

# HQE

## Le lundi 21 mai 2007

Entraigues-sur-la-Sorgue ▶ Avignon

# après les déclarations d'intention ?

Actes de la **Journée-débats** organisée par le **RESEAU PACA 21**

① **Accueil au Palais des Papes**

p.4

② **Déjeuner-débat : les synergies gagnantes  
entre les acteurs publics et privés**

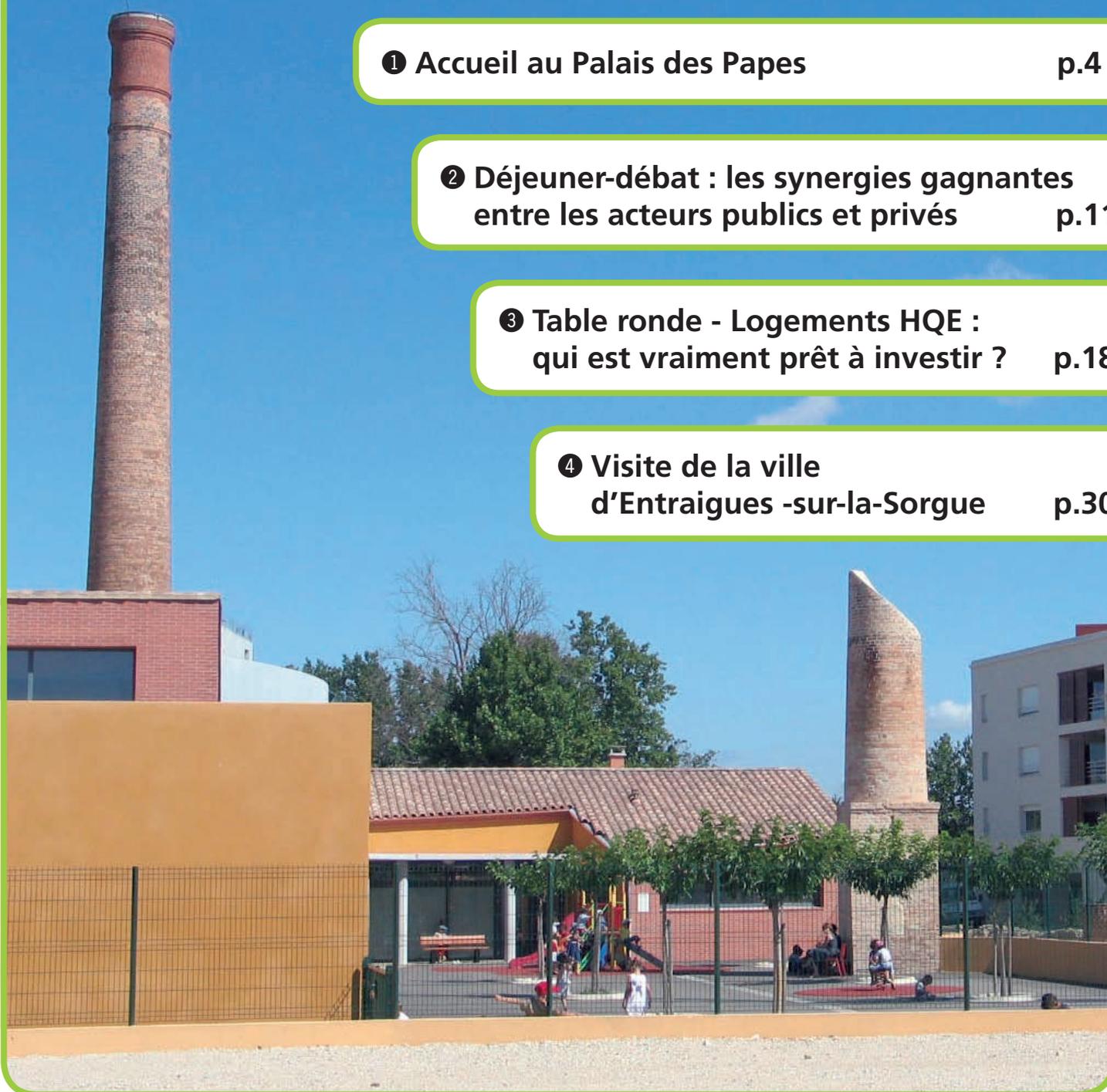
p.11

③ **Table ronde - Logements HQE :  
qui est vraiment prêt à investir ?**

p.18

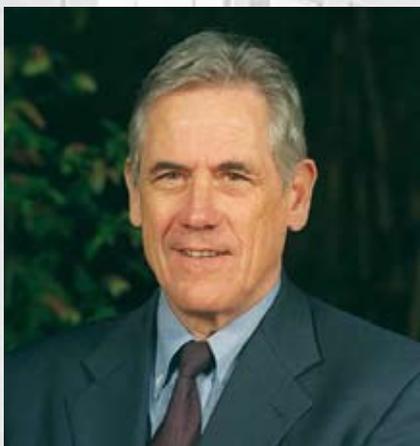
④ **Visite de la ville  
d'Entraigues -sur-la-Sorgue**

p.30



## Partenaires





Après un an d'existence, notre réseau PACA 21 s'affirme et s'enrichit de nouvelles collectivités.

La volonté de tous les membres s'est démontrée par la prise de délibérations dans les conseils municipaux et communautaires et la nomination de titulaires et de suppléants.

Toutes ces délibérations ont reçu un avis favorable du contrôle de légalité ce qui donne à notre réseau une entière légitimité.

L'intérêt d'échanger nos expériences, de fédérer nos savoir-faire avec pragmatisme nous a permis depuis le séminaire « Energie » d'Antibes en novembre 2006 de développer un certain nombre d'actions (logiciels de gestion, thermographies, micro turbines, maîtrise de la demande...).

Aujourd'hui, la Haute Qualité Environnementale apparaît dans de nombreux projets, souvent sous forme de déclaration d'intention. Le passage à l'action dépend aujourd'hui d'une réelle initiative des collectivités locales et aussi des partenaires privés. Les exemples du quartier Vauban à Fribourg, le concept Bed-Zed à Beddington et parmi nous le quartier du Moulin à Entraigues chez notre ami Guy MOUREAU sont des réussites qui doivent nous inciter à un engagement fort dans cette révolution du « bon sens » qui concerne aussi bien la conception des projets, que les choix techniques économiquement acceptables et aussi de nouveaux comportements.

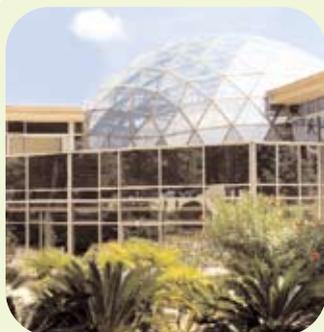
**Marc LAFURIE**

Président du Réseau PACA 21  
Vice-président Environnement CANCA  
Adjoint au Maire de Nice

***Un grand merci aux villes d'Avignon et d'Entraigues-sur-la-Sorgue pour leur accueil.***

Entreprise nationale de construction et de services associés, CARI applique au quotidien la **démarche HQE (Haute Qualité Environnementale)** et vient de se voir attribuer **le renouvellement de la triple certification Qualité Sécurité Environnement.**

A Sophia-Antipolis, l'engagement CARI en 3 exemples :



**AGORA Einstein** <http://www.agora-einstein.fr>

Géré par CARI, le centre d'affaires et de séminaires AGORA Einstein à Sophia-Antipolis est le premier bâtiment privé des Alpes Maritimes à **produire et à revendre à EDF sa propre électricité.**



**Salon ImmoTic-Domotic** <http://www.domotic-adora.com>

**1<sup>er</sup> Salon azurée à dimension internationale ImmoTic et Domotic,** venez découvrir les dernières avancées de la recherche et des technologies dans ces secteurs de pointe, en présence de spécialistes français et étrangers.



**Les Ecolucioles**

CARI est à la fois **maître d'ouvrage, maître d'oeuvre et constructeur** de 4 bâtiments de bureaux à Sophia Antipolis. Un projet innovant qui s'articule autour des axes **Eco construction, Eco gestion, Confort et Santé.**

## ① Accueil au Palais des Papes

p 4

1. Intervention de Marc Lafaurie, Président du Réseau PACA 21, vice-président environnement CANCA, adjoint au Maire de la ville de Nice
2. Intervention de Guy Moureau, Maire d'Entraigues-sur-la-Sorgue, vice-président du Réseau PACA 21
3. Intervention de Marie-Josée Roig, député-maire d'Avignon et présidente du Grand Avignon

## ② Déjeuner-débat : les synergies gagnantes entre les acteurs publics et privés

p 11

1. Projet de Centre Culturel Jean-Henri FABRE à Sérignan du Comtat  
*Jean COLLADO, maire de Sérignan du Comtat*
2. Intégration de la HQE dans la réalisation des bâtiments communaux  
*Sylvie DECAUDIN ANGELONI, service patrimoine de la Mairie de Cannes*
3. La société CARI crée une direction du développement durable  
*Jean-Louis GEIGER, directeur commercial CARI*
4. Médiathèque de Mouans-Sartoux,  
*Daniel LE BLAY, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération de Pôle Azur Provence et maire adjoint de Mouans-Sartoux*
5. Projet Nice MERIDIA  
*Yves PRUFER, directeur de l'environnement de la Communauté d'Agglomération Nice-Côte d'Azur*
6. « A travers nos actes, changer d'attitude » par GFC Construction Groupe Bouygues  
*Loïc BRIARD, GFC Construction Groupe Bouygues*
7. Le Grand Théâtre de Provence primé par l'ADEME  
*Jean-Pierre SAEZ, maire de Venelles et vice-président de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix*
8. La Charte qualité Environnementale en région PACA  
*Karim GHENDOUF, conseiller régional en charge de l'énergie*

## ③ Table ronde - Logements HQE : qui est vraiment prêt à investir ?

p 18

*Gilles OLIVE, Délégué Général de l'association HQE*  
*Guy MOUREAU, Maire d'Entraigues-sur-la-Sorgue*  
*Nicolas GEX, Directeur technique de la société COPAG*  
*Frédéric NICOLAS, Architecte*  
*Sébastien GIORGIS, Architecte*  
*Georges DAO, Président de la société CARI*  
*Sylvie LE PEURIAN, EDF*  
*Laurence DAMIDAUX, Directrice du Patrimoine, Vaucluse Logement*

## ④ Visite de la ville d'Entraigues-sur-la-Sorgue

p 30

## ① ACCUEIL

**Après une visite de la ville d'Entraigues-sur-la-Sorgue (cf partie 4), les participants au colloque « Logements HQE : qui est vraiment prêt à investir ? » ont été reçus au Palais des Papes à Avignon accueillis par trois personnalités majeures pour cet événement : Marc Lafaurie, adjoint au maire de Nice et Président du Réseau PACA 21, Guy Moureau, Maire d'Entraigues-sur-la-Sorgue, vice-président du Réseau PACA 21 et Marie-Josée Roig, député-maire d'Avignon et présidente du Grand Avignon. Chacun d'entre eux a positionné le débat de la journée.**

### 1. Intervention de Marc LAFAURIE

**Jean-Marc BEHAR,**  
**président Groupe Médias**

Je tenais à vous remercier de votre présence et Réseau PACA 21 de nous avoir fait confiance pour organiser cette journée. Remercier bien sûr les entreprises partenaires ainsi que tous les représentants des Collectivités, les élus, les techniciens, qui sont là aujourd'hui.

