

Construction de Haute Qualité Environnementale

L'implication des Régions

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile de France

15, rue Falguière - 75740 PARIS CEDEX 15

Tél. : 01 53 85 77 40 - Fax : 01 53 85 76 02 – <http://www.iaurif.org>

Directeur Général : François Dugény

Département Économie et Développement Local – Directrice : Anne Marie Roméra

Dossier réalisé par Pascale Leroi,

avec la participation de Renaud Dizain et Jean-François Saigault.

© IAURIF - 6.05.005 – septembre 2005-

couverture : CTBA - Bordeaux - Y. Rivoloanne / ARENE

Sommaire

Introduction	5
1. La démarche de construction durable	7
La haute qualité environnementale du bâtiment	7
La démarche HQE : aspects techniques	9
Caractéristiques des opérations HQE	13
L’immobilier d’entreprise en Ile de France, un futur marché pour la HQE	14
2. Le soutien technique et financier aux opérations de HQE	19
Les thèmes d’intervention	19
Les acteurs	22
Les outils des collectivités territoriales	24
3. La HQE dans quatre régions	29
Franche-Comté	30
Nord Pas de Calais	34
Champagne Ardenne	38
Ile de France	42
Conclusion	47
La construction durable dans les Régions en 2005	47
Immobilier d’entreprises et construction durable	49
Quelques pistes pour l’Ile-de-France	50
Annexes	55
Les 14 cibles de la construction HQE	55
Les instruments mobilisables (note ARENE-ADEME)	58
Opérations immobilières HQE en Ile-de-France	59
Organismes cités	63
Sigles utilisés	63
Colloques, rencontres	64
Bibliographie	64
Remerciements	65

Introduction

Les collectivités locales disposent de nombreux outils pour développer leurs politiques de développement durable. L'appui à la construction durable en est un.

Les caractéristiques des premiers projets immobiliers réalisés en France, sous le label « HQE-haute qualité environnementale » notamment, illustrent l'importance de la commande et de l'aide publique pour un segment du bâtiment en émergence.

La première expérimentation HQE menée en France est le lycée d'Alfortville en 1995/96 dans le cadre d'un programme Rex-PUCA. D'autres opérations expérimentales suivront en Ile-de-France. Actuellement, le premier immeuble de grande hauteur HQE réalisé en France se construit en Ile-de-France, à la Défense.

Au début des années 2000, le Conseil Régional Ile de France introduit des critères de haute qualité environnementale pour la construction et la maintenance des lycées dont il a directement la charge et dans les aides au logement. L'ARENE Ile-de-France assure la promotion de la démarche par du conseil et des approches conceptuelles.

En 2005, des réflexions sont menées par le Conseil régional et ses partenaires pour généraliser cette démarche (nouvelles règles d'attributions des aides, nouveaux produits). En particulier, le système d'aide à l'immobilier d'entreprise devrait être revu pour intégrer des critères de HQE. Une première étape a été franchie avec le dépôt d'un amendement à la fin de l'année 2004.

L'IAURIF, à la demande du Conseil Régional Ile de France a réalisé un dossier faisant le point sur les démarches mises en place par d'autres Régions dans le domaine de la haute qualité environnementale et plus précisément pour des bâtiments destinés à des activités économiques.

Le dossier est structuré en quatre parties :

- La démarche de construction durable ;
- Le soutien technique et financier;
- La HQE dans quatre régions ;
- Conclusion et pistes d'actions.

La démarche de construction durable, moins avancée en France que dans d'autres pays européens, porte essentiellement sur des bâtiments de logements et des équipements publics, ce qui nous a conduit à traiter tous les types d'usage des projets immobiliers pour illustrer la démarche des Conseils Régionaux.

1. La démarche de construction durable

La prise de conscience de l'impact du cadre bâti sur l'environnement remonte au premier choc pétrolier de 1974. Les politiques d'économies d'énergies conduisent à construire des bâtiments plus efficaces énergétiquement. Les autres aspects, non moins importants, de l'impact des bâtiments sur l'environnement seront progressivement révélés et traités : impacts sur la consommation de matériaux de construction, sur la consommation d'eau et impacts de l'environnement intérieur sur la santé (amiante, peinture au plomb, pollution diverse intérieure).

Dans les années 90, sous l'impulsion des pouvoirs publics, ces problématiques s'élargissent. La construction est alors abordée dans son ensemble et sous l'angle du développement durable. L'objectif est d'appliquer les concepts du développement durable au bâtiment afin de réduire les impacts sur l'environnement lors de la construction et du fonctionnement du bâtiment. Des méthodes diverses sont aujourd'hui pratiquées dans plusieurs pays européens, démarches « Greenbuilding » aux USA, au Canada et au Royaume Uni, « Oekobau » en Allemagne, en Suisse.

En France, cette approche est initiée par le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture) qui, en 1992, lance un appel d'offre pour des opérations expérimentales. 12 projets REX HQE® seront retenus.

En 1996, la création de l'association « HQE » (Haute qualité environnementale) contribue au développement de la démarche. L'association, déclarée d'utilité publique en 2004, définira explicitement la HQE® et initiera des certifications. Des collectivités territoriales et d'autres entités collectives s'inscrivent dans ce projet .

En 2005, selon la stratégie nationale de développement durable, 20% des constructions de l'Etat devraient être effectuées en HQE® ou en Haute Performance Energétique. Ce chiffre devrait atteindre 20% en 2008.¹

La haute qualité environnementale du bâtiment

A l'initiative de l'association HQE et de ses partenaires, la Haute Qualité Environnementale (HQE) a fait l'objet d'une définition précise en 14 cibles², et plus récemment de certifications dans le logement et le tertiaire. La démarche HQE® est une marque déposée par l'association HQE. La haute qualité environnementale est une démarche de management de projet visant à obtenir la qualité environnementale d'une

¹ Source : brochure « administration éco-responsable » site du ministère de l'environnement www.equipement.gouv.fr

² Voir tableau page suivante et détail des 14 cibles en annexe

opération de construction ou de réhabilitation. Elle suppose une prise en compte de l'environnement à toutes les étapes de l'élaboration et de la vie des bâtiments : programmation, conception, construction, gestion, utilisation, démolition... Elle concerne plus directement les constructions neuves mais peut aussi trouver son expression dans les opérations de rénovation des bâtiments. Cette démarche de construction écologique n'est pas la seule, mais la démarche HQE a récemment pris de l'ampleur en France.

LA HQE est une démarche volontaire. Elle va au-delà de la réglementation et se fait sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Pour aider à son développement, des actions de promotion ainsi qu'un soutien technique et financier sont mis en place par des acteurs publics et associatifs dont l'ADEME, l'association HQE, les collectivités territoriales, les associations environnementales et d'architectes. Des acteurs privés de l'immobilier s'intéressent aujourd'hui à cette démarche et des premiers immeubles de bureaux et de logements sont construits.

La notoriété actuelle de la démarche HQE est parfois source de confusion ou d'abus du concept. Ainsi des opérations se réclament de la HQE sans en respecter les cibles énoncées par l'association HQE. Des professionnels de l'immobilier émettent des réserves sur la réalité de la construction durable de certains projets immobiliers se réclamant de la HQE. La certification en devenant opérationnelle pourrait clarifier ce champ.

A l'inverse, des opérations ont des démarches environnementales et de développement durable sans revendiquer la démarche HQE. On citera par exemple les réalisations du réseau éco-bâtir, ou les démarches spécifiques de certaines régions. Par ailleurs, certains professionnels sont critiques sur la démarche HQE, jugée en particulier trop technocratique (voir démission de l'ordre des architectes de l'association HQE en mai 2005, à la suite des 4^{ème} assises de la HQE à Reims) ou pas assez exigeante dans les performances demandées.

En outre, de nombreuses « chartes de haute qualité » ont accompagné le développement récent ou la restructuration de zones d'activités économiques, une terminologie qui prête à confusion avec les démarches HQE. Beaucoup de ces chartes, dont l'objet est avant tout une meilleure commercialisation des zones d'activités économiques, se limitent souvent, sur les aspects environnementaux, au traitement paysager ou à la récupération des eaux pluviales.

Exemple : En Alsace, lors du premier appel d'offre pour la construction de logements sociaux de haute qualité environnementale, le conseil régional établit une grille spécifique, centrée sur un nombre plus restreint de critères.

Exemple : En région Nord Pas de Calais, la démarche démarre par un « programme environnemental spécifique à chaque opération » plus large que la démarche HQE.

La démarche HQE : aspects techniques

Les 14 cibles de Qualité Environnementale du Bâtiment

Les 14 cibles définies par l'association HQE ont pour objet de permettre au maître d'ouvrage de structurer ses objectifs. La méthode s'appuie à la fois sur l'organisation (le management) et les objectifs à atteindre. L'objectif est d'associer tous les acteurs du bâtiment pour enrichir le contenu (exigences, évolution...) sur la base des retours d'expérience.

Le but n'est pas d'atteindre une exigence maximale dans toutes les cibles mais de hiérarchiser ces cibles en fonction du contexte (terrain, destination du bâtiment) et des caractéristiques du projet. Le maître d'ouvrage classe les différentes cibles HQE, énoncées ci-dessous, selon trois catégories :

Cible très performante : le concepteur du bâtiment étudie et propose différentes solutions techniques économiquement viables et au-delà de la pratique classique, pour appuyer la performance de cette cible.

Cible performante : le concepteur s'attache à la qualité des solutions proposées afin d'atteindre une performance supérieure à la réglementation et/ou à la pratique classique.

Cible de base : le concepteur veille à la conformité réglementaire et/ou à l'application des règles de bonnes pratiques.

Le maître d'ouvrage peut choisir 3 ou 4 cibles sur lesquelles sera concentré un maximum d'efforts (voir paragraphe certification.)

Les 14 cibles de Qualité Environnementale du Bâtiment

MAITRISER LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT EXTERIEUR

ECO-CONSTRUCTION

1. Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat
2. Choix intégré des procédés et produits de construction
3. Chantier à faibles nuisances

ECO-GESTION

4. Gestion de l'énergie
5. Gestion de l'eau
6. Gestion des déchets d'activité
7. Gestion de l'entretien et de la maintenance

Source : association HQE- voir détail en annexe

CREER UN ENVIRONNEMENT INTERIEUR SATISFAISANT

CONFORT

8. Confort hygrothermique
9. Confort acoustique
10. Confort visuel
11. Confort olfactif

SANTE

12. Qualité sanitaire des espaces
13. Qualité sanitaire de l'air
14. Qualité sanitaire de l'eau



*Un exemple de chantier propre sur un projet HQE.
Bennes de tri des déchets.
Crèche des Chenevreaux . en cours de construction
en 2005. Nanterre (92).
Photo : P. Leroi. IAURIF*

Systeme de management de l'operation

La mise en oeuvre d'un systeme de management de l'operation (SMO) permet de definir la qualite environnementale du batiment et d'organiser l'operation pour l'atteindre. Il s'applique a l'organisation d'une operation depuis son debut jusqu'a sa livraison, voire apres sa mise en service.

Il est organise en trois grandes phases :

- L'engagement, ou sont decrits les elements d'analyse demandes pour la definition du profil environnemental de l'operation et les exigences pour formaliser l'engagement ;
- La mise en oeuvre et le fonctionnement, ou sont decrites les exigences en matiere d'organisation;
- Le pilotage de l'operation, ou sont decrites les exigences en matiere de surveillance et revues des processus, d'evaluation de la qualite environnementale du batiment (QEB), d'actions correctives et de bilan de l'operation.

Le SMO doit etre adapte au degre de complexite de l'operation.

Les certifications HQE

Afin de distinguer les projets qui respectent reellement la demarche HQE®, des demarches de certifications ont ete recemment mises en place. La certification est une demarche volontaire qui se fait a la demande du maitre d'ouvrage. Elle permet de verifier

que le bâtiment réalisé respecte bien les cibles de qualité environnementale prévues et que l'opération a été bien menée. Il existe deux certifications :

Certification : « Habitat et environnement » (Qualitel– mars 2003) applicable pour les logements collectifs et logements individuels groupés. Elle s'attache à diminuer l'impact du logement sur l'environnement tout au long de son cycle de vie. Elle décline 7 thèmes :
1. Management environnemental de l'opération; 2. Chantier propre; 3. Energie; réduction de l'effet de serre; 4. Filière constructive; choix des matériaux; 5. Eau; 6. Confort et santé; 7. Gestes verts.

Exemple : En Ile de France, l'EPA Seine Arche a signé une convention avec Qualitel en avril 2005 afin que l'ensemble des immeubles de l'opération Seine Arche soit certifié selon le référentiel Habitat et Environnement.

Certification : « NF³-bâtiment tertiaire-démarche HQE » (CSTB– janvier 2005) Cette certification s'applique aux opérations immobilières de bureaux et bâtiments d'enseignement. Un référentiel de certification a été réalisé à l'initiative de l'association HQE, de l'Afnor et du CSTB. Celui-ci est mandaté par NF (Norme Française) pour délivrer cette marque de certification.

Le processus de certification comprend un audit en phase de conception, de programmation et de réalisation de l'opération qui donne lieu à la rédaction d'un rapport par un auditeur. Les évaluations comprennent des audits du Système de Management de l'Opération mis en place par le maître d'ouvrage et de la Qualité Environnementale du Bâtiment. La certification est délivrée après audition par un comité d'application composé d'experts. Le maître d'ouvrage peut alors apposer un marquage NF sur son bâtiment.

