

la Qualité environnementale du projet architectural et urbain en régions méditerranéennes

# L'USAGER AU COEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Cuvée 2012 - 2013



ENSA-Marseille



envirobat  
méditerranée

Mémoire de fin d'étude - Une histoire familiale

**Groupe :**  
**Céline Fiammante**  
**Sylvie Périchon**  
**Dominique Morand**  
**Alain Giry**  
**Jean-luc Inares**



## REMERCIEMENTS

A ma Maman, mon Papa, mon Epoux, mes Enfants, mes Petits-enfants à venir (surtout ne les oublions pas !!!!!), mes Amis.....

Et aussi, aux micro-ondes, congélateur, lave-vaisselle, sèche-linge, sèche-cheveux, ....tout cet électro-ménager, certes énergivore..... Mais qui nous simplifie la vie, et nous permet de dégager un peu de temps pour se plonger dans le développement durable.

Nous tenons également à remercier pour leur aide pour notre mémoire :

Sandrine du centre social Bausseque, Pauline Fontaine (interview), Frédéric Buisson de LOGIREM, Aurélien BREUIL Ecopolenergie, Suzanne Deoux, Christophe BESLAY Sociologue, Alain Bornarel Tribu pour Delzieux St Nazaire, Marjorie Musy du Cerma, Gisèle Gros-Coissy pour son déplacement à notre soutenance

À l'ensemble de l'encadrement et des intervenants de la formation

Et en particulier à Mohamed Belmaziz, Olivier Cadart et Yves Doligez.....

À Envirobat, Audrey Masselin pour sa bonne humeur

A nos confrères stagiaires

**Céline Fiammante**

**Sylvie Périchon**

**Dominique Morand**

**Alain Giry**

**Jean-Luc Linares**



## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>A L'ECHELLE DU BATI.....</b>	<b>6</b>
1.1	COMPLEXITÉ GRANDISSANTE ENTRE LES ACTEURS DU BÂTIMENT DANS L'ORGANISATION DES PROJETS .....	7
1.2	APPARITION DE COMPORTEMENTS INAPPROPRIÉS ET MAUVAIS FONCTIONNEMENTS LIÉS À UNE COMPLEXITÉ TECHNIQUE.....	8
1.2.1	UN SURDIMENSIONNEMENT RÉCURRENT DES INSTALLATIONS TECHNIQUES .....	9
1.2.2	DES DESCRIPTIFS TECHNIQUES TROP SOUVENT IMPRÉCIS (DÛ À LA COMPLEXITÉ) .....	10
1.2.3	LA RÉGULATION DE LA TEMPÉRATURE (UN EXEMPLE DANS LES LOGEMENTS) .....	10
1.2.4	LE RENOUVELLEMENT D'AIR (UN EXEMPLE DANS LES LOGEMENTS) .....	11
1.2.5	LA GESTION DE LA VENTILATION (UN EXEMPLE DANS LES LOGEMENTS) .....	12
1.2.6	LA GESTION DE L'ENSOLEILLEMENT (UN EXEMPLE DANS LES LOGEMENTS) .....	13
1.2.7	L'EFFET « REBOND » OU « BOOMERANG » .....	13
1.2.8	UNE ANALYSE FAITE PAR OLIVIER SIDLER - ENERTHEC.....	14
1.2.9	CE QUE PENSENT LES UTILISATEURS DES BÂTIMENTS PERFORMANTS .....	15
1.3	ABSENCE D'IMPLICATION DES USAGERS.....	19
1.3.1	OUI À L'ÉCO-LOGIS !.....	19
1.3.2	UN PETIT GUIDE .....	21
1.4	UN NECESSAIRE APPRENTISSAGE .....	23
1.5	UN DÉBUT DE COMMUNICATION .....	25
1.5.1	LES CAMPAGNES DE SENSIBILISATION .....	25
1.5.2	LA BROCHURE D'INFORMATION OU GUIDE.....	26
1.5.3	LES VISITES .....	27
1.5.4	LE LOGEMENT TÉMOIN .....	28
1.5.5	UN EXEMPLE LA RÉSIDENCE LES PINS À VITROLLES - LOGIREM .....	29
1.6	DES DÉMARCHES D'ACCOMPAGNEMENT.....	40
1.6.1	LES AMBASSADEURS DE L'ÉNERGIE .....	41
1.6.2	LES AMBASSADEURS DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE .....	41
1.6.3	LE CONCOURS DES « FAMILLES À ÉNERGIE POSITIVE » .....	41

<b>1.7</b>	<b>DES OUTILS ET DES CHOIX .....</b>	<b>42</b>
1.7.1	L'APPORT DE LA RT2012 .....	43
1.7.2	LE CONTRAT DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE (CPE).....	44
1.7.3	LA TROISIÈME LIGNE DE QUITTANCE.....	46
1.7.4	LA PARTICIPATION AU PROGRAMME.....	48
1.7.5	UNE CONCEPTION « ENCADRÉE » .....	48
1.7.6	UN LIEU SPÉCIFIQUE : « POINT RENCONTRE Q.E. » .....	50
<b>2</b>	<b>À L'ÉCHELLE DE L'ESPACE PUBLIC.....</b>	<b>55</b>
<b>3</b>	<b>A L'ÉCHELLE DU QUARTIER.....</b>	<b>73</b>
3.1	HISTORIQUE DE L'ÉCOQUARTIER : 3 TYPES.....	73
3.2	LE MODÈLE NORD - EUROPÉEN COMME PRÉCURSEUR.....	75
3.3	D'AUTRES EXEMPLES EN EUROPE ET EN FRANCE .....	77
3.3.1	UN EXEMPLE FRANÇAIS, LE QUARTIER DE LIMEIL-BRÉVANNES DANS LE VAL DE MARNE .....	78
3.3.2	UN AUTRE EXEMPLE FRANÇAIS, LES LOGEMENTS DU SQUARE DELZIEUX À SAINT-NAZAIRE.....	81
3.3.3	LE QUARTIER EXISTANT DE LA BARCELONETA.....	83
<b>4</b>	<b>CONCLUSION .....</b>	<b>93</b>
<b>5</b>	<b>ANNEXES : DEUX INTERVIEWS ET UNE VISITE DANS LE QUARTIER DU PANIER.....</b>	<b>95</b>
5.1	PAULINE.....	95
5.2	LOGEMENTS HÔTEL DIEU AU PANIER .....	99
5.3	SANDRINE, CENTRE BAUSSENQUE .....	100
<b>6</b>	<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>103</b>

## INTRODUCTION

Nous sommes une famille de cinq enfants : Céline la plus jeune (en 2012 au Panier !)...,,, Alain (en 2010 à Grenelle), Sylvie (en 2009 à Grenelle aussi)...,,, Dominique (en 2002 à Johannesburg)..., .... et Jean-Luc (en 2000 à New York).....



Notre arrière-grand-père est né en 1951, lors de l'UICN (Union Internationale pour la Conservation de la Nature), notre grand-père en 1970 au Club de Rome (Halte à la croissance), et notre grand-mère en 1972, ils se rencontrèrent à Stockholm. Ils voyagèrent énormément, et s'arrêtèrent quelques années à Rio de Janeiro pour donner naissance à notre père en 1992. Notre mère vit le jour en 1993 à Vienne. Nos parents se sont rencontrés en 1995 à Copenhague, et se marièrent à Kyoto en 1997.

Nous nous battons sans arrêt, et surtout épuisons nos parents car nous ne comprenons vraiment pas les consignes à respecter : Sylvie veut ouvrir les fenêtres l'été, Alain utilise le sèche-cheveux en permanence, Dominique creuse dans tous les lieux pour trouver une agora, Jean-Luc court à travers les places en cherchant l'eau et pour finir Céline fricotte avec les nouveaux venus au Panier !



L'ambiance familiale devenant de plus en plus insupportable, entraînant un épuisement irréversible des ressources parentales, la décision fût prise de tenir compte de tous en se réunissant tous les soirs dans différents lieux pour établir une charte commune afin de vivre en harmonie.



Sylvie s'attaqua au problème du logement.....



Jean-Luc entreprit la recherche d'une place paradisiaque.....



Alain restaurait les limites du quartier sans son sèche-cheveux...



Dominique poursuivait Céline à travers la ville et d'autres pays, en découvrant .....



quartiers.....

de nouveaux horizons, de nouvelles villes, de nouveaux





## 1 A L'ECHELLE DU BATI



Le secteur bâti a relevé le défi de la performance environnementale et notamment énergétique en alliant la conception bioclimatique avec des solutions techniques innovantes, mises en œuvre dans les bâtiments à Haute Performance Énergétique, à Basse Consommation et à Energie Positive.

Les retours d'expérience sur ces bâtiments sont encore peu nombreux, mais tous tendent à prouver que construire ou rénover dans une démarche de développement durable, notamment de performance énergétique peut parfois être contre-productif si on ne s'intéresse pas aux usagers : occupants et gestionnaires.

Une construction ou rénovation performante énergétiquement ne peut éluder les occupants - usagers, bien au contraire, ils sont plus que jamais partie prenante dans la réussite de ces opérations. Et, plus le bâtiment possède un objectif ambitieux, plus le comportement des usagers joue un rôle dans la réussite du bâtiment et ses performances énergétiques.

A l'échelle du bâti, nous vous proposons ici une synthèse des premiers retours d'expériences : les erreurs à éviter, les premières solutions en cours, et quelques propositions possibles.



## 1.1 COMPLEXITÉ GRANDISSANTE ENTRE LES ACTEURS DU BÂTIMENT DANS L'ORGANISATION DES PROJETS

Christophe Beslay va prochainement publier un ouvrage dans lequel il constate une complexité grandissante dans la globalité de la réalisation des opérations de constructions ou de rénovation environnementale et/ou énergétique.

Il explique que la gestion du projet est devenue très compliquée à chaque phase :

- en phase de programmation et de conception, apparition des nombreux acteurs, haute technicité, dialogue délicat entre architectes et bureaux d'études, complexité des procédures réglementaires et financières....
- En phase travaux, difficulté de mise en œuvre, complexité technique
- En phase réception et suite..... , le travail ne s'arrête plus à la réception mais doit être prolongé. Et surtout, les usagers jusque-là complètement négligés arrivent, et l'on découvre l'importance de leur comportement !

À cela se rajoute la perte de compétences des différents maillons de la chaîne.

Nous retrouvons aussi ces observations faites par Enertech lors du bilan de la rénovation d'immeubles d'habitation au niveau BBC – retour d'expérience sur les opérations menées dans le quartier Franklin à Mulhouse de 2004 à 2010 et dans la ZAC de Bonne en Isère de 2009 à 2012.

- « Une piste d'amélioration : la coordination entre les différents acteurs :
  - o La coordination entre architecte et bureau d'études fluides doit être revue et mise en place dès le début de l'opération. L'importance du poste énergie dans ces rénovations nécessite d'associer le thermicien plus en amont et un montage du projet en étroite collaboration. Cette nouvelle



organisation pourra permettre notamment de limiter les problèmes de surdimensionnement des systèmes de chauffage et de régler au mieux les difficultés liées aux passages de câbles et de canalisations.

- Les interventions des artisans et les interactions entre les différents corps de métiers doivent être arrêtées avant le démarrage du chantier. Une bonne coordination entre entreprises permettra d'améliorer la qualité de mise en œuvre, d'éviter les pertes de temps, les surcoûts et engendra une ambiance agréable sur le chantier. »

Restons donc simple, travaillons en équipe tout en ayant une ou deux personnes gérant la ligne de conduite de la naissance du projet jusqu'à la fin du projet (une fin à redéfinir !!). Et commençons par être à l'écoute aussi bien du maître d'ouvrage que des usagers dès la phase programmation.

## 1.2 APPARITION DE COMPORTEMENTS INAPPROPRIÉS ET MAUVAIS FONCTIONNEMENTS LIÉS À UNE COMPLEXITÉ TECHNIQUE

En effet, force est donc de constater que les usagers sont au cœur de la réussite ou de l'échec de nombre de projet conçus au travers de la démarche de développement durable. Tout dépend des comportements, des occupations.

Le nombre de personnes, la durée d'occupation, ses choix sur la température de son logement, bureau, classe..... , ses habitudes de ventilation, la maîtrise plus ou moins bonne de ses équipements, ainsi que le niveau et la qualité de ceux-ci, sont autant de facteurs déterminants de sa consommation et donc de la réussite ou de l'échec de la démarche.

Il en est ainsi des comportements ci-après décrits, qui peuvent paraître anecdotiques au premier abord, mais qui au final, peuvent balayer les objectifs énergétiques de certaines opérations de construction et de rénovation.