La journée a bien débuté ce matin puisque l'on a eu une visite intéressante du quartier d'Entraigues qui est construit complètement sur les bases HQE. Et je crois que cette journée vient à point nommé puisque les questions de développement durable, vous l'avez vu, étaient au centre des débats il y a quelques semaines. Maintenant elles entrent complètement dans la vie d'aujourd'hui puisqu'un Ministère d'Etat est consacré au développement et à l'aménagement durables.

Donc je dirais que ce qu'a engagé Réseau PACA 21, ce qu'ont engagé les villes, vos villes, est complètement en avance sur tout ce qui va se développer dans le secteur. Et je crois que les débats d'aujourd'hui, le débat de midi et le débat de cet après-midi, vont nous permettre d'aller un peu plus loin et de bien cerner l'ensemble des enjeux concernant la HQE, et de poser aussi des questions de fond qui sont aussi des questions de financement.

Monsieur Lafaurie, à vous la parole. Ensuite Guy Moureau, puis Madame Roig vous nous direz quelques mots en nous accueillant.

Monsieur Lafaurie à vous.



**Marc LAFAURIE,**  
**Président du Réseau PACA 21**  
**vice-président Environnement CANCA /**  
**adjoint au Maire de Nice**

Merci bien. Ecoutez, merci à tous d'être venus. Et tout d'abord bien sûr merci à Madame le Maire pour cet accueil magnifique. Je dois dire que l'on a tous été très impressionnés par l'organisation. Merci à Guy Moureau qui nous a fait visiter ce matin un magnifique quartier durable à Entraigues, et aussi merci à l'adjoint à l'environnement, Monsieur Leleu qui est aussi la cheville ouvrière de cette réunion.

Alors pour faire rapidement : Le Réseau PACA 21. Je suis impressionné parce qu'au fil des réunions, ce réseau grandit. Au départ, c'était un réseau d'amis, élus, qui se sont dit un jour : « Bon, le développement durable c'est bien, tout le monde en parle. Nous, on en fait peut-être sans le savoir, et ce qui serait bien serait peut-être que l'on se rencontre, et que l'on fasse un petit peu quelque chose de plus concret à partir de ce réseau ». De là est partie l'idée de faire cette association. Je peux remercier aussi Pierre Bernard-Reymond, le Maire de Gap, qui est maintenant devenu sénateur, qui a un peu été la cheville ouvrière au départ de ce réseau.

# Une entreprise... des services multiples



**Propreté tertiaire et industrielle**

**Ultra propreté**

**Services associés**

**Hygiène / 3D**

**Création et entretien d'espaces verts**

**Génie climatique**

**Propreté Urbaine,  
gestion de la filière déchets**

**Logistique industrielle et tertiaire**

**Contrôle d'accès, Sécurité événementielle,  
Protection incendie**

**Accueil et Service,  
animations commerciales...**



[www.iss-france.com](http://www.iss-france.com)

Aujourd'hui, plusieurs collectivités appartiennent au Réseau PACA 21 avec notamment Les Communautés d'Agglomérations pour la région PACA, Pôle Azur Provence à Grasse, ensuite la Communauté de Sophia-Antipolis, la Communauté Nice-Côte d'Azur, la Communauté du Pays d'Aix... aussi Garlaban-Huveaune-Baume, qui s'appelle - je ne vais pas me tromper - Communauté du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, on va peut-être me reprendre, mais en tout cas qui vient d'adhérer au réseau. Et puis il y a ensuite un certain nombre de villes avec Sérignan du Comtat, Antibes, Hyères, Carry-le-Rouet, Marseille, le Beausset, Nice, Cassis, Gap, Entraigues, Avignon et Cannes. Donc pratiquement 18 Collectivités, uniquement association d'élus qui se rencontrent, deux réunions de bureau par an et deux réunions annuelles du réseau. La dernière était à Antibes, c'était le 7 novembre dernier. Nous avons échangé sur plusieurs projets, en particulier sur tout ce qui était énergie.

Au niveau du bureau, les collègues m'ont fait l'honneur de me nommer Président, mais je dois dire que cela se passe toujours d'une manière très conviviale et le terme de Président serait plutôt... coordonnateur conviendrait mieux.

Les vice-présidents : Robert Assante, adjoint de Marseille qui malheureusement n'a pas pu venir ; Daniel Barbaroux, de Hyères ; Raymonde Eynaud donc, qui est la représentante de Gap ; François Leleu vous le connaissez ; Guy Moureau vous le connaissez aussi et Jean-Pierre Saez qui est le Maire de Venelles et Conseiller aussi de l'agglomération d'Aix, va sans doute nous rejoindre très prochainement. La secrétaire générale et le bureau de l'association se trouvent à Cannes avec Claudette Cotter. Et notre grand trésorier, Jean-Pierre Maurin, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis, et maire de Châteauneuf-de-Grasse.

**« Je suis impressionné car au fil des réunions, ce réseau [PACA 21] grandit. »**

Merci à tous les élus qui sont présents, à toutes les entreprises. Je remercie aussi la Région PACA, avec Monsieur Ghendouf, qui est, vous le savez, le responsable énergie à la Région, et qui nous fait le plaisir et l'amitié de nous rejoindre.

Je dois excuser Monsieur Calleja qui est le régional de l'ADEME qui, bien sûr, est très intéressé par nos réunions mais qui n'a pas pu venir parce que vous savez, nous sommes en période législative et devoir de réserve oblige. De la même façon que Monsieur Gleizes de la DIREN PACA, vous le savez. J'aurai dû le dire en priorité, c'est grâce à la DIREN et puis à Monsieur Georges Blanchard, qui maintenant a pris sa retraite. Mais s'il existe un aussi grand nombre de chartes environnement et d'agenda 21 en région PACA, par rapport au reste de la France - je crois que nous sommes la première région où il y en a autant - et bien c'est surtout grâce à Georges Blanchard car il s'est beaucoup dépensé pour nous inculquer cette force de transversalité, de casser, d'ouvrir au maximum, et d'essayer de faire vraiment quelque chose, la synergie étant le maître mot. Merci à Enerplan, j'aperçois Richard Loyer, qui nous aide beaucoup dans tous ces problèmes de développement durable.

Quels étaient les principaux objectifs ? C'était de se connaître d'abord. L'article 1 se base sur la convivialité et les échanges. Tout d'abord, une meilleure connaissance des chartes existantes, c'est-à-dire profiter de ceux qui en ont fait et qui ont donc déjà progressé là-dedans.

La mise en œuvre des démarches transversales entre les services. Je prends l'exemple de la Ville de Nice. Quand j'ai été nommé adjoint, il y avait dix Directions. Et chaque Direction avait son pré carré et ignorait totalement ce que faisait la Direction voisine. En termes de développement durable, évidemment, il a fallu casser toute cette sectorisation et essayer de faire travailler les services ensemble. Je ne dis pas que c'est encore parfait, mais on commence quand même à échanger. Dans la salle, je suis très heureux d'avoir des représentants de la Communauté d'Agglomération qui travaillent avec des représentants de la Ville, ce qui n'est pas toujours simple.

Viennent ensuite les objectifs d'évolution des chartes communales vers des chartes intercommunales, de partage du projet avec la population et d'évolution du concept de charte vers celui d'Agenda 21. Parmi les candidats en région PACA participant au cadre de référence que le Ministère avait lancé, le Pays d'Aubagne et de l'Etoile ainsi que Nice Côte d'Azur ont été des Communautés d'Agglomération labellisées cette année Agenda 21 local France.

Et je crois que pour la région PACA c'est quand même bien d'avoir ces deux agendas labélisés. La mise en œuvre de procédures d'évaluation, c'est évidemment très important, bien sûr. La promotion des chartes, la mise en œuvre d'une veille technologique, l'implication des partenaires - là ils y sont - associations, partenaires privés... Je disais tout à l'heure, Madame le Maire, que quand on parlait de partenariat public/privé, autrefois c'était une sorte de gros mot. Maintenant on y arrive, on arrive à travailler d'une manière « gagnant-gagnant », et en tout cas d'une manière cohérente. Et puis enfin, l'ouverture du réseau vers les expériences internationales parce que nous pensons que notre région PACA est une charnière entre le nord et le sud. On parle tous du décalage nord-sud. Nous avons une qualité de vie extraordinaire. Souvent on tue des mouches avec des marteaux. Je pense par exemple aux dioxines pour les usines d'incinération où il faut plusieurs millions d'euros pour mettre aux normes pour gagner quelquefois 0,1 nanogramme de dioxines, et puis il suffit de traverser la Méditerranée pour voir qu'il y a peut-être autre chose à faire. Et je crois que ce réseau d'élus est aussi impliqué dans cette expérience internationale. Il essaye d'ouvrir justement vers le sud et peut-être de jouer un petit rôle. On n'est pas prétentieux, on est surtout pragmatique et opérationnel. Jouer un petit rôle dans ces relations nord-sud qui, on l'espère, vont permettre d'évoluer.

**« On arrive à travailler d'une manière « gagnant-gagnant » (...). Nous pensons que notre région PACA est une charnière entre le nord et le sud (...) et je crois que ce réseau d'élus est aussi impliqué dans cette expérience internationale. »**

Je crois que je vous ai tout dit. C'était donc le thème énergie que nous avons abordé le 7 novembre dernier à Antibes. Et donc, là, je laisserai si vous voulez les différents mails pour ceux qui sont intéressés bien sûr à prendre contact avec nous pour continuer à développer ce réseau. Ce n'est pas un réseau « usine à gaz » de plus. J'insiste beaucoup là-dessus. Vous verrez tout à l'heure aussi qu'au niveau des interventions, ce sont toujours des interventions pragmatiques, très simples et très courtes mais vraiment efficaces.

Donc, voilà, ce que je voulais vous dire pour présenter ce réseau. Merci de votre attention, et de votre participation.

## 2. Intervention de Guy MOUREAU

### Jean-Marc BEHAR

Guy Moureau, Maire d'Entraigues qui est aussi vice-président de ce réseau PACA 21 et qui nous a accueillis ce matin dans sa ville où l'on a vu un quartier fort intéressant.



