

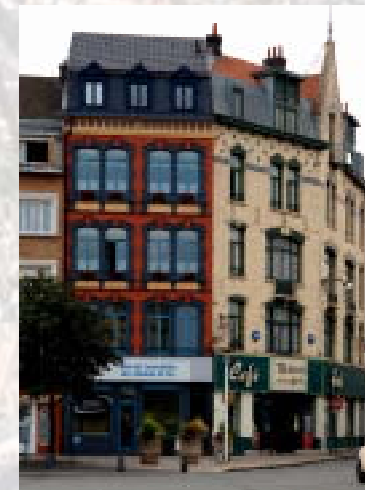
Bienvenue aux



Rencontres
de l'habitat

29 septembre 2005

Dunkerque
Grand Littoral



1

Se mobiliser pour la reconquête de la ville sur elle-même

Rencontres
de l'habitat

29 septembre 2005



Dunkerque
Grand Littoral

Reprise de la construction neuve et renouvellement urbain:
Francine BARDY, AGUR

L'expérience des maisons de ville dans la métropole lilloise:
Jean-Charles LEFEVRE, Fédération des Promoteurs Constructeurs

L'investissement des bailleurs sociaux dans le renouvellement
urbain: Jean-Pierre RENE, Cottage Social des Flandres

Les orientations stratégiques de la CUD: Henri LOORIUS, Vice
Président CUD



L'investissement des bailleurs sociaux dans le renouvellement urbain:
Jean-Pierre RENE, Cottage Social des Flandres





Les orientations stratégiques de la CUD:
Henri LOORIUS, Vice Président CUD

2

Mobiliser l'investissement privé pour la requalification des quartiers

Rencontres
de l'habitat

29 septembre 2005



Dunkerque
Grand Littoral

La mobilisation des acteurs privés dans les opérations de renouvellement urbain: Francine BARDY, AGUR

Les modes d'intervention dans les projets de renouvellement urbain: Bernard COLOOS, Foncière Logement

Les conditions de mobilisation des acteurs privés dans la requalification du parc privé: François-Xavier LEURET, PACT-ARIM Aquitaine