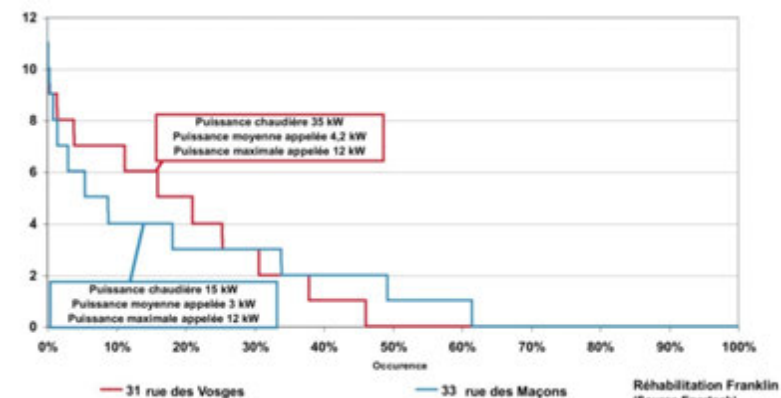
### 1.2.1 UN SURDIMENSIONNEMENT RÉCURRENT DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

Observations faites par Enertech lors du bilan de la rénovation d'immeubles d'habitation au niveau BBC – retour d'expérience sur les opérations menées dans le quartier Franklin à Mulhouse de 2004 à 2010 :

« La phase de conception a mis en évidence la faiblesse des bureaux d'études sur la problématique BBC. L'un d'entre eux n'avait pas identifié qu'il travaillait sur un bâtiment à très basse consommation. Ce peu d'intérêt de nombreux bureaux d'études pour la conception et la rénovation des Bâtiments Basse Consommation est un problème récurrent. Malgré les recommandations et les avertissements effectués par Enertech sur

les différentes opérations du quartier Franklin, les équipements de production de chaleur ont été dans certains cas largement surdimensionnés. Il faudra accepter définitivement l'idée que plus les besoins énergétiques des bâtiments sont faibles, plus le rendement de génération de la chaudière aura tendance à se dégrader. Il faudra donc faire très attention à ne pas la surdimensionner !

L'analyse des courbes de charge des chaudières installées montre que la puissance installée est, selon le cas, supérieure de 50 à 300% à ce qui est nécessaire. Ce surdimensionnement engendre non seulement un surcoût d'investissement (constaté dans l'analyse économique) mais, surtout, un mauvais rendement de l'installation de chauffage, d'où une surconsommation et un risque de pollution atmosphérique. Le surdimensionnement annule en grande partie les gains apportés par le renforcement des performances thermiques de l'enveloppe. »



### 1.2.2 DES DESCRIPTIFS TECHNIQUES TROP SOUVENT IMPRÉCIS (DÛ À LA COMPLEXITÉ)

Observations faites par Enertech lors du bilan de la rénovation d'immeubles d'habitation au niveau BBC – retour d'expérience sur les opérations menées dans le quartier Franklin à Mulhouse de 2004 à 2010 :

« La campagne de mesure montre des dysfonctionnements dans les réglages des installations techniques. Ces réglages sont du ressort des entreprises mais il appartient au bureau d'études de préciser avec beaucoup plus de soin les modes de fonctionnement des auxiliaires. Les descriptions qu'on peut lire aujourd'hui dans les cahiers des charges (CCTP) sont très sommaires voire inexistantes. C'est donc souvent l'entreprise qui improvise sur le chantier et définit de façon empirique les modes de fonctionnement des auxiliaires. »

### 1.2.3 LA RÉGULATION DE LA TEMPÉRATURE (UN EXEMPLE DANS LES LOGEMENTS)



Compte tenu de la performance thermique des bâtiments, le chauffage ne devrait plus être le premier poste de consommation énergétique du logement. Cependant, selon le comportement de l'occupant, la consommation de ce poste chauffage peut très rapidement devenir un gouffre financier, sans que ce dernier en soit conscient car il n'est pas forcément informé du fonctionnement de cet équipement. En effet, si l'occupant souhaite une température supérieure à la température de consigne dans son logement, et par exemple en programme 1 à 2 °C de plus que la température de consigne, alors sa facture augmentera car pour tout degré supplémentaire, la consommation augmente d'environ de 7 à 15%. Et plus le logement sera performant et plus l'impact de la modification de la température sur la consommation d'énergie est important.

Mais la responsabilité de l'augmentation de la consommation peut également être imputable au



concepteur, si dans la modélisation, la température extérieure de consigne prise s'avère supérieure à la température réelle extérieure. Pour cet immeuble isérois, construit passif, isolé en fibres de bois, doté d'un triple vitrage, dépourvu de radiateur, la consommation annoncée était de 27,4kWh/m<sup>2</sup>/an pour le chauffage, l'eau chaude et la ventilation. Cependant, dès la première année, la consommation a été bien supérieure. L'hiver avait été particulièrement froid. Les locataires pour gagner rapidement en degré en rentrant chez eux, ont augmenté le débit de ventilation, quitte à avoir trop chaud ensuite. La pompe à chaleur a pris le relais, ce qui a entraîné une surconsommation électrique. La méconnaissance du fonctionnement de la ventilation et la température de consigne insuffisante pour répondre à un épisode climatique exceptionnel, sont les responsables de cette surconsommation électrique.

#### 1.2.4 **LE RENOUVELLEMENT D'AIR (UN EXEMPLE DANS LES LOGEMENTS)**

De même, la technique et la performance d'un logement peuvent être totalement inutiles si l'occupant persiste à perpétuer certaines habitudes, coutumes inappropriées à son logement.

C'est le cas de l'aération d'une pièce, si le bon sens fait que nous approuvons ce geste simple, notre connaissance de l'équipement du logement nous fait bondir. L'ouverture quotidienne des fenêtres d'environ 5 minutes peut-être concevable et parfois souhaitable, mais maintenir cette ouverture, durant une ou plusieurs heures, n'est pas adaptée. Cette entrée d'air extérieure fait chuter la température de la pièce. Equipée de radiateurs très souvent à basse température, la pièce met plusieurs heures à recouvrer la température de départ, et ce rattrapage thermique est source de consommation énergétique. Et inversement, lors de canicule.....

### 1.2.5 LA GESTION DE LA VENTILATION (UN EXEMPLE DANS LES LOGEMENTS)

Il n'est pas rare de constater, en visitant les logements, l'obturation du système de ventilation. L'occupant évoque à juste titre que ces bouches d'aération ou les réglettes des châssis de fenêtres apportent de l'air froid, et que pour ces raisons de sensation de « froid » ou de nuisances sonores, il les a bouchées.

Il est clair que l'usage de cet équipement n'est pas compris par l'occupant, et c'est pour la même raison que très souvent également cet équipement est mal entretenu ou pas entretenu du tout (pas de changement des filtres, pas de réglages), voire détourné de son usage (raccordement de la hotte de cuisine), ou simplement arrêté.

Ce comportement de l'occupant sur le système de ventilation peut générer, plus ou moins rapidement, une dégradation de la qualité de l'air, le développement de moisissures, l'apparition de condensation, des problèmes d'hygiène, et une surconsommation énergétique.

C'est ce qui s'est passé pour une société de logements sociaux située à Fribourg. En 2004, elle décide de rénover deux bâtiments datant des années 1960, de deux manières différentes. Une rénovation sera « passive », et l'autre sera « basse consommation ». L'objectif est de comparer les coûts d'investissements et les économies d'énergies réalisées.

Après deux ans de fonctionnement, le constat est le suivant, les consommations de chauffage ne sont pas celles attendues. Le premier bâtiment n'a pas atteint ses objectifs (27kWh/m<sup>2</sup>/an au lieu de 15 prévus) et le second bâtiment les a dépassés (36 kWh/m<sup>2</sup>/an au lieu de 31 prévus). Après enquête, il s'est avéré que le principal obstacle à l'atteinte de ces objectifs était tout simplement les occupants à l'intérieur des logements. Ces derniers dans le bâtiment passif n'avaient pas pris en compte que la ventilation double flux avec récupération de chaleur installée lors des travaux de rénovation, fonctionnait de toute autre manière que la VMC simple flux équipant précédemment leur logement. Ils ont donc continué à ouvrir les fenêtres pour aérer leur logement comme d'habitude, en ne prenant pas en compte le fait que cela cause des dérèglements importants au niveau de la VMC : tous les échanges d'air doivent en effet être réalisés par l'échangeur de la VMC2F.

### 1.2.6 LA GESTION DE L'ENSOLEILLEMENT (UN EXEMPLE DANS LES LOGEMENTS)

Si l'orientation du logement est un choix capital pour bénéficier des atouts de la nature, à commencer par l'ensoleillement et la luminosité, cet atout peut devenir aussi une source de consommation énergétique, s'il n'est pas un minimum maîtrisé par l'occupant.

En effet, le facteur solaire est une des données prises en compte dans les calculs de performance énergétique des bâtiments, et si les apports solaires ne sont pas appréhendés par l'occupant comme la modélisation le prévoit, le résultat n'est plus le même.

C'est le cas, lorsque par exemple le locataire se reposant sur la performance de son équipement de chauffage ou de climatisation, ou d'éclairage, ne se donne plus la peine ou ne sait plus gérer ces apports solaires. C'est ainsi qu'il peut préférer en plein été, augmenter la puissance de sa climatisation plutôt que de tirer les brise-soleil, ou de fermer ses volets (et parfois des fenêtres !). Il peut aussi en plein hiver préférer allumer l'éclairage de sa pièce plutôt que de démonter les palissades placées sur les garde corps du balcon occultant les rayons bas du soleil mais protégeant son intimité des vues du voisin.



### 1.2.7 L'EFFET « REBOND » OU « BOOMERANG »

A cause de comportements de l'occupant de toute autre nature, la performance énergétique peut aussi ne pas être atteinte. Ces comportements sont qualifiés d'effet rebond.



Il s'agit de comportements de consommation induits par le fait que des économies d'énergie sont possibles par l'amélioration des performances du logement, des équipements. Ces comportements annulent une partie des gains de performance énergétique en raison d'une utilisation accrue des énergies.

Les exemples suivants sont souvent cités pour illustrer cet effet rebond :

« Mon logement a fait l'objet d'une isolation thermique performante, je consomme moins de chauffage, donc j'augmente la température de chauffe pour améliorer mon confort ». Il s'agit de l'effet rebond dit direct.

« Mon logement a fait l'objet d'une isolation thermique performante, je consomme moins de chauffage, et avec les économies réalisées, j'achète de nouveaux équipements, télévisions, ordinateurs.. ». Cet effet rebond est qualifié d'indirect.

Un rapport du CREDOC indique que l'« effet rebond » peut annuler de 5 % à 50 % des gains d'énergie obtenus grâce au progrès technique. Et dans le cas de l'amélioration de l'efficacité d'un système de chauffage, il existe un décalage moyen d'environ 30 % entre les économies prévues et celles qui sont effectivement réalisées...

Ce constat prouve encore que les comportements de l'occupant sont bien au cœur de cette problématique d'un bâti performant.

#### 1.2.8 **UNE ANALYSE FAITE PAR OLIVIER SIDLER – ENERTHEC**

Olivier Sidler fait une analyse à partir du suivi des projets suivants :

- Zac de Bonne à Grenoble – Logements
- Logements sociaux à Bron
- Bâtiment de bureaux de l'INEED à Alixan (Drôme).

Il analyse ainsi différents impacts : données climatologiques, comportements, erreurs de conception sur la prévision, défauts de mise en œuvre, défauts de maintenance, réglages et pilotage.

Nous avons tous notre rôle à jouer dans l'amélioration des performances du projet, y compris l'utilisateur :

Il souligne donc lui aussi l'impact des comportements :

- Des températures intérieures très élevées (>19°) - hivers
- La régulation de température par ouverture des fenêtres – confort d'été
- L'effet des apports électriques internes (consommations électrodomestiques – électroménager ou bureautique)
- L'effet dévastateur des veilles et du mauvais pilotage des équipements

### 1.2.9 **CE QUE PENSENT LES UTILISATEURS DES BÂTIMENTS PERFORMANTS**

Le pôle Alsace Energivie présente les résultats d'une étude sur la perception des consommateurs face aux bâtiments très performants, au niveau du Rhin Supérieur.

Les bâtiments très performants (Bâtiment à énergie positive en France, Nearly zero energy building en Europe) seront une réalité quotidienne en 2020. Les professionnels s'y préparent déjà. Mais quelles perceptions les consommateurs, futurs occupants, ont-ils de ces bâtiments?

L'étude examine les perceptions des consommateurs sur ces bâtiments dans les trois pays, à l'échelle du Rhin Supérieur. Dans chaque pays a été utilisée l'appellation la plus proche du concept du Nearly Zero Energy Building : Bepos en France, Passivhaus en Allemagne et Minergie-A en Suisse.



La vision du logement idéal met en œuvre plusieurs thématiques : la localisation, le coût d'acquisition, la taille et l'orientation des pièces. Les dépenses liées à l'énergie n'arrivent qu'ensuite, critère important pour 54% des personnes interrogées, suivi par le confort thermique (42%) et la construction avec des matériaux sains (37%).