**Guy MOUREAU,**  
**Maire d'Entraigues-sur-**  
**la-Sorgue**  
**Vice-président**  
**du Réseau PACA 21**

Merci de votre présence aujourd'hui pour le débat organisé par le Réseau PACA 21. Le thème vous le savez est la démarche environnementale sur le bâti HQE et déclarations d'intention. Notre pays, on le sait, n'est pas en avance sur ces questions, tout particulièrement dans notre région. On l'a vu un peu ce matin, le rôle du décideur est essentiel. Construire au coût global en démarche environnementale est un choix politique fort. Pour ce qui est une Collectivité locale, il faut un engagement fort. En effet, les contraintes sont importantes. Le marché, notamment le principe de défiscalisation pousse à construire vite et pas cher. Les prix des terrains ne poussent pas à investir sur la qualité. La méconnaissance, et je dirai le désintérêt parfois de certains opérateurs qui voient la démarche environnementale sur le bâti comme un coût supplémentaire. Les contraintes des règles d'urbanisme au travers des PLU. Faire des PLU une arme pour favoriser la construction de logements en démarche environnementale est un choix politique. L'opérateur promoteur est-il un tiroir caisse ou un acteur qui s'engage dans la qualité urbaine, la qualité du bâti ?

L'histoire pousse à construire en qualité environnementale, à réduire les gaspillages, à développer les énergies renouvelables. Les principes de la RT, de la réglementation thermique 2005, pouvaient sembler utopiques il y a 20 ans. C'est la règle aujourd'hui. Des opérateurs se sont engagés dans cette démarche et ceux-là rayonneront, semble-t-il, dans les toutes prochaines années. Je prends l'exemple de Nexity. Après les annonces, il veut maintenant s'engager réellement dans la démarche environnementale. Nous avons un projet dans ma commune, je suis fier d'avoir poussé avec eux sur une qualité du bâti et une démarche de qualité. Nous leur avons un peu forcé la main, ce sera le débat que nous aurons aujourd'hui. Bouygues annonce dans les prochaines années de la qualité environnementale. CIFP s'est lancé sur ma commune dans un projet très innovant, de haut niveau. Projet initié par la commune après consultation par concours. Le temps est venu de faire des démonstrations ; c'est le sens du débat que nous aurons aujourd'hui.

**« Pour ce qui est une Collectivité locale, il faut un engagement fort. »**

### 3. Intervention de Marie-Josée ROIG

**Marie-Josée ROIG,  
député-maire d'Avignon et  
présidente du Grand Avignon**



Moi je suis tout à fait impressionnée, non pas seulement par l'enthousiasme, mais par ce qu'a déjà réalisé mon collègue d'Entraigues qui a su porter il y a déjà longtemps ce qui était peut-être quelque chose de nouveau, d'audacieux. Et je pense qu'il fait école parce que la réussite est au bout. Et c'est une belle chose.

Alors bien sûr, moi je suis heureuse - parce que je suis là en hôtesse, simplement - de vous accueillir, d'accueillir Messieurs les membres du réseau PACA 21, de les accueillir à l'intérieur du Palais des Papes qui a l'habitude d'abriter de grands événements. Et c'est aujourd'hui un grand événement. Et puis je trouve que le jour était particulièrement bien choisi. Je pense que Monsieur Moureau avait des informations émanant de Matignon en direct et que c'est pourquoi il avait choisi la date bien avant.

Avignon, bien sûr, adhère pleinement à la démarche Haute Qualité Environnementale qui doit engager tous les acteurs du cadre de vie et du bâti. C'est une démarche qui répond d'ailleurs aux deux grands défis de ce début de 21ème siècle : une aspiration croissante de chacun à plus de confort, plus de sécurité d'une part, et puis la maîtrise de nos prélèvements de ressources naturelles et d'énergie d'autre part. Et voilà pourquoi la HQE touche à la fois l'environnement intérieur, celui des futurs usagers, avec des préoccupations de santé, de confort, et l'environnement au sens plus large, avec des objectifs d'économie de ressources, de réduction des rejets dans l'environnement. C'est une approche système qui considère le bâtiment dans toutes les composantes et sur la durée totale de son cycle de vie.

Alors, à travers l'élaboration d'une charte de l'environnement qui sera finalisée au cours du dernier trimestre 2007, la Ville d'Avignon s'est engagée dans des actions de développement durable. Et en ce moment je voudrais insister sur la démarche forte et déterminée de notre adjoint à l'environnement avignonnais François Leleu, qui s'est senti souvent un peu isolé en portant cette démarche qui maintenant, parce que c'est un pédagogue de formation, a fait école, et qui a convaincu la totalité de notre conseil municipal de la nécessité d'avancer de manière déterminée dans cette voie. De l'eau à l'énergie, en passant par le logement, des plantations d'arbres au développement des pistes cyclables, du compostage à la prévention des allergies ou à la lutte contre les termites, cette charte est un véritable engagement pour une meilleure qualité de vie. A Avignon, vous savez, nous ne perdons pas de vue que la qualité de vie, je dirais presque, est une de nos fortes ressources. C'est une des raisons de l'attractivité



# Entreprendre à l'écoute d'un monde exigeant

- > Filiale de Bouygues Construction, GFC Construction est implantée dans tout le quart sud-est de la France. Que ce soit en construction neuve ou en rénovation, elle développe son savoir-faire en habitat, ouvrages fonctionnels, génie civil, bâtiment industriel, maintenance nucléaire ou en ouvrages d'art.



**GFC**  
CONSTRUCTION



**Direction Régionale Provence-Alpes-Côte d'Azur**  
Le Grand Large - Bvd de Dunkerque - BP 10208 - 13572 Marseille Cedex 2  
Tél. : 04 91 00 10 00 - [www.gfc-construction.fr](http://www.gfc-construction.fr)

même de notre ville. Et par ailleurs, la qualité environnementale et la mise en valeur du paysage peuvent servir de fondement à l'affirmation du sentiment d'appartenance communautaire à nos agglomérations respectives. C'est en tout cas aujourd'hui l'un des objectifs d'Avignon que de parvenir à un développement maîtrisé et anticipé parfaitement respectueux de l'environnement. Face aux enjeux de notre planète en matière de déchets, de déplacements ou d'économie d'énergie, les villes se doivent d'anticiper et de penser à long terme.

**« La qualité environnementale et la mise en valeur du paysage peuvent servir de fondement à l'affirmation du sentiment d'appartenance communautaire (...). »**

Ainsi, parmi les trois points essentiels du projet avignonnais - rendre attractive l'agglomération, améliorer le confort de vie des habitants et aménager l'espace - figurent de très nombreux éléments de développement durable comme l'aménagement équilibré de l'espace ou le développement harmonieux des déplacements. L'amélioration du cadre de vie des habitants passe également par une gestion des déchets respectueuse de l'environnement et des transports, en adéquation avec les besoins précis des usagers. Nous voulons accroître la part valorisable des déchets, notamment en améliorant le système de collecte sélective. Et concernant la politique de l'habitat, nous avons jugé nécessaire - je dirais indispensable - la mise en place d'un plan d'économie d'énergie, via les organismes HLM afin de favoriser les programmes de logements HQE.

Si l'on prend trois exemples concrets, aujourd'hui on collecte 2 000 tonnes par an de déchets recyclables sur Avignon. Dans la charte de l'environnement en cours d'élaboration figure un indicateur de progrès, c'est-à-dire l'objectif à atteindre dans les années à venir. Par exemple une augmentation modeste, raisonnable, possible de 10 % par an de la collecte sélective. Autre exemple, la consommation énergétique des bâtiments communaux. Aujourd'hui elle représente une certaine quantité de combustible et l'indicateur de progrès fixera de baisser par exemple de 20 % par an cette consommation tout en cherchant bien sûr à développer les économies renouvelables. Dernier exemple enfin, les logements.

Les logements HQE qui nous intéressent aujourd'hui. Nous avons un projet de villas qui seront construites autour du futur centre de vie de Montfavet sur Agroparc.

Et je souhaite que nous allions plus loin. Nous avons pris un peu de retard, essayons d'anticiper. Et je sais que c'est un projet qui intéresse également François Leleu. C'est le projet de construction zéro émanation de CO<sub>2</sub>. C'est ambitieux, mais les villes du midi le tentent, et je pense qu'il faudrait aller dans cette direction.

En réalisant cette charte et les actions qui s'y rapportent, la ville d'Avignon s'engage donc à respecter son environnement, à préserver son patrimoine, bien sûr, et à améliorer son cadre de vie, ceci dans une perspective de développement durable. Concernant tous les domaines liés à l'environnement - l'eau, l'assainissement, l'air, l'énergie, le bruit, les déchets, les transports, les milieux naturels, les paysages, et encore tant - en termes de diagnostics, en termes d'objectifs, cette charte sera rédigée fin 2007, dans le respect précis de nos engagements. Elle engagera ensuite la Ville d'Avignon, et - je peux le dire car je peux parler en son nom en étant la Présidente - la Communauté d'Agglomération dans un plan d'action et de réalisation sur les trois et cinq ans à venir. C'est donc un véritable mouvement qui s'est créé autour de la HQE et je me félicite que nous unissions nos efforts, dans le but d'améliorer toujours la qualité de vie de nos concitoyens, en même temps que nous nous préoccupons de l'état de la planète, et surtout de laisser à ce que La Fontaine appelait nos arrière-neveux, une planète la plus vivable possible.

Je vous remercie.



## ② Déjeuner-Débat : les synergies gagnantes entre les acteurs publics et privés

*Ce débat animé par Jean-Marc MATALON du Moniteur a été l'occasion pour plusieurs participants de présenter en quelques minutes des exemples de projets portant la démarche HQE.*

### 1. Projet de Centre culturel Jean-Henri FABRE à Sérignan du Comtat

**Jean-Marc MATALON**

Jean Collado, comment une ville comme Sérignan du Comtat a-t-elle appréhendé la problématique HQE et quelles opérations concrètes avez-vous lancées en la matière ?



**Jean COLLADO,  
Maire de Sérignan du Comtat**

Notre commune, qui compte 2 400 habitants, est maître d'ouvrage du Centre Culturel et Pédagogique Jean-Henri Fabre dont la vocation est d'accueillir des scolaires et le grand public pour diffuser le savoir de ce célèbre entomologiste. Ce centre sera innovant, tant par son contenu que par son contenant. Nous avons choisi de concevoir un bâtiment de 1 000 mètres carrés environ, en HQE. Il sera muni d'une toiture plate plantée de végétaux qui assurera une fonction de régulation thermique et permettra d'atténuer les effets du ruissellement. Ce bâtiment sera chauffé grâce à une chaudière à bois permettant de valoriser les produits du débroussaillage. En outre, toutes les eaux grises de ce bâtiment seront récupérées dans un bassin pour faire l'objet d'une

phyto-filtration, après quoi elles seront réutilisées pour l'arrosage. Il est aussi prévu un puits provençal pour rafraîchir le bâtiment qui, par ailleurs, utilisera l'énergie solaire pour produire de l'eau chaude. Sa toiture sera réalisée grâce à des bois locaux et sa structure sera mono-mur. Le coût de cet investissement est naturellement plus important que celui d'une construction classique, mais ce projet découle d'une volonté forte de notre commune et ses partenaires, le Département et la Région qui participent chacun à hauteur de 1,5 million d'euros, contre 500 000 euros pour Sérignan. Un autre partenaire est l'Education Nationale qui mettra à disposition des enseignants pour accueillir les scolaires et montrer tous les aspects de ce bâtiment qui deviendra ainsi un outil de communication sur la HQE.