Au mois d'avril 2005, le plancher minimum du coût d'une certification est de 18 000 euros, le prix dépendant des caractéristiques de l'opération et notamment de son phasage. Cette certification prévoit de hiérarchiser les cibles en fonction du terrain, de l'usage de l'ouvrage et de la volonté du maître d'ouvrage. Pour obtenir la certification, l'opération doit avoir 3 cibles minima du niveau « très performant », 4 cibles à minima du niveau performant et les autres cibles soit 7 au minimum doivent être du niveau de base. Le niveau « très performant » fait référence aux meilleures performances récemment atteintes dans des opérations HQE. Le niveau « performant » correspond à des performances allant au delà du niveau de pratique courante, aussi appelé « niveau base ».

³ Le CSTB gère pour le compte d'AFNOR CERTIFICATION, une trentaine de marques NF relatives au bâtiment

Exemple : Les premières certifications « NF-bâtiment tertiaire-démarche HQE » sont délivrées dès 2005. 5 certifications sont délivrées ou en cours concernant différentes catégories de maître d'ouvrage : un maître d'ouvrage public (la mairie des Mureaux) en Ile de France ; un EPIC ; un maître d'ouvrage privé, la Société Générale à la Défense, et des certifications en cours aux EMGP (Plaine de France en Ile de France) et un projet du CG 82 (Tarn et Garonne).



*Mairie des Mureaux (78),
un bâtiment certifié en 2005 selon la norme « NF-bâtiment tertiaire –démarche HQE »
photo : Mairie des Mureaux*

Extension de la certification à d'autres types d'immobilier

Des réflexions sont en cours pour étendre la certification : « NF-bâtiment tertiaire-démarche HQE » à d'autres types d'immobilier (bâtiments commerciaux, d'hôtellerie, de logistique, bâtiments sportifs et bâtiments à usage de santé). Cette extension se fera sur la base de retour d'expériences. Des opérations pilotes CSTB sont en cours, elles se font sur appel à candidature, à la demande des maîtres d'ouvrage.

Le CSTB suit actuellement le centre commercial de Beaugrenelle à Paris, une opération de logistique à Beauvais (plate-forme Mac Donald dans l'Oise) et le projet d'Accor Novotel à Paris/Montparnasse.

Un test est mené sur un établissement industriel de la SAGEP (Eaux de Paris). D'après le CSTB, il n'est pas certain que la démarche aboutisse. En effet, les économies d'énergies liées à la HQE sont négligeables compte tenu de celles réalisables sur les process

industriels (la consommation d'énergie est de l'ordre de 2% par le bâtiment, le reste par le process).

Caractéristiques des opérations HQE

Dénombrements des opérations HQE

En 2005, on dénombre en France près de 600 opérations HQE dont 260 réalisées, 230 en cours et une centaine en projets (source : association HQE). En Ile de France, une vingtaine d'opérations relèvent de la démarche HQE et une cinquantaine sont en projet. (source : ARENE)

Maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage est la personne physique ou morale pour laquelle l'ouvrage (construction neuve ou réhabilitation) est construit. Les maîtres d'ouvrage des opérations HQE actuellement réalisées sont majoritairement des collectivités territoriales ou des organismes publics (société HLM, bailleurs sociaux).

Depuis quelques mois des promoteurs et des maîtres d'ouvrage privés se lancent dans des projets d'immobilier de logement et tertiaires HQE. On compte très peu de réalisations pour le compte de particuliers.

Exemple : En Ile de France : construction de la Tour Granite à la Défense pour le compte de la Société Générale (Nexity).

Type d'opérations

La majorité des opérations HQE concernent des constructions neuves. Néanmoins, on rencontre des expériences récentes de réhabilitations. Comme le note l'ADEME, lors d'un colloque au Salon des maires, « la démarche HQE est applicable aux bâtiments existants mais la palette des possibilités est forcément restreinte ».

Les premières opérations HQE sont des opérations de logements et d'équipements publics. Les bâtiments industriels ou d'activités restent à l'écart de cette démarche y compris lorsqu'ils sont insérés dans les opérations plus vastes de réhabilitation de quartiers où le logement est HQE. (ex : Rouen, les journées du PUCA). Cependant, plusieurs faits témoignent de la volonté générale d'étendre cette démarche à d'autres types de produits. Des réflexions sont en cours (groupe de travail AFILOG sur la logistique, groupe de travail ORIE pour l'immobilier d'entreprise, guide méthodologique pour l'urbanisme commercial ARENE Ile de France) .

Sur les 600 opérations recensées par l'association HQE en France, 44% sont des bâtiments pour l'enseignement, 11% du tertiaire, 17% du logement, 11% des équipements sportifs, 12 % autres (industrie, ZAC)

Exemple : En région Nord-Pas de Calais une opération de bureau a été réalisée, 4 sont en cours sur 16 opérations, 5 en projet sur 18. (source : atelier FNAU-2005). Un projet de réhabilitation de maisons ouvrières est en cours.

L'immobilier d'entreprise en Ile de France, un futur marché pour la HQE

L'objectif de départ de ce dossier était de cerner les démarches de construction durable dans le domaine de l'immobilier d'entreprise. L'état d'avancement de la démarche HQE réalisé précédemment montre que l'immobilier d'entreprise est loin d'être le segment de la construction le plus avancé en matière de construction durable. Pourtant, la prise en compte des bâtiments tertiaires dans la certification du CSTB, l'existence de projets et de groupes de travail considérant d'autres types de locaux laissent entrevoir des possibilités d'extension.

Les enjeux sont importants dans une région économique de la taille de l'Ile de France, en terme de bénéfices économiques et en terme d'images. Améliorer la qualité des constructions destinées à l'accueil d'activités tertiaires et économiques en général, génère des économies de fonctionnement directs (sur la consommation énergétique par exemple) et indirects (la qualité du bâti a un impact important sur la santé des individus au travail, comme l'a montré récemment la présence d'amiante dans la tour Montparnasse). Par ailleurs, pouvoir proposer des produits immobiliers performants sur le plan écologique est une excellente vitrine de la capacité d'une entreprise ou d'une métropole à innover.

Parmi les métropoles européennes, Londres, par exemple, appuie depuis le début des années 2000 une démarche volontaire de construction respectant des critères environnementaux portée par le BREEAM⁴. Les performances environnementales des bâtiments, dont l'immobilier de bureaux et notamment les IGH⁵, peuvent être évalués selon un système de notation en une dizaine de critères, concernant la construction et le fonctionnement. Cette évaluation permet l'obtention d'un label.

⁴ BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assesment Method

⁵ Immeuble de grande hauteur



Tour Swiss Re à Londres, premier édifice « environnemental » de grande hauteur. Livré en 2003 par l'agence Norman Foster. Surnommé « le concombre », l'édifice qui abrite le Great London Authority, est surtout performant sur les économies d'énergie (environ 50% d'un bâtiment équivalent réalisé sur des critères habituellement utilisés).

photo : L.Thévenot. IAURIF

L'immobilier d'entreprise, qui occupe une part importante de la construction et du parc immobilier, se structure autour de quatre types de produits immobiliers : les bureaux, les commerces, les locaux d'activité, les entrepôts.

En Ile-de-France, le parc de bureaux (45 millions de m²) représente environ un quart de l'immobilier affecté à l'activité. Il constitue le lieu de travail de plus du tiers des actifs franciliens. Entre 1999 et 2002, il s'est construit en Ile de France près de 3000 millions de m² de SHON pour les bureaux, 2500 pour les entrepôts, 1700 pour les activités et 1200 pour les commerces.

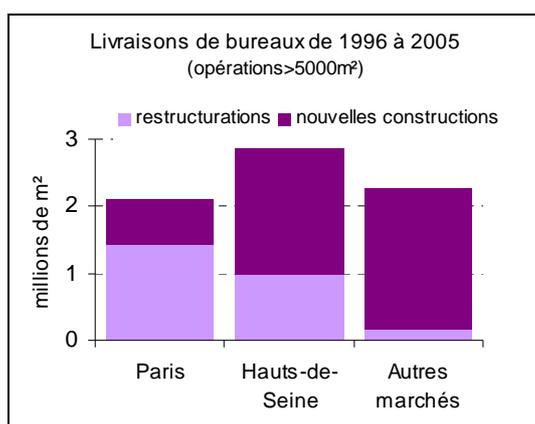
Les activités économiques dans leur totalité occupent près d'un dixième de l'espace urbain francilien. Leur emprise au sol a fortement progressé en grande couronne notamment sous l'effet des zones d'activité et du redéploiement de la logistique vers la périphérie.

Pour les bureaux, les enjeux en matière de HQE porteront bientôt autant sur les constructions nouvelles que sur les opérations de réhabilitation du parc existant.

Ainsi pour les immeubles de plus 5000 m², 295 constructions nouvelles et 182 réhabilitations lourdes ont été menées de 1985 à 1994. Ces dernières ont été à l'origine de près de 40% de la production de surfaces de bureaux neufs ou remis à neuf au cours de la décennie écoulée contre à peine 10% de 1986 à 1995.

Jusqu'à la fin des années 1990, le renouvellement du parc se limitait au bâti Haussmannien.

Depuis 2001 : près de la moitié des immeubles restructurés sont des IGH des années 1960-1970, principalement à La Défense et dans le « croissant d'or ».

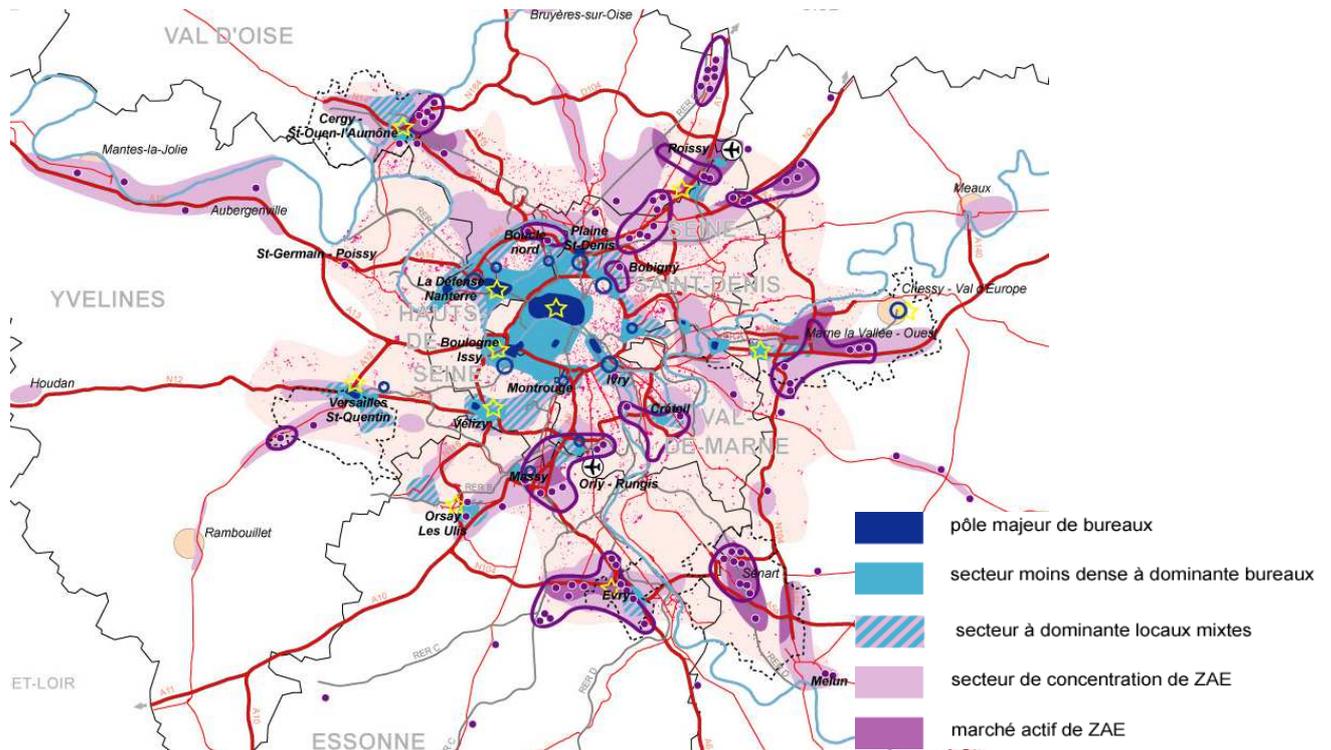


Ce processus est appelé à se poursuivre : une partie de la grande masse d'immeubles construits de 1986 à 1993 arrivera en fin de cycle de vie (amiante, conception, normes de sécurité...) à partir de 2010 et viendra s'ajouter au processus déjà engagé de renouvellement du patrimoine parisien.

Du fait de la financiarisation croissante de l'immobilier ce sont les investisseurs institutionnels qui seront les plus impliqués dans la construction ou la réhabilitation de bureaux et donc les principaux acteurs de la mise en œuvre de la HQE dans les immeubles tertiaires. La stratégie de valorisation des actifs suivie par certains investisseurs les conduit à engager des travaux pour obtenir des produits haut de gamme, susceptibles de dégager une meilleure rentabilité. La HQE pourrait être un des aspects privilégiés lors du processus de valorisation de ces immeubles.