### **Petites fenêtres, murs qui ne respirent pas...**

Il y a une faible conscience du poids du bâtiment dans la consommation énergétique, alors que celui-ci représente 40% de la consommation d'énergie et 40% des émissions de gaz à effet de serre au niveau européen.

48% des personnes interrogées considèrent cependant qu'il est important d'agir pour économiser l'énergie. Les « bâtiments spécialement conçus pour consommer très peu d'énergie » ont une image plutôt positive pour plus des 2/3 des personnes interrogées.

Ils apparaissent comme bien conçus et bien intégrés dans leur environnement, pour des foyers prévoyants et « dans le coup »... A l'inverse, certaines représentations et « défauts supposés » concernent un tiers de la population : de petites fenêtres, des murs qui ne respirent pas...

### **mais des logements modernes et esthétiques !**

Tous reconnaissent cependant la modernité de ces logements. A noter qu'en France, les personnes interrogées sont davantage convaincues de l'esthétisme des bâtiments qu'en Suisse ou en Allemagne.

La possibilité d'avoir un tel logement dans de l'ancien n'est pas réellement connue. Seules 57% des personnes interrogées parviennent à citer un label, avec des différences notables selon les



pays. En Suisse, 49% citent spontanément Minergie. En France, 35% citent spontanément BBC (mais seulement 1% Bepos). En Allemagne, 6% citent spontanément Passivhaus.

### **Le confort thermique jugé important**

Pour ceux qui connaissent les labels, les notions associées sont la basse consommation d'énergie et l'isolation / étanchéité. Le confort thermique ressort en tête des caractéristiques jugées importantes pour ces logements.

Cependant, habiter un bâtiment très performant implique des changements dans son comportement ou dans ses pratiques de consommation d'énergie et ces changements peuvent être vus comme des contraintes. L'étude a recherché le niveau d'acceptabilité de celles-ci.

Les changements liés à l'adoption de comportements plus écoresponsables – réduire le chauffage en cas d'absence, éteindre les lumières non utilisées, aérer de manière plus réfléchie – semblent les plus acceptables pour les personnes interrogées.

### **Des contraintes parfois mal acceptées**

Les contraintes suscitant le plus de réticence sont celles impliquant le renoncement à certains comportements individualistes. Mais seulement 30% des personnes interrogées n'acceptent pas ces contraintes :

- Ne pas faire le choix de son mode de chauffage
- Mutualiser la production d'énergie avec d'autres bâtiments
- Privilégier un bâtiment ancien rénové ou un logement collectif plutôt que de construire sa maison individuelle.



Les énergies renouvelables bénéficient d'une image positive axée sur le recours à des technologies avancées et sur la garantie d'indépendance. L'étude montre cependant qu'il y a de vraies interrogations concernant les aspects de coût et de rentabilité des installations.

### **A propos de l'étude**

L'étude a été réalisée en juin et juillet 2012 auprès de 900 habitants du Rhin Supérieur, via internet. Elle a concerné : 300 personnes en Alsace, 450 en Allemagne (Bade Wurttemberg et Sud de Rhénanie-Palatinat) et 150 en Suisse (Bâle Ville et Canton de Bâle). Publié le 21/02/2013

Il est donc important de replacer les usagers au centre du bâti. Si les projets deviennent trop complexes ou tout automatisés, l'utilisateur peut ressentir une déshumanisation, une désappropriation du lieu, en le ressentant comme imposé à lui, la liberté retirée d'ouvrir tout simplement une fenêtre...

De là apparaît un sentiment d'incapacité, d'inutilité, entraînant un mal-être, et donc un désintéressement total. Mettons dans nos projets des tâches simples pour l'utilisateur (ouvrir une fenêtre, baisser un volet...). En le rendant responsable d'une tâche, cela sera ressenti comme une gratification et donc entraînera l'implication et la volonté de faire en sorte que le bâti fonctionne correctement.

Donner l'envie....

## 1.3 ABSENCE D'IMPLICATION DES USAGERS

Non seulement la complexité technique des projets, mais aussi l'absence trop souvent perçus de l'implication des usagers entraînent au final de mauvais résultats sur ces bâtis dits économes !

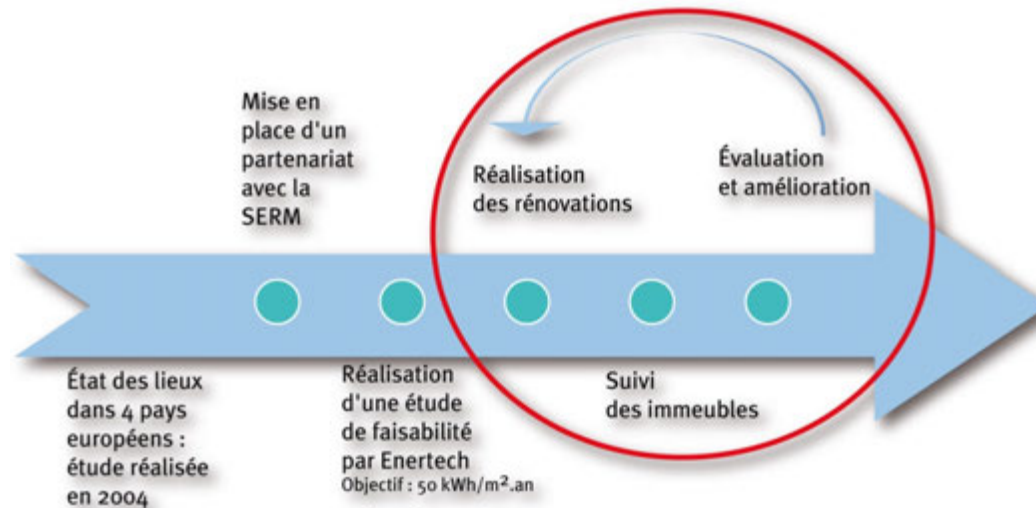
### 1.3.1 OUI À L'ÉCO-LOGIS !

#### « Rénovation d'immeubles d'habitation au niveau BBC – Retour d'expérience sur les opérations menées dans le quartier Franklin à Mulhouse de 2004 à 2010 » - Alsace Energivie – oui à l'éco-logis ! - 2010

Cette rénovation a été imaginé en 2004 par le programme Alsace énergivie (Europe, région Alsace et Ademe) et lancée en 2005 à un moment où personne en France ne parlait de rénover les bâtiments à des niveaux de consommation deux fois inférieurs à ceux exigés par la réglementation thermique des bâtiments neufs.

L'ALME (Agence Locale de la Maîtrise de l'Energie de l'agglomération mulhousienne) et Enertech ont eu la mission d'accompagnement de la conception au suivi des consommations et des températures, en passant par la case « sensibilisation et information des locataires ». Ici le locataire arrive en fin de projet seulement, juste à la mise en location !!!

Déroulement de l'opération :

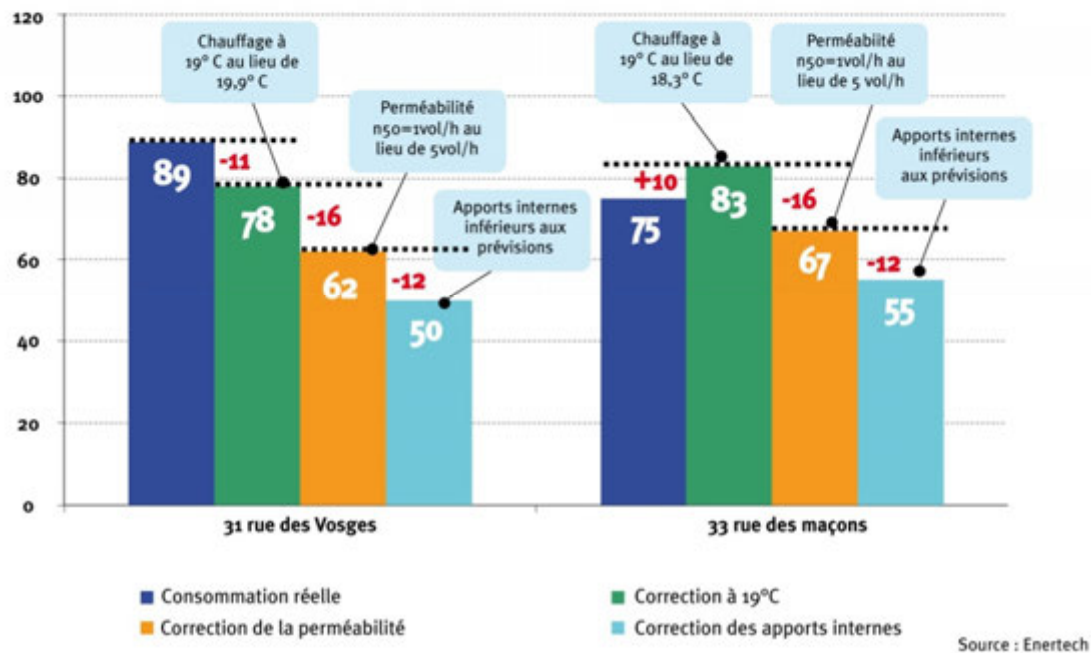


Après un an d'exploitation, des résultats plutôt satisfaisants sont obtenus, dus à de bons choix dans les solutions techniques mais surtout à une forte sensibilisation accrue des usagers. Ces résultats nous montrent de façon indéniable le rôle important du comportement des usagers dans des bâtiments à très faibles besoins.

Un exemple sur le chauffage (déjà mentionné plus haut):

Il apparaît dans les premières mesures le problème récurrent du dépassement de la température de consigne de 19°C en hiver dans les appartements. Et aussi pour le confort d'été, les mauvaises habitudes de la gestion des ouvertures des fenêtres.

Les causes de la dégradation des performances attendues



### 1.3.2 UN PETIT GUIDE

« Guide suivi et instrumentations des bâtiments performants – méthodologie à destination des maîtres d’ouvrage : Construction neuve et réhabilitation – Tertiaire et habitat collectif » Effinergie – Envirobat Méditerranée – BE Adret - Janvier 2013

Ce guide met l’accent sur l’importance de l’aspect « humain » : comment impliquer les différents acteurs, définir les rôles de chacun, assurer une transition efficace au moment de la livraison, sensibiliser les occupants, gestionnaires et exploitants... »



Les enjeux du suivi des performances d'un bâtiment



Signe de l'importance de cet enjeu, plusieurs études et articles ont été publiés courant 2012<sup>8</sup> et mettent en avant des notions intéressantes, à la fois dans le tertiaire et le logement collectif. Tous témoignent de l'importance de la prise en compte des besoins de l'utilisateur dès la conception, mais aussi du choix entre des **systèmes simples** (intervention des occupants dans la gestion quotidienne : ils doivent s'impliquer) ou des **systèmes complexes** ou technologiques (fonctionnement automatisé des systèmes, sans intervention des occupants : ils doivent s'y adapter).

Dans un cas comme dans l'autre, la responsabilité des occupants est engagée pour développer le bon usage de ces systèmes. Si les systèmes ne sont pas adaptés à leurs besoins, le risque de détournement ou de contournement est fort. Il est donc important de tenir compte des représentations mentales des occupants (ex : impossibilité d'ouvrir les fenêtres).

En amont, la conception des systèmes doit **prendre en compte au mieux les attentes et les habitudes des usagers**. En aval, le gestionnaire doit au maximum **favoriser l'apprentissage des nouveaux systèmes**.

Dans le logement social, l'étude réalisée par le cabinet Utopies<sup>9</sup> pour le bailleur social "Nantes Habitat" souligne l'importance de l'intégration des perceptions des habitants en phase conception. Ce bailleur social a ainsi choisi de raisonner en termes de **qualité d'usage** et de **maîtrise d'usage**. Ces notions replacent l'utilisateur au cœur des choix techniques.

Cette étude signale également l'importance de la mise en place d'outils de sensibilisation adaptés : supports de communication co-rédigés avec des occupants, sensibilisation pendant la phase chantier, réalisation de films avec les locataires, accompagnement par une structure éducative, formation, challenge, etc.

Dans le tertiaire et en partant du constat du rôle incontournable de l'occupant, l'entreprise Ubigreen<sup>8</sup> propose une stratégie d'action pour le mobiliser, qui peut se résumer en 5 points :

- sensibiliser les équipes au bilan énergétique de l'entreprise
- informer les collaborateurs sur les actions à mettre en place
- motiver chaque occupant en montrant l'impact positif de ses gestes
- impliquer toute l'entreprise en créant des dynamiques collectives
- engager chaque collaborateur dans sa démarche

Pour résumer, la mise en place d'un suivi instrumenté d'un bâtiment va profiter au gestionnaire comme aux utilisateurs.