### 2. Intégration de la HQE dans la réalisation de bâtiments communaux

**Jean-Marc MATALON**

Sylvie Decaudin-Angeloni, je crois que vous appliquez la HQE de manière quasi-systématique aux nouvelles constructions scolaires.

*suite page 13* ←

# « Nous avons tous à y gagner. Et en premier lieu, la planète. »

**Trois questions à Ingrid JOUVE**  
*Responsable Environnement*  
*Eiffage Construction France*

## Pourquoi la démarche HQE est-elle importante pour Eiffage Construction France ?

Le bâtiment est un des secteurs qui contribuent le plus aux émissions de gaz à effet de serre, il y a donc beaucoup à faire pour réduire notre impact environnemental. La prise en compte de la démarche HQE dans la conception de nos bâtiments (intégration dans le site, recours aux énergies renouvelables, produits ayant un label environnement...) et dans le déroulé de nos chantiers (communication avec les riverains, réduction des nuisances, tri des déchets...) est un levier de progrès qui répond aussi aux attentes du public. Cette démarche permet à Eiffage Construction de valoriser l'image de l'entreprise tout en mobilisant les métiers du Groupe autour d'une stratégie d'aménagement urbain et de construction qui ne fait pas supporter aux générations futures les impacts négatifs liés à l'utilisation, à l'entretien, à la rénovation...des bâtiments.



## Quelles actions votre Groupe a-t-il mis en œuvre pour développer la HQE ?

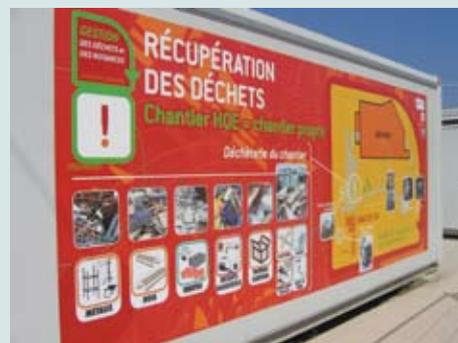
Elles concernent d'abord la formation des collaborateurs et la création d'un réseau d'experts chargés de proposer et tester les techniques de construction de demain : éco-conception, énergies renouvelables, etc. La diffusion de l'information sur le sujet se fait via le réseau des responsables environnement de Régions, assistés d'un service siège.

Nous diffusons également en interne un recueil de bonnes pratiques, de recommandations et d'illustrations pour sensibiliser tous nos collaborateurs dès l'amont des projets. Par ailleurs, la Politique environnementale, associée à des démarches de certification ISO 14001, implique l'ensemble des collaborateurs et s'illustre par la réduction de nos impacts sur l'environnement en général et dans la prise en compte systématique d'exigences environnementales.

## Quels retours en attendez-vous ?

En s'inspirant de ce qui est fait dans les autres pays d'Europe, des modèles de constructions innovantes intégrées dans un urbanisme différent peuvent nous aider à démontrer que nous avons tous à y gagner. Et en premier lieu, la planète. Ce qui nous incite aujourd'hui à mettre en œuvre ce genre de démarche dans nos propres projets (immobiliers et PPP) ce sont aussi les retours sur investissements.

Sans compter les incitations financières, il est impossible de ne pas prendre en compte les économies d'énergie, d'entretien, de maintenance... que suscite la mise en place de la démarche HQE. Depuis près de deux ans, les projets sont de plus en plus concernés par les démarches de qualité environnementale. Qu'elles soient certifiées ou non, ces démarches étaient jusque-là plutôt réservées aux donneurs d'ordre publics mais les avantages économiques, environnementaux, d'image... encouragent de plus en plus les promoteurs et les personnes privées.



**CONSTRUCTEUR-PROMOTEUR**  
DEUX TALENTS VALENT MIEUX QU'UN

Cible publicité

## EN PROVENCE



**MARSEILLE 8<sup>ème</sup>**  
Parc Avenue (co-promotion George V)



**MARSEILLE 9<sup>ème</sup>**  
Parc de la Jarre



**MARSEILLE 14<sup>ème</sup>**  
Monte Verde



**LA CIOTAT**  
Domaine de Lou Brès



**AIX EN PROVENCE**  
Les Lodges



**ROQUEVAIRE**  
Le Vallon des Arts (co-promotion George V)

RENSEIGNEMENTS

**04 91 16 69 37**

[www.eiffage-immobilier.fr](http://www.eiffage-immobilier.fr)

VOS PROJETS MÉRITENT  
L'ACCOMPAGNEMENT D'UN GRAND GROUPE

**EIFFAGE**  
IMMOBILIER  
MÉDITERRANÉE



**Sylvie DECAUDIN ANGELONI,  
Service Patrimoine de  
la Mairie de Cannes**

Effectivement. La démarche HQE est désormais intégrée à toutes les réflexions. Loin d'être un frein, elle constitue un levier qui participe à la dynamique de nos projets. Nous tentons de gérer cette démarche avec méthode, conviction et bon sens. Tous nos concours de maîtrise d'œuvre prévoient l'utilisation des quatorze cibles HQE, identifiées dès l'origine du projet. La démarche HQE constitue véritablement un outil, de la conception de l'opération à sa finalisation. Les différentes cibles font l'objet d'une évaluation régulière et, éventuellement, d'une révision. Au-delà de cette méthode, il faut agir avec conviction parce que tout ne va pas de soi. Par exemple, nous avons un projet de construction de seize courts de tennis, dont quatre couverts. Sur les quatorze cibles HQE, nous en avons retenu six, dont l'optimisation de la gestion énergétique, mais nous devons faire preuve d'une attention constante afin d'éviter toute déviation. Ainsi, nous avons dû réintroduire dans le projet un puits provençal prévu à l'origine, mais que notre assistant à la maîtrise d'ouvrage avait supprimé. Néanmoins, dans la mesure où l'intérêt de ce puits n'est pas totalement prouvé, nous l'avons réintroduit dans le projet de manière optionnelle, dans une optique très pragmatique.

**3. La société CARI crée  
une direction du  
développement durable**

**Jean-Marc MATALON**

Jean-Louis Geiger, comment vivez-vous l'arrivée de la HQE dans le secteur du bâtiment ?

Est-ce une contrainte supplémentaire ou, au contraire, une chance, pour une entreprise, de faire preuve d'esprit citoyen ?



**Jean-Louis GEIGER,  
Directeur commercial de la société CARI**

Nous nous intéressons à la HQE depuis deux à trois ans et nous sommes totalement convaincus de l'intérêt de cette démarche dans laquelle CARI s'est résolument engagée. La HQE constitue l'un des grands défis de l'avenir et, en tant qu'entrepreneur, nous devons anticiper l'évolution du marché. Nos clients sont aussi des citoyens, de plus en plus préoccupés, comme nous, par la question de la durabilité de notre mode de vie. Par ailleurs, l'évolution réglementaire actuelle conduit à une série de nouvelles règles, notamment sur les diagnostics énergétiques, qui s'imposeront à nos métiers et qu'il est bon d'anticiper. Nous avons créé, voici quelques mois, une direction du développement durable afin de mettre cette notion en pratique. Nous nous sommes engagés dans différents projets pour montrer notre savoir-faire et tenter de conforter notre expérience.

**4. Médiathèque de  
Mouans-Sartoux**

**Jean-Marc MATALON**

Daniel Le Blay, vous avez lancé quelques opérations HQE sur votre commune, notamment une médiathèque. Pourquoi avez-vous réalisé ce projet et quel est votre retour d'expérience ?



**Daniel LE BLAY,**  
**Président de la Sous-Commission**  
**Environnement du Pôle Azur Provence**  
**et maire adjoint de Mouans-Sartoux**

Dans le cadre de Pôle Azur Provence, nous venons de signer une charte listant un certain nombre de pratiques intéressantes, dont certaines concernent la HQE. Dans un souci d'exemplarité, l'ensemble des nouvelles constructions du pôle sera réalisé en vertu du principe de qualité environnementale. Chaque commune du pôle a apporté son expérience. Mouans-Sartoux, commune de 10 000 habitants, a construit une médiathèque qui accueille aujourd'hui - cinq ans après son ouverture - 300 000 visiteurs par an, pour une estimation initiale de 60 000. Cette démarche a pu être menée à son terme grâce à des partenariats, d'abord avec le propriétaire foncier qui disposait de près de quatre hectares en centre ville. Sur cette emprise se trouve une petite gare qui joue désormais un rôle déterminant en matière de transport en site propre. La HQE a été l'un des principes fondateurs de ce projet. L'ADEME nous a apporté une aide très précieuse en terme de méthodologie. Nous avons également bénéficié des compétences de Gaz de France. La conception du bâtiment, qui a duré trois à quatre ans, est particulièrement intéressante.

## **5. Projet Nice MERIDIA**

**Jean-Marc MATALON**

Yves Prufer, vous appliquez la HQE à un programme de très grande ampleur.



**Yves PRUFER,**  
**Directeur de l'environnement**  
**de la communauté d'agglomération**  
**Nice-Côte d'Azur**

Il s'agit d'un programme de construction d'un nouveau quartier sur un terrain d'une vingtaine d'hectares, situé dans la basse vallée du Var, à proximité de l'aéroport. Ce site était une friche industrielle, sur lequel il a d'abord été envisagé de concevoir un technopôle associé à Sophia Antipolis. Lorsque le dossier a été repris par la communauté d'agglomération, en 2003, le diagnostic a évolué. Au-delà du fait que 60 000 mètres carrés de bureaux étaient invendus à Sophia Antipolis, il est apparu des besoins en bureaux urbains et en terrains d'activité, alors qu'un tramway communautaire était en cours de mise en place sur le territoire. Nous avons alors envisagé la création d'un quartier urbain, avec une véritable mixité fonctionnelle et la création de logements pour les actifs et les étudiants. Ainsi, le programme a été repositionné, ce qui a constitué la première étape d'une démarche de développement durable pour ce quartier. La deuxième étape a consisté à lancer l'opération de lotissement sur la moitié du terrain. Dans le cadre d'un partenariat entre les secteurs public et privé, un cahier des charges ambitieux a été élaboré. Nous avons fait le choix de fixer le prix de vente du foncier et de juger la qualité des offres en fonction de la performance des compétiteurs. La collectivité a contractualisé avec le lauréat, auquel incombe une série d'obligations de performance. Pour la partie centrale du terrain, nous nous sommes engagés dans une réflexion approfondie sur l'aménagement de qualité environnementale, fondée sur une étude d'approche environnementale de l'urbanisme, l'objectif étant de concevoir une ZAC intégrant l'ensemble des données physiques du territoire.

## 6. « A travers nos actes, changer d'attitude » par GFC Construction Groupe Bouygues

Jean-Marc MATALON

Comment votre groupe s'est-il intéressé à la HQE ?  
Quelles sont vos réalisations en la matière ?