Localisation de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France

Source : extrait de la carte Marchés de l'immobilier d'entreprise, in *Tendances et dynamiques économiques en Ile-de-France, synthèse cartographique* IAURIF Mai 2004





La future « Tour Granite » à la Défense, Nanterre (92).

Le premier immeuble de grande hauteur construit selon des critères HQE en France vise la certification « NF

Projet Granite- architecte : Christian de Porzamparc. Promoteur Nexity -Sari

Photo : Atelier Christian de Porzamparc / photothèque Vinci

2. Le soutien technique et financier aux opérations de HQE

Le mouvement de construction durable s'inscrit dans une prise de conscience plus générale concernant les impacts de l'activité humaine sur l'environnement et s'articule autour de la notion de développement durable. En 1994, une charte des villes européennes pour la durabilité est adoptée à Aalborg. En France, les collectivités territoriales, des Régions aux villes, sont de plus en plus nombreuses à engager des programmes de développement durable. Des agendas 21 sont progressivement mis en place, et des critères de développement durable pris en compte dans divers documents d'urbanisme, dans des chartes. Ce contexte est favorable à la construction durable qui connaît alors des développements portés par les décideurs impliqués dans l'aménagement des territoires, la construction et la gestion des bâtiments.

En 2005, malgré ces avancées, force est de constater que la construction durable reste peu développée en France. D'autres pays européens, en particulier les Pays Bas et l'Allemagne sont beaucoup plus avancés en nombre d'opérations mais aussi en terme de démarche (conception plus large de la construction durable, réflexions sur les quartiers durables, parcs éco-industriels).

En France, l'inertie créée par des mentalités moins ouvertes aux questions d'environnement que dans d'autres pays, le manque de capitalisation d'expériences dans le domaine de la construction écologique et surtout une approche des coûts rivée sur le court-terme demandent beaucoup d'efforts de communication et d'appuis financiers pour encourager les projets immobiliers de construction durable (dont HQE). Les acteurs institutionnels, l'ADEME et les collectivités territoriales, notamment les Régions en sont les principaux soutiens financiers.

Les thèmes d'intervention

Les différents acteurs du soutien à la démarche de construction durable interviennent sur deux points principaux⁶ :

⁶ Ces informations sont essentiellement tirées des informations et des documents recueillis lors de colloques et d'entretiens, les références sont indiquées en annexe. Dans ce chapitre, la plupart des points développés sont centrés sur la démarche HQE.

1. soutien général et promotion de la démarche de construction durable: opérations de sensibilisation, de formation et de promotion (plaquette, colloques, fiches techniques, annuaires de professionnels, ...).

2. soutien aux opérations de construction

Au niveau des études préalables : les opérations HQE nécessitent des manières nouvelles de travailler : évaluation des critères environnementaux, concertation, recherche de nouveaux matériaux, d'artisans compétents. Ceci allonge les temps d'étude et nécessite d'appuyer les maîtres d'ouvrage notamment les petites collectivités territoriales qui ne disposent pas de personnel d'études. Des aides financières ou sous forme de crédit-temps (ex conseil express) sont possibles.

Exemple : En Champagne Ardennes : le CR finance 80% du coût d'études avec une assiette plafonnée.

Au niveau du financement de l'opération. En coût global, les opérations HQE devraient être rentables. Cependant il peut y avoir au départ un investissement supplémentaire de l'ordre de 3 à 5%, selon l'association HQE. Certaines régions ont choisi de financer ce sur-investissement. mais certains spécialistes s'interrogent sur la pertinence de financer un surcoût amorti ensuite dans les frais de fonctionnement (réduction de la facture énergétique par exemple).



Lycée de Calais (Nord pas de Calais). Un surinvestissement de 7 à 8% plus cher mais 25% à 30% d'énergie consommée en moins. Détails de la façade et éolienne.

Photo : J.P Duplan / ARENE

Au niveau du suivi de l'opération. La réussite d'une opération HQE dépend aussi de la bonne utilisation du bâtiment et de son entretien. Des chartes d'utilisateurs existent (ex : charte des habitants HLM).

Les attributions d'aides sont décidées au cas par cas après instruction technique par des chargés de mission des organismes concernés (ADEME, CR, et associations partenaires). Il s'agit d'aides globales pour l'opération (pour les particuliers les aides aux énergies nouvelles se font sous forme de crédit d'impôts).



Privilégier l'éclairage naturel pour le confort visuel des usagers.

CTBA. Bordeaux

Photo : Y. Rivoloanne / ARENE

Les acteurs

ADEME

Dans le cadre des aides à la décision, l'ADEME peut soutenir l'assistance à maître d'ouvrage, en amont et tout au long du projet, afin d'aider à sa définition et à son suivi. D'éventuels sur-investissements justifiés par la démarche HQE peuvent en outre être financés dans le cadre des opérations exemplaires.

Financements :

Jusqu'à 50% des études de faisabilité, de la mise en place du SME (système de management environnemental) et de l'intervention d'une assistance à maître d'ouvrage HQE dans la limite d'un plafond de 75 000 euros.

Jusqu'à 40%, d'une assiette plafonnée à 500 000 euros pour les surcoûts d'investissements justifiés par la démarche HQE dans le cadre des règles d'encadrement communautaire.

Source : ADEME- plaquette bâtiment et démarche HQE –avril 2004

Les Conseils Régionaux

Les Conseils Régionaux peuvent soutenir la HQE en apportant des aides aux projets ou à la démarche souvent en complément des aides de l'ADEME

Ces aides peuvent intervenir à parité avec celles de l'ADEME, en général dans le cadre de contractualisations régionales rattachées aux contrats de plan Etat-Région.

Les aides régionales peuvent intervenir par le biais d'organismes partenaires. En Ile-de-France, l'ARENE, financée à 80% par le Conseil Régional, consacre une partie de son activité à la construction durable (études, colloques, conseils). Elle accompagne aussi techniquement voire financièrement les projets innovants.

Les Conseils Généraux

Les conseils généraux peuvent soutenir la démarche HQE en apportant des aides pour soutenir les projets des villes ou des acteurs publics du logement. Ainsi, en Ile-de-France, le Conseil Général des Hauts de Seine apporte, via le CAUE 92, des aides pour faciliter les démarches des villes et des offices municipaux HLM avec un partenariat de l'ADEME et de l'ARENE Ile-de-France.

Les collectivités territoriales en tant que maître d'ouvrage

Villes, départements, Régions peuvent faire le choix d'adopter des démarches HQE lors de la réalisation d'équipements publics dont elles sont maîtres d'ouvrage selon leurs compétences (équipements scolaires, équipements sportifs, maisons de retraites, bâtiments administratifs,...). En Ile-de-France, la ville de Nanterre dans le cadre d'une politique environnementale globale compte une quinzaine d'opérations HQE (crèche des

Chenevreux, centre social et de santé du Parc en projet) et une réalisée (stade du Bord de Seine).



*Stade du Bord de Seine. Nanterre.
Auvents en bois
Architectes :
Barthélémi-Grino.
Réalisation 2003.
Photo : P. Leroi.
IAURIF*



Le Grand Prix de l'Environnement récompense les projets des villes

Le Grand Prix de l'Environnement des villes d'Ile-de-France⁷ récompense depuis l'année 2000, les actions des villes dans le domaine de l'environnement. En 2004, 7 villes de l'Ile-de-France étaient candidates sous la rubrique « qualité environnementale des constructions et économies d'énergies » :

Les Lilas, le Blanc-Mesnil, Montreuil (93) ; Mitry-Mory, Moussy le Neuf (77); Saint Cyr l'Ecole (78), les Mureaux (78).

A Moussy le Neuf, par exemple, la commune de Moussy le Neuf a la volonté de s'engager dans une démarche Haute Qualité Environnementale particulièrement dans le cadre des opérations inscrites au Contrat Régional. Ainsi, deux des trois opérations inscrites au Contrat Régional feront l'objet d'une démarche HQE : le CLSH et restaurant collectif, l'éco-gymnase.

Au Blanc-Mesnil, il est prévu la création d'un équipement sportif face au collège Descartes, construit selon les normes HQE (haute qualité environnementale)

⁷ Le Grand Prix de l'Environnement des villes d'Ile-de-France est un concours organisé, chaque année, depuis 8 ans, par le Grand Prix de l'environnement, association à but non lucratif qui regroupe les conseils généraux des Hauts de Seine et du Val de Marne, le conseil régional d'Ile-de-France, l'association des maires de l'Ile de France, le Conseil Economique et Social de l'Ile de France, l'Union des maires de Seine et Marne, des Yvelines, du Val d'Oise.

Les directions régionales de l'Etat

Via le secrétariat d'Etat au logement l'Etat peut également délivrer au niveau régional des subventions à des opérations de logements sociaux présentant un caractère expérimental ou innovant. Les DRE et DDE ont soutenu en 2003 quatorze opérations menées suivant la démarche de haute qualité environnementale.

(source : association HQE)

Les banques

Depuis une quinzaine d'année, la banque populaire du Haut-Rhin propose des prêts à des taux préférentiels pour les investissements de particuliers ou d'entreprises qui améliorent l'impact d'une activité ou d'une construction sur l'environnement (taux Prevoir). « Prevoir » a obtenu le prix « sustainable development partnership » au sommet de Johannesburg en 2002. Le système Prevoir a été étendu à l'échelle nationale mais est peu diffusé. A cela s'ajoute PRE air ADEME, les premiers prêts co-bonifiés écologiques dont le principe est le même, mais pourvus de certains critères écologiques finançables au taux exceptionnel de 2% fixe sur 15 ans.

En 2003, Dexia Crédit Local s'est rapproché de l'Association HQE pour établir les bases d'une coopération renforcée autour de la diffusion et de la mise en oeuvre de la démarche HQE auprès des collectivités locales. Les objectifs sont : renforcer les échanges et l'expertise sur le montage des opérations, la mise en oeuvre d'une ingénierie financière adaptée et le développement de la démarche HQE®.

Dans certaines régions, le Conseil Régional co-bonifie ces taux pour aider les projets de construction durable.

Les Fonds européens :

Des régions ont mobilisé des fonds européens pour des projets HQE sur des territoires ciblés.

Exemple : Dans la région Nord Pas de Calais, le Fonds Européen de Développement Economique Régional (FEDER) a été mobilisé par la communauté urbaine de Lille pour des projets HQE. En Auvergne, des aides sont prévues au DOCUP au niveau de l'investissement .

Les outils des collectivités territoriales

Les outils utilisés

Les collectivités locales peuvent intervenir pour développer la HQE dans le champ de leurs compétences directes (ex : la construction et l'entretien des lycées pour les Régions) ou de façon indirecte à travers leur champ d'intervention (ex : immobilier d'entreprises)

dans le cadre de l'appui au développement économique, le logement social). Selon une enquête menée par l'association HQE et au travers des exemples étudiés dans ce dossier, il apparaît que les instruments utilisés aujourd'hui par les régions françaises pour appuyer les projets de HQE sont principalement au nombre de cinq⁸ :

1. L'éco-conditionnalité des aides régionales ;
2. La modulation des aides suivant la qualité environnementale du projet ;
3. La bonification de prêts ;
4. L'action sur le coût du foncier ;
5. La mise en place d'un budget pour actions de promotion, formations, ...

1. L'éco-conditionnalité des aides régionales

Dans ce cas, les aides allouées par les collectivités territoriales sont exclusivement attribuées aux projets (immobilier d'entreprises, logements aidés) qui respectent des normes environnementales. Des critères d'éligibilité aux subventions sont exigés. Ces critères sont définis par un cahier des charges spécifiques à la région ou font référence à des certifications nationales. Selon l'ADEME (salon des maires), seules quelques collectivités territoriales pratiquent l'éco-conditionnalité des aides.

En Ile de France, par exemple, le Conseil Régional a décidé en 2005 que « pour être éligibles à une subvention régionale, les programmes de construction neuve de logements étudiants, doivent au minimum obtenir le label Qualitel HPE⁹ 3étoiles... »

En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, des critères d'exigence minimale sont impératifs pour pouvoir bénéficier des aides (70% pour assistance à maître d'ouvrage et 30% des surcoûts justifiés, aides délivrées par l'ADEME et le Conseil Régional).

2. La modulation des aides

Cette option, plus fréquente, consiste à moduler les aides selon la qualité environnementale des projets à partir d'une grille préalablement définie. L'Ile-de-France pratique ce système pour les lycées en partant d'un niveau de base jusqu'aux opérations exemplaires. En Région Centre, les aides ADEME sont délivrées à hauteur de 20% suivant la note obtenue par le projet en fonction d'une grille d'évaluation fournie par la DR ADEME.

Les aides peuvent également être modulées selon la phase de l'opération. En Bourgogne, par exemple, les aides se font à hauteur de 80% pour l'assistance à maître d'ouvrage et jusqu'à 30% dans l'investissement des opérations exemplaires.

⁸ Source : document de l'association HQE et entretiens

⁹ Haute Performance Energétique

4. La bonification de prêts ;

Des expériences de bonification de prêts ont été menées dans certaines régions (Alsace, Aquitaine) (voire des prêts à 0%) par des accords entre le Conseil Régional et les banques (Dexia crédit local, Banque populaire)

5. L'action sur le coût du foncier ;

Les collectivités territoriales, dans le cas où celles-ci disposent de terrains, peuvent réduire le coût du foncier. Des terrains peuvent être cédés pour un euro symbolique à un bailleur social sous contrepartie d'une construction durable (voir logement aidés en Alsace).