> Intérêts pour le GESTIONNAIRE

- Connaître les consommations réelles par usages de l'énergie et de l'eau
- Réduire les risques de dérives de consommations liées à l'usage du bâtiment
- Identifier le niveau de performance énergétique atteint en condition réelle
- Maîtriser les charges
- Identifier les dérives de fonctionnement
- Garantir le retour sur investissement des surcoûts liés à la maîtrise de la demande en énergie
- Sensibiliser les utilisateurs à la maîtrise de l'énergie et de l'eau, à confort égal
- Améliorer la productivité des occupants (tertiaire, scolaire)
- Sectoriser les bâtiments en fonction de leurs usages (restauration, chambres et logements de fonction pour une hôtellerie)
- Aider à l'exploitation
- Optimiser les coûts d'exploitation dans des conditions de confort satisfaisantes
- Cerner les comportements des utilisateurs et les sensibiliser à un usage adapté du bâtiment
- Améliorer le service rendu aux usagers (plus de confort)

Et plus techniquement de :

- Vérifier le bon fonctionnement des équipements
- Aider aux réglages des automatismes
- Alerter sur les dysfonctionnements pour y apporter des actions préventives ou des corrections
- Assurer la mise en route correcte de l'organe de régulation

> Intérêts pour les UTILISATEURS

- Maîtriser et optimiser les confort : thermique, visuel, acoustique, sanitaire (ventilation)
- Evoluer dans un environnement sain et confortable
- Comprendre les caractéristiques et le fonctionnement du bâtiment

> Intérêts pour la COLLECTIVITE

- Economiser de l'énergie et des ressources et limiter les impacts environnementaux
- Limiter le réchauffement climatique
- Etre moins dépendant de l'énergie fossile

Ces différents intérêts peuvent constituer des **objectifs** auxquels le maître d'ouvrage souhaite répondre. Ces objectifs sont repris dans la **liste de contrôle** proposée en page 35 (annexe 1).

## 1.4 UN NECESSAIRE APPRENTISSAGE

L'association Qualitel et sa filiale Cerqual sont en cours d'analyse des données recueillies lors de l'étude "Vivre dans un logement BBC". Les habitants de diverses résidences Basse Consommation ont été interrogés sur leurs habitudes et sur la réalité, ou non, d'une diminution de la facture énergétique. Il en ressort des résultats globalement bons, mais également la nécessité d'un apprentissage pour les ménages et les professionnels.

Source : <http://www.batiactu.com/edito/vivre-dans-un-logement-bbc-premiers-retours-d-expe-33700.php>

### « Une étude qualitative et non quantitative

L'échantillon étant de faibles dimensions (cinq résidences étudiées, trois ménages dans chaque, soit en tout 15 témoignages), l'étude sociologique sur les retours de ces premières opérations BBC est avant tout qualitative. Elle repose notamment sur la comparaison entre la consommation conventionnelle attendue et la consommation réelle des occupants des logements. Les températures externes et le comportement des habitants qui ont un impact fort sur les consommations font notamment dévier les résultats. Or, s'il est communément admis que le chiffre réel se situera toujours au-dessus du conventionnel, il arrive pourtant que certains ménages se situent en dessous de cette valeur. Certains bénéficieraient par exemple de transferts de chaleur depuis les appartements voisins. Mais la plupart des ménages présentent bien des consommations supérieures à l'attendu, parfois pour des raisons techniques mais le plus souvent à cause de comportements différents de ceux définis par la convention. Il est à noter que la consommation énergétique finale, si elle n'est pas divisée par trois ou quatre par rapport à un logement RT 2005, reste toutefois bien inférieure.

Quant au niveau de satisfaction des occupants, il est globalement bon, notamment en ce qui concerne le confort d'hiver. Le confort d'été reste perfectible, notamment dans les pièces orientées au sud dans des maisons individuelles situées dans les régions méridionales. L'hygrométrie variable



(trop sec en hiver, trop humide en été) ne gênerait que peu les résidents, tandis que le taux de CO2 de l'air intérieur demeurerait correct. La qualité technique des logements livrés (en 2009-2010) était bonne, avec un coût au mètre carré raisonnable et une facture énergétique pour les occupants satisfaisante : extrêmement variable suivant le nombre de personnes du ménage, la durée d'occupation, le niveau d'équipement électroménager et les habitudes de vie (ventilation, température intérieure souhaitée), elle va de 40 €/mois à près de 110 €/mois dans l'échantillon observé.

### **Un maître-mot : apprentissage**

Le BBC nécessite un processus d'apprentissage pour les professionnels. Il existe de fortes différences de pratique entre une première opération immobilière et les suivantes. Si, dans les débuts, maître d'ouvrage et maîtres d'œuvre avaient tendance à "se border" en ajoutant des équipements techniques coûteux, ils savent aujourd'hui qu'il est possible de faire du BBC sans avoir recours à des solutions trop onéreuses et se passer de triples vitrages, de ventilation double flux ou de photovoltaïque. Les entreprises apprennent l'importance de l'étanchéité à l'air et découvrent les spécificités de certains équipements.

Pour les usagers, l'étude met en évidence trois typologies :

- les "connaisseurs" qui connaissent le BBC et tentent de l'optimiser (39 % des cas) ;
- les "utilisateurs" qui ne connaissent pas bien le BBC et utilisent leur logement comme un logement usuel en profitant de l'augmentation de confort à moindre coût (28 %) ;
- et les "Indifférents" qui ne connaissent pas du tout le BBC et l'emploient mal (33 %).

Cela résulterait d'une insuffisance de l'information, qui devrait être adaptée à chaque catégorie d'occupant. L'appropriation des qualités du logement se ferait en trois phases, selon les auteurs de l'étude :

- lors de l'emménagement avec quelques informations de base, afin de ne pas perturber l'entrée dans les lieux ;

- six mois plus tard, afin de faire le point sur d'éventuelles difficultés rencontrées pendant cette période de "rodage" ;
- puis finalement au bout d'un an, après que les occupants ont passé un été et un hiver dans les lieux.

De telles mesures supposent compétence et disponibilité de la part des bailleurs ou des syndicats de copropriété.

Le promoteur d'une des opérations étudiées a bien compris la nécessité de faire évoluer les modes de vie en distribuant une brochure intitulée : "Du bâtiment économe à la consommation responsable", qui présentait des rubriques telles que "Dépensez peu d'énergie en hiver", "Vivez confortablement en été" ou "Consommez moins d'électricité". D'ores et déjà, Cerqual et Qualitel ont prévu de poursuivre l'étude en élargissant le nombre de résidences : une sixième opération immobilière, copropriété de maisons individuelles en climat méditerranéen, est en cours d'investigation.

## **1.5 UN DÉBUT DE COMMUNICATION**

Or pour changer ou simplement adapter les comportements de l'occupant au bâti d'aujourd'hui et à sa vocation de préserver l'environnement, il faut communiquer, voire éduquer l'occupant.

Dans l'idéal, cette communication doit être simple, pertinente, renouvelée, et adaptée aux futurs occupants, à leur aptitude à appréhender ces informations, et cela quel que soit le niveau de performance énergétique visé du logement, du bâti. Elle est un des leviers pour un changement durable des comportements et habitudes de l'occupant.

### **1.5.1 LES CAMPAGNES DE SENSIBILISATION**

De nombreuses campagnes d'informations et de sensibilisation sont menées, notamment par les espaces info énergie, par l'ADEME. Ces campagnes portent progressivement leurs fruits. En effet, d'après un



rapport du CREDOC publié en février 2013, 3 français sur 4 indiquent être concernés personnellement par le développement durable, mais avouent aussi ne pas savoir hiérarchiser les éco-gestes selon leur efficacité.

### 1.5.2 **LA BROCHURE D'INFORMATION OU GUIDE**

Pour les bailleurs, si par le passé, la communication se résumait à un simple descriptif des caractéristiques du logement, avec la construction de bâtiments HPE, BBC, BEPOS, la communication aujourd'hui tente de s'adapter aux nouveaux bâtis.

Elle ne présente plus simplement les caractéristiques du logement, mais elle décrit les performances environnementales et notamment énergétiques du bâti, le fonctionnement de ces équipements pour que l'occupant puisse en avoir une utilisation appropriée, et que son comportement vise à maîtriser ses consommations.

Cette communication se fait généralement sous forme de brochure d'information remise avec le bail ou l'état des lieux.

C'est la démarche adoptée par le bailleur social, Logirem. Lors de la réhabilitation thermique d'une résidence, il a édité un guide pratique propre aux locataires concerné par cette opération, avec comme slogan en page de garde : « avoir un logement performant c'est bien savoir s'en servir c'est mieux ! »

Ce guide explique de façon simple et pratique l'utilisation des nouveaux équipements du logement installés suite à la rénovation : chaudière individuelle, thermostats, radiateurs, brise soleil, ventilation.... Son objectif est aussi de faciliter la maîtrise des consommations, en apportant aux habitants les savoir-faire nécessaires à la prise en main des équipements du logement en général.

### 1.5.3 LES VISITES

La communication par la transmission orale de l'information est probablement la plus adaptée, elle consiste à effectuer des visites auprès de l'occupant. Ces visites « pédagogiques » sont à programmer à différentes périodes.

L'appropriation des qualités du logement doit se faire à la phase emménagement de l'occupant, du locataire, pour lui fournir les informations de base, mais ses préoccupations sont souvent autre à ce moment.

Dans le cas d'une réhabilitation, le plus approprié serait que ces visites commencent pendant la phase travaux, mais là encore, les préoccupations de l'occupant sont de connaître la durée des travaux, la date de ceux-ci dans son logement... et celles du bailleur de réaliser les travaux dans les meilleures conditions et dans les délais.



Cette communication doit être renouvelée pour savoir si l'information a été comprise et les préconisations mises en œuvre. Aussi, une deuxième visite s'impose. Elle est à programmer après la période de rodage dans un intervalle de 3 à 6 mois correspondant à la mise en marche ou à l'arrêt de la période de chauffage, cela permet de faire un point sur les équipements de chauffage et d'avoir un premier retour du locataire et des éventuelles difficultés rencontrées.

Idéalement, une visite devrait se faire également au bout d'un an après un hiver et un été vécus dans le logement, pour communiquer sur les consommations et les préoccupations de l'occupant.

Ce type de communication est rarement mis en œuvre, car elle suppose une compétence et une disponibilité du représentant du bailleur ou du propriétaire,

#### 1.5.4 LE LOGEMENT TÉMOIN

La mise à disposition d'un logement témoin est aussi un moyen de communiquer avec l'occupant sur les nouvelles performances du logement, sur ses équipements, et les comportements à adopter pour maîtriser les consommations énergétiques.

C'est aussi le choix que Logirem a fait lors d'une opération de réhabilitation à Vitrolles. Accompagné par l'association Ecopolénergie, ce bailleur social a mis à disposition un logement témoin dans lequel une exposition interactive permet d'informer les locataires sur l'utilisation des équipements électrodomestiques, et sur les consommations d'eau et d'énergie.

Cet accompagnement de l'occupant nécessite aussi son implication à l'application des comportements vertueux pour la maîtrise des dépenses d'eau et d'électricité.

Ce type de communication nécessite également la mise à disposition d'un logement ce qui n'est pas possible dans certains secteurs en flux tendus, et cela représente aussi une perte sèche de loyer pour le bailleur.

### 1.5.5 UN EXEMPLE LA RÉSIDENCE LES PINS À VITROLLES - LOGIREM

Nous partons de si loin !!!!!

Nous avons fait une visite de la résidence Les pins à Vitrolles réhabilitée par Logirem avec l'appui de l'association Ecopolenergie.

#### **Présentation de l'association Ecopolenergie et de sa démarche :**

Il s'agit d'une association au service du développement durable, ayant pour objectif de sensibiliser, informer, éduquer et conseiller. Les publics visés sont : les particuliers, les salariés, les collectivités, les entreprises et le monde de l'éducation.

#### **Mise en place d'un appartement témoin :**

#### **Qu'est-ce qu'un espace info énergie ?**

Aux termes du protocole de Kyoto (1997), la France s'est engagée à stabiliser, à l'horizon, 2010, ses émissions de gaz à effet de serre au niveau de celles de 1990. Dans ce contexte, le gouvernement a lancé en décembre 2000 le Programme d'Amélioration de l'Efficacité Energétique (PNAEE).





Ce programme s'articule autour de plusieurs grands axes : développement des transports collectifs et des modes de transports « propres », promotion des énergies renouvelables, maîtrise des dépenses énergétiques dans l'habitat, encouragement des investissements dans les entreprises industrielles et tertiaires.

Afin de faciliter l'accès à l'information des particuliers sur les économies d'énergie et sur les énergies renouvelables, l'ADEME (Agence pour l'Environnement et la Maîtrise de l'Energie) a développé en partenariat avec les collectivités locales, le réseau des Espaces Info Energie.

Ce réseau s'appuie sur des associations et organismes à but non lucratif qui fournissent au grand public des informations de qualité sur la maîtrise de l'énergie. Répartis sur l'ensemble du territoire, ils ont pour vocation de répondre aux attentes des particuliers, aux petites et très petites entreprises ainsi qu'aux petites collectivités.