**Loïc BRIARD,**  
GFC  
Construction  
Groupe  
Bouygues

Depuis deux ans, le Groupe Bouygues réalise, sur ses différents chantiers, des actions très concrètes de maîtrise des dépenses énergétiques, de diminution et de valorisation des déchets, de limitation des nuisances sonores et de suppression des huiles minérales de décoffrage. Notre slogan est : « A travers nos actes, changer d'attitude ». Il s'agit d'une démarche pragmatique et mesurable. Nous avons identifié sept axes de progrès :

- établir des relations de confiance avec nos clients, fondées sur l'écoute, la transparence et l'innovation ;
- intégrer la prise en compte des risques dans la gestion quotidienne de l'entreprise ;
- être leader en matière de sécurité et de protection de la santé ;
- développer les compétences de nos collaborateurs ;
- créer des relations équilibrées dans la durée avec nos partenaires ;
- participer à la vie économique, sociétale des communes sur lesquelles nous sommes implantés ;
- respecter l'environnement dans l'exercice de nos activités.

Nos métiers se transforment progressivement pour s'orienter de plus en plus vers l'amont et nos contrats évoluent au-delà de la simple construction, par exemple avec les contrats PPP, ce qui nous

permet, dès la conception, de jouer un rôle de conseil sur les choix techniques et de développer des ouvrages à forte qualité environnementale.

## 7. Le Grand Théâtre de Provence primé par l'ADEME

Jean-Marc MATALON

L'une des opérations que vous avez pilotée, la construction de la salle de spectacles d'Aix-en-Provence, a été primée par l'ADEME sur la base de critères très proches de la HQE.



**Jean-Pierre SAEZ,**  
Maire de Venelles et Vice-Président  
de la Communauté d'agglomération  
du Pays d'Aix

Dès 2001, la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix s'est donnée tous les moyens pour mettre en œuvre une véritable politique de l'environnement. Lorsque l'on a songé à la création du Grand Théâtre de Provence, j'ai souhaité que l'on puisse intégrer la démarche HQE, ce qui a été réalisé dans le cadre d'un appel à projets lancé par l'ADEME. L'objectif de cet appel à candidatures était de mettre en place un dispositif de certification ISO 14001. Sur les quatorze points de la démarche HQE, neuf ont fait l'objet d'actions prioritaires et cinq d'un traitement approfondi. En particulier, nous avons veillé à intégrer totalement le bâtiment dans son environnement, notamment en ne créant aucune gêne visuelle, ni ombre, sur les habitations voisines. Concernant la gestion de l'énergie, le bâtiment comporte seulement 15 % de surfaces vitrées, avec une isolation par l'extérieur et des vitrages de qualité. Pour ce qui est de l'entretien et de la maintenance, il a été prévu, dès la

# Qualité et confort

## Des adresses pour vos projets

Des plans bien conçus, des balcons donnant sur la verdure et le calme, une bonne orientation, des prestations de qualité...

La qualité est la clé d'un projet immobilier réussi.

05 Gap  
Appartements



Travaux en cours

13 Marseille (9<sup>e</sup>)  
Appartements



13 Marseille (9<sup>e</sup>)  
Maisons



13 Rousset-sur-Arc  
Maisons



Travaux en cours

83 Bormes-les-Mimosas  
Appartements



83 Bormes-les-Mimosas  
Appartements



83 Hyères-les-Palmiers  
Appartements



83 La Mole  
Appartements



83 Sainte-Maxime  
Appartements et maisons



83 Toulon  
Appartements



Prochainement : La Ciotat (13), appartements ■ Marseille 10<sup>e</sup> (13), appartements ■ Fréjus (83), appartements ■ Sanary-sur-Mer (83), appartements et maisons ■ La Seyne-sur-Mer (83), appartements.

Renseignements et vente :

INFORMATIONS 7 JOURS / 7  
**0 800 27 22 33**  
Appel gratuit depuis un poste fixe

[www.arcadepromotion.com](http://www.arcadepromotion.com)

groupe  
**Arcade**  
signe la qualité

\*Prix très attractifs : ventes soumises à conditions de prix et de revenus - illustrations à caractère d'ambiance

bnaduf

conception, un système de management environnemental permettant une gestion aisée par le futur délégataire. En matière de confort thermique, un dispositif de renouvellement de l'air fonctionne la nuit, ce qui limite considérablement les dépenses énergétiques. Pour le confort acoustique, la voie ferrée adjacente a été cloisonnée et la salle repose sur 350 boîtes à ressorts, permettant de filtrer 95 % des vibrations causées par les trains.

## 8. La Charte Qualité Environnementale en région PACA

**Jean-Marc MATALON**

Karim Ghendouf, voulez-vous évoquer le soutien de la Région à différents projets et la charte environnementale régionale ?

**Karim GHENDOUF,**  
Conseiller régional en charge de l'énergie



La Région intervient dans différents projets relatifs à la qualité environnementale et au développement durable. En la matière, notre région doit s'appuyer sur ses territoires et la volonté des élus locaux. Nous avons signé avec la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix une charte de la qualité environnementale évoquant l'ensemble des points relatifs à ce sujet. Aujourd'hui, nous proposons à nos interlocuteurs de ratifier cette charte. La Région a d'ores et déjà accompagné un certain nombre de projets et lance actuellement un appel à projets pour la construction de cent bâtiments publics exemplaires en matière de HQE.

### ③ Table ronde - Logements HQE : qui est vraiment prêt à investir ?

#### Participaient à cette table ronde :

Gilles OLIVE,  
Délégué Général de l'association HQE

Guy MOUREAU,  
Maire d'Entraigues-sur-la-Sorgue  
Vice-président du Réseau PACA 21

Nicolas GEX,  
Directeur technique de la société COPAG

Frédéric NICOLAS, Architecte

Sébastien GIORGIS, Architecte

Georges DAO, Président de la société CARI

Sylvie LE PEURIAN, EDF

Laurence DAMIDAUX, Directrice du Patrimoine, Vaucluse Logement

Cette table ronde était animée par Jean-Marc MATALON, Groupe Moniteur



#### Jean-Marc MATALON

Gilles Olive, vous avez été le premier en France à engager une réflexion sur la notion de HQE, à une époque où elle paraissait très étrange, en particulier dans le secteur de la construction. Je vous propose de présenter un bref historique de ce concept.



#### Gilles OLIVE

En tant que père de la HQE, je suis très heureux d'être présent parmi vous à un moment où des réalisations intéressantes peuvent être envisagées. La réflexion a débuté à Entraigues en 1995, ce qui mérite d'être souligné. Pour ma part, j'ai commencé à réfléchir à la HQE en 1992, pour le Ministère du Logement. J'ai tenté de donner un contenu au concept de protection de l'environnement dans le

secteur du bâtiment, afin de définir la notion de qualité environnementale. Au mois de juillet 1993, j'ai créé le sigle « HQE » et une consultation a été réalisée auprès d'un certain nombre d'organismes d'HLM qui a très rapidement donné lieu à plus d'une centaine de propositions. Après une phase de mise en forme que j'ai coordonnée, un énarque remarquable m'a suggéré, à la fin de l'année 1996, de constituer une association pour réaliser un tour de table avec les professionnels concernés. Ainsi est née l'association HQE, en 1997. Diverses actions ont été réalisées, mais le processus a véritablement pris de l'ampleur à partir de l'an 2000.

**« J'ai tenté de donner un contenu au concept de protection de l'environnement dans le secteur du bâtiment, afin de définir la notion de qualité environnementale. »**

Désormais, au-delà des phénomènes de mode, la notion de HQE s'est généralisée, mais a fait l'objet, jusqu'à ce jour, de nombreux mensonges. Divers intervenants affirment travailler selon la HQE alors qu'il n'en est rien, ce qui induit une certaine confusion. J'ai souhaité que cette notion ne fasse l'objet d'aucune norme ou label. J'ai simplement accepté qu'elle donne lieu à une certification, mais elle ne correspond à aucune preuve intéressante.

En 2003, j'ai créé un club qui collectionne les informations disponibles sur les bâtiments proclamés HQE, ce qui est extrêmement difficile parce que les intervenants peu scrupuleux prétextent un manque de temps pour ne fournir aucun élément et les intervenants plus performants n'ont réellement pas de temps à nous consacrer. Il est donc particulièrement difficile de tenter de cerner la question de la HQE pour transmettre les informations disponibles. J'ai souhaité que cette notion ne fasse pas l'objet d'un label afin qu'elle se propage et suscite la créativité pour, ensuite, dresser un bilan pour définir des orientations pertinentes pour les professionnels.

Aujourd'hui, je considère que l'on peut travailler de manière satisfaisante. Jusqu'à présent, les intervenants qui se sont mobilisés en faveur de la HQE sont essentiellement les maîtres d'ouvrage publics, ce qui est naturel du fait de leur positionnement. Or, dans ce contexte, la question de la valeur de la HQE n'a quasiment pas de sens. D'une manière générale, il existe trois types de valeurs : la valeur d'échange, la valeur d'usage et la valeur d'estime. Si l'on considère un lycée construit par un conseil régional, a priori soucieux de bien faire, aucune de ces trois valeurs n'est pertinente et la HQE n'a aucune capacité de reproductivité. Voici un an, j'ai été sollicité dans le cadre de la remise du Grand Prix de l'environnement des villes d'Ile-de-France. A cette occasion, des intervenants majeurs du secteur privé ont affirmé leur intention de s'orienter vers la HQE, ce qui constituait une novation, rendant fondamentale la question de la valorisation.

Il faut être conscient du fait que l'essentiel des qualités spécifiques de la HQE est de nature consumériste : elles sont coûteuses et ne rapportent rien. La qualité environnementale des bâtiments n'est rentable qu'en termes d'éco-gestion, c'est-à-dire de gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets d'activité, d'une part, et de maîtrise de l'entretien et de la maintenance, d'autre part. Les sous-coûts enregistrés, c'est-à-dire les économies réalisées, dans ces domaines doivent permettre d'effectuer des dépenses pour renforcer le confort et la maîtrise des risques sanitaires. Or, contrairement aux Allemands, les Français ne sont pas prêts à payer, par exemple, pour le confort acoustique ou

thermique. Nos concitoyens considèrent que ce confort doit être gratuit. Dans notre pays, la qualité des bâtiments est considérée comme devant être payée par le prix « normal » alors que l'effort d'amélioration de la qualité est coûteux. Il s'agit d'évaluer ce coût et de déterminer qui doit l'assumer.

**« Il faut être conscient du fait que l'essentiel des qualités spécifiques de la HQE est de nature consumériste (...) . »**

Avant tout, au regard de la valeur d'échange, il convient de définir le surcoût d'investissement que l'on est prêt à assumer. Des raisons doivent justifier l'acceptation de ce surcoût, incontournable. Cette justification est la valeur d'estime que l'on attache à la HQE, sachant que le coût global doit être généralisé. Par exemple, pour les bureaux conçus en fonction de la HQE, le coût global englobe des surcoûts d'investissement et d'exploitation, mais aussi des gains en termes de productivité parce que les salariés travaillent dans de meilleures conditions. Les gains sont moins facilement identifiables pour le logement, mais ils peuvent, par exemple, concerner l'entretien. Les intervenants privés doivent aujourd'hui répondre à la question de la valorisation de la HQE. Toutes les expériences intéressantes doivent faire l'objet d'une information afin de renforcer l'efficacité environnementale. A cet égard, il faut cesser de croire que le développement durable du cadre de vie bâti est une extension ou une généralisation de la qualité environnementale des bâtiments. Celle-ci relève du champ technique alors que le développement durable est une notion économique, sociale et environnementale. En outre, le développement durable repose sur la notion d'adaptabilité dans le temps, et non de durée. Par conséquent, le développement durable est un développement souhaitable et susceptible d'être assumé.

