAU DES ACTEURS DE L'HABITAT

Philippe ANGOTTI, chargé de missions, Association des Communautés Urbaines de France

Nous pouvons tirer quatre enseignements des différentes interventions.

Le premier concerne le besoin de moyens, tant sur le plan financier, mais aussi humain ou en matière d'ingénierie. Les attentes sont fortes vis-à-vis de l'Etat et des collectivités locales. La formation est une question centrale et nécessitera un projet ambitieux auprès de tous les acteurs.

Le second enseignement fait référence à l'indispensable portage politique. L'Etat a engagé un chantier législatif important et les collectivités locales auront un rôle central à jouer, en matière de développement durable et de lutte contre le changement climatique.

Le troisième enseignement est relatif aux modes de faire et de travail des acteurs. La dimension partenariale et transversale est indispensable et nous l'avons vu à travers les témoignages. Cette expérience partenariale et transverse est mise en application au quotidien au sein du Réseau des acteurs de l'habitat. Au-delà des bailleurs et des collectivités, il faudra élargir ce partenariat au niveau de l'Etat déconcentré, aux acteurs économiques et aux citoyens.

C'est d'ailleurs le quatrième point fort de cette journée : la mobilisation citoyenne. Le défi majeur est de passer de la prise de conscience au changement des comportements.

Ainsi, nous pouvons dire que la dynamique est engagée. Mais nous sommes au milieu du gué comme l'a souligné le sénateur Repentin. Il s'agira de prendre garde à ne pas laisser sur la rive une frange la plus fragilisée des citoyens, si nous voulons que la ville durable soit un lieu d'intégration et de cohésion sociale. Signalons que se tiendra à Dunkerque la sixième conférence des villes durables du 19 au 21 mai 2010. Le Réseau, quant à lui, tiendra sa prochaine journée le 4 février 2010 et sera l'occasion de faire le point sur l'actualité législative.

LES INTERVENANTS

Philippe ANGOTTI, Chargé de missions, Association des Communautés Urbaines de France

Philippe BARRY, Vice-président de la Communauté de Communes du Val de Vienne

Hugues-Mary BREMAUD, Chargé du suivi des bailleurs sociaux, DREAL Pays de la Loire

Marc BONNAURE, Directeur du patrimoine, VILOGIA

Dominique BRAYE, Sénateur des Yvelines, Président de la Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines

Anne CHEMIER, Conseiller territorial, Délégation à l'Action Professionnelle, L'Union sociale pour l'habitat

Catherine Di COSTANZO, Conseillère technique, L'Union sociale pour l'habitat

Benjamin DUBERTRET, Directeur des prêts à l'habitat, Caisse des Dépôts et Consignations

Dominique DUJOLS, Directrice des relations institutionnelles et du partenariat, L'Union sociale pour l'habitat

Mireille EVENOT, Directrice, L'Union sociale pour l'habitat des Pays de la Loire

Emmanuel HEYRAUD, Chargé de missions Habitat et Politique de la Ville, Association des Maires de Grandes Villes de France

Michèle PAPPALARDO, Commissaire générale au développement durable, Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer

Nicolas PORTIER, Délégué Général, Assemblée des Communautés de France

Thierry REPENTIN, Sénateur de Savoie, Président de L'Union sociale pour l'habitat

Elodie THUET, Directrice du développement durable, Communauté d'Agglomération de Mulhouse Sud Alsace

Philippe TOSTAIN, Conseiller municipal de Lille délégué à l'énergie, vice-président de l'Association AMORCE

L'ANIMATION

Dominique BELARGENT, L'Union Sociale pour l'Habitat

Claire DELPECH, Assemblée des Communautés de France

Alain GRAESEL, Professeur à l'École des Mines de Nancy

réseau des acteurs de l'habitat



contact@acteursdelhabitat.com
www.acteursdelhabitat.com

COMMUNAUTÉS
URBAINES
DE FRANCE



Assemblée des
DEPARTEMENTS
DE FRANCE

Maires
de grandes
villes

VILLE & BANLIEUE



L'UNION SOCIALE
POUR L'HABITAT
FÉDÉRATION NATIONALE
DES ASSOCIATIONS RÉGIONALES