Les orientations stratégiques de la CUD: Henri LOORIUS, Vice Président CUD



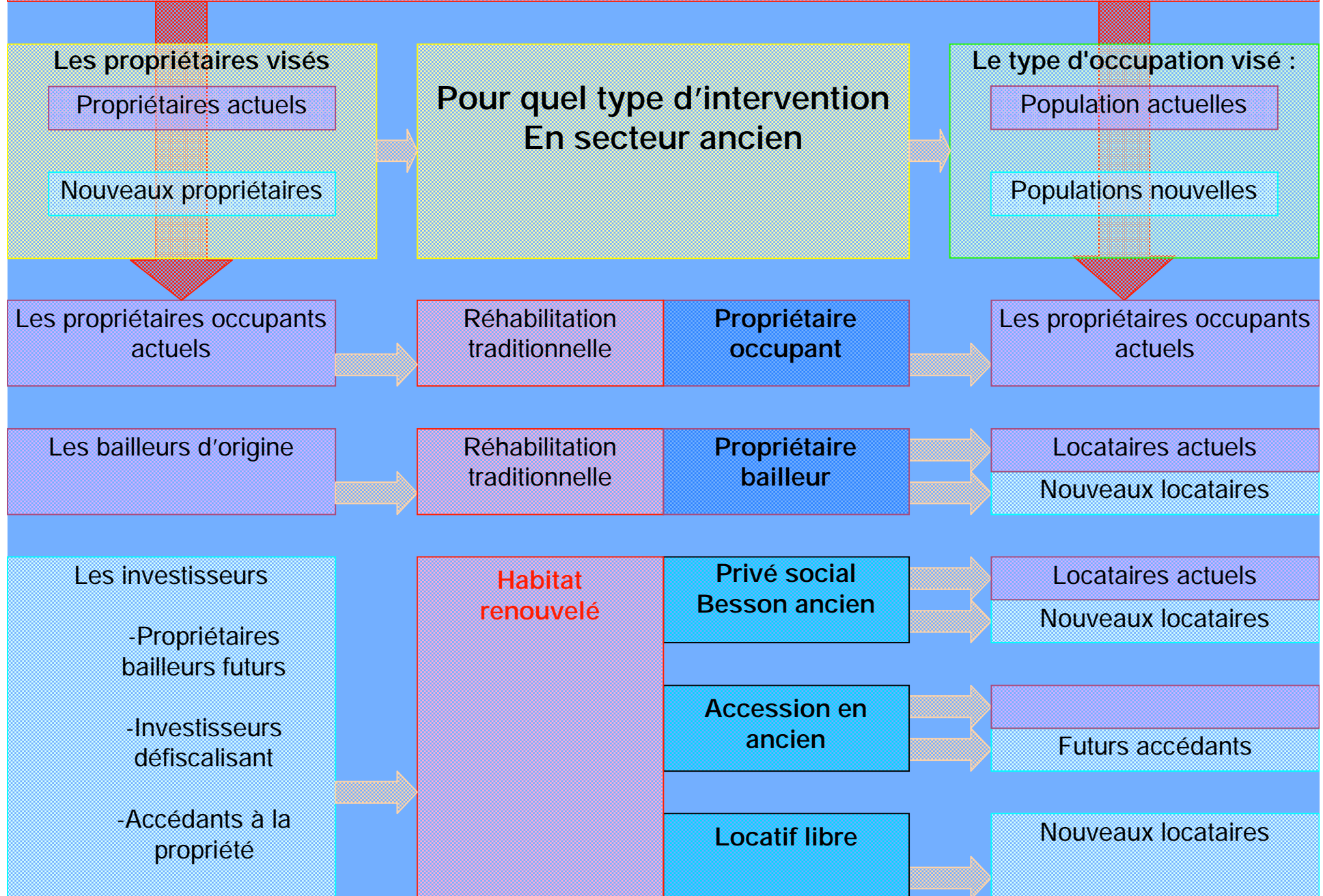
Les modes d'intervention dans les projets de renouvellement urbain:
Bernard COLOOS, Foncière Logement



Les conditions de mobilisation des acteurs privés dans la requalification du parc privé

29 septembre 2005

Quels produits habitat ?:



Des « profils » d'investissement très divers/ exemples

Les investisseurs en défiscalisation

N'occupent pas leurs logements

- Font une opération financière, avec comme levier principal l'emprunt
- Ont une stratégie patrimoniale et/ou financière
- Cherchent une rentabilité de leur investissement et une valorisation future
- Investissent pour une durée faible (6 à 10 ans)

- Les accédants à la propriété
- Occupent leurs logements
- Ont une stratégie de sûreté, avec transmission possible du patrimoine
- Cherchent un cadre de vie
- Ont peu de marge en général pour leur stratégie financière
- Investissent sur des durées longues (15 à 25 ans)

Des « modes » de recherche d'investissement différents

Les investisseurs en défiscalisation

Ne cherchent pas leurs opérations

Bénéficient de réseaux d'information, de conseil en patrimoine qui orientent et commercialisent leurs placements