### **Jean-Marc MATALON**

Guy Moureau, vous avez lancé une ZAC d'habitat en faisant largement appel au secteur privé. Cela fonctionne-t-il ? Comment cette idée est-elle née ?



### **Guy MOUREAU**

Elle est née au milieu des années 80, alors que nous avons dû abattre, sur le territoire de la commune, des milliers de platanes touchés par une maladie. Nous avons donc conçu un plan paysager, puis un plan municipal d'environnement et nous avons mis en place une charte d'écologie urbaine. Nous avons ainsi repensé notre ville. Lorsque s'est posée la question de l'acquisition d'une friche urbaine, nous avons envisagé la création d'un nouveau quartier, dans le cadre du tissu urbain. Nous avons réfléchi à l'habitat, mais aussi aux besoins collectifs et à l'ensemble des activités constitutifs d'une ville traditionnelle. Nous avons étudié ce quartier dans le cadre d'une analyse globale de la ville. Souhaitant aller plus loin, nous avons travaillé avec des partenaires, notamment sur les énergies renouvelables. La collectivité a investi et a bénéficié du soutien de la Région dans le cadre du contrat de plan Etat-Région.

Nous avons incité les opérateurs à faire preuve de créativité en concevant des espaces agréables à vivre. Or nous avons pu constater que peu d'entre eux étaient capables de travailler ainsi et que les constructeurs et les architectes en étaient totalement incapables. Avec l'Etat et la Région, nous avons souhaité proposer aux opérateurs de concevoir d'autres quartiers en apportant leur créativité et leur savoir-faire, sans que la collectivité n'ait à assumer ces nouveaux investissements. Il faut comprendre que la démarche environnementale impose une réflexion très en amont. Elle nécessite du temps, du savoir-faire, du bon sens et une volonté politique. Sur un terrain que nous avons vendu, un opérateur a créé cent logements comportant des toits terrasses plantés de végétaux. Afin de pousser encore plus avant notre démarche, nous utilisons le PLU comme un outil politique en créant des réserves foncières, en définissant des règles précises et en élaborant

des plans de masse, après quoi nous sommes en mesure de discuter avec les opérateurs. Il s'agit de mettre en commun leur savoir-faire et notre expérience politique. Nous avons récemment lancé un concours pour la création d'un nouveau quartier. L'équipe que nous avons retenue a engagé une véritable réflexion sur ce quartier et travaille de manière parfaitement cohérente et pragmatique.

**« La démarche environnementale (...) nécessite du temps, du savoir-faire, du bon sens et une volonté politique. »**

L'objet de notre rencontre est de permettre aux promoteurs de nous faire part de leurs propositions et de préciser les modalités de leur mise en œuvre. La réflexion en amont permet de constater que les surcoûts peuvent être intégrés dans un projet cohérent.

### **Jean-Marc MATALON**

Vous faites preuve d'une volonté politique forte et vous avez pu trouver des opérateurs ouverts au dialogue, parmi lesquels la société COPAG. Nicolas Gex, comment avez-vous appréhendé le programme de la ville d'Entraigues et quelle a été votre implication dans sa mise en œuvre ?



### **Nicolas GEX**

Les promoteurs privés ont longtemps hésité à s'impliquer dans ce type d'opération compte tenu des surcoûts inhérents. Cette implication est conditionnée par une volonté forte de la direction de notre entreprise qui souhaite s'inscrire dans une démarche d'anticipation à l'égard de l'évolution réglementaire et des demandes à venir des clients.

Aujourd'hui, ces derniers commencent à nous interroger sur le « mieux vivre » dans un logement. Ils s'intéressent de plus en plus au confort sonore et aux économies d'énergie et commencent à

# ELEVER L'EAU A SON MEILLEUR NIVEAU



## USINES CLES EN MAINS

Production d'eau potable, épuration des eaux usées, traitement des boues d'épuration, nos usines équipent à ce jour plus de 65 capitales à travers le monde. Livrées clés en main aux collectivités locales, elles offrent les meilleures garanties en termes de sécurité sanitaire.

## SERVICES

Exploitation, pièces détachées, réhabilitation... : l'offre de Services de Degrémont s'adapte aux besoins des clients pour leur permettre de concilier maîtrise du process et maintenance optimisée des équipements, dans un esprit de transparence et de partenariat.

## EQUIPEMENT

Ozonia, Innoplana, les sociétés de produits du groupe Degrémont apportent à nos clients une solution spécifique en termes de désinfection ou de séchage thermique de boues.

[www.degremont.com](http://www.degremont.com)

accepter l'idée de payer un peu plus cher pour bénéficier d'une qualité plus importante. Néanmoins, le marché actuel est très concurrentiel et les coûts de construction sont en forte augmentation, si bien que les prix de vente deviennent excessifs au regard de la capacité d'investissements du client, même s'il est prêt à dépenser un peu plus pour acquérir un logement HQE.

A Entraigues, nous avons conçu une opération reposant sur le principe de la mixité sociale, conformément aux objectifs définis par la ville. Une partie de l'opération comporte du logement social afin de permettre à des primo-accédants de bénéficier de la HQE, le reste étant en accès libre, le tout à des prix maîtrisés. Cette opération repose sur une collaboration étroite entre le maître d'œuvre, le promoteur et la mairie. Au-delà de la HQE, nous nous sommes attachés à concevoir un produit attractif, sachant que la qualité environnementale implique des changements dans les habitudes de vie et les types d'habitat, avec notamment la généralisation des logements « traversants » et du chauffage collectif, notamment.

### Jean-Marc MATALON

Entre le maître d'ouvrage et l'opérateur intervient le concepteur. Frédéric Nicolas, quel est le rôle d'un concepteur dans un programme comme celui d'Entraigues, qui intègre de nombreuses contraintes ?



### Frédéric NICOLAS

Je dispose d'une expérience significative dans le domaine du logement social, mais, à Entraigues, je suis intervenu pour la première fois dans une

opération privée, en participant à un concours organisé en totale concertation avec le maître d'ouvrage, ce qui est très positif dans le cadre d'une approche environnementale. Nous avons pu bénéficier d'une collaboration très étroite entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre. Nous avons constitué, pour répondre à l'appel d'offres, une équipe interdisciplinaire composée d'une agence de paysagistes et de bureaux d'études disposant de compétences en matière de HQE, de structures en bois et d'énergies renouvelables.

La démarche environnementale se fonde sur une approche territoriale et paysagère. Nous avons naturellement inséré le projet d'Entraigues dans son territoire, situé à la limite d'une zone urbanisée. La problématique était de concevoir une construction mixte, comportant 72 logements collectifs et 26 logements individuels sans créer un nouveau lotissement, en occupant la totalité du terrain et en la maîtrisant totalement. Les logements collectifs sont organisés en équerre à partir de l'angle nord-ouest qui constitue une protection à l'égard du mistral. La zone d'habitat pavillonnaire, pour sa part, est organisée en équerre sud-est, et s'articule avec une zone de lotissement adjacente. Dans la partie collective, l'étagement permet à chaque logement de bénéficier d'un ensoleillement identique. Le plan global s'articule autour d'un espace central, point focal du projet. Pour lui donner une identité et faire en sorte que les habitants aient le sentiment d'être partie prenante d'un ensemble homogène, nous avons conçu une sorte de place centrale « identifiante ». Dans la mesure où nous ne sommes pas en zone urbaine, nous avons conçu un espace vert.

Nous nous sommes attachés à ne pas laisser entrer les voitures à l'intérieur de l'îlot qui s'étend sur environ 12 000 mètres carrés. L'une de nos problématiques était de desservir une centaine de logements sans faire entrer les voitures. Nous avons créé un anneau périphérique desservant l'ensemble des stationnements, tous situés en rez-de-chaussée. Chaque logement possède un stationnement couvert et un ou deux stationnements découverts, conformément à la réglementation du POS, si bien que l'on totalise 180 places de stationnement réparties en petites unités. Tous les logements collectifs sont « traversants », ce qui permet d'orienter les

pièces de vie au Sud et de créer une bande d'espace tampon au Nord, afin d'assurer un double éclairage et une ventilation transversale. La desserte de ces logements est assurée par des cages d'escalier extérieures, à raison de trois logements par palier. Chaque habitation possède soit un jardin en rez-de-chaussée, soit une terrasse.

**« La démarche environnementale se fonde sur une approche territoriale et paysagère.. »**

Nous avons traité en priorité quelques unes des quatorze cibles associées à la HQE. Nous nous sommes naturellement attachés à l'insertion dans le site et à toutes les cibles liées à l'énergie, avec des bâtiments très économes. En complément de cette diminution des besoins, nous avons prévu une chaufferie centrale au bois, l'objectif étant de se rapprocher d'une émission nulle de gaz carbonique pour les besoins thermiques. L'eau chaude sanitaire est largement fournie par des capteurs solaires situés sur la toiture des bâtiments les plus élevés. Nous avons également attaché une importance forte au confort, tout particulièrement hydro-thermique. Nous avons prévu une isolation renforcée, une gestion des apports solaires et une gestion du compromis entre l'isolation et l'inertie, avec des bâtiments disposant d'une ossature en bois et d'une isolation en fibres de bois, avec des parties maçonnées. Nous avons utilisé des parois « respirantes », avec un développement optimal de la filière sèche, avec une gestion de chantier facilitée et une diminution des déchets, pour une meilleure qualité de finition et de réalisation. De même, la qualité de l'air et de l'eau est optimisée par l'utilisation de matériaux sains et une VMC à double-flux équipant tous les logements.

Ce projet semble être en bonne voie dans la mesure où la volonté politique s'accompagne d'une maîtrise d'ouvrage et d'une équipe de maîtrise d'œuvre motivée.

### **Jean-Marc MATALON**

Sébastien Giorgis, vous travaillez tout particulièrement sur l'impact du bâti sur le territoire. Que vous inspire une opération de ce type ?



**Sébastien GIORGIS**

Le paysage est une manière d'aborder le territoire. Les problématiques actuelles ne se régleront pas à l'échelle d'un bâtiment, d'un ensemble de logements ou d'un mode de déplacement. Elles doivent être traitées au niveau global, d'un grand territoire urbain. Les plans municipaux d'environnement constituent un apport fondamental à la réflexion. Nous savons qu'un élément essentiel du coût de la HQE est le coût du foncier, lié au mode de gestion du territoire. Le coût des infrastructures doit également être pris en compte, de même que l'efficacité économique. Si l'on passe beaucoup de temps dans son véhicule pour se déplacer, le coût global pour la société ne peut être performant. Par exemple, un bâtiment public emblématique en matière d'environnement a été construit en fonction de la HQE, mais n'est accessible qu'en voiture. Le résultat environnemental de cette implantation est négatif, quelles que soient par ailleurs, les performances du bâtiment HQE.