Ils assurent un service de proximité et conseillent gratuitement le public sur les gestes simples à adopter pour optimiser ses consommations d'énergie. Ils sont à la disposition du public pour répondre aux questions sur : les équipements de l'habitation, le chauffage et l'eau chaude domestique, l'isolation thermique, les véhicules et les transports...

Des conseillers reçoivent le public à leur permanence ou traitent les demandes d'information par téléphone ou par correspondance. Ils disposent de brochures d'information, développent des programmes d'animation locaux et conduisent des actions ciblées dans le cadre de manifestations destinées au grand public.

### **Visite de l'exposition « Dans mon quartier, je consomme malin »**

Cette exposition mobile représentant un logement témoin permet d'apporter à un projet global sur l'eau et l'énergie un espace de sensibilisation et de démonstration aux locataires, propriétaires et aux acteurs locaux d'un quartier ou d'une commune.

C'est un lieu d'information, d'échanges et de débats sur les économies d'eau et d'énergie dans le logement.

Différentes techniques d'animation et divers outils de mobilisation et d'accompagnement ont été testés auprès des habitants et des professionnels de l'action sociale, de l'animation, du logement, de l'énergie.

### **Education à l'environnement sur le thème de l'énergie.**

« Tu me dis, j'oublie. Tu m'enseignes, je me souviens. Tu m'impliques, j'apprends. »

(B. Franklin)

Que ce soit en classe ou pendant le temps péri et extrascolaire, ECOPOLENERGIE propose des actions éducatives à l'environnement et à la maîtrise des énergies.

L'éducation à l'environnement permet de situer l'éducation dans des perspectives ouvertes sur la vie économique et sociale, de participer à une pédagogie générale active, visant à la fois la responsabilisation et le développement de l'individu, l'insertion solidaire et responsable de celui-ci dans la vie collective.

## Des méthodes pédagogiques basées sur la participation



Ils proposent une démarche générale qui conjugue les trois méthodes pédagogiques suivantes :

- La pédagogie active, où les 5 sens du public sont sollicités.
- La pédagogie de projet, où le public devient auteur et acteur d'activités qu'il aura choisi.
- La pédagogie de l'alternance, où différentes approches sont tour à tour utilisées.

En privilégiant les points suivant :

- Les approches sensorielles et ludiques auprès des plus jeunes.
- La pédagogie de projet, méthode participative, visant à développer l'autonomie, la responsabilité de l'enfant.

Nous développons des techniques d'animation privilégiant les méthodes actives d'éducation. Dans le cadre d'un développement de compétences et de comportements, nous cherchons à motiver la découverte, à provoquer une certaine autonomie dans cette découverte, à cultiver le plaisir de comprendre, à mêler démarche scientifique active et approche artistique créative.

### **La précarité énergétique : un enjeu social, économique et environnemental**

Les inégalités sociales face à l'énergie apparaissent de plus en plus prégnantes. La part des dépenses d'énergie dans le budget des ménages ne cesse d'augmenter et les publics en précarité subissent de plein fouet les effets d'une consommation importante d'eau et d'énergie. Ces publics présentent des caractéristiques les prédisposant à une surconsommation : logements de mauvaise qualité, chauffage électrique et faible isolation, présence quotidienne dans le logement du fait du chômage, faible capacité d'investissement impliquant l'achat d'appareils de mauvaise qualité fortement consommateurs, forte sensibilité aux publicités encourageant la consommation...

### **Une problématique difficile à traiter**

Le traitement social actuel de ce problème passe le plus souvent par des aides d'urgence mais ne résout pas son origine.

Comment alors aider les familles à réduire leurs consommations sans perdre le minimum de confort en fonction de leurs moyens ?

Afin d'agir durablement contre la précarité énergétique, plusieurs actions peuvent être mises en place et menées en synergie :

- la sensibilisation des locataires l'amélioration des dispositifs d'aides existants
- la formation des professionnels de l'action sociale et du logement,
- l'accompagnement des bailleurs sociaux et des propriétaires dans l'optimisation des charges

C'est à partir de ces constats que l'association a mis en place depuis 2004 des projets visant à réduire la précarité énergétique.

### Champs d'actions et compétences de l'association

Etudes et diagnostics :

- Etat des lieux de la précarité énergétique en PACA et diagnostics de territoires (Projet ELPE)
- Expériences de sensibilisation à la maîtrise des consommations d'énergie des publics en précarité en France
- Les usages sociaux (pratiques et représentations) de la gestion de l'eau et de l'énergie par les habitants, dans une cité d'habitat social à Marseille
- Les outils financiers (dispositifs d'aides), outils juridiques et politiques publiques pouvant favoriser la maîtrise de l'énergie pour les publics démunis
- pré-diagnostic sur l'eau et l'énergie des parties communes d'un parc de logements en habitat social et préconisations – partenariat GERES, Logirem
- pré-diagnostic sur l'eau et l'énergie d'un échantillon de logements en habitat social et suivi individualisé des familles
- Etude de faisabilité d'une installation systématique de réducteurs de débit dans les foyers – partenariat Logirem
- Etude préalable à la mise en place d'un séminaire « énergie et précarité en Région PACA » – partenariat GERES

### Formations :

« La gestion des charges d'eau en Habitat Social - Comment informer les locataires pour une optimisation des consommations d'eau ? » – public : CESF, gestionnaires de site, gardiens d'immeuble

« La maîtrise de l'eau et de l'énergie pour les familles en difficultés » – public : travailleurs sociaux

« Monter un projet sur l'eau et l'énergie pour les familles en difficulté » – public : acteurs locaux

« Animation de l'exposition interactive » - public : utilisateurs de l'exposition (travailleurs sociaux, animateurs, bailleurs...°)

### **Réseau :**

Mise en place du Réseau Régional Energie & Précarité en région PACA : Pour améliorer la prise en compte de la précarité énergétique dans les politiques publiques.

Réseau réunissant les professionnels de l'action sociale, du logement et de l'habitat, de l'énergie et les collectivités - groupes de travail thématiques, journées d'échanges annuelles, newsletter trimestrielle, liste de discussion – Partenariats : Loubatas, laboratoire de recherche SHADYC.

### **Animations :**

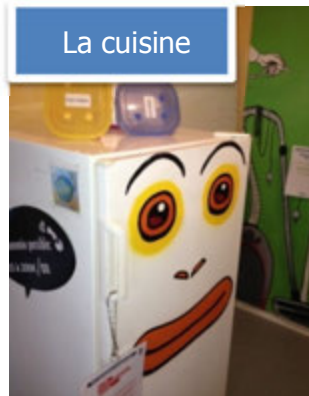
- Ateliers sur la maîtrise des consommations eau/énergie dans l'habitat pour des publics RMIstes – partenariat Association d'Aide à l'Insertion
- Accueil du public et animation d'une exposition sur l'eau et l'énergie pour les familles en difficulté (600 visiteurs)
- Accompagnement des bailleurs sur la maîtrise des charges
- Accompagnement au montage de projet eau/énergie pour les travailleurs sociaux et acteurs locaux
- sensibilisation des gestionnaires de site et techniciens sur les comportements économes et les petits équipements – partenariat Logirem

### **Créations d'Outils spécifiques :**

- Exposition interactive de proximité sur les économies d'eau et d'énergie (appartement témoin) : « Dans mon quartier, je consomme Malin ! », adaptée spécifiquement aux publics démunis – partenariat Geres, Loubatas
- deux panneaux d'information sur les charges locatives – partenariat Geres, Logirem

- plaquette d'information sur les économies d'eau pour les locataires d'une cité d'habitat social - partenariat Logirem
- co-réalisation du film « Echos d'économies », recueil de témoignages d'habitants en matière de gestion de l'eau et de l'énergie – partenariat Anamorphose
- Co réalisation du film « La précarité énergétique en Questions », témoignages de professionnels sur leur vision de la précarité énergétique – et co-réalisation d'un DVD sur la précarité énergétique en Région PACA – partenariat Anamorphose

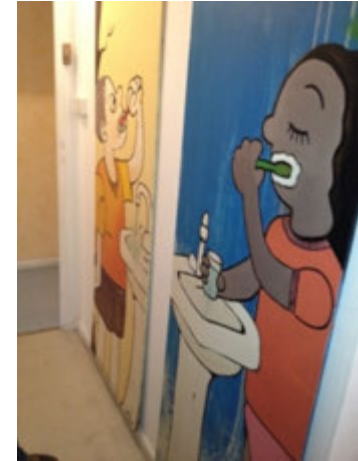
**Visite de l'appartement témoin :**





La SdB

Les WC



Du vécu !! Nous expérimentons nous-mêmes !! Avec des outils simples mais efficaces !



## Bilan de l'opération :

Dans cet appartement, les messages sont simples...mais beaucoup les oublient à tous les niveaux....

Le premier message c'est la solidarité !!! Faisons disparaître toute cette précarité et apportons du confort et du bonheur, et pourquoi pas par le biais du développement durable!!!!

Logirem a investi dans cette résidence. Ne soyons pas totalement naïf, les maîtres d'ouvrage ont des contraintes administratives, mais aussi financières (diminuer les loyers impayés car les charges deviennent trop lourdes et participent à faire encore plus couler ces familles en grande précarité).

Logirem a fait appel à l'association Ecopolenergie pour toutes les étapes du projet.

Cela a très bien été mené.

Nous avons eu la chance d'avoir le témoignage d'une locataire qui nous a expliqué son implication dans cette opération dès le début du projet, à la phase concertation.

A l'entendre, cela lui a aussi apporté beaucoup de plaisir et aussi une forme de reconnaissance!

Nous pouvons réellement parler de bien être apporté grâce à cette réhabilitation.

L'appartement créé par Ecopolenergie est un lieu de rencontre, d'échanges, de réunion, d'éducation, de sensibilisation.....Mais ce lieu va-t-il perdurer ?

C'est sympa et indispensable au départ, mais ensuite, une fois la phase éducative finie, aura-t-on encore vraiment envie de se retrouver dans cet appartement avec toutes ces affiches !!!



Il faut compléter cela en créant lors de chaque opération un lieu convivial et donnant goût en permanence à l'amélioration de son environnement, et poussant à une implication de chaque habitant de plus en plus grande.

Une pique de rappel, mais aussi un lieu poussant à aller de l'avant !

Un lieu ouvert à tous et aux vues de tous.

Les habitants avaient été invités par la Logirem à participer au buffet de la fête en apportant des mets sucrés. Ils ont confié leur satisfaction devant les travaux effectués, avoué une certaine inquiétude quant à la hausse éventuelle du loyer, et profité de l'occasion pour râler un bon coup sur les problèmes de stationnement récurrents aux Pins. Renseignement pris, les loyers et les charges des 208 appartements rénovés resteront à l'identique.

Après la visite de l'appartement témoin du chantier, les invités de la Logirem se sont retrouvés sous un chapiteau pour célébrer la fin des travaux.

## 1.6 DES DÉMARCHES D'ACCOMPAGNEMENT

La communication certes est en train de s'adapter aux spécificités du logement et aux besoins d'en instruire l'occupant, mais elle n'est plus suffisante. En effet, la conjoncture économique fait que l'énergie sera de plus en plus chère, aussi le comportement de l'occupant n'a plus simplement un impact sur la performance du bâtiment, il présente également le risque de le placer dans une situation difficile, où le choix de satisfaire ses besoins en chauffage ou refroidissement ne sera plus possible financière.

Pour éviter la précarité énergétique des occupants, notamment ceux du logement social, des démarches d'accompagnement sont initiées par les bailleurs, les collectivités et l'Etat.

### 1.6.1 **LES AMBASSADEURS DE L'ÉNERGIE**

Partant du constat que les populations en difficulté sont en contact avec les travailleurs sociaux, la démarche a consisté à former des travailleurs sociaux aux économies d'énergie et d'eau.

Initialement portée par une association savoyarde, cette démarche a été adoptée par neuf pays européens depuis 2009. Les travailleurs sociaux sont formés pour acquérir une culture générale sur l'énergie et à repérer des consommations atypiques et des abonnements inadaptés, de connaître les dispositifs permettant d'apporter une réponse appropriée à ces ménages, et de les conseiller dans les bons gestes.

Cette démarche devrait prendre fin en 2013

### 1.6.2 **LES AMBASSADEURS DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE**

Aussi, Dans le même esprit que les ambassadeurs de l'énergie, les ambassadeurs de l'efficacité énergétique devraient être prochainement mis en place, sous l'égide du gouvernement, et plus particulièrement du plan de rénovation énergétique dont ils constituent une des mesures. Ils seront chargés de détecter et d'identifier les ménages en situation de précarité énergétique, de les inciter à engager une rénovation thermique, et de les sensibiliser aux éco-gestes. Recrutés par des associations, collectivités territoriales ou établissements publics, ces emplois dits d'avenir sont subventionnés par l'Etat.