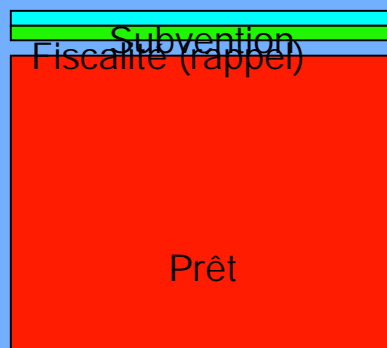
Achètent une opération financière

- Ont une démarche de risque financier

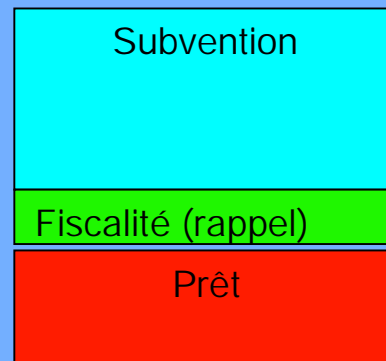
- Recherchent une sécurité fiscale

- Les accédants à la propriété
- Cherchent leurs biens
- Ont des réseaux de recherche constitués des agents immobiliers locaux principalement
- Achètent un patrimoine
- Ont une démarche de sécurité financière
- Recherchent une sécurité bâtie (si possible sans surprises)

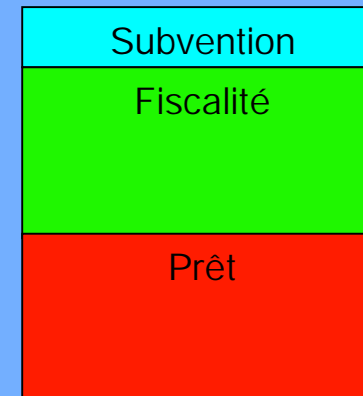
Le système financier, une recherche de « packs » produits intégrés



Accédant



Propriétaire
Occupant



Propriétaire
Bailleur

L'intervention publique, garant de « l'intérêt public »

- Garantir la localisation d'une intervention publique sur le territoire
- Garantir la production d'une offre
- Garantir la qualité bâtie de l'investissement
- Garantir les conditions financières de l'investissement (initiative fiscale, garanties financières, aides et appuis divers)
- Garantir les usages de l'offre (loyers maîtrisés, logement abordable, limite des dérives spéculatives)
- Garantir les mécanismes d'accompagnement social (relogement, mixité de peuplement)

Quelques outils et mesures applicables aux propriétaires privés

Propriétaires occupants

Incitation fiscales : possibilités de réduction d'impôts
Dispositions de l'ANAH adaptées :
ANAH PO/ Eventuelle Prime de sortie RHI
F.S.H
Plafond des travaux Plafond des ressources
Caisse d'avance

Propriétaires accédants (programme à fixer selon les besoins locaux)

Incitation fiscales : possibilités de réduction d'impôts
Dispositions de l'ANAH adaptées :
P.A.H
F.S.H
Plafond des travaux porté à
€
Plafond des ressources
Prêts à Taux Zéro

Propriétaires bailleurs Et Nouveaux investisseurs

Incitation fiscales : réduction d'impôts fonciers ou revenus sur zones ZPPAUP ou PSMV
Dispositions de l'ANAH adaptées :
en Zone I II I II
subventions sortie d'insalubrité

Dispositifs à créer pour tous types

Dispositions locales : A fixer
Traitement de la fiscalité locale possible
Apports de prêts complémentaires
Demandes spécifiques en fonction des sites

Copropriétés

Subventions et incitations fiscales
Étude de bilan thermique, isolation thermique lourde, adoption de chauffage ou de climatisation énergies renouvelables (ANAH, ADEME, Europe)
Mise en conformité lourde pour sécurité incendie
Amélioration de l'accessibilité (handicapés, ascenseurs)
Reprises lourdes de structures après études

Quel engagement financier pour l'investissement public ? «

- Des coûts travaux de 500 à 1 400 € par m₂ (variations selon le bâti, les conditions de propriété et les conditions d'occupation)
- Les subventions travaux constatées de 100 à 300 € par m₂
- Les défiscalisations travaux pour les opérations Malraux ou équivalent pouvant représenter jusqu'à 50% du coût travaux
- Les participations travaux des collectivités locales constatées (1) de 50 à 300 € par m₂
- Un engagement indispensable en ingénierie et accompagnement social des collectivités (de 5 à 30 % du coût global d'opération en fonction de la dureté opérationnelle)