L'approche territoriale n'est donc pas neutre en matière d'efficacité environnementale. Aujourd'hui, cette approche se situe à la croisée de trois axes : la mobilité, la densité, l'attractivité. Sur des territoires ruraux voici encore peu de temps, la qualité paysagère est fondamentale. Dans le cadre du SCOT Provence Marseille Métropole, nous croisons les qualités paysagères de parcs agricoles, une densité et un réseau de transport en commun performants. Ce croisement permet presque automatiquement de déterminer les lieux où il est nécessaire de créer des logements, de l'activité et de la densité. Installer tout cela dans d'autres lieux serait bien trop coûteux. L'approche environnementale du territoire repose sur une analyse de ce type.

**« L'approche territoriale (...) se situe à la croisée de trois axes : la mobilité, la densité, l'attractivité. »**

Par ailleurs se posent des questions plus thématiques, comme celle de la gestion de l'eau. Dans un territoire vivant, l'eau est la première entrée. Sur les territoires urbains extrêmement morcelés, le seul élément de liaison est le cours d'eau. Le réseau hydraulique est fondamental pour relier les territoires et préserver les couloirs écologiques. Alors que nous connaissons une perte de biodiversité inédite dans l'histoire du monde vivant, les cours d'eau nous permettent de remettre en relation les milieux naturels riches. Or nous ne disposons aujourd'hui d'aucun outil de travail permettant d'aborder toutes ces questions simultanément, à l'échelle adéquate.

Les règlements d'urbanisme prévoient des normes concernant les tuiles, les fenêtres et les enduits, mais n'évoquent pas les problématiques de l'énergie, de la mobilité et de la biodiversité. Parfois même, ces règlements empêchent de progresser, par exemple parce qu'ils interdisent de concevoir des fenêtres plus hautes que larges. Les documents d'urbanisme doivent être relus en tenant compte de l'approche environnementale. En outre, nous devons engager immédiatement une réflexion sur les nouvelles technologies de l'information et de la communication, sachant que la meilleure mobilité est celle que l'on ne réalise pas. Les collectivités doivent avoir un rôle moteur dans le développement des vidéoconférences. De plus, il faut tenir compte du temps nécessaire pour évoluer et de l'identité, au sens de Fernand Braudel.

**Jean-Marc MATALON**

Georges Dao, vous représentez le monde de l'entreprise. Lorsque l'on dirige une entreprise de BTP, on se focalise sur le compte d'exploitation. La HQE impacte-t-elle négativement votre entreprise ?



**Georges DAO**

CARI est née voici trois ans, du rachat par trois dirigeants d'une entreprise dont l'actionnaire anglais a souhaité se retirer. Cette entreprise dispose aujourd'hui d'une triple certification en matière de qualité, de sécurité et d'environnement et fait l'objet d'une notation en termes de développement durable, ce qui lui permet de s'améliorer. CARI souhaite s'inscrire dans le cadre du développement durable parce que j'estime que cette approche est la seule économiquement viable. En effet, le développement durable vise à répondre à l'ensemble des problématiques environnementales, pour le bien-être de tous, c'est-à-dire des actionnaires, mais aussi des clients, du personnel et de la population dans son ensemble. Dans une période marquée par des évolutions rapides et une complexité croissante, toutes les parties prenantes doivent être prises en compte afin qu'aucune ne risque d'être bloquante.

CARI gère des chantiers à faible nuisance et travaille sur la gestion des déchets. En outre, nous réalisons des campagnes globales de sensibilisation aux économies d'énergie et un suivi énergétique sur notre flotte de véhicules. En matière de HQE, l'entrepreneur se situe en bout de chaîne, le décideur étant le maître d'ouvrage. Le constructeur intervient lorsque les prescriptions ont déjà été réalisées. Cela étant, voici trois ans, j'ai rencontré des investisseurs privés, en particulier du Nord de l'Europe, qui prenaient tous le parti de s'orienter vers la HQE parce qu'ils raisonnaient en termes de gestion de risques, sur une période de trente ans. Ces investisseurs, ne souhaitant pas connaître à nouveau des problèmes comparables à celui de l'amiante, par exemple, avaient le sentiment de limiter les risques en concevant des bâtiments HQE.

# L'immobilier dans la ville

**DEVIL** conçoit et réalise des programmes immobiliers de qualité, bien intégrés dans leur environnement. **En accession à la propriété**, nos projets sécurisent les acquéreurs et donnent leur place aux primo accédants. **En locatif**, ils offrent toute la gamme des solutions, du locatif social au locatif intermédiaire.

## Trois métiers de l'immobilier

- La promotion et le montage d'opération
- Les transactions
- Le conseil et l'assistance

## Trois atouts

- Le savoir-faire
- Une équipe pluridisciplinaire
- Le partenariat opérationnel

Ainsi, j'ai été convaincu de la nécessité de travailler selon les principes de la HQE, qui va dans le sens de l'histoire. Aujourd'hui, le rythme de cette évolution s'accélère avec la réglementation thermique et les problématiques énergétiques.

Voici deux ans, CARI a décidé d'intervenir en tant que promoteur d'un projet tertiaire pour s'exercer à la HQE. Ce projet a été mené à bien et vendu à un investisseur, ce qui prouve que nous sommes parvenus à définir une logique économique. Certains éléments mesurables, comme les économies d'énergie, ou non, comme le confort et la présentation, ont eu un impact sur le prix de vente, accepté par l'investisseur qui a jugé notre projet crédible. La HQE peut induire des surcoûts, mais aussi des économies. Par exemple, dans le cadre de notre projet situé dans une très belle forêt, nous avons limité l'emprise du bâtiment et des voiries pour laisser la végétation environnante en l'état, ce qui permet d'éviter d'installer un dispositif d'arrosage.

Par ailleurs, nous gérons un centre de congrès dans un bâtiment ancien, fortement consommateur d'énergie, pour lequel nous avons prévu trois améliorations. Premièrement, nous avons installé une PAC. Deuxièmement, nous démarrons très prochainement l'installation de panneaux photovoltaïques. Troisièmement, nous avons installé un système d'éclairage à leds. Dans ce centre, nous avons décidé d'organiser le premier salon des énergies nouvelles et de l'économie d'énergie au sein des Alpes-Maritimes. Cette manifestation, qui aura lieu au mois de juillet, nous permettra à la fois d'apprendre et de nous impliquer dans la société.

### **Jean-Marc MATALON**

Sylvie Le Peurian, vous travaillez sur la question des économies d'énergie, notamment au sein des logements sociaux.



### **Sylvie LE PEURIAN**

Effectivement. Je vais vous présenter aujourd'hui des opérations réalisées dans le cadre d'une convention avec le Ministère du Logement et l'ADEME, dont les permis de construire ont été signés en 1999, avant la RT 2000. L'objectif de cette convention était de réduire de 30 % les consommations en chauffage, eau chaude sanitaire, eau froide, éclairage et électroménager en mettant en œuvre des techniques performantes, tant pour le bâti que pour les équipements, à un coût maîtrisé. L'idée était d'assurer un confort optimal et de mettre en place des solutions HQE, garantes des principes essentiels du développement durable. Parallèlement, nous nous sommes attachés à sensibiliser les locataires à la MDE.

Au total, 11 opérations ont été réalisées dans des zones géographiques variées. Les maîtres d'ouvrage se sont déclarés très intéressés. Nous avons suivi plus de 400 logements collectifs et individuels, avec des solutions techniques diverses concernant le bâti et les systèmes de chauffage. Un certain nombre d'outils nous ont permis de suivre précisément les consommations sur les sites, en fonction des différents usages. En moyenne, on enregistre une consommation globale de 100 kilowatts heure par mètre carré et par an, pour un coût total de 10 euros, contre un coût d'investissement moyen d'environ 900 euros hors taxes par mètre carré habitable, hors foncier.

Nous avons notamment participé à une opération réalisée par le Foyer Rémois, comportant 23 maisons individuelles à ossature de bois, avec des plafonds rayonnants en plâtre ou des pompes à chaleur réversibles, des lampes à basse consommation et des économiseurs d'eau. Certains logements comportent des garages dont la toiture est plantée de végétaux alors que d'autres sont équipés de larges parois vitrées.

La consommation de chauffage est légèrement plus importante pour les deuxièmes que pour les premières, probablement en raison de la déperdition thermique liée aux larges parois vitrées. Nous avons aussi participé à une opération réalisée à Grenoble, par Actis. Dans ce cadre, 30 logements collectifs ont été construits, avec une isolation extérieure, des pompes à chaleur réversibles, des vitrages peu émissifs, des lampes à basse consommation et des économiseurs d'eau. Là encore, les résultats enregistrés sont satisfaisants et pourraient encore être améliorés. Ces deux opérations ont été primées dans le cadre du Challenge Innovelec organisé par EDF et l'Union Sociale pour l'Habitat.

**« Il est important (...) de réaliser des enquêtes sociologiques, pour en tirer des conclusions globales. »**

Lorsque des opérations visant à réduire les dépenses énergétiques sont réalisées, il est important de mesurer les résultats atteints, mais aussi de réaliser des enquêtes sociologiques, pour en tirer des conclusions globales.

### **Jean-Marc MATALON**

Laurence Damidaux, vos analyses vous permettent-elles de confirmer les résultats qui viennent de nous être présentés ? Quel est l'intérêt, pour un bailleur social comme Vacluse Logement, de s'orienter vers la HQE ?



### **Laurence DAMIDAUX**

Vacluse Logement s'est engagé dans la construction de deux bâtiments de logement au sein de la ZAC du Moulin des Toiles à Entraigues. Nous avons souhaité être le premier bailleur social de la Région à se lancer dans une démarche HQE.

Les deux bâtiments comportent 23 et 36 logements. Contrairement au secteur privé, le secteur public ne majore pas les loyers des logements HQE, ce qui doit être souligné.

Ces opérations sont financées à 90 % par des emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et du CIF Provence, les subventions représentant 10 % du coût total. Les financeurs sont l'Etat, le Conseil Général du Vaucluse, le Conseil Régional, l'ADEME et la ville d'Entraigues. L'intérêt, pour un bailleur social, de réaliser des opérations de ce type tient au fait qu'il raisonne en termes de coût global, et non de coût de construction. Or la HQE présente un intérêt sur le long terme et contribue à améliorer considérablement la solvabilité des locataires grâce à la modicité des charges qui devraient être réduites des deux tiers. Au-delà des choix techniques de la maîtrise d'œuvre, il convient de souligner la réussite globale de ces opérations, grâce à leur intégration dans un projet global visant à favoriser la cohésion sociale. En effet, la conception du nouveau quartier repose sur les principes de mixité sociale, d'une part, et des fonctions, d'autre part.