6. La mise en place d'un budget pour actions de promotion, formations.

Il s'agit ici d'un appui à la démarche et non directement aux opérations immobilières. Un nombre important de Régions consacre un budget pour la promotion de la construction durable. Cette somme est utilisée directement pour la réalisation et diffusion de plaquettes, d'annuaires, participation à des colloques,....



La HQE recommande l'utilisation de matériaux naturels et recyclables : le bois, le chanvre, la brique.

Ecole de Vétheuil, (95) facade et hall.

Photo : ARENE



Les outils mobilisables à court et moyen terme

D'autres instruments seront utilisés à court terme. Une étude lancée à l'initiative de l'ARENE dans le cadre d'un appel d'offre de l'Ademe nationale « bâtiments 2010 » fait le point sur les instruments mobilisables par les différents acteurs (banques, gestionnaires de l'énergie et de l'eau, fournisseurs d'équipements, collectivités territoriales, cf. annexe)¹⁰. Le tableau suivant reprend les éléments qui concernent particulièrement les collectivités territoriales (les deux tableaux du document ARENE-ADEME sont repris en annexe).

Instruments mobilisables par les collectivités territoriales

à court terme	cibles particulières
Eco-conditionnalité des aides régionales et locales	Immobilier d'entreprise, zones d'activité, logements aidés
Mobilisations de contributions citoyennes (ex : montage de bourses solaires)	
Actions sur le coût du foncier	Maître d'ouvrage, via les aménageurs
Mesures d'urbanisme à impact économique direct (ex : bonus de COS, calcul révisé de la surface constructible)	Promoteurs, bailleurs sociaux (immobilier neuf) communes
Fonds financiers territoriaux dédiés (par ex utilisant une partie de la taxe locale d'électricité)	
Contrats de performance interne : prestation financière et technique du service environnement auprès d'autres services d'une collectivité	

à moyen et long terme	Conditions préalables nécessaires
Modulation écologique de la fiscalité locale et des redevances	Préalables législatifs et réglementaires, mobilisation des acteurs
Génération de certificats d'économie d'énergie sur opérations immobilières des collectivités locales	Modalités opératoires à définir
Introduction d'outils (ex : honoraires sur performance) pour rémunérer la valeur ajoutée de la maîtrise d'œuvre	Etude des expériences étrangères
Intégrations d'opérations immobilières des collectivités dans les dispositifs de vente de quotas d'émissions de CO2	Modalités opératoires à définir

Source : extrait document de travail ARENE-ADEME Ile-de-France 2004

Voir tableau complet en annexe

¹⁰ Etude lancée à l'initiative de l'Arene dans le cadre

3. La HQE dans quatre régions

On a vu dans le chapitre précédent les principaux modes d'intervention des Régions dans la construction de haute qualité environnementale. La démarche HQE est récente et concerne encore peu d'opérations. Le nombre d'opérations est mal connu, et les dispositifs d'aides pas toujours bien établis à l'exception des régions Nord Pas de Calais et Aquitaine. Selon l'association HQE, 5 régions sont avancées dans la démarche.

Les Régions ont eu des démarches progressives et individualisées. La première étape se fait souvent autour de projets pilotes puis la Région décide d'une politique qu'elle définit (charte, communication) et met en œuvre avec le concours plus ou moins important de partenaires internes et externes (pôle de compétence, association environnementale, laboratoire scientifique universitaire, agence d'urbanisme). Les modes d'intervention et les outils sont divers, les financements de l'ADEME toujours sollicités.

Quatre Régions font l'objet d'une monographie :

1. Franche Comté ;
2. Nord- Pas de Calais ;
3. Champagne Ardennes ;
4. Ile-de-France.

Franche-Comté

Sources utilisées :

Entretien :

Alexandra Mariage, coordinatrice technique, ASCOMADE (Association des collectivités comtoises pour la maîtrise des déchets et de l'environnement), rencontrée le 14 juin 2005

Documents :

fiches projets de la démarche HQE en Franche Comté, Conseil Régional de Franche Comté ADEME, ASCOMADE et AJENA, (publications 2001-2005)

Pour une approche de la Haute Qualité Environnementale en Franche Comté, ADEME, Conseil Régional de Franche Comté, AJENA, réédition décembre 2001

Le mouvement HQE® dans les régions, 4èmes Assises HQE, Reims, 10 et 11 mars 2005
– Association HQE

1999-2005 : un plan d'action orienté sur la promotion et la diffusion de la démarche

En 1999, la démarche HQE® en Franche-Comté n'en était qu'à ses prémices. Le Conseil Régional de Franche-Comté et l'ADEME ont alors décidé de promouvoir et de développer la démarche HQE® à l'échelon régional. Ils ont sollicité l'ASCOMADE (Association des collectivités comtoises pour la maîtrise des déchets et de l'environnement), et l'AJENA (Association Jurassienne pour la diffusion des Energies Alternatives), deux associations complémentaires afin de mener à bien, au vu de leurs compétences respectives, un plan d'action commun en matière de HQE ®.

L'orientation générale

Promotion de la démarche HQE® par une mobilisation forte des maîtres d'ouvrages publics, des différents services techniques et des organismes publics via une phase importante de sensibilisation et d'information, puis création d'outils pour aider à la mise en place de cette démarche.

Journées d'information destinées aux différents acteurs de la construction (MOA élus et techniciens des collectivités ; architectes, BET, etc; organismes logeurs, CAUE, ADIL, ANAH, etc.).

Rendez-vous régional d'échanges et d'information

Visites de réalisations HQE®

Réalisations d'outils de sensibilisation, de fiches projets (synthèse d'expériences), d'outils méthodologiques (guide, annuaire des acteurs)

Évaluation 1999-2002 du programme au niveau régional

Mise en place d'une « mission de facilitateur » des projets (étude, accompagnement et liens entre les acteurs d'un projet)

Les aides

Les collectivités territoriales qui ont souhaité développer des projets de construction durable ont bénéficié d'un conseil technique (mission de «facilitateur» assurée par l'ASCOMADE et l'AJENA). Dans cette première phase, où il s'agissait de promouvoir la démarche en faisant évoluer les mentalités et les pratiques, la définition de construction durable est souple.

Les projets aidés ne sont pas uniquement ceux qui respectent les cibles HQE telles qu'elles sont définies par l'association HQE dans l'optique d'une certification, les aides ne sont pas soumises à des critères environnementaux précis (pas d'éco-conditionnalité) ou de modulations des aides suivant la qualité environnementale, ni de ligne budgétaire spécifique. Les aides se traitent au cas par cas, la démarche part des projets volontaires pour lesquels il s'agit de pousser au maximum la démarche de construction durable en mobilisant les volontés et les aides existantes (subventions pour les énergies durables, fonds européens,...)

Les études préalables induites par la mise en place d'une démarche HQE[®] sont financées dans le cadre du contrat de plan Etat-Région (ADEME et Conseil Régional) après étude du projet par le « facilitateur » et les organismes de subvention. Un comité technique étudie les projets (CR Franche Comté, ADEME, ASCOMADE et l'AJENA) une fois par trimestre au démarrage du projet, une fois par mois environ actuellement. La démarche est souple et concertée.

La collaboration avec le Conseil Régional se fait par le biais du service environnement. Récemment un chargé de mission HQE a été recruté par le service éducation.

Les projets

Début 2005, on recense en Franche Comté

Nombre de projets = 33

Nombre de projets en cours : environ 25

MOA publique = 24, MOA privée = 6, MOA bailleurs sociaux = 6 (différents types de maîtres d'ouvrage parfois associés).

La destination des projets est large et couvre pratiquement tous les usages possibles : logements, équipement publics, enseignements, activités économiques. On compte en particulier une pépinière d'entreprise et l'aménagement d'un quartier comprenant des logements, des commerces, des équipements de loisirs et du tertiaire.

2005 : le programme « Habitat, Aménagement, Environnement »

En 2005, après cinq ans d'actions, le Conseil Régional et l'ADEME ont décidé de donner une nouvelle impulsion au projet. Le futur programme dépassera la démarche HQE pour prendre en compte l'intégration du projet dans le cadre bâti, traiter des questions d'aménagement et ouvrir la démarche à d'autres acteurs de l'aménagement (ex : Chambres de commerce, Chambre de métiers, architectes). Le programme devrait s'appeler « Habitat, Aménagement, Environnement », faire l'objet d'une ligne budgétaire identifiée, et les aides conditionnées à des résultats. Cependant le Conseil Régional n'envisage pas de pratiquer l'éco-conditionnalité (les aides ne seront pas uniquement limitées aux projets respectant des critères environnementaux préalablement établis).

La démarche de certification paraît peu adaptée à l'orientation du programme vers une approche plus large mais il est envisagé de certifier une ou deux opérations « phares ».

Au niveau des aides, il est aussi envisagé d'ouvrir à d'autres acteurs (ex : banques pour prêts bonifiés).

Personnes, structures ou organisations ressources

DR-ADEME, Conseil Régional de Franche-Comté, ASCOMADE, AJENA, Espaces info-énergie (4 en tout) ; architectes ; des organismes tels que l'ADIL, l'ANAH et les différents CAUE, les élus et offices HLM, chambres de commerce, chambre de métiers.

Trois opérations en Franche Comté

Bâtiment industriel à Voray sur l'Ognon

Bâtiment industriel à but locatif, situé sur la zone d'activité de Voray sur l'Ognon (25). Le projet privilégie l'insertion dans le site, le choix des procédés de construction, la maîtrise des déchets de chantiers, la qualité des ambiances lumineuses.

Quartier Maunoury à Héricourt (70)

Qualification d'un ancien site militaire pour intégrer le quartier Maunoury au reste de la ville. Ce quartier représentera à terme 10% de la population de la ville d'Héricourt. Le programme, échelonné sur une période de 5 à 10 ans comprend l'aménagement complet d'un quartier comprenant du résidentiel, des commerces, du loisir, du tertiaire. La démarche HQE a été prise en compte dès les premières phases de l'élaboration du projet. Parmi les caractéristiques du projet on citera : un réseau de chaleur avec une chaufferie automatique bois-énergie, des déplacements doux, la gestion de l'eau, la rationalisation de l'éclairage public.

La maison du parc naturel régional du Haut Jura à Lajoux (39)

Extension de la maison du Parc du Haut Jura . La construction de la maison est basée sur les particularités du territoire afin de valoriser les savoir-faire locaux et remplir le rôle pédagogique du Parc. Les points forts du projet sont : l'intégration de la démarche HQE dès la phase de programmation, la gestion de l'énergie, le choix des matériaux, le tri des déchets de chantiers et le soin apporté aux ambiances intérieures .

Nord Pas de Calais

Sources utilisées :

Entretien :

Sandrine JAMON, chargée de mission environnement, Conseil Régional Nord Pas de Calais, rencontrée le 16 juin 2005

Documents :

LA HQE en Nord-Pas de Calais, Agence d'urbanisme de Lille-Métropole (présentation Interclub Habitat/ Environnement FNAU « HQE : du bâtiment au quartier » - 18 novembre 2004- Paris)

Le mouvement HQE® dans les régions, 4eme Assises HQE, Reims, 10 et 11 mars 2005
– Association HQE

Site Webs : mairie de Lille (www.mairie-lille.fr), association Palme(www.palme.asso.fr), agence d'urbanisme de Lille (www.lille-metropole-2015.org), Conseil Régional Nord Pas de Calais (www.cr-npdc.fr)

1995 - 2005 : une montée en puissance du programme

Opérations immobilières

Près de 150 opérations de construction durable ont été réalisées dans la région Nord Pas de Calais. Les premières opérations livrées ont été le lycée de Calais en 1998, lycée de Caudry en 2000 et lycée de Somain en 2004. La HQE a été expérimentée pour tous les types d'usage. Pour l'immobilier destiné aux activités (industrie, artisanat), il représente environ 4% des 150 réalisations.

Aides et subventions

La politique de soutien aux projets HQE se fait sous forme d'aides à l'ingénierie des projets et d'aides à l'investissement. L'assistance technique est prise en charge par des bureaux d'étude et des agences d'urbanisme.

Le financement des aides est assuré par un fond mutualisé ADEME et Conseil Régional (fond FRAMEE) sur la base de :

- 70 % d'aides sur le coût HT des conseils d'orientation et 50% d'aide sur le coût des assistances techniques ;
- 30% d'aide sur les (sur)coûts d'investissements (40% pour les opérations de démonstration) ;
- 50% des actions de soutien (communication, animation, évaluation, formation...).

Sur certains projets, la mobilisation de fonds européens (FEDER) a permis de doubler les aides.

Deux niveaux sont retenus pour les aides et les subventions : un niveau de base ; un niveau de performance.

Sélection des projets

La recevabilité des projets est fixée selon des critères propres à la région Nord Pas de Calais (référentiels régionaux adaptés aux types d'immobiliers). Ces critères ont été établis sur la base des cibles, certifications ou des normes nationales existantes, en particulier Qualitel-Cerqual ; ISO 14 001 afin de les adapter au contexte régional : particularités climatiques et économiques, prise en compte des meilleures performances des projets HQE déjà réalisés en Nord Pas de Calais, souvent supérieures aux normes nationales. Par exemple, sur certains projets HQE, l'apport solaire représente 33% de l'énergie totale au lieu des 14% habituellement obtenus. Le projet doit s'inscrire dans une démarche globale (équilibre entre les différentes cibles).