(1) Valeurs moyennes globalisées constatées sur 35 opérations actuellement en cours



Les orientations stratégiques de la CUD:
Henri LOORIUS, Vice Président CUD

3

La Haute Qualité Environnementale dans la construction neuve et la réhabilitation de l'habitat

Rencontres
de l'habitat

29 septembre 2005



Dunkerque
Grand Littoral

Définition et mise en œuvre d'une stratégie d'encadrement de la construction et de la construction HQE dans le logement social: Brigitte CAILLIOD, Communauté urbaine de Lyon

Une expérience de Haute Qualité Environnementale à Zuydcoote: Bernard LAFAILLE, architecte

Les orientations stratégiques de la CUD: Henri LOORIUS, Vice Président CUD



Habitat Santé Environnement
Enjeux et perspectives

**le programme habitat durable du
Grand Lyon**

un référentiel de qualité environnementale
dans la construction de logements neufs

programme habitat durable du Grand Lyon

La genèse : Le programme RESTART

- L'expérimentation RESTART
 - programme européen lancé en 1995
 - 200 logements sociaux construits (7 programmes)
 - évaluation détaillée des surcoûts d'investissement
 - évaluation détaillée des performances des bâtiments
- Des résultats probants
 - baisse d'émission de gaz à effet de serre (1,5 T/an/log.)
 - 6 % surcoûts d'investissement (60 €/m² ou 4300 €/log.)
 - 38 % de baisse des charges (420 €/an/log.)
 - 17 % d'apports en énergie renouvelable (2000 kWh/an/log.)
 - 44 % d'économie d'énergie (conso finale 8700 kWh/an/log.)

programme habitat durable du Grand Lyon

La genèse : la demande politique

- Une forte demande des élus pour la réalisation de projets HQE :
 - le plan de mandat (réaliser 50 % des logements sociaux + développer un label HQE dans les ZAC)
 - les contrats de plan avec les 3 Offices HLM communautaires
- La mise en œuvre de la démarche AEU, l'Analyse Environnementale et Urbaine (cf. présentation DGS 22/06)
- La nécessité de clarifier le concept de HQE, de lui donner un contenu en terme de moyens à mettre en œuvre et de performances à atteindre
- Le projet « Renaissance » de la SEM Confluence (programme Européen Concerto)

programme habitat durable du Grand Lyon

Les objectifs

- produire un habitat respectueux de l'environnement :
 - limiter les émissions de gaz à effet de serre
 - diminuer la consommation d'énergie et d'eau
 - utiliser les énergies renouvelables
 - diminuer les coûts d'utilisation des logements
- promouvoir une conception environnementale des bâtiments sur un plan architectural, fonctionnel, technique et économique :
 - générer une valeur d'usage accrue
 - limiter les impacts sur l'environnement
 - assurer une gestion économe dans la durée

programme habitat durable du Grand Lyon

Les moyens

- donner un contenu à la HQE en terme de :
 - moyens à mettre en œuvre
 - performances à atteindre
 - garantie de résultats
- mettre à disposition des maîtres d'ouvrage :
 - un référentiel de qualité environnementale
 - un dispositif de suivi technique (ALE)
- inciter les maîtres d'ouvrage :
 - par la signature de protocoles
 - lors de vente de foncier ou sollicitation d'aide