### 1.6.3 **LE CONCOURS DES « FAMILLES À ÉNERGIE POSITIVE »**

Dans le même esprit que ces ambassadeurs, économes de flux et autres accompagnateurs sociaux, de multiples autres initiatives ont été conçues, traitant de la même préoccupation mais l'abordant non plus sous un aspect « administratif » mais beaucoup ludique.

C'est notamment le cas de ce concours Conçu par l'ONG Prioriterre, et Espace Info Energie de la Haute Savoie. Il se base sur le progrès des comportements des familles inscrites par équipe pour représenter leur village, leur quartier. L'objectif est d'économiser le plus possibles sur les consommations de chauffage, d'eau chaude, d'équipement domestique. Chaque équipe est coachée par des conseillers, souvent issus des Espaces Info Energie, qui les informent sur les éco-gestes, mais aussi sur les trucs et astuces pour économiser l'énergie dans leur logement. Les premiers résultats sont convaincants, les 314 foyers ayant participés ont économisés en moyenne 200€ sur leur facture.

## 1.7 DES OUTILS ET DES CHOIX

Lors de rénovation énergétique, le bailleur investit en effectuant des travaux, et le locataire bénéficie de la majeure partie des baisses de charges induites par cette rénovation. Afin d'équilibrer ces investissements, les rénovations énergétiques mises en œuvre donnent souvent lieu à des augmentations de loyer proposées par le bailleur, et votées par les locataires sur la base d'hypothèses d'économie de charges.

Dans un certain nombre de cas, ces économies ne sont pas réalisées, soit du fait des valeurs prises dans la modélisation, soit du fait d'une mauvaise conception, réalisation, ou exploitation ou simplement à cause de l'augmentation du coût de l'énergie.

Ceci engendre la méfiance des locataires quant au bien-fondé des augmentations de loyers, et nombres d'associations de locataires dans le parc social refusent aujourd'hui ces augmentations de loyer et bloquent ainsi la réalisation de travaux de rénovation énergétique que les bailleurs sociaux se doivent aujourd'hui de réaliser.

Or les bailleurs sociaux n'ont pas d'autre choix, ils sont tenus d'opérer la rénovation énergétique de 800 000 logements (de classes énergétiques E, F, G) entre 2010 et 2020, soit 20% du parc de logements sociaux existants. Ces investissements sont incontournables, lourds et le temps de retour énergétique de ces investissements est de l'ordre de 20 à 25 ans, voire plus !

Hormis, les fonds propres, emprunts et les subventions (ANRU..), la seule ressource disponible pour les bailleurs sociaux est le dégrèvement de la Taxe Foncière sur les propriétés Bâties, mais celle-ci est loin d'être suffisante, son montant étant à hauteur de 25% des investissements pour économies d'énergie.

Pour répondre à cette problématique, plusieurs outils sont donc proposés.

### 1.7.1 L'APPORT DE LA RT2012

Pour le logement la RT2012 impose de communiquer au résident ses consommations liées:

- Au chauffage
- Au rafraîchissement éventuel
- À la production d'eau chaude sanitaire
- Les prises électriques
- Autres consommations électriques

La réduction des consommations liées au comptage individuel sur les consommations de chauffage et d'eau chaude collectif est avérée.

Aujourd'hui, personne n'est capable de savoir combien son logement consomme sur chacun de ces postes. La diffusion de cette information en continu donnera des références à chacun et permettra de se situer en qualité et en quantité en tant que consommateur et identifier l'influence de chacun de ses comportements : laisser la télévision, l'ordinateur allumé... et dans le temps cela ne peut être que bénéfique à l'utilisateur et à la société.

### 1.7.2 LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (CPE)

Identifié comme un outil par le Grenelle de l'Environnement et par la Commission Européenne, le CPE est une réponse possible au financement de la rénovation énergétique.

Le CPE est un contrat entre un bailleur social ou autre propriétaire et une société de service énergétique qui investit dans la rénovation énergétique (isolation du bâti, amélioration du système de chauffage), pour atteindre des objectifs d'économie d'énergie et de lutte contre le réchauffement climatique, et qui se rémunère par les économies d'énergie générées.

Le contrat de performance énergétique s'articule autour de 4 axes :

- la diminution des consommations énergétiques, c'est le cœur du contrat, il s'agit de réaliser des économies d'énergie. Cette diminution porte sur des volumes d'énergie utilisés par les occupants, elle ne porte pas sur des factures énergétiques, le prix de l'énergie étant beaucoup trop fluctuant.
- l'investissement, il s'agit des moyens. L'investissement par la réalisation de travaux mais cela peut-être aussi un investissement immatériel, vise à modifier les caractéristiques énergétiques du bâtiment et à rendre possible une amélioration de la performance énergétique de celui-ci, c'est-à-dire la baisse des consommations d'énergie. Cet investissement est porté par le maître d'ouvrage, ou la société de services d'efficacité énergétique.
- la garantie de performance énergétique. Elle est portée par la société de services d'efficacité énergétique. Si cette performance énergétique n'est pas atteinte, la société doit indemniser le maître d'ouvrage de la totalité du préjudice subi, soit l'intégralité de l'écart entre la performance contractuellement fixée et la performance effectivement constatée. Si au contraire, la performance énergétique (c'est-à-dire la consommation énergétique) est plus basse que celle prévue, l'économie est généralement partagée entre la société de services d'efficacité énergétique et le bailleur ou les occupants.
- la mesure des performances énergétiques. L'engagement d'amélioration de la performance énergétique garanti doit nécessairement faire l'objet de mesures et de vérifications pendant la durée du contrat. La discussion est ouverte sur le fait de prendre en compte la garantie de performances «

réelles » et non « conventionnelles » qui sont celles obtenues par le bâtiment au travers de calcul et de simulations numériques, à l'instar des méthodes utilisées pour l'attribution des labels de type « BBC ».

L'intérêt du CPE réside dans le fait que le bailleur fait porter l'investissement par une société de services d'efficacité énergétique ou un autre tiers investisseur, donc il externalise le coût de l'investissement, donc de la dette. Le coût de ces investissements est alors remboursé progressivement, par le bailleur à la société de services d'efficacité énergétique, à la fois par les économies d'énergie (3ème ligne de quittance) et par la redevance différée (économie de 25% de la TFPB).

Il existe donc une palette variée de CPE, et cela en raison du fait qu'ils s'adaptent aux bailleurs, à l'état de son patrimoine, de ses ressources financières et des temps de retour sur investissement qu'ils attendent.

Leur point commun est que tous les CPE ou presque mettent en œuvre une approche comportementale, visant à sensibiliser et former les occupants d'un bâtiment à une utilisation économe en énergie de ce bâtiment. Cette approche s'organise autour :

- de la sensibilisation : les occupants sont amenés à faire le point sur leur mode de vie, à s'interroger sur leurs habitudes et comportements énergétiques au travers par exemple d'enquêtes et de questionnaires
- de l'accompagnement des occupants : par exemple au moyen d'un affichage des consommations dans les logements (en euros, en kWh ...), en complément d'autres informations utiles (météo ...) qui incitent à vérifier et à maîtriser leur consommation.

Le groupe ICF Habitat a été un des premiers bailleurs sociaux à signer en février 2011, un CPE avec un tiers investisseur SPIE pour une rénovation énergétique portant sur 4 bâtiments (64 logements) construits en 1987. Cette rénovation a été inaugurée le 1er février dernier. La société SPIE qui a porté le coût des travaux, garantit une performance énergétique du niveau label BBC rénovation des bâtiments et logements pendant 20 ans.



Par rapport aux occupants, SPIE a mis en place des actions de sensibilisation d'économies d'énergie, et ceci avec d'autant plus d'intérêt pour les locataires que les consommations sont individualisées : chauffage électrique individuel, facturation individuelle d'eau chaude sanitaire. Ces actions ont été confiées à une association locale spécialisée, et portent sur :

- la sensibilisation des différents intervenants sur le chantier pour un discours juste auprès des habitants,
- l'organisation de déjeuner en pied d'immeuble,
- la rédaction d'un guide du bon fonctionnement du logement,
- des ateliers de sensibilisation pour enfants et pour adultes

Il a été également prévu dans le CPE que les comportements « déviants » c'est-à-dire ceux qui aboutissent à une surconsommation excessive (2 fois supérieure à la moyenne) liée à un occupant volontairement gaspilleur, n'est pas pris en compte dans l'évaluation de l'atteinte des objectifs. Par contre, dans le cas de la non atteinte de la performance énergétique imputable à SPIE, le CPE prévoit que les pénalités sont redistribuées à tous les locataires, et ceci quel que soit leurs comportements individuels.

Même s'il n'est pas signataire, l'occupant est associé à l'exécution du contrat de performance énergétique, car il faut l'intéresser à la démarche de réduction des consommations pour que la performance énergétique puisse être atteinte. Les mesures et vérifications qui permettent de juger la performance énergétique reposent en grande partie sur ses consommations.

### 1.7.3 LA TROISIÈME LIGNE DE QUITTANCE

Autre outil, la troisième ligne ;

Depuis le décret et l'arrêté du 29 novembre 2009, les bailleurs peuvent récupérer 50% des économies générées par la rénovation énergétique. Ce montant est fixe et peut-être perçu pendant 15 ans. Il est calculé sur la base d'une simulation thermique avec le moteur de calcul réglementaire TH-C-Ex.

Si la mise en œuvre de cette troisième ligne de quittance nécessite une concertation avec les associations de locataires pour valider le programme de travaux dans les logements, elle ne nécessite pas d'accord collectif signé.

La troisième ligne de quittance est une mesure de financement, mais le calcul de son montant est seulement basé sur le coût des travaux énergétiques. Il ne prend pas en compte l'augmentation du coût de l'énergie dans le calcul des économies d'énergie, ni le temps de retour sur investissement, sa durée est limitée à 15 ans alors que le temps de retour de ces investissements est généralement supérieure à 25 ans.

Pour illustrer ce propos, prenons l'exemple cité dans les propositions de groupe ICF de juin 2011. Pour un logement de 50m<sup>2</sup> consommant 300kWh/m<sup>2</sup>/an, 20 000€ de travaux sont investis et permettent de ramener la consommation à 100kWh/m<sup>2</sup>/an avec un coût de gaz à 0,05€/kWh. Les économies des locataires seront donc de 200kWh/an x 50m<sup>2</sup> x 0,05€/kWh de gaz = 500€/an

Soit sur 15 ans 500x15= 7 500€ d'économie dont 50% peut-être récupéré par le bailleur en l'inscrivant sur la troisième ligne, soit 3 750€.

Or si on simplifie à l'extrême, si aucune inflation, et aucun taux d'intérêt n'est pris en compte, sur les 20 000€ d'investissement, seulement 18,75%, soit 3 750€ de ce montant est récupéré par le bailleur avec la troisième ligne de quittance.

Ce financement mis en place avec la troisième ligne de quittance est indispensable mais il est loin d'être insuffisant.

#### 1.7.4 LA PARTICIPATION AU PROGRAMME

Des choix aussi peuvent être opérés, comme celui d'intégrer l'occupant dès l'élaboration du programme de construction ou de rénovation, afin de le sensibiliser à la conception du bâti et à son fonctionnement.

C'est le choix d'un Office HLM de Rennes Métropoles, qui a associé dans une démarche participative encadrée par une coopérative d'écologie populaire (EPOK), les habitants à l'élaboration du programme de construction d'un immeuble passif et de la construction de 6 maisons et 6 logements en accession à la propriété. L'objectif était que les futurs habitants coproduisent leur cadre de vie. Si, le démarrage des travaux est prévu pour la fin de l'année, l'organisme reconnaît déjà que cette participation rend « les choses un peu plus longues ». Pour l'immeuble passif, il est prévu une période d'observation des comportements des usagers afin de voir si les performances techniques n'impliquent pas trop de contraintes aux habitants.

#### 1.7.5 UNE CONCEPTION « ENCADRÉE »

N'est-ce pas courir un grand risque que de faire reposer la démarche de développement durable, de performance environnementale et énergétique d'une opération, d'un bâti, d'un logement sur le résultat des consommations de l'occupant et sur ses comportements ? Ne risque-t-on pas, si les projets deviennent trop complexes, que les occupants ne puissent pas s'approprier leur bâti, leur logement, et ressentent un sentiment d'incapacité, d'inutilité, entraînant un mal-être, et donc un désintéressement total ?

Certes, la technologie des équipements de chauffage et de ventilation est incontournable pour atteindre les performances énergétiques du bâtiment, du logement, mais comment maîtriser l'usage, la gestion qu'en fera l'occupant ? Si on a les moyens de communiquer sur la démarche de développement durable, aucun outil ne peut contraindre l'occupant à la suivre.

Pourquoi construire avec comme postulat que le comportement de l'occupant sera de se plier à cette exigence de maîtriser voire de réduire sa consommation ? Il faut d'une part qu'il adhère à la démarche et d'autre part qu'il ait les moyens intellectuels et /ou financiers de se l'approprier.