Pour les logements, le référentiel régional a été établi sur la base de la certification Qualitel, pour prendre en compte les particularités régionales et augmenter le niveau d'exigence.

Les équipements ont leur propre référentiel (deux niveaux de performance)

Pour les équipements scolaires, application de la notion de « programme environnemental spécifique à chaque opération » à tous les lycées (plus large que la démarche HQE®) ;

Rien de particulier n'a été fait pour les bureaux, l'examen se fait au cas par cas.

Concernant les zones d'activités, le Conseil Régional Nord-Pas de Calais ainsi que des opérateurs régionaux (ex : Chambre de Commerce et d'Industrie de Lille métropole, société de développement du Dunkerquois, ...) sont membres de l'association nationale PALME. « PALME est une démarche appliquée à un territoire d'activités qui rassemble des considérations économiques, sociales et environnementales comme facteurs de développement durable ». Une association régionale a suivi la démarche Palme et assure une mission d'assistance.

Les projets sont examinés conjointement par le Conseil Régional, l'ADEME et les agences d'urbanisme.

Organisation sur le territoire

Des acteurs territoriaux prennent aujourd'hui le relais sur le territoire (exemples : agence d'urbanisme pour assurer la promotion, l'assistance technique et le bilan des opérations). Leur action est financée par le Conseil Régional et l'ADEME. Des conventions cadres de partenariat ont été passées avec les villes de Dunkerque et de Lille.(voir encadré)

Valorisation et diffusion de la démarche

Des groupes de travail avec des bailleurs sociaux ; 10% des architectes informés.

2005 : un nouveau programme en préparation

Le Conseil Régional du Nord-Pas de Calais souhaite établir un nouveau programme avec pour orientation principale de généraliser la démarche. En effet, les demandes de subventions sont de plus en plus nombreuses, la construction durable se développe dans les mentalités et les pratiques. Des réflexions sont en cours actuellement sur les principaux points suivants :

Les critères de sélection

L'orientation générale est l'augmentation des niveaux de performances des projets. L'éco-conditionnalité serait exigée pour les lycées (financés par le CR). La certification serait retenue comme objectif à atteindre (souvent minimum) mais elle ne serait pas exigée pour être recevable aux aides. Il n'est donc pas prévu de financer la certification. Un débat est en cours sur les crédits destinés au renouvellement urbain (fonds région ANRU) qui porteraient sur les équipements, l'aménagement et le logement et pour lequel deux niveaux seraient retenus. Un niveau de base en deçà duquel les projets ne sont pas éligibles aux subventions, un niveau de performance pour lequel l'incitation est pratiquée (bonification)

Changer d'échelle

Le projet est d'augmenter le nombre de projets aidés et de passer du projet « bâti » au projet de quartier. Par exemple, un volet du programme pourrait cibler l'isolation d'anciennes maisons dans certains quartiers. Des prêts à 0% pourraient être mis en place par un partenariat avec des banques.

Valoriser, élargir à de nouveaux partenaires

Le Conseil Régional souhaite valoriser et diffuser davantage la démarche, toujours dans l'idée de « faire de la masse » mais aussi de valoriser les filières de l'éco-construction. Plusieurs moyens sont envisagés : un site Web pour mieux informer sur la démarche, les aides, et les projets par le biais de fiches techniques, une base de données sur les éco-matériaux.

Exemples

Convention cadre de la ville de Lille avec le Conseil Régional Nord/Pas-de-Calais.

Agenda 21 - Haute Qualité Environnementale -

La Ville de Lille étant désireuse d'expérimenter de façon pragmatique la mise en œuvre d'une démarche HQE sur ses bâtiments, le Conseil Régional Nord/Pas-de-Calais lui propose la signature d'une convention cadre de partenariat concrétisant cette volonté commune d'apporter une plus-value environnementale aux projets de construction, d'aménagement et d'urbanisme sur le territoire des villes de Lille, Hellemmes et Lomme.

De par cette convention, les partenaires s'engagent sur les principes suivants :

- développer la démarche HQE sur leur propre patrimoine, mutualiser leurs outils techniques de programmation et mobiliser ou soutenir l'ingénierie de projet HQE nécessaire au montage et à la conduite des opérations,
- promouvoir cette démarche auprès d'autres maîtres d'ouvrage sur le territoire concerné et notamment dans un premier temps sur le secteur de l'habitat,
- assurer et soutenir une évaluation partagée des réalisations sur la base d'indicateurs communs et notamment ceux du référentiel régional HQE.

La présente convention est établie pour la période 2003-2006. Chaque année, des conventions propres à chaque opération éligible, et le cas échéant des conventions annuelles récapitulatives actant un programme d'opérations et d'actions pourront être établies, faisant ainsi appel au soutien financier de l'ADEME, de la Région Nord/Pas-de-Calais et du Fonds Européen de Développement Economique Régional (FEDER) dans le cadre du Contrat de Plan Etat Région.

Source : site Web de la mairie de Lille

Accord de partenariat pour promouvoir la démarche de Haute qualité environnementale sur la Métropole lilloise.

L'Agence de développement et d'urbanisme de Lille métropole, la délégation régionale de l'ADEME et le Conseil Régional Nord Pas de Calais ont signé en 2000 un accord de partenariat pour promouvoir la démarche de Haute qualité environnementale sur la Métropole lilloise.

Cet accord s'inscrit dans le cadre du contrat de plan Etat-Région 2000-2006, il se traduit par trois types d'interventions :

- le pilotage d'Analyse Environnementale d'Urbanisme (AEU) ;
- l'animation de missions d'assistance conseil HQE ;
- la réalisation d'actions de sensibilisation et d'information.

Source : site Web de l'agence d'urbanisme de Lille Métropole

Pour en savoir plus :

*des dossiers complets présentant des opérations HQE sont disponibles sur le site de l'agence de Lille(La Ferme du Mont à Halluin, la Maison des saveurs à Saint André Lez Lille ; Les Ecuries du parc de la Deule)
www.lille-metropole-2015.org*

Champagne Ardenne

Sources utilisées :

Entretien :

Sandrine BODHUIN, chargée de mission, Pôle qualité Environnement, rencontrée le 28 juin 2005

Documents :

Le mouvement HQE® dans les régions, 4eme Assises HQE, Reims, 10 et 11 mars 2005, Association HQE.

Démarche HQE, applications en Champagne Ardenne –Février 2005, FFB, pôle Qualité environnementale de la construction en Champagne-Ardenne, Ademe Champagne-Ardenne, Région Champagne Ardenne.

« *La charte régionale pour le développement de la qualité environnementale des bâtiments en Champagne-Ardenne* » (site ADEME Champagne Ardenne www.ademe.fr/champagne-ardenne/)

2000-2004 : mise en place d'outils spécifiques et concertés

L'engagement du Conseil Régional pour développer la HQE en Champagne Ardenne s'est fait selon plusieurs étapes, avec le concours d'autres partenaires, en particulier les délégations régionales de l'ADEME et de la Fédération Française du Bâtiment :

1. Création d'un pôle de compétences pour la haute qualité environnementale dans la construction ;
2. Mise en place d'une charte régionale de développement de la HQE (signée par une trentaine de partenaires) ;
3. Définition régionale de la qualité environnementale des bâtiments ;
4. Plan régional d'action et engagement des partenaires - Maîtres d'ouvrage ;
5. Présentation de la Charte régionale pour le développement de la qualité environnementale des bâtiments en Champagne-Ardenne ;
6. Mise en action de la charte (dont la création d'un poste de conseiller HQE régional et création du Pôle qualité environnementale de la construction en Champagne-Ardenne, voir encadré).

Les opérations immobilières

Les projets visés par la charte concernent tous les types d'usage du bâtiment, en neuf ou en réhabilitation : logement collectif, logement individuel en lotissement, bureaux et sièges sociaux, bâtiments agricoles et/ou à vocation économique, équipements publics,

équipements d'enseignements, équipements de tourisme, certains projets portés par des particuliers.

On recense au mois de juin 2005, une cinquantaine de projets : 10 lancés, 10 en chantiers, 10 en cours d'étude, 10 en phase de programmation, 10 en réflexion.

Aides et subventions

Aides de l'ADEME et du Conseil Régional

Les aides peuvent être accordées à des maîtres d'ouvrage public, des promoteurs, des associations. Les particuliers peuvent être aidés pour des opérations exemplaires (une seule opération aidée).

Deux types d'aides :

- à l'étude : aide financée à parts égales par l'ADEME et le Conseil Régional, jusqu'à 70% du travail réalisé en matière de HQE (sans plafond)

- à l'investissement : au cas par cas et sans plafond sur les systèmes économiquement viables (basé sur le temps de retour d'investissement qui doit être en adéquation avec la durée de vie du système et la durée de financement de l'opération). S'il n'est pas possible de calculer un temps de retour, cela dépend de l'exemplarité du système.

Ces aides ne sont pas plafonnées mais doivent être économiquement viables.

Pour faire face à la montée en charge du nombre d'opération HQE, les aides devraient diminuer en pourcentage du financement, éventuellement en nombre. Une limite de trois projets aidés par maître d'ouvrage sera imposée.

Fonds européens : ces fonds (FEDER) peuvent être mobilisés (gérés par la Diren)

Critères de subventions

Les dossiers sont examinés au cas par cas. Les aides à l'investissement sont examinées point par point par des experts du Pôle Qualité environnement, de l'ADEME et du Conseil Régional. Les cibles énergétiques doivent présenter des solutions économiquement viables, les temps de retour d'investissements pour les systèmes énergétiques sont examinés. Le financement CR-ADEME se fait selon un barème visant à ramener le taux d'investissement sur retour à 5 ans.

Le maître d'ouvrage demande des subventions pour l'étude avant de missionner l'architecte, (demande de dérogation) sollicite l'ADEME pour des subventions, en soumettant un plan de financement, un devis pour les parties HQE, un descriptif de l'opération. Le Pôle Qualité Environnement suit l'opération et assiste le maître d'ouvrage sur l'APD (avant projet détaillé) soumis à l'ADEME et à la Région.

Pour les aides à l'investissement, le maître d'ouvrage envoie une lettre pour une demande de dérogation au moment du lancement du chantier pour engager les travaux. Le dossier est instruit par l'ADEME.

2005 : Elargir la démarche

Après cette première phase de sensibilisation à la démarche et d'expérimentation, les élus sont convaincus de cette démarche et les projets sont de plus en plus nombreux. Le Conseil Régional souhaite donner une nouvelle impulsion à la construction durable en Champagne Ardennes. Des réflexions sont en cours :

- pour amplifier les aides, éventuellement adopter l'éco-conditionnalité pour la HQE qui s'inscrirait en plus des aides spécifiques. Pour les lycées, où la Région est maître ouvrage, un programme est en préparation.

pour élargir la démarche en touchant des programmes d'aménagement : pépinière d'entreprises, projets d'aménagement. Actuellement, deux projets de PLU où la HQE (HQE, HQE 2R) est prise en compte sont en cours, un projet de ZAC. Pour ces projets, où les démarches de concertation sont nécessaires, les études sont financées à hauteur de 70%.

Exemple

Le centre de tri des déchets ménagers de Fumay (08) : la HQE permet l'acceptation par les populations locales

Cette construction récente (2003) est exemplaire dans sa conception, ce qui a contribué à son acceptation par les populations locales.

Une intégration paysagère réussie

L'intégration paysagère est une des priorités retenues. « *Le choix de la démarche HQE vise à donner une meilleure image du traitement des déchets* » commente Sébastien Forget, chargé de la communication au SMTDA (Syndicat mixte de traitement des déchets ardennais), qui est maître d'ouvrage de l'opération. Des espaces verts sont en cours d'aménagement. Sur le sol, des matériaux naturels (cailloux, anciennes traverses de chemin de fer en bois) ont été préférés au béton pour mieux absorber l'eau pluviale. Les murs extérieurs, dont les lignes de pente épousent l'horizon, sont habillés de bois qui n'exige aucun traitement d'entretien. Une structure métallique a été préférée à un lamellé collé, pour exploiter le savoir-faire en métallurgie de la région.

La maîtrise des impacts extérieurs

Pour optimiser l'accueil des 7 000 visiteurs annuels prévus (dont 2/3 de scolaires), éviter gêne et accidents, les mouvements d'engins s'opèrent à l'arrière du bâtiment tandis que les cars se garent devant. Deux coursives ont été aménagées pour faciliter le circuit sans perturber l'exploitation. Une grande attention enfin a été portée aux conditions de travail : abondance de lumière naturelle, absence d'odeurs et de fumée. L'air est en effet renouvelé jusqu'à 10 fois par jour par une hotte aspirante. Un système de désenfumage et une climatisation complètent le dispositif.

Des freins levés

Les élus locaux ont mené une campagne d'information pour vaincre les réticences initiales de la population locale. Dans un secteur où le chômage avoisine les 20 %, la création de 25 emplois a aussi compté. En partenariat avec le Conseil régional, l'ADEME a subventionné 80 % du surcoût de l'étude lié à la HQE (14 480 euros).

Source : d'après lettre de l'Ademe Champagne Ardennes n°92 juin 2003

Le pôle Qualité Environnementale de Champagnes-Ardenne

Ce pôle a été créé en 2003 par l'ADEME et le Conseil Régional de Champagne-Ardenne et les acteurs de la construction (FFB) à la suite de la charte régionale HQE. Ce pôle (une chargée de mission) a pour mission d'animer le réseau.