programme habitat durable du Grand Lyon

Le référentiel de qualité environnementale

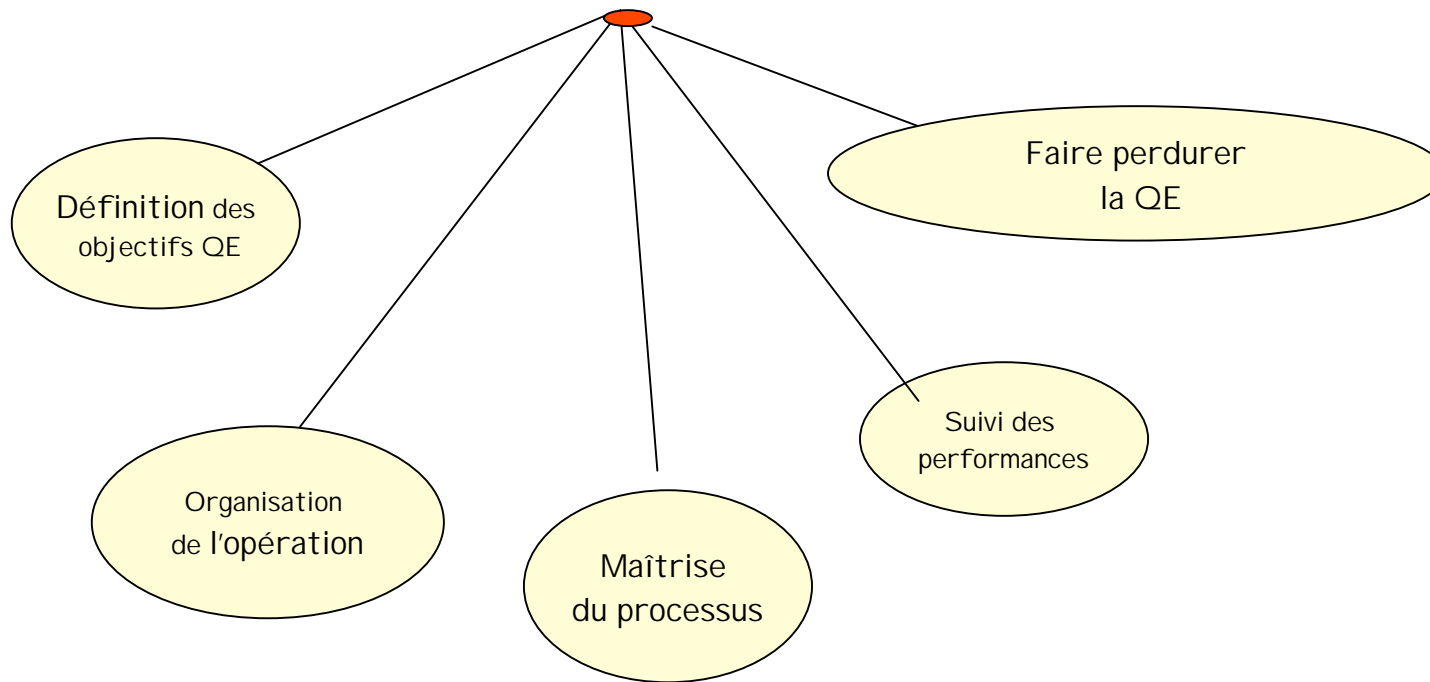
- Le référentiel est un outil :
 - de conception et de réalisation
 - à destination des maîtres d'ouvrage et décideurs publics
 - qui présente une garantie de moyens et de résultats pour leurs projets
- Le référentiel repose sur deux éléments structurants :
 - un guide de management environnemental
 - un référentiel de performances à atteindre