Vacluse Logement tente aujourd'hui de bénéficier, sur toutes ses opérations, de la certification Qualitel habitat et environnement. Par ailleurs, l'opération d'Entraigues nous a permis de compléter nos référentiels de construction, que nous appliquons à chacun de nos projets. Ainsi, tous nos nouveaux logements sont « traversants » afin de favoriser la ventilation naturelle et le rafraîchissement l'été.

### **Jean-Marc MATALON**

Marc Lafaurie, quel est votre sentiment sur les différentes interventions ?

### **Marc LAFAURIE, Vice-Président Environnement CANCA, adjoint au Maire de Nice**

Comme l'a souligné Gilles Olive, la HQE n'est pas une réglementation. En revanche, un décret est paru récemment sur la Haute Performance Energétique (HPE). Richard Loyen, voulez-vous nous indiquer ce que l'on peut attendre de cette HPE ?



**Richard LOYEN,**  
**Directeur d'Enerplan**

Les textes sur la HPE permettent de faire progresser la réglementation, sachant que certaines opérations HQE sont strictement au niveau de la réglementation technique. La HPE prévoit une optimisation de la performance énergétique, avec notamment l'utilisation des énergies renouvelables. La HPE est surtout un outil d'urbanisme permettant, par exemple, de modifier le COS. Par ailleurs, Enerplan a travaillé, avec la Région, à la mise en place d'un agenda solaire, une sorte de boîte à idées accompagnée d'une boîte à outils qui vous permet de développer, par exemple, une politique solaire locale. En outre, nous créons actuellement, avec la Caisse des Dépôts et Consignations, Dexia et les professionnels du secteur solaire, un vecteur se substituant aux collectivités locales ou aux opérateurs d'HLM, pour les investissements en matière d'énergie solaire.

## Débats avec la salle

### Guy MOUREAU

Je souhaiterais que les opérateurs, comme Nexity, nous présentent leur savoir-faire et nous fassent part de leurs projets. Ces professionnels ont un savoir-faire, mais ils doivent inciter les constructeurs à agir, notamment par le biais de leurs fédérations



### Christian DUBOIS, Nexity

Au-delà de la HQE, il s'agit de déterminer la voie à prendre et les modalités de progression alors qu'il n'existe ni norme, ni objectif. Nexity dispose d'un certain nombre d'expériences, souvent dans le cadre de concours dont les modalités reposent sur une volonté politique. Nous avons récemment créé une direction du développement durable, l'objectif étant de conjuguer les efforts des différentes filiales de notre groupe en matière de logement et d'aménagement et de recueillir toutes nos expériences afin de tenter de définir une sorte de charte interne comportant des normes minimales applicables à l'ensemble de notre production. Ensuite, nous pourrions engager une concertation avec les élus sur différents sujets. Cela étant, il est difficile de progresser parce que nous ne bénéficions d'aucune aide. Nous tentons de mettre au point un produit que l'on ne sait pas valoriser et nous ne vendons pas nos réalisations. Pour notre part, nous n'avons pas le sentiment que le public est sensible à la notion de HQE. En tout état de cause, nos concitoyens et les bailleurs sociaux ne sont pas prêts à payer la qualité environnementale.

## **Gilles OLIVE**

A mon sens, il existe une totale incompréhension sur la question de la valorisation. L'Etat et les collectivités peuvent souvent apporter une aide foncière, ce qui est plus rarement le cas pour les coûts de construction. Les acteurs comme Nexity doivent valoriser les réalisations pour parvenir à vendre une qualité supplémentaire. Or l'on ne sera jamais dans une position plus favorable que celle apportée par la valeur d'estime actuelle. Dès lors que l'on parviendra à mettre en évidence les avantages de la HQE, les promoteurs s'engageront dans cette voie. S'il est nécessaire de créer des fonds de pension, je n'y suis pas opposé. A ma connaissance, la FNPC est totalement inactive dans ce domaine. Pour ce qui est des acteurs plus spécifiques, il existe un certain retard qu'il est possible de rattraper si tous les intervenants, particulièrement les maîtres d'ouvrage, s'engagent résolument en valorisant le surcoût auprès des acheteurs potentiels. Je crois que cela est possible.

## **Christian DUBOIS**

Tout dépend du marché. Il est possible de valoriser une opération HQE à Cannes, en bord de mer, auprès d'acheteurs relativement aisés, issus de tous les pays du monde et notamment du Nord de l'Europe, où il existe une sensibilité environnementale plus forte qu'en France. A Entraigues, après un premier essai qui s'est soldé par un échec, nous nous engageons dans un projet conciliant une démarche environnementale et la nécessité de répondre aux besoins de la population locale, qui n'est pas prête, aujourd'hui, à payer la qualité environnementale.

## **Nicolas GEX**

Les opérateurs souhaitent investir dans des projets HQE, mais n'en ont pas les moyens. Dans une conjoncture très concurrentielle, la maîtrise du coût du foncier doit être un objectif commun aux promoteurs et aux élus.

## **Sébastien GIORGIS**

La question foncière est très prégnante. Au regard du prix du foncier, il n'y a pas lieu d'évoquer un surcoût environnemental. Qu'en est-il de la plus-

value foncière ? Ces sujets doivent être évoqués dans le cadre du Grenelle de l'environnement. La politique urbanistique de la ville de Preda, aux Pays-Bas, vise à réaliser des profits. Lorsque cette ville décide de construire un nouveau quartier sur une terre agricole, elle rembourse à l'agriculteur son outil de travail et utilise la plus-value foncière à raison d'un tiers pour la qualité du produit, d'un tiers pour les équipements publics et d'un tiers pour financer l'opération suivante. Dans ce pays, on considère que le développement durable est « bon pour la Planète, le peuple et le profit ». Par ailleurs, il faut élargir les compétences des collectivités territoriales au domaine de l'énergie. Elles doivent être en mesure de produire de l'énergie dans le cadre de projets de développement. Enfin, il est nécessaire de réformer les outils de la gouvernance, aujourd'hui totalement incohérente.

\*\*\*

## ④ VISITE DE LA VILLE D'ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE

*A travers cette visite, les participants ont pu découvrir un futur quartier, le Moulin des Toiles d'Entraigues-sur-la-Sorgue entièrement construit en HQE. Le maire de ville, Guy Moureau, a notamment guidé les participants tout à long de cette visite.*



*suite page 31* ←

# UN PROMOTEUR ANCRÉ AU SUD



Chateaufort (13)



Marseille (13)



Trets (13)



Marseille (13)

LE CONFORT ET LA MODERNITÉ POUR DES APPARTEMENTS DE QUALITÉ, LE PARTI-PRIS D'UNE ARCHITECTURE RAFFINÉE ET INTÉGRÉE À L'ENVIRONNEMENT.

L a P r o m o t e u r I m m o b i l i è r e e n P r o v e n c e

**Groupe CIPF**

réseau  Pierres & Territoires de France

AVIGNON : 40, Bd St Michel - Bp 124 - 84007 AVIGNON cedex 1  
Tél. 04 90 13 84 40 - Fax 04 90 13 84 42

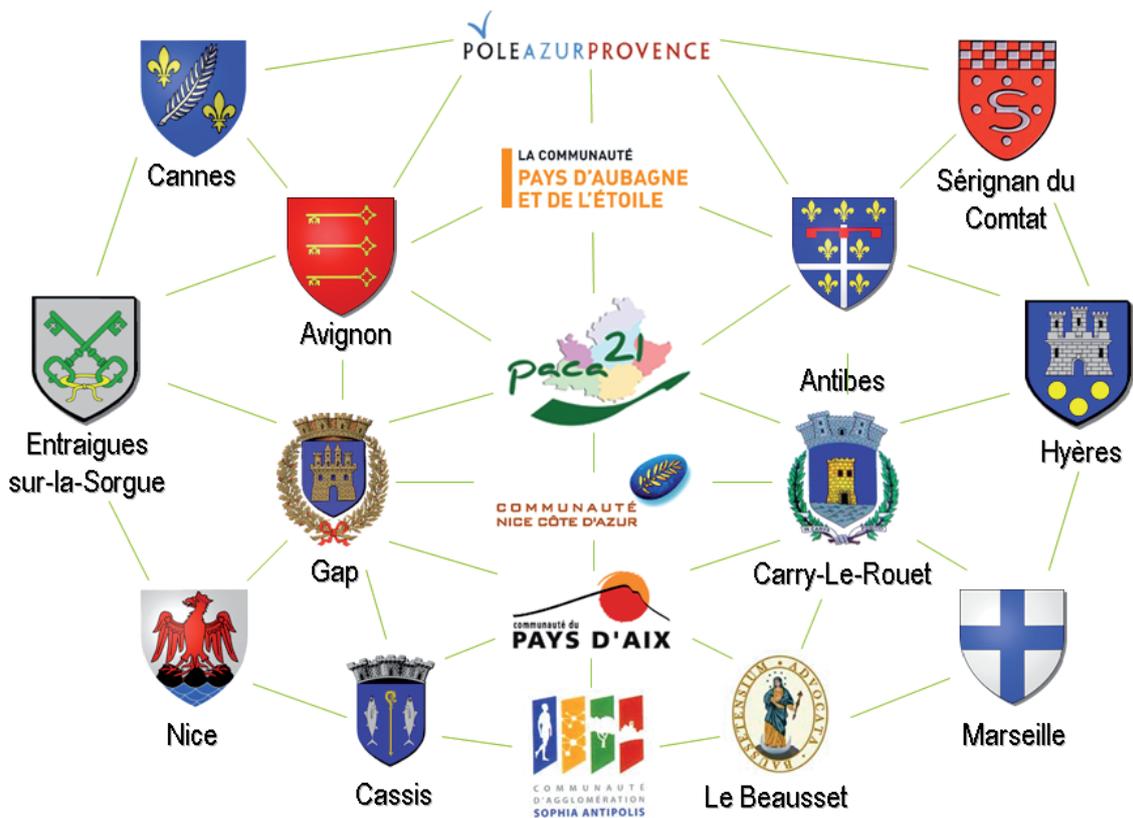
MARSEILLE : Résidence Michelet Prado - 37 avenue de Mazargues - 13008 Marseille  
Tél. 04 91 71 07 53 - Fax 04 91 71 43 91

La crèche, l'école maternelle, les logements on été conçus pour économiser l'énergie et les émissions de CO<sup>2</sup>.



Du chantier jusqu'à l'utilisation finale, un maître mot : Haute Qualité Environnementale

A l'initiative de  
**Réseau PACA 21**  
En partenariat avec les villes de  
**Avignon & Entraigues-sur-la-Sorgue**



Un événement « les Rendez-vous du Grand Delta »,  
cycle de rencontres thématiques organisées par **GRUPE MÉDIAS**

Avec la participation de **LE MONITEUR**

**GRUPE MÉDIAS**

30, rue de la République ■ 13001 Marseille

Tél. : 04 91 90 72 31 ■ Fax : 04 91 90 21 86 ■ E-mail : jmalerba@groupemedias.com ■ www.groupemedias.com