Le pôle répond à des demandes directes (sensibilisation sur la démarche, conseils organisationnels pour le bon déroulement de l'opération, conseils techniques sur la partie qualité environnementale du bâtiment (programme technique, performance acoustique du bâtiment), suit les évolutions de la démarche (ex : certification) et les fait partager, communique et sensibilise à la démarche.

Ile de France

Sources utilisées :

Entretien :

Laetitia Pageot (CRIF-développement économique), Jérôme de Viviers (CRIF-habitat)
Dominique Sellier (ARENE Ile-de-France)- 2005

Documents :

Le mouvement HQE® dans les régions, 4eme Assises HQE, Reims, 10 et 11 mars 2005 –
Association HQE

Site Webs : ARENE, Conseil Régional Ile-de-France, groupe politique des Verts Ile-de-France

Le Conseil Régional Ile de France se mobilise pour la construction de haute qualité environnementale à travers les actions de l' ARENE Ile-de-France (Agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies en Ile de France), et par le biais de la construction et de la maintenance des lycées ainsi que des aides régionales à l'immobilier d'entreprise et au logement .

L'ARENE : conseil aux maîtres d'ouvrage et animation de réseau

L'ARENE participe à des séances de travail sur la HQE (membre de l'association HQE, participation à des groupes de travail, ORIE, FNAU, Salon des maires), organise des forums trimestriels (forum régional de la HQE) destinés aux professionnels du bâtiment et aux maîtres d'ouvrage régional (le dernier portait sur les compétences liées à la HQE). Elle produit des documents techniques (voir bibliographie)

L'ARENE et l'ADEME co-financent le conseil express HQE et Info Plus HQE (dossier ARENE). L'ARENE soutient la construction et l'urbanisme durable en Ile-de-France, notamment par la promotion de la démarche HQE pour les bâtiments. Pour cela, elle propose deux services "Conseil Express HQE" et "Info Plus HQE" en co-financement avec l'ADEME. L' ARENE soutient également des opérations pilotes, et participe à la formation des étudiants en architecture et à la reconnaissance des jeunes talents avec le "concours Esquisse verte".

Des aides régionales ciblées

Le Conseil Régional a introduit la HQE dans la construction et la rénovation des lycées en Ile-de-France, dans le soutien à la construction de logement neuf et récemment à adopté un amendement pour introduire la HQE dans les aides à l'immobilier d'entreprise dans l'attente d'une refonte de ce dispositif.

Lycées : La Région a engagé dès 2001, une politique relative à l'énergie. Sur son patrimoine, notamment les lycées dont elle à la charge de construction et de maintenance,

la Région a adopté des méthodes de programmation permettant de tendre vers la HQE selon deux niveaux : un niveau de « base » est exigé pour tous les lycées et un niveau de performance supérieur faisant l'objet de primes supplémentaires. Une trentaine d'opérations de construction ou de rénovation selon la démarche HQE sont engagées à ce jour.

Logements :

Depuis 2001, pour être éligibles à une subvention de la Région les programmes de construction neuve de logement doivent respecter les critères HPE 2000 (haute performance énergétique) de la norme Qualitel Habitat et Environnement (remplace le label Qualitel HPE 3 étoiles) Des primes complémentaires aux subventions sont accordées en faveur des programmes qui font appel à des sources d'énergies renouvelables (projets labellisés THPE 2000 (très haute performance énergétique) ou qui mettent en œuvre la démarche de Haute Qualité Environnementale).

En 2004, cette majoration, de 762 euros par logement a été accordée en faveur de 402 logements et 19 opérations.

Au mois de juillet, l'éco-conditionnalité des aides a été adoptée par le Conseil Régional Ile-de-France.

Signalons que dans un récent rapport de P.Pommellet au ministre du logement « Pour relancer la construction de logement en Ile-de-France » (cf bibliographie), il est proposé d'adopter une mesure en faveur de l'habitat durable concernant le code de l'urbanisme. Celle-ci propose de « compléter l'article R 122 2 du code de l'urbanisme par un paragraphe : « la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction d'une surface égale à 10 % des surfaces hors œuvre affectées à cette construction à condition que quatre cibles HQE, au moins, certifiées par un organisme agréé soient mises en œuvre (dont obligatoirement la cible énergétique et la cible acoustique) ».

Immobilier d'entreprises.

La Région aide au financement d'immobilier d'entreprise de type pépinières d'entreprises ou immobilier d'entreprises destinés à l'accueil de plusieurs entreprises. Le Conseil Régional souhaite revoir son dispositif de soutien à l'immobilier d'entreprise. Une des modifications porterait sur l'intégration de HQE dans les opérations financées par la Région, rénovation/réhabilitation ou neuves. En 2005, un amendement précise que « le maître d'ouvrage s'engage à s'inspirer d'une démarche « NF bâtiment tertiaire démarche HQE » pour la réalisation de ses investissements.

Zones d'activité économiques

Un nouveau dispositif d'aides régional a été adopté en juin 2005. Désormais, la Région attribue une subvention d'investissement destinée à financer un projet de requalification de zone d'activité économique, porté par un opérateur public ou privé agissant dans le cadre d'un mandat public. L'objectif est d'améliorer la qualité des conditions d'implantation des entreprises en visant les standards internationaux, d'apporter des réponses à la déqualification économique et sociale des territoires afin de maintenir le développement des activités, donc des emplois. La démarche n'est pas centrée sur la HQE mais il faut souligner l'intégration de critères environnementaux définis dans une charte de qualité environnementale. Pour bénéficier des subventions, le maître d'ouvrage devra produire un diagnostic environnemental évaluant les besoins de réalisation d'aménagements de qualité environnementales en s'appuyant sur la charte de qualité, annexée au règlement régional. La charte déroule 5 objectifs principaux :

- L'amélioration du fonctionnement et de la qualité environnementale de la zone ;
- La recherche d'une meilleure attractivité et la cohésion économique de la zone ;
- La protection des activités agricoles ;
- La valorisation de l'identité de la zone.

Par ailleurs les taux d'aides seront bonifiés pour le traitement de friches industrielles, pour le développement de la multimodalité, une autre façon de faire du développement durable.

Les opérations immobilières

En Ile-de-France, une vingtaine de projets relèvent de la démarche HQE (50 sont en projets).

Implication de conseils généraux , de communauté d'agglomération dans la démarche.

Adhésion des CG 91 et 92 à l'Association HQE ;

Première expérimentation menée en France : lycée à Alfortville en 95/96

Premier immeuble de grande hauteur en cours de réalisation (tout Granite, lauréate de l'appel à projets des bâtiments tertiaires) ;

Projet certifié : pôle administratif des Mureaux.

Perspectives

Au milieu de l'année 2005, des réflexions sont en cours à la Région Ile-de-France pour mieux prendre en compte la HQE (renforcer les critères, être plus exigeant sur les performances énergétiques, élargir à l'immobilier d'entreprise en particulier).

Le « Conseil Express HQE » de ARENE Ile-de-France

Le « Conseil Express », est financé à 100% par l'ARENE. La contrepartie demandée est la forte implication du maître d'ouvrage et l'information des agences a posteriori.

Il vise à déterminer une série d'objectifs environnementaux, spécifiques au projet, dans le but d'initier une démarche « Haute Qualité Environnementale » s'inscrivant dans le cadre d'une politique de développement durable.

Les projets éligibles concernent des opérations dont la surface construite est au minimum de l'ordre de 1 000 m², en phase de faisabilité ou de début de programmation.

Le maître d'ouvrage sollicite l' ARENE pour un projet. Si la demande est recevable, des dates d'intervention lui seront proposées :

Un groupe d'experts*, comprenant un spécialiste HQE, un ingénieur thermicien et un économiste du bâtiment, est désigné.

Une visite du site ou des bâtiments par les experts lors de la réunion pourra être envisagée.

L'expertise dure une demi-journée : Réunion des 3 experts, d'un représentant des agences et du chef de projet de l'opération et abordera successivement les points suivants :

Présentation du projet par le maître d'ouvrage

Débats techniques entre les experts et l'équipe de maîtrise d'ouvrage

Modalités de mise en œuvre et accompagnement d'un projet HQE

Remise d'un rapport au maître d'ouvrage et après validation par les agences, au plus tard sous 15 jours suivant la réunion.

Source : site Web de l' ARENE

Mairie des Mureaux

Lauréat de l'appel à projet de CSTB et de l'ADEME sur l'expérimentation de la certification HQE des bâtiments tertiaires. Certifié en 2005

Parc d'activité de Chanteloup (Seine et Marne) : construction de 7 bâtiments logistiques (160 000 m²) dans un ensemble paysager de 120 ha. Charte qualité environnementale entre Prologis et ville de Moissy-Cramayel : bornes d'alimentation pour véhicules électriques, desserte par transports en commun, abris vélos, panneaux photovoltaïques (en projet).

Source : Le Moniteur-11 février 2005.

Zone d'aménagement de la Borne Blanche, située à Combs-la-Ville (77) à l'initiative de la ville , démarche formalisée par l' ARENE avec l'appui du cabinet Tribu. Charte de qualité environnementale qui détermine 14 points d'actions avec les entreprises et engage la zone dans une démarche de certification ISO 14001.

Conclusion

On recense en France seulement 650 opérations immobilières relevant de la HQE, une goutte d'eau face à l'énorme potentiel que représente le marché de la construction et de la rénovation. Cependant, ce mouvement (HQE ou autre type de construction durable) devrait prendre de l'ampleur compte tenu :

- du renforcement de la législation pour réduire la consommation énergétique des bâtiments (en particulier Régulation Thermique 2005, directive européenne sur les performances énergétiques des bâtiments)
- de la prise de conscience de l'impact du bâti sur la santé et sur l'environnement ;
- du retard de la France face aux autres pays européens ;
- de l'expérience acquise par certaines régions françaises et collectivités territoriales ; et des retours d'expérience sur une moyenne durée ;
- de la diffusion du label HQE et les certifications qui l'accompagnent ;
- de l'intérêt global y compris des promoteurs privés pour la démarche.

La construction durable dans les Régions en 2005

Les Régions on l'a vu sont souvent actives dans le mouvement de soutien à la HQE. Elles sont en effet légitimes en tant que :

- Animateur de réseau (budget de promotion en relais avec les collectivités territoriales infra régionales et les associations)
- Maître d'ouvrage (construction et rénovation des lycées)
- Financier (champ d'intervention directe et par le biais des aides au logement et au développement économique).

Rappelons que le Conseil Régional n'est pas la seule collectivité territoriale impliquée et l'état d'avancement de la HQE dans les régions doit aussi beaucoup à la mobilisation des autres acteurs régionaux (les communes notamment).

A travers les entretiens réalisés et les documents consultés pour ce dossier ; il ressort des différentes expériences régionales que la démarche HQE dans les régions est plutôt récente, se mettant souvent en place aux environs de l'année 2000. L'engagement dans cette démarche est très tributaire du contexte (économique, social et environnemental) et de la mobilisation des acteurs. Sans volonté affirmée, les programmes ne se font pas. L'état d'avancement dans le soutien et l'adoption de la démarche HQE est très variable. Les Régions ont cependant en commun de démarrer par une phase de soutien à des projets

expérimentaux avant de mettre en place des programmes plus généralisés. Autre point commun, l'ADEME (par le biais des délégations régionales) est toujours associée. On note cependant des différences sur les aspects suivants :

- l'état d'avancement de la démarche ;
- la définition de la HQE : de nombreuses régions ont mis en place leur propre grille pour sélectionner les projets recevables, sur la base définie par l'association HQE, en relevant ou en diminuant les seuils d'exigence retenus pour les certifications ;
- le recours à un partenaire extérieur pour développer leur programme ;
- la rédaction de documents spécifiques (charte régionale de la HQE, annuaire professionnels,...)
- la communication sur le sujet.

L'Ile-de-France fait partie des régions qui ont accueilli les premiers projets HQE (notamment par sa participation au programme Rex-Puca). En 2005, selon les résultats d'une enquête nationale menée par l'association HQE, l'Ile-de-France fait partie des régions françaises en phase de « développement » de la démarche HQE®. Elle se situe dans le même groupe que l'Aquitaine, l'Auvergne, la Bretagne, la Bourgogne, le Midi-Pyrénées, la Haute-Normandie, le Poitou-Charentes et PACA. Les régions situées dans ce groupe sont moins avancées que celles en phase de « maturité » : l'Alsace, la Champagne-Ardenne, la Franche-Comté, le Nord-Pas de Calais et la région Rhône-Alpes. Un troisième groupe rassemble les Régions en phase d'apprentissage.

Les régions les plus avancées, après avoir fait la preuve de l'intérêt de la démarche par le biais de l'expérimentations et de l'innovation et s'être forgées une politique commune avec d'autres acteurs régionaux de la construction et de l'aménagement, se demandent aujourd'hui comment généraliser la démarche en fonction des champs de compétences régionales et des budgets disponibles.

En Ile-de-France, la HQE fait partie des outils que le Conseil Régional souhaite mobiliser dans sa volonté politique de faire de l'Ile-de-France une « éco-région ». De nombreuses réflexions sont engagées au Conseil Régional pour généraliser la HQE ou l'étendre à de nouveaux domaines. L'ARENE poursuit ses actions et ses études sur le thème. (voir bibliographie en annexe).