programme habitat durable du Grand Lyon

Le référentiel de qualité environnementale

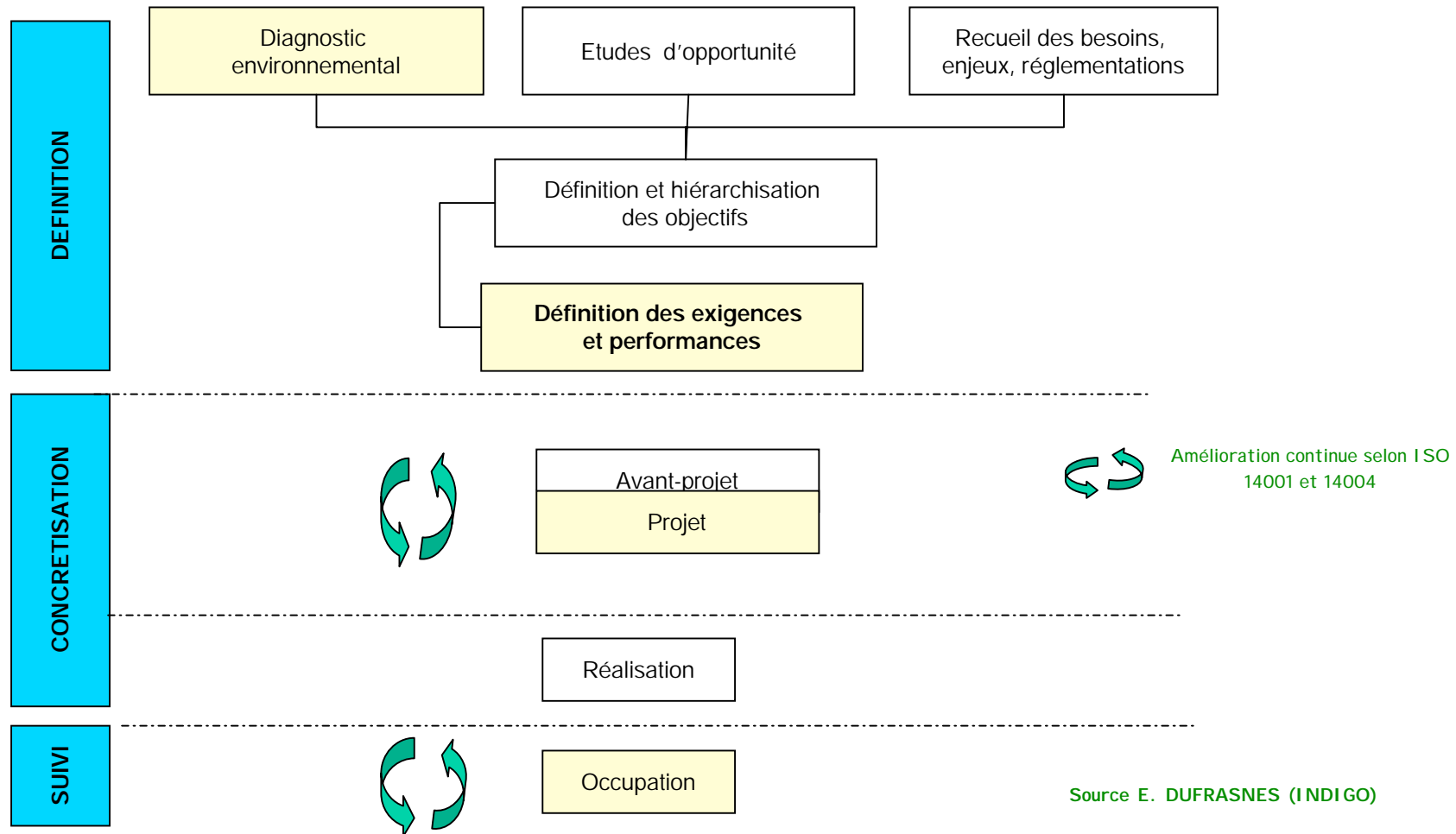
- Le référentiel est un outil :
 - de conception et de réalisation
 - à destination des maîtres d'ouvrage et décideurs publics
 - qui présente une garantie de moyens et de résultats pour leurs projets
- Le référentiel repose sur deux éléments structurants :
 - un guide de management environnemental
 - un référentiel de performances à atteindre