De plus, un bâtiment est généralement construit pour plusieurs décennies, il convient donc non seulement d'appréhender au mieux les comportements de l'occupant d'aujourd'hui, mais aussi d'anticiper les comportements de l'occupant de demain pour garantir la performance énergétique du bâti sur le long terme.

Or, les comportements de l'occupant sont difficilement appréhendables, ils dépendent du type de population, de sa catégorie sociale, de ses us et coutumes, et aussi de la conjoncture dans laquelle elle se trouve.

Si aujourd'hui, les organismes sociaux généralisent la pose de systèmes de pilotage et de suivi des consommations, notamment par la mise en place de compteurs individuels et de systèmes d'alerte de consommation, pour aider l'occupant à maîtriser ses consommations, cela repose sur l'adhésion de l'occupant à la démarche, et cela est loin d'être suffisant. Ne peut-on pas être plus exigeant ?

Certes, au nom de principe de liberté individuelle, nous défendons le principe de pouvoir se chauffer à 21°C dans son logement alors que la température de consigne est de 19°C. Mais l'intérêt collectif ne doit-il pas prévaloir sur l'intérêt individuel ? Préserver les ressources naturelles, limiter les effets de gaz de serres pour les générations à venir impliquent des efforts individuels, des contraintes.

Pourquoi ne pas brider les robinets thermostatiques d'un logement au chauffage collectif? ou d'abaisser les températures de départ des sous-stations ? Justifier ce choix et mettre un pull de plus ?

A la marge, des dispositifs sont mis en place pour participer à l'économie des consommations, notamment les dispositifs économes, et les résultats sont concluants.

C'est le cas de l'expérience menée par l'OPH Tarn Habitat accompagné de l'agence régionale de Protection de l'Environnement (ARPE) en 2008. Ils ont équipés 30 logements de dispositifs hydro-économes, et ont noté une économie moyenne de 15% d'eau soit plus de 100€ par an un logement de type

4. Même constat pour l'OPAC du Rhône qui a constaté une baisse de 30% de la consommation d'eau et a décidé d'équiper 25 000 logements de son parc d'ici fin 2013. L'OPH Logial lui a quant à lui décidé de remettre à ces locataires des 7 000 lampes à basses consommations.

Mais ne peut-on pas envisager pour maîtriser au mieux les consommations énergétiques, de concevoir un logement en l'équipant d'appareils électroménagers ? D'autant que la consommation énergétique de ce poste ne cesse d'augmenter alors que le poste de chauffage diminue constamment.

C'est ce qu'indique une note de mai 2009, « pourquoi réduire les consommations électrodomestiques ? » d'Olivier SIDLER, dans laquelle il explique que le poste de chauffage n'est pas le premier poste de consommation énergétique mais qu'il s'agit du poste électroménager. Il précise aussi qu'avec la baisse des consommations de chauffage consécutives aux réglementations thermiques de plus en plus exigeantes, le poste électrodomestique (appareils électriques et électroniques) est aujourd'hui fréquemment trois fois plus important que celui du chauffage dans la facture des ménages.

La problématique réside donc aussi sur la qualité de l'équipement électrodomestique et pas seulement sur les comportements de l'occupant. Une des pistes à explorer, serait que les bailleurs sociaux équipent les logements, notamment les cuisines d'appareils de classe énergétique performante, cela aurait pour impact de limiter le risque de précarité énergétique des populations qu'ils accueillent.

Certes, il faut remettre l'occupant au cœur du bâti mais il n'est pas suffisant de faire reposer la performance énergétique d'un bâti sur le seul comportement de l'occupant.

#### 1.7.6 UN LIEU SPÉCIFIQUE : « POINT RENCONTRE Q.E. »

Une proposition :

Créer un point rencontre Q.E., avec plusieurs niveaux :

- Pour les projets à venir : (neuf ou réhabilitation)

- Enquête publique
- Analyse des us et coutumes du lieu
- Comprendre le lieu, son fonctionnement
- Les attentes
- Lieux d'échange
- Lieux de rencontres des associations de quartier
- Bilan des analyses pouvant aider maître d'ouvrage et maître d'œuvre à préparer le projet à venir, à faire leurs choix....
- Pour les projets en cours :
  - Donner une explication
  - Présenter le projet
  - Et le faire encore évoluer si nécessaire
  - Commencer à impliquer les futurs usagers ou voisins.....
- Pour la construction :
  - Une explication permanente
  - La continuité des échanges
- Pour la vie du projet :
  - Explication
  - Education
  - Implication de chacun



- Lieu d'échange
- Pour les nouvelles idées :
  - On a tous à proposer quelque chose.....
- Un lieu qui vit :
  - Un abri végétal, ou avec des panneaux solaires, et pourquoi pas une éolienne
  - Qui récupère les eaux pluviales
  - Qui représente différents matériaux
  - Avec un banc public, un bureau, un point info, une boîte à idées
  - Avec des prises électriques, des stations de charges pour vélos ou autres véhicules (sur la commune un appel d'offre à été lancé pour la mise en place de station de charges.....pourquoi ne pas aller plus loin !)
  - Y intégrer la gestion des déchets.....poubelles enterrés, compost
  - Un lieu évolutif....
  - Pourquoi pas aussi, un lieu éphémère ou mobil
- On peut étudier plusieurs mises en situation, de la plus simple et la moins couteuse, à.....
  - Sur une place
  - Ou par exemple l'extension extérieure d'un appartement témoin...



Des espaces plus ou moins équivalents ont déjà été créés, suite à des concours de design ou d'aménagement d'espace public, mais jamais avec un sens pédagogique.....

Donnons-leur un sens plus concret, lié à la ville, à l'urbanisme....A implanter de manière globale.

INNOVATIONS | 119

## ASSISES URBAINES

URBAN SEATING

Halte de repos, le banc public est un long siège sur lequel plusieurs personnes peuvent prendre place à la fois. Propice à la rencontre, il remplit des fonctions sociales essentielles si son design est convivial. Son fractionnement pour empêcher la position allongée isolée de fait les utilisateurs, dépite les amoureux et exclut les SDF. S'asseoir en ville ou l'art de vivre ensemble.



A place to rest, the public bench is a long seat on which several people can be seated at any one time. It is an excellent place to meet people; a well-designed public bench can satisfy a social function. Separating them to discourage people from lying down isolates people, dismays couples and excludes the homeless. Sitting down in town, or the art of living together.

■ **FUTURISTE** Le prototype de mobilier urbain Escala numérique de J.C. Deaux est un abri protecteur au toit végétalisé comme « Un jardin posé sur quelques tréacs », pensé pour être vu depuis le sol ou un balcon. Les assises pivotantes, en béton haute performance, sont équipées de grilles et de tablettes pour y poser un livre ou un ordinateur. Un écran tactile grand format propose tous les services actualisés de la ville : guides, infos et réalité augmentée pour touristes et visiteurs déconnectés. Design Mathieu Lehannour.

■ **FUTURISTE** J.C. Deaux's street furniture, Escala Numérique, is a protective shelter with a green roof, similar to "a garden sitting on a few tréacs", intended to be seen from the ground or from a balcony. Swivel seats made of high performance concrete have sockets and small table tops for a book or computer. A large touch screen displays up to date information of the town's services, guides, information and augmented reality for tourists and visitors out of touch. Design Mathieu Lehannour.

cécile lepot

© Ecologic 2011

10 | ACTUS | NEWS | elisabeth kányó



■ **Eco-flashy**  
 Qui dit écologique ne dit pas nécessairement discret. C'est du moins le propos de l'installation estivale du musée PS1 à New York, réalisée cette année par l'agence HWKN. La structure métallique toute en pointes est recouverte d'un tissu en nylon traité chimiquement de façon à nettoyer l'air du dioxyde de carbone. « C'est comme si l'on enlevait 240 voitures de la circulation », affirment les architectes. Le jury qui jusqu'à présent avait privilégié des projets épousant le bâti qui les accueille, ayant recourus à des matériaux naturels ou à des équipements destinés à être récupérés après la saison, voire exploitant le concept de micro-ferme, change ici radicalement de cap. Faisant fi du plan de la cour, « Wendy », immense créature bleue visible depuis la rue, cheveuche les murs intérieurs pour se poser où bon lui semble, et asperger d'eau et d'air frais les visiteurs assez téméraires pour s'aventurer aux abords de sa carapace. Un geste monumental et provocateur, à la frontière entre l'art et l'architecture.  
[www.momaps1.org](http://www.momaps1.org) | [www.hwkn.com](http://www.hwkn.com)

■ **Eco-flashy**  
 Who says green is not necessarily understated? This at least is the aim of the summer installation of the PS1 museum in New York, this year created by HWKN Architects. The spiky metal structure is covered in a nylon fabric treated chemically to clean the air of carbon dioxide. "It's as though we have removed 240 cars from circulation", the architects claim. The jury, which had hitherto favoured projects matching the construction that welcomes them, using natural materials or fixtures that can be recovered following the season, or using the micro-farm concept, has radically changed course here. Ignoring the courtyard plan, Wendy, a huge blue creature, visible from the street, straddles the inner walls, standing as she were fit, and spraying the footloose visitors who adventure close to her shell with fresh air. A monumental and provocative gesture, on the borderline between art and architecture.  
[www.momaps1.org](http://www.momaps1.org)  
[www.hwkn.com](http://www.hwkn.com)

© Ecologic 2011 | [www.ecologic.de](http://www.ecologic.de)



12 | ACTUS | news



**■ La Dream team**  
 Pour son douzième pavillon d'été, la galerie londonienne Serpentine a choisi l'équipe du stade olympique de Pékin, formée par Herzog & de Meuron et Ai Weiwei. N'étant pas autorisé à quitter la Chine, l'artiste dissident a participé via Skype. Au lieu d'imaginer une énorme structure estivale, les concepteurs exploitent les traces de fondations des onze constructions précédentes. L'excavation de 1,50 mètre est ainsi recouverte d'un mobilier paysager en liège dont la forme s'inspire du motif obtenu par superposition des plans antérieurs. Douze colonnes, chacune correspondant à un pilier d'une ancienne édification, supportent une toiture circulaire recouverte d'un plan d'eau, en écho à la nappe phréatique : « Nous avons essayé de révéler des choses qui ne sont pas visibles », explique Jacques Herzog. À Hyde Park jusqu'au 14 octobre. [www.serpentinegallery.org](http://www.serpentinegallery.org)



**■ Show Bzzz**  
 Le prix COAL art et environnement a été remis cette année à Olivier Darné pour son projet de « banque du miel », consistant en la mise en place de ruches urbaines. « Aujourd'hui, les abeilles rurales produiraient quatre à cinq fois moins de miel que dans une ville de 200 000 habitants, car cette dernière procure dorénavant plus de biodiversité que de nombreuses régions rurales de France et d'Europe où herbicides et pesticides sont largement répandus », explique le plasticien-apiculteur. À l'image des établissements financiers qui elle parodie, l'entreprise pollinisatrice génère des bénéfices sous forme de rames dont elle compte repopuler les ruches de campagne. Par cette démarche, l'artiste invite à réfléchir sur la disparition des ressources et l'importance de donner aux écosystèmes citadins. Actuellement à La Haye. [www.projetcoal.fr](http://www.projetcoal.fr) | [www.parti-poetique.org](http://www.parti-poetique.org) | [www.atroom.nl](http://www.atroom.nl)

**■ The Dream team**  
 For its twelfth summer pavilion, the Serpentine Gallery London has chosen the Beijing Olympic Stadium team, formed by Herzog & de Meuron and Ai Weiwei. Not allowed to leave China, the dissident artist has taken part via Skype. Instead of imagining an immense summer structure, the designers are using the remains of the foundations of the eleven previous constructions. The 1.50 metre excavation, therefore, is covered with landscape furniture made of cork, whose shape is inspired by the pattern obtained from the superposition of the previous plans. Twelve columns, each corresponding to a pillar of an old building, support a circular roof covered with an area of water, echoing the water table. « We tried to reveal things that are not visible », explains Jacques Herzog. In Hyde Park until 14 October 2012. [www.serpentinegallery.org](http://www.serpentinegallery.org)

**■ Show Bzzz**  
 This year, the COAL art and environment prize was awarded to Olivier Darné for his "honey bank" project, consisting in setting up urban beehives. "Today, rural bees produce four to five times less honey than those of a city of 200,000 inhabitants, because the urban environment now provides greater biodiversity than many rural regions in France and Europe, where insecticides and pesticides are widespread" explains the visual artist and bee-keeper. In the image of the financial institutions that it parodies, the pollinating company creates profits in the form of queens, with which it intends to repopulate country beehives. Through this approach, the artist invites us to reflect on the loss of resources and the importance given to urban ecosystems. Currently in La Haye. [www.projetcoal.fr](http://www.projetcoal.fr) | [www.parti-poetique.org](http://www.parti-poetique.org) | [www.atroom.nl](http://www.atroom.nl)

© 2012 | www.eco2012.org

# green touch

## QUAND LA FERME DEVIENT URBAINE

Texte : Marilène Beaulieu

En ville, voici bien longtemps que les champs ont disparu. Pourtant, des designers et architectes pensent de plus en plus à les réintégrer de façon surprenante. Une idée qui a sans doute germé avec le mouvement des locavores, ces consommateurs désireux de n'acheter que des aliments frais, de saison et produits localement. La ferme urbaine arrive donc, et va bientôt stationner tranquillement dans la rue. Explications.