Des 4 régions étudiées en comparaison, on peut faire ressortir les points forts suivants :

Franche Comté :

- mobilisation de deux associations
- souplesse et concertation au centre du dispositif
- aspects pédagogiques

Champagne-Ardenne :

- engagement des acteurs formalisées dans une charte ;

- pratique de la notion du « économiquement viable » ;
- intégration de la HQE dans des documents d'urbanisme.

Nord Pas de Calais

- distinction d'un niveau de performance ;
- établissement d'un référentiel ;
- coordination des acteurs pour une action volontariste.

Immobilier d'entreprises et construction durable

Des bilans régionaux de la HQE, il ressort que l'immobilier d'entreprise est le dernier wagon de la construction durable. Les réalisations d'immeubles de bureaux, d'industries ou de commerces sont rares ou davantage du ressort de la qualité environnementale que de la haute qualité environnementale, en particulier les zones d'activités. On peut faire plusieurs hypothèses à ce sujet :

- la destination particulière de ces projets. Dans l'industrie, les efforts en matière d'environnement portent davantage sur les process, pour lesquels l'industrie a fait beaucoup d'investissements.
- le poids des promoteurs privés dans l'immobilier d'entreprise. Dans le logement, la mobilisation des bailleurs sociaux a joué en faveur de la HQE,
- les blocages culturels français. Longtemps les problématiques environnementales se sont heurtées aux logiques de développement économiques, on « fait de l'emploi » avant tout.

Plusieurs évolutions récentes devraient avoir un impact positif sur la construction « durable » dans l'immobilier d'entreprise :

- L'impact des réglementations sur le bâtiment ;
- La pression sociétale. La multiplication des problèmes de santé au travail liés à la construction (l'affaire de l'amiante de la tour Montparnasse en est un exemple récent), la volonté des grandes entreprises de donner une image positive de leur activité ;
- L'augmentation des coûts d'exploitation. Les opérations HQE permettent à terme de réaliser des économies d'exploitation que devrait valoriser une approche des projets en coûts globaux. Offrir des locaux HQE (notamment pour la location) va devenir un élément d'attractivité ;
- Les choix d'aménagement. La forte consommation d'espaces naturels pour des activités économiques (l'activité est le premier consommateur d'espace en Ile-de-France au cours des quinze dernières années), la difficulté d'implanter en milieu urbain des activités gênantes pour les populations

nécessitent au delà d'une approche globale sur la densité, de privilégier la qualité du bâtiment, son intégration urbaine et paysagère, de minimiser l'impact de son implantation et de son fonctionnement.

La sortie du référentiel CSTB pour les bureaux, l'intérêt des promoteurs privés, la mise en place de projets expérimentaux illustrent les avancées réalisées. Quant aux deux référentiels de l'ARENE : urbanisme commercial et charte de qualité environnementale sur une zone d'activité économique en intégrant la haute qualité environnementale des bâtiments, ils attestent de la faisabilité de cette démarche dans l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France.

Quelques pistes pour l'Ile-de-France

Sur la base des expériences menées dans d'autres régions, il est possible de proposer quelques pistes d'actions.

Les aides et les subventions

L'assistance à maître d'ouvrage pour les études préalables

Peut-être davantage encore que pour les autres types d'immobilier, la réflexion préalable sur le projet est importante car certains segments manquent de retour d'expérience (ex : logistique, pépinières). L'assistance à maître d'ouvrage est assurée par le biais du conseil express mis en place par l'ARENE. Une montée en puissance des projets inciterait à renforcer ce système pour faire face aux demandes (équipe renforcée, relais territoriaux, ... ?). Toujours pour la même raison, on peut imaginer dépasser la logique de guichet en réservant les aides aux projets engagés, en intervenant par exemple au moment de la délibération du conseil municipal qui autorise à engager des études de faisabilité. Dans la même logique, une limite en nombre de projets par maître d'ouvrage pourrait être fixée.

La sélection des projets

Eco-conditionnalité des aides

Si l'action publique doit avoir un effet de levier, il semble nécessaire de réserver les aides uniquement aux projets qui intègrent des critères de haute qualité environnementale. Les régions les plus avancées ont généralisé la démarche HQE à certains types d'opération (bâtiments d'enseignement et logements le plus souvent). Cependant, une première phase, plus souple, est souvent nécessaire. Sur l'immobilier d'entreprise, le programme pourrait se décliner selon deux temps : une première étape qui distinguerait deux niveaux d'aides suivant le type d'usage du bâtiment, une deuxième étape de généralisation de la démarche où l'éco-conditionnalité serait retenue pour tous les types d'usage. En toile de fond, il

s'agit aussi de favoriser les segments de marché de l'immobilier d'entreprise peu couverts par le privé qui se place surtout sur tertiaire.

Les deux niveaux d'aides mis en place pour la première étape seraient établis en fonction du type de projet :

- Un premier type concernerait la construction neuve pour les bâtiments tertiaires où les critères requis seraient établis sur la base de la certification CSTB « Bâtiment tertiaire ».
- Un deuxième type de critères pour appuyer des projets expérimentaux, particulièrement innovants. Initier des opérations exemplaires dans le domaine de l'activité économique commerces, pépinières d'entreprise, zone d'activité ou réhabilitation. Les critères seraient plus souples sur le second type : exemple, prendre en compte le type d'activité et les critères (ex imprimerie : être très performant dans l'acoustique).

Signalons que le Conseil régional Ile-de-France a décidé au mois de juin 2005 d'instituer le principe de l'éco-conditionnalité pour l'attribution des aides relatives au logement social.

Critères de sélection :

Sur le premier niveau d'aides : sur de nombreux aspects, les résultats obtenus par les bâtiments de haute qualité environnementale dépassent les résultats prévus par la certification. Certaines régions ont défini leurs propres critères et relevé le niveau d'exigence sur certains aspects. C'est l'occasion de favoriser aussi certains matériaux (le bois, le chanvre) ou des énergies renouvelables (ex panneaux solaires). Il serait intéressant de se pencher sur cette possibilité.

Sur ce même niveau d'aides ; il semble que l'examen des dossiers au cas par cas est la meilleure solution. Un comité technique pourrait être mis en place pour examiner les dossiers.

Dans les deux cas il faut que la possibilité d'avoir un conseil ou le financement des études préalables soit possible.

Instruments mobilisables

Sur cette question on peut se référer au travail conjoint de l'ADEME et de l'ARENE (voir bibliographie et annexe).

Partager et communiquer la démarche

On peut craindre que les difficultés évoquées de façon générale par les acteurs économiques régionaux en Ile-de-France pour se repérer (aides, réseaux moins lisibles) ne

se retrouvent dans le champ de la HQE. Or, dans cette démarche, l'importance des échanges est primordiale et plus les réseaux régionaux sont clairement constitués et identifiés, plus la construction durable a de chance de se diffuser. L'objectif est de développer un savoir-faire régional HQE® à tous les niveaux (institutionnel, soutien financier, maîtrise d'ouvrage, architectes, AMO, BET, écoles, recherche et formation). Cela permet par ailleurs de mieux maîtriser les risques de dérives associés à la prise en charge des surcoûts par les aides régionales.

On peut s'interroger sur la pertinence d'imposer la certification compte tenu du coût de celle-ci, et de la financer.

Elargir la démarche à l'aménagement et à l'économie

Les réflexions sur la haute qualité environnementale sont l'occasion de développer trois autres aspects : la valorisation de filières économiques, les parcs éco-industriels, les logiques d'aménagement.

La valorisation de filières économiques : La HQE est une démarche et aussi un marché. Comme toute opération immobilière, elle mobilise des activités traditionnelles du bâtiment mais ouvre aussi de nouvelles perspectives dans le domaine des études (conception, suivi) et des filières de l'éco-construction reposant sur des matériaux spécifiques ou des savoir-faire spécifiques (mesures, énergies,.. appareil de régulation). Certaines de ces filières (ex matériaux) sont mal identifiées alors qu'en Ile-de-France elles constituent un tissu d'entreprises doté d'un bon potentiel de développement¹¹. Des actions pourraient être menées pour identifier et aider les filières et les formations de l'éco-construction (annuaires, site web, réseau).

Les parcs éco-industriels.

Au-delà de la conception du bâtiment, des modes de gestion des systèmes industriels peuvent limiter les impacts de l'activité industrielle sur l'environnement. Des parcs éco-industriels ou des réseaux éco-industriels pourraient créer des synergies entre les établissements pour créer un système industriel utilisant moins de ressources et ayant moins d'impacts sur l'environnement. L'exemple le plus souvent cité est celui de Kalundborg au Danemark. En Ile-de-France, une recherche action menée par Fondaterra démarre afin de « développer les réseaux industriels et notamment les parcs éco-industriels dans la région Ile-de-France. Deux sites devraient s'engager dans cette réflexion (qui mobilise des fonds FEDER) : Aulnay sous Bois (Seine st Denis) et Mantes La Jolie (Yvelines).

¹¹ cf. Compétences et technologies croisées en Ile-de-France : la clé de l'innovation- IAURIF note rapide sur l'économie n°390- juillet 2005

HQE et aménagement régional.

Limiter les impacts du bâtiment sur l'environnement, passe aussi et avant tout par un choix de logiques d'implantations des logements et des activités. La qualité environnementale d'un bâtiment HQE est nettement moins performante si ce lotissement consomme des espaces naturels, augmente les déplacements, bouscule un corridor biologique et conduit à l'implantation d'un centre commercial au milieu des betteraves. A l'échelle de la région, des arbitrages seront nécessaires, notamment dans le cadre de la révision du schéma directeur pour tendre à réduire au maximum les déplacements et la consommation d'espace tout en satisfaisant aux objectifs sociaux et économiques.

Annexes

Les 14 cibles de la construction HQE

1. La maîtrise des impacts sur l'environnement extérieur

Les cibles d'écoconstruction

cible n° 1 : "Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat"

- Utilisation des opportunités offertes par le voisinage et le site
- Gestion des avantages et désavantages de la parcelle
- Organisation de la parcelle pour créer un cadre de vie agréable
- Réduction des risques de nuisance entre le bâtiment, son voisinage et son site

cible n° 2 : "Choix intégré des procédés et produits de construction"

- Adaptabilité et durabilité des bâtiments
- Choix des procédés de construction
- Choix des produits de construction

cible n° 3 : "Chantier à faible nuisances"

- Gestion différenciée des déchets de chantier
- Réduction du bruit de chantier
- Réduction des pollutions de la parcelle et du voisinage
- Maîtrise des autres nuisances de chantier

Les cibles d'écogestion

cible n° 4 : "Gestion de l'énergie"

- Renforcement de la réduction de la demande et des besoins énergétiques
- Renforcement du recours aux énergies environnementalement satisfaisantes
- Renforcement de l'efficacité des équipements énergétiques
- Utilisation de générateurs propres lorsqu'on a recours à des générateurs de construction

cible n° 5 : "Gestion de l'eau"

- Gestion de l'eau potable
- Recours à des eaux non potables

- Assurance de l'assainissement des eaux usées
- Aide à la gestion des eaux pluviales

cible n° 6 : "Gestion des déchets d'activités"

- Conception des dépôts de déchets d'activités adaptée au mode de collecte actuel et futur probable
- Gestion différenciée des déchets d'activités adaptée au mode de collecte actuel

cible n° 7 : "Entretien et maintenance"

- Optimisation des besoins de maintenance
- Mise en place de procédés efficaces de gestion technique et de maintenance
- Maîtrise des effets environnementaux des procédés de maintenance

La création d'un environnement intérieur satisfaisant

Les cibles de confort

cible n° 8 : "Confort hygrothermique"

- Permanence des conditions de confort hygrothermique
- Homogénéité des ambiances hygrothermiques
- Zonage hygrothermique

cible n° 9 : " Confort acoustique"

- Correction acoustique
- Isolation acoustique
- Affaiblissement des bruits d'impact et d'équipements
- Zonage acoustique

cible n° 10 : "Confort visuel"

- Relation visuelle satisfaisante avec l'extérieur
- Eclairage naturel optimal en terme de confort et de dépenses énergétiques
- Eclairage artificiel satisfaisant et en appoint de l'éclairage naturel
- Réduction des sources d'odeurs désagréables
- Ventilation permettant l'évacuation des odeurs désagréables

Les cibles de santé

cible n°12 : "Conditions sanitaires"

- Création de caractéristiques non aériennes des ambiances intérieures satisfaisantes
- Création des conditions d'hygiène
- Facilitation du nettoyage et de l'évacuation des déchets d'activités
- Facilitation des soins de santé
- Création de commodités pour les personnes à capacités réduites

cible n° 13 : "Qualité de l'air"

- Gestion des risques de pollution par les produits de construction
- Gestion des risques de pollution par les équipements
- Gestion des risques de pollution par l'entretien ou l'amélioration
- Gestion des risques de pollution par le radon
- Gestion des risques d'air neuf pollué
- Ventilation pour la qualité de l'air

cible n° 14 : "Qualité de l'eau"

- Protection du réseau de distribution collective d'eau potable
- Maintien de la qualité de l'eau potable dans les bâtiments
- Amélioration éventuelle de la qualité de l'eau potable
- Traitement éventuel des eaux non potables utilisées
- Gestion des risques liés aux réseaux d'eaux non potables

Les instruments mobilisables (note ARENE-ADEME)

ARENE – ADEME Ile-de-France - 2004 - Instruments économiques et construction durable

4 – Les instruments mobilisables à court terme

Une partie des outils identifiés présente un ensemble de caractéristiques (premières expérimentations réalisées en France ou en Europe, existence d'acteurs potentiellement intéressés à leur mise en œuvre, absence de préalables importants) qui les rendent susceptibles d'être mis en œuvre à court terme.