Management Environnemental



→ Utilisation d' outils : tableaux de bord HQE

Management : approche transversale

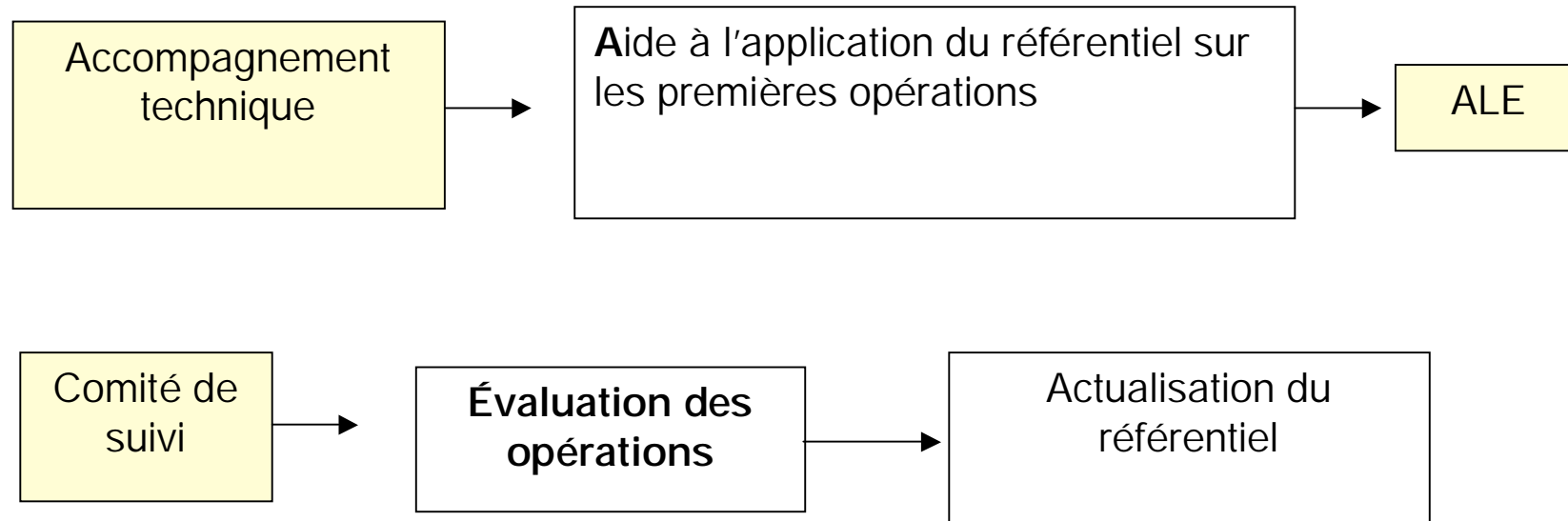


Performances minimales

ENERGIE			
Thèmes	Exigences		Commentaires
	Objectifs	Indicateurs et/ou solutions technique	
Enveloppe	Renforcement de l'isolation	U bât < 0.7 W/m ² .°C RT 2000 -15 %	Exigences > RT 2005
Consommation s chauffage	Pousser le solaire passif et au choix d'équipements perf.	Chauffage < 60 kWh/m ² .an RT 2000 -15 %	Exigences > RT 2005
Consommation s ECS	Promouvoir le solaire thermique	Ecs < 25 kWh/m ² .an Couvrir au moins 30% des besoins d'ecs par le solaire	Installation solaire obligatoire
Réseau de chaleur	Étude du raccordement si réseau à proximité		Pas d'obligation
MDE : Éclairage, VMC, ascenseur		Parties communes < 10 kWh/m ² .an Parties individuelles < 25 kWh/m ² .an Solutions techniques fournies	Solutions techniques préconisés

MISE EN OEUVRE DU REFERENTIEL

- Accompagnement technique aux op_rateurs
- Mise en place d' un comit_ de suivi (_lu r_f_rent : G. Buna)





Les orientations stratégiques de la CUD:
Henri LOORIUS, Vice Président CUD



Synthèse des débats
Jean-Claude DRIANT
Directeur de l'Institut d'urbanisme
de Paris

Conclusion
Henri LOORIUS
Vice Président CUD Chargé de
l'Habitat