



CARREFOUR : AMENAGEMENT ET LOGEMENT

38^{ème} Congrès des Sem

12,13 et 14 octobre 2004

Palais des Congrès de Bordeaux

Le carrefour « Aménagement et Logement » s'est déroulé en deux parties : une première consacrée à la démarche HQE et les Sem, une seconde consacrée à l'ANRU et les Sem.

I. La démarche HQE et les Sem

Ce carrefour, animé par François MARTOT, Président délégué de la commission immobilière de la Fédération des Sem et directeur de la SEMVIT, a été l'occasion d'une présentation d'expériences menées par une Sem immobilière, la SIEMP, et une Sem d'aménagement, Lyon Confluence, dans le cadre de la démarche HQE, présentation complétée par les interventions de M. BIDOU, Président de l'Association HQE, et des partenaires de cette démarche, EDF (Michel GONORD – Chef du projet logement social) et GDF (Jacques CHAUVE – Délégué collectivités territoriales).

La Haute Qualité Environnementale (HQE) est une démarche de management de projet visant à maîtriser les impacts d'une opération de construction ou de réhabilitation sur l'environnement. Il s'agit essentiellement d'une réponse opérationnelle à la nécessité d'intégrer les critères du développement durable dans l'activité du bâtiment.

Cette démarche n'existait pas vraiment avant les années 1990 et a vu sa concrétisation en 1996 par le biais de la validation de certains acquis et leur diffusion, et aussi par la création de l'association HQE.

A travers les exemples très différents de deux Sem, la démarche HQE, avec ses 14 cibles, a été illustrée.

M. René DUTREY, Président de la SIEMP, a présenté la démarche globale engagée par cette Sem immobilière à travers la charte de développement durable signée le 1^{er} juin dernier avec la Ville de Paris. Cette Charte comporte 16 engagements de HQE et de développement durable pris par la SIEMP vis-à-vis de la Ville de Paris en matière de réhabilitation et de construction de logements sociaux. Cette Charte concerne environ 300 immeubles en phase à réhabiliter ou à construire. 4 axes ont été fixés dans ce cadre : maîtriser les impacts des opérations sur l'environnement extérieur, réduire les charges et les coûts de fonctionnement des immeubles, garantir un environnement intérieur sain et confortable, inscrire les opérations dans une démarche de solidarité sociale et citoyenne.





M. Denis COURTOT, Directeur adjoint de Lyon Confluence, a quant à lui présenté l'ensemble du projet urbain de la presqu'île de Perrache, longtemps dédiée à l'industrie et aux transports et qui couvre une superficie de 150 hectares.

Cet ambition projet vise à créer un nouveau quartier en centre ville pour renforcer le rayonnement du Grand Lyon, à développer une offre innovante et attractive des loisirs urbains, à mettre en valeur les fleuves et les qualités paysagères du site, à reconquérir les friches industrielles et logistiques et à désenclaver le sud de la presqu'île, notamment par les transports en commun.

Dans cette perspective, Lyon Confluence a été lauréat du programme européen Concerto dans le cadre d'un partenariat avec Bracknell (Grand Londres) et Saragosse. Dans ce cadre, l'Union européenne participe au financement des investissements en faveur de la maîtrise de l'énergie dans les constructions de logements et bureaux. Les fonds alloués par l'Union européenne au projet Lyon Confluence, de l'ordre de 3,5 M€, visent à couvrir les surcoûts de construction justifiés par des économies d'énergie (isolation renforcée par exemple) ou par le recours à des énergies renouvelables. Cette situation est surtout le résultat des objectifs ambitieux du cahier des charges de HOE auquel doivent répondre les promoteurs pour participer au programme de construction. Ces derniers bénéficieront donc d'une aide substantielle de l'Union européenne pour atteindre les objectifs voulus par l'aménageur, à savoir : Une réduction des besoins énergétiques de 40% par rapport aux standards actuels, reposant à la fois sur la conception bioclimatique du bâtiment, sur l'isolation et sur la ventilation et des besoins couverts à 80% par des énergies renouvelables.

II. L'ANRU et les Sem

Cette deuxième partie, animée par M. Jean-Pierre SCHOSTECK, Président de la SEMARCH, Vice-président de la Fédération des Sem, Président de la Commission Immobilière, fut l'occasion d'échanges autour des expériences menées par des Sem qui sont engagées dans le renouvellement urbain.

En effet, sur les 525 000 logements que gèrent les Sem, près de 78 000 sont situés en ZUS. Elles interviennent également pour rénover des copropriétés très dégradées, pour lutter contre l'habitat insalubre et pour des opérations de reconversion et de développement économique.

Les Sem assurent également le pilotage et la coordination d'opérations complexes de renouvellement urbain.

En 2003, la loi d'orientation et de programmation pour la ville a prévu la démolition de 200 000 logements sociaux vétustes, la construction de 200 000 logements et la réhabilitation de 200 000 logements.



Cette loi a aussi créé l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) qui est présidée par M. Jean-Paul ALDUYI et qui regroupe les sources de financement de ce programme dans un guichet unique.

Ainsi la SERL, la SEMAAD et InCité Bordeaux ont illustré leur engagement dans le renouvellement urbain au travers d'une présentation effectuée par leur directeur général, permettant ensuite les échanges avec M. Patrick LAPORTE, directeur général de la CGLLS et Mme Corinne RINALDO, Secrétaire Confédérale de la CNL.

Le renouvellement en centre ville de Bordeaux.

M. Arnaud LECROART, directeur général de InCité a exposé les actions de renouvellement menées dans le centre ville de Bordeaux.

Intervenant dans le cadre juridique d'une convention publique d'aménagement, la Sem InCité doit à la fois animer le projet et jouer les rôles de médiateur, d'incitateur et d'aménageur.

Dans le domaine de l'habitat, il s'agit de conduire une diversification des programmes immobiliers (surface, typologie, statut d'occupation), de garantir un niveau de confort, de veiller au respect et à la valorisation du patrimoine architectural et urbain. L'intervention va jusqu'à la restructuration d'immeubles ou d'îlots préalablement acquis par la société, ce qui alors nécessite un « travail de dentelle », précise son directeur général.

La réhabilitation de la Duchère à Lyon

M. François VIDAL, Directeur général délégué de la SERL a présenté les réalisations menées dans le cadre du grand projet de ville de la Duchère qui vise à restructurer le quartier en organisant son désenclavement physique, en diversifiant l'offre d'habitat, en créant une nouvelle centralité et en proposant une offre attractive d'équipements publics

Dans le cadre de cette opération, l'ANRU a dernièrement validé les projets de démolition et de restructuration proposée par la SERL.

La rénovation urbaine à Dijon

M. Guy BORNOT a quant à lui mis l'accent, dans sa présentation, sur l'importance d'une coordination des différentes opérations financées par l'ANRU au sein d'une même agglomération. Sa présentation concernait notamment l'opération actuellement menée par la SEMAAD dans le cadre de l'O.R.U. des Gresilles, celle d'aménageur traditionnel et celle d'opérateur immobilier.

PDLR/HLR-15/10/2004



FÉDÉRATION DES SOCIÉTÉS D'ÉCONOMIE MIXTE

11-15 rue Saint-Georges • 75009 Paris • Tél. : 01 53 32 22 00 • Fax : 01 53 32 22 22 – 01 53 32 22 23

contact@federationdessem.org • www.federationdessem.org

Association loi 1901 • Siret 784 351 702 000 • APE 741 A • NAF 913E • TVA FR 18 784 3