<i>Acteurs porteurs</i>	<i>Instruments mobilisables à court terme</i>	<i>Cibles particulières.</i>
Banques	Prêts immobiliers préférentiels / bonifiés (par banque et/ou co-bonifiés par acteur public).	Logement, tertiaire, équipements publics.
	Prêts adaptés (par ex "à remboursement différé" pour tenir compte de la durée plus longue des études préalables)	
	Crédit bail.	Tertiaire, Bâtiments publics
	Collecte d'une épargne dédiée (hors épargne réglementée).	
Gestionnaires énergie/eau Industriels-fournisseurs d'équipements	Fonds d'investissement et de garantie dédiés.	
	Mobilisation des banques comme relais de politiques publiques (par ex : distribution de subventions publiques).	Particuliers
	Contrats de performance "externes" : financement de type crédit bail associé à une gestion technique.	Bâtiments existants (publics et privés)
	Offre de financement pour aider aux investissements des clients.	Particuliers, promoteurs
	Offre de crédit relais (préfinancement des subventions).	Particuliers, promoteurs
Collectivités territoriales	Offre de contrat de services (ex : eau chaude ou électricité solaire) associé à la vente d'équipements.	
	Contrats de performance "internes" : prestation financière et tech. du service énergie/envt auprès d'autres services d'une collectivité.	Patrimoine des collectivités et des bailleurs sociaux.
	Fonds financiers territoriaux dédiés (par ex : utilisant une partie de la taxe locale d'électricité).	
	Actions sur le coût du foncier.	Maîtres d'ouvrages, via les aménageurs.
	Mesures d'urbanisme à impact économique direct (ex : "bonus de COS", calcul révisé de la surface constructible)	Promoteurs, bailleurs sociaux (Immobilier neuf)
	Eco-conditionnalité des aides locales/régionales.	Immobilier d'entreprises, zones activités, logts aidés
	Mobilisation de contributions "citoyennes" (ex montages de type "bourses solaires").	

5 - Les instruments mobilisables à moyen et long termes

La mise en œuvre des instruments classés dans cette deuxième catégorie ne peut être envisagée qu'à plus longue échéance, soit parce que certaines conditions préalables (par ex législatives) restent à remplir, soit parce que le niveau actuel de mobilisation des acteurs

concernés en France est insuffisant, ou encore parce qu'il s'agit d'idées ou de concepts dont les modalités opératoires restent entièrement à définir.

<i>Acteurs porteurs</i>	<i>Instruments mobilisables à moyen et long termes</i>	<i>Conditions préalables nécessaires</i>
Banques	Affecter en partie l'épargne immobilière réglementée (PEL, CEL) à la construction durable.	Préalable législatif
	Gestion des certificats d'économie d'énergie générés par des opérations immobilières.	Modalités opératoires à définir
Assurances	Moduler les primes d'assurance selon la qualité environnementale des bâtiments.	Mobilisation des assureurs
	Offre d'assurance couvrant la garantie des performances (énergie, qualité de l'air intérieur)	Mobilisation des assureurs
Gestionnaires énergie/eau Industriels-fournisseurs d'équipements	Contrat de performance "externe" : mise en place de formules adaptées aux petits projets (éventuellement regroupés en <i>pools</i>).	Etude des expériences étrangères (ex : Allemagne)
	Génération de certificats d'économie d'énergie sur opérations immobilières.	Modalités opératoires à définir
	Intégration d'opérations immobilières dans les dispositifs de vente de quotas d'émissions de CO2.	Modalités opératoires à définir
Collectivités territoriales	Modulation écologique de la fiscalité locale et des redevances.	Préalables législatifs/régl., mobilisation des acteurs.
	Génération de certificats d'économie d'énergie sur opérations immobilières des collectivités territoriales	Modalités opératoires à définir
	Intégration d'opérations immobilières des collectivités dans les dispositifs de vente de quotas d'émissions de CO2	Modalités opératoires à définir
	Introduction d'outils (ex "honoraires sur performance") pour rémunérer la valeur ajoutée de la maîtrise d'œuvre.	Etude des expériences étrangères

6 – Les prochaines étapes

Pour les instruments mobilisables à court terme, les échanges avec certains des acteurs concernés montrent que les prochaines étapes à franchir concernent :

- L'élargissement du champ d'application de certains outils déjà testés (Contrats de performance "externes", prêts immobiliers préférentiels, offres de financement par les gestionnaires d'énergie pour aider aux investissements des clients...).
- Le lancement d'opérations de démonstration sur de nouveaux outils (Contrats de performance "internes", fonds financiers territoriaux dédiés, mise en œuvre du ✓ principe d'éco-conditionnalité pour les aides à l'immobilier d'entreprise, actions sur le coût du foncier...).
- La réalisation d'études de pré-faisabilité (bonus de COS, contributions "citoyennes"...).

Opérations immobilières HQE en Ile-de-France

Source : IAURIF/ ARENE

Cette liste est donnée à titre indicatif, elle est non exhaustive.

Bureaux- bâtiments tertiaires

Immeuble de bureaux Aubervilliers (93). EMGP bâtiment 270. 9 400 m² de **bureaux**. Certifié NF « bâtiments tertiaires, démarche HQE ». livraison juillet 2005. Architectes : Brenac et Gonzalez (6 cibles « très performantes, » et 6 cibles « performantes » et 4 «de base»).

Bâtiment de bureaux publics Mairie des Mureaux (extension)

Lauréat de l'appel à projet de CSTB et de l'ADEME sur l'expérimentation de la certification HQE des bâtiments tertiaires. Livré mars 2005. Certifié en 2005. 4 500 m² (SHON). Architectes : Hesters et Barlatier.

Palais de justice de Melun

Réalisé en 1998. Présente de nombreux aspects HQE- architecte Dominique Gautié

Immeuble de bureaux –Paris Rive Gauche Architecte Norman Foster.15 000 m² de bureaux (et commerces en rez-de-chaussée). Gestion énergétique performante et harmonie verdoyante. Livré (source : batiactu.com de décembre 2004).

(En 2003, un amendement du groupe des Verts de la ville de Paris prévoit l'application de la HQE sur les futurs bâtiments de la ZAC Paris Rive Gauche)

Immeuble de grande hauteur- La Défense, Nanterre (92) de bureaux IGH. Projet Granite- architecte : Christian de Porzamparc. Nexity –Sari. Vise la certification du CSTB Promoteur Nexity -Sari

Source : Batiactu.com (décembre 2004).

Immeubles de bureaux à Nanterre (92) Promoteur SILIC Trois immeubles non IGH , **projet** qui intègre les préconisations HQE- Opération Seine Arche : Nanterre 1900 m² de commerces et services. Livraison 4^{ème} trimestre 2006.

Source : Batiactu.com novembre 2004

Bâtiment de bureaux à Issy les Moulineaux (92). Projet de 46 000 m² pour le groupe d'assurances Generali. PC déposé Bâtiment HQE particulièrement performant en matière de gestion de l'énergie. Livraison 2008. Réalisé par l'agence américaine Arquitectonica.

Source : Le Moniteur expert juillet 2007

Projet de parc de bureaux à Wissous (91), proche aéroport d'Orly Réalisation immobilière unique en France basée sur l'entreprise « éco-active » et utilisant les meilleures initiatives environnementales. Promoteur : Akeler (U.K). La construction démarre en 2005.

Source : Batiactu.com novembre 2004.

Bâtiments d'activités économiques

Projets subventionnés par le CR Ile-de-France intégrant amendement demandant de tendre vers une démarche HQE conventions des mois de novembre et décembre 2004

Hôtel d'entreprises à Saint Ouen l'Aumône (95)

Village d'artisans à Saint Maur des Fossés (94)

Pépinière dédiée aux biotechnologies à Paris (14)

Réhabilitation de bâtiment d'activités à Herblay (95)

Hôtel d'activités à Paris (12)

Hôtel d'activités à Paris (14)

Hôtel d'activités à Paris (20)

Logistique et ZAC

- Zone d'activité économique de la borne Blanche à Paris Sud (Combs-la Ville)

Charte de qualité environnementale

- ZAC de Lamirault à Marne La Vallée

Source : ARENE

- Parcs de Chanteloup (Seine et Marne) . Plate-formes logistiques (200 000 m²). Charte de qualité environnementale signé avec le SAN de Sénart. Promoteur : ProLogis (en cours)

Equipements publics

- Ecole primaire à Athis Mons (91)

- Ecole primaire au Lilas (92)

- Lycée à Alfortville (95)

- Ecole primaire à Vétheuil (95)

- Stade des Bords de Seine. Nanterre (92) livré 2003. Architecte : agence Barthelemi – Grino.

- Crèche des Chêneveux, Nanterre

Logements

- Immeuble collectif en accession à la propriété à Courbevoie (92) (La résidence Le Tenor) Certifié « Habitat et environnement ». Promoteur Meunier Habitat.
- Logements collectifs et maisons de ville à Montereau. Maître d'ouvrage : office HLM (opérations en cours de réalisation)
- Maisons de ville à Fontenay aux Roses (92) Promoteur Logirep

Organismes cités

ADEME (agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie)

Délégation régionale Ile de France : www.ile_de_france@ADEME.fr

AFNOR (association française de normalisation)

www.afnor.fr/

AFILOG (Association pour affirmer la logistique dans toutes ses dimensions)

www.afilog.fr

ARENE (agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies en Ile de France)

www.arenidf.org/

Association HQE

www.assohqe.org

CSTB (centre scientifique et technique du bâtiment)

WWW.cstb.fr

Dexia Crédit Local

christine.ando@clf-dexia.com

Qualitel

www.qualitel.org

Sigles utilisés

ADIL : agence départementale pour l'information sur le logement

ANAH : agence nationale pour l'amélioration de l'habitat

ANRU : agence nationale pour la rénovation urbaine

CAUE : conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement

FEDER : fond européen de développement régional

FFB : fédération française du bâtiment

FNAU : fédération nationale des agences d'urbanisme

HQE : haute qualité environnementale

HPE : haute performance énergétique

PUCA : Plan Urbanisme Construction Architecture

PLU : Plan local d'Urbanisme

NF : norme française

ORIE : observatoire régional de l'immobilier d'entreprise

REX HQE : réalisations expérimentales HQE

SMO : système de management de l'opération

ZAC : zone d'aménagement concerté

ZAE : zone d'activité économique

Colloques, rencontres

FNAU : Interclub Habitat/ Environnement FNAU « *HQE : du bâtiment au quartier* » - 18 novembre 2004- Paris

DEXIA : *15eme rencontres financières des décideurs locaux*. Paris La Défense. 30.11.04
Instruments économiques et construction durable- Salon des maires , ARENE –ADEME
17 novembre 2004

« *Recherche et décision urbaine* », les deux jours du PUCA, 22-23 novembre 2004, Paris, les deux jours du PUCA.

«*4ème Assises de la HQE* », 10 et 11 mars 2005, Reims

Les compétences de la HQE, forum régional HQE, organisé par l'ARENE, le 10 mai, Paris

Visite du CAUE 92 – 6 juillet 2005

Bibliographie

D. Sellier « *Démarche de haute qualité environnementale des bâtiments, Construction durable, : les bénéfices économiques* »- ARENE Ile de France-(4 pages). 2004

Zones et sites d'activités la qualité environnementale facteur de développement décembre 2002. Actes du colloque du 6 juin 2000 organisé par le Conseil Régional Ile de France et l' ARENE Ile de France

Charte de qualité environnementale sur une zone d'activité économique, guide d'élaboration, ARENE, mars 2005

Bâtiments industriels et démarche HQE, Emmanuel Dantoine, Philippe Delaflotte, mémoire de formation HQE, école d'architecture de Lyon

D.Drouet, *Instruments économiques et construction durable, quels nouveaux outils à l'horizon 2010*, document réalisé pour l'ADEME et l'ARENE, novembre 2004

Le mouvement HQE® dans les régions, 4eme Assises HQE, Reims, 10 et 11 mars 2005
Guy Chautard, Diane Bouleau – Association HQE

« *Lille Métropole : pour un renouvellement urbain durable, 2^{ème} étape de la recherche guide méthodologique*-février 2005. Agence de développement et d'urbanisme de Lille métropole, Agence Pattou et Associés, Tribu, Dominique Mons

Construction publique, architectures et HQE, mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques, avril

Remerciements

Tous mes remerciements à *Sandrine Bodhuin*, Pôle qualité environnement Champagne Ardennes, *Guy Chautard* association HQE , *Sandrine Jamon*, Conseil Régional Nord Pas de Calais, *Thierry Lacroix* du CSTB, *Yves Moch*, ADEME ; *Alexandra Mariage*, Ascomade ; *Julie Mousset*, IAURIF ; *Laetitia Pageot*, Conseil Régional Ile-de-France, *Jérôme de Viviers* (CRIF-habitat) *Dominique Sellier* ARENE Ile de France.