La "ferme-conteneur" UFU de Damien Chivade à Berlin produit des végétaux et des poissons. © Damien Chivade

8/10/12 | 100

## 2 À L'ÉCHELLE DE L'ESPACE PUBLIC

Une explication à travers des exemples aux Panier .....

### MÉTHODOLOGIE

Cinq espaces public ont été étudiés. Ils ont tous fait l'objet d'une rénovation récente. Certains sont récents, et issus de destruction de bâtiments anciens. Leur surface est réduite (de 800m<sup>2</sup> à 2500 m<sup>2</sup>) et dans un secteur principalement d'habitat sur le site de la ville originelle de Marseille, dans le quartier du Panier.

Ce quartier été choisi par l'exemplarité qu'il peut représenter :

- en terme de mixité sociale et urbaine
- de par son caractère patrimonial et à l'ensemble des potentialités que revêt le site de la fondateur de la ville de Marseille
- de par les mutations accélérées des quartiers limitrophes (Opération Publique d'Intérêt National Euroméditerranée)

Les critères d'analyse présentés sont regroupés par thèmes généraux et organisés autour d'une grille d'évaluation. Les renseignements sur ces critères ont été limités dans le cadre de cette étude mais peuvent , dans le cadre d'un travail plus approfondis être beaucoup plus renseignés.



### PRÉSENTATION DU CONTEXTE D'ÉTUDE

Avancée sur la mer entre port autonome et vieux port de Marseille, le Panier est une avancée, une petite péninsule qui la forme d'un plan incliné vers la mer à l'ouest. Lieu abrité et protégé par les îles, favorable au marin, calanque en eau profonde, son relief permet la surveillance et la protection. Il regrouperait aujourd'hui environ 40 000 habitants sur 20 hectares. L'identité « historique » de Marseille s'est cristallisée sur ce quartier qui paraît comme une enclave historique, patrimonial et identitaire pour diverses raisons :

- il est le premier village des 138 villages de Marseille, agglomération composée de villages
- c'est un village provençal typique au cœur d'agglomération.
- il est exposé médiatiquement, en symbole d'une ville extravertie aimant la tragédie,

Ce quartier est à l'image de Marseille, et il fédère l'idée que les marseillais et les visiteurs se font ou ont de Marseille.

Sociologiquement, le Panier reste un « melting pot » (anglicisme), par les diversités d'origine et de revenus, ce qui le différencie des villes fabriquées par ailleurs très uniformes et standardisées. Différentes populations se côtoient avec plus ou moins de bonheur mais communiquent. Leurs valeurs sont parfois assez différentes, entre une gauche classe moyenne éduquée (plutôt parisienne, du nord) face un populisme affable, opportuniste et emprunt de clientélisme par nécessité (méditerranéen). C'est un quartier où l'on parle, où l'on se rencontre tous les jours, et où les choses finissent par se savoir. C'est encore la grande pagaie, c'est son attrait principal pour des gens vivants.

Les grandes enjeux sociétales se font sentir fortement au Panier et devraient s'y affirmer rapidement avec :

- le vieillissement de la population avec un taux de personnes handicapées de plus en plus importants, (avec notamment une population modeste)
- la nécessité écologique avec la hausse annoncée de l'énergie et les enjeux liés à l'eau, avec les questions de précarité énergétique



LA PLACE DE LENCHE

Projet de rénovation livré en avril 2013  
Maître d'Ouvrage Communauté Urbaine  
Marseille Provence  
Place référente de Marseille Agora  
grecque de Phocée  
Pas de label environnemental



<p>1) GÉNÉRALITÉS date de création.....- 600 Avant JC historique succinct</p> <p>Superficie..... Héberges, prospects..... Déclivité</p> <p>Orientation Ensoleillement Vent</p> <p>Eau</p>	<p>Antiquité/ place originelle ancienne Agora grecque // création de Marseille, entre cardo et décumanus</p> <p>2 053 m2 9 à 16 mètres (r+4/r+3) déclivité supérieure à 5%</p> <p>Place en U avec vue sur notre Dame de Lagarde Orientation nord sud Bonne protection au vent dominants (mistral et vent d'est) Présence de l'eau (ancien réservoir en sous sol)</p>
---	--

LA PLACE DE LENCHE



	Aspects négatifs	Aspects positifs
<p>2) APPROCHE URBANISTIQUE</p> <p>Vocation de l'espace X Accessibilité aux personnes déficientes X Équipements Commerces Animations</p> <p>Continuités spatio-fonctionnelles X Conflits d'usage X</p>		<p>Place emblématique de Marseille Théâtre de Lenche Restauration et service de proximité Présentation de spectacle fête de la musique, fête du panier, procession religieuses, petite train touristique et circuit de découverte Lieu animé toute l'année Discontinuité fonctionnelle avec Henry Tasso et rue de l'Évêché (priorité aux voitures) / la rue de l'Évêché est accidentogène L'Agora grecque est réduite à quatre bancs</p>
<p>3) FACTEURS D'AMBIANCE</p> <p>Végétal et Confort thermique</p> <p>Confort hygrothermique X Confort acoustique X Éblouissement X Protection solaire X</p> <p>Réverbération éblouissement ciel 20 000 lux façade 7 400 lux sol 5 000 lux</p>		<p>8 Arbres à feuilles caduques de moyenne futaie À maturité sur la partie haute de la place forte ventilation (brise, vents) Suppression fontaine ancienne Place bruyante en nocturne notamment Façades colorées peu réverbérantes Défaillante, multiplication des parasols en été sur les terrasses prévisible/ pas de tonnelles</p> <p>ciel couvert mi mars à 16h45 façades colorées sol en granit rose et en goudron rose Effet d'éblouissement du à l'ensoleillement direct (course du soleil) mais peu à la réverbération</p>

LA PLACE DE LENCHE



la place avant le projet de rénovation

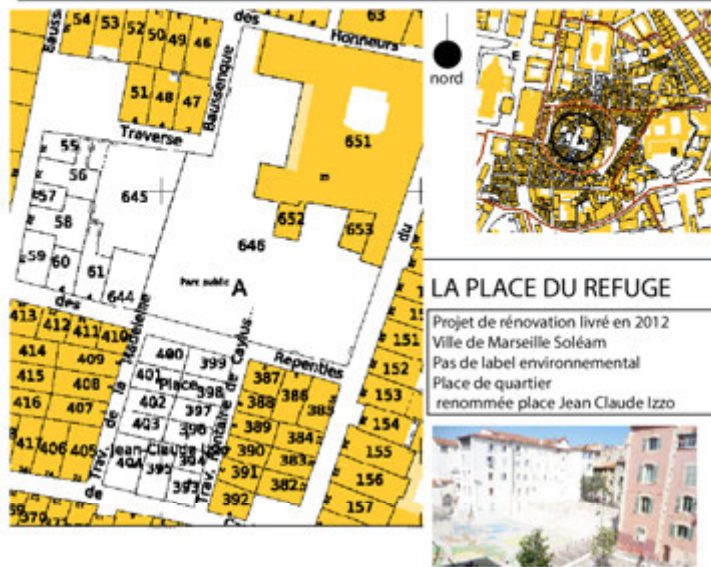
	Aspects négatifs	Aspects positifs	
4) MATÉRIAUX UTILISÉS			
Perméabilité des sols	X		limitée autour des arbres, dalle en béton et goudron coloré imperméable
Durabilité		X	SOL pierre orangée Bonne, mais pierre au sol salissante et traces de skates
Recyclage des matériaux	X		SOL goudron pierre recyclable, goudron et béton non recyclable
5) MOBILIER URBAIN			
Signalétique	X		Pas de charte, signalétique défaillante
Information générale	X		Limitée au panneau « histoire de Marseille »
Information liée à l'environnement et au cadre de vie	X		Absence de repères identitaires
Bancs, siège	X		Absente
Éclairage nocturne		X	8 bancs, insuffisants au regard de la pratique
Poubelles		X	Adapté
Tri sélectif déchets		X	pas de poubelles, à charge des restaurants
Nettoyage et entretien		X	tri sélectif limité carton et verre à 200m
			nettoyage facile
			entretien difficile parement salissant et cassant (skate)



	Aspects négatifs	Aspects positifs	
6) ACCESSIBILITÉ			
Accessibilité aux PMR		X	Non accessible aux PMR pas d'aménagement pour autres déficients / passage piétons inadaptés
Prise en compte des autres déficiences	X		Difficultés pour les personnes âgées en nombre
Adaptation de l'aménagement	X		Espace équipé en partie basse
			Espace public « privatisé » avec difficultés à maintenir le liant des lieux de palabres informelles traditionnels
			Conflit d'usage entre l'automobile et le piéton / problème récurrent rue de l'Évêché
7) PRATIQUES OBSERVÉES			
Prise en compte des pratiques observables	X		Espace public « privatisé » avec difficultés à maintenir le liant des lieux de palabres informelles traditionnelles
			Les restaurants vont couvrir l'espace de parasols ou de protections informelles
			Conflit d'usage entre l'automobile et le piéton / problème récurrent rue de l'Évêché
			Les personnes âgées de plus en plus nombreuses dans ce quartier populaire, avec de petits revenus ont de plus en plus de mal à « trouver » leur place.

CONCLUSION	
SYNTHÈSE	<p>Non accessible aux PMR pas d'aménagement pour autres déficients / passage piétons inadaptés                      Difficultés pour les personnes âgées en nombre                      Espace équipé en partie basse                      Espace public « privatisé » avec difficultés à maintenir le liant des lieux de palabres informelles traditionnels                      Conflit d'usage entre l'automobile et le piéton / problème récurrent rue de l'Évêché. Le problème d'ensoleillement restera récurrent.                      Les problèmes de sécurité de l'espace public (conflit voiture) reste entier                      Le problème identitaire est assez fort (référént limité)                      Ouvrage en béton avec du goudron peu ou pas environnemental                      Le rôle fédérateur de cette place emblématique, ce « coeur » de Marseille n'a jamais été évoqué.</p>
LE PROCESSUS PARTICIPATIF	<p>Place aménagé par un bureau VRD avec un processus participatif limité à dire ce que l'on va faire.                      Réunions publiques en mairie de secteur avec simulation effectuée par le CAUE / réflexion du CAUE limitée au retour des élus et des services et présentation publique                      . Les usagers en particulier les habitants n'ont pas eu les moyens ou la faculté d'appréhender la problématique. Les débats se sont focalisés sur la place de la statue Henry Tasso.                      La place a été remodelée en :                      - satisfaisant les commerces en agrandissant leur espace                      - limitant un peu l'automobile                      C'est un aménagement limité à un «relooking»</p>

LA PLACE DE LENCHE



**LA PLACE DU REFUGE**

Projet de rénovation livré en 2012  
 Ville de Marseille Soléam  
 Pas de label environnemental  
 Place de quartier  
 renommée place Jean Claude Izzo



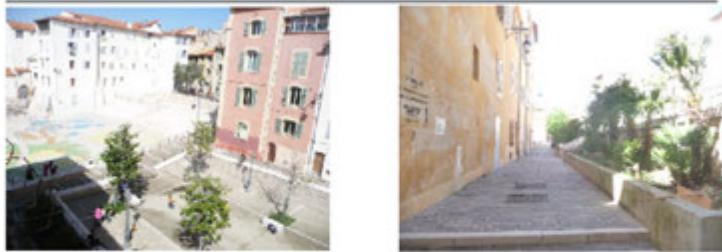
1) GÉNÉRALITÉS	
Date de création.....	moins de 30 ans. Place instituée de fait après des destructions successives d'îlots
Superficie.....	L'îlot 9 (au nord ouest) fait l'objet d'un projet architectural (logement et équipement)
Hébergés, prospects.....	partie nord 1 443 m <sup>2</sup>
Déclivité	partie sud 874 m <sup>2</sup> (place Jean Claude Izzo)
Orientation	18/21 mètres (r+4/r+5)
Ensoleillement	déclivité 2,50 m / 1 niveau de différence
Vent	Place en L fermée de chaque côté
	orientation nord sud
	Bonne protection au vent dominants (mistral et vent d'est)

LA PLACE DU REFUGE



	Aspects négatifs	Aspects positifs
2) APPROCHE URBANISTIQUE		
Intégration urbaine/continuités	X	
Accessibilité aux personnes déficientes		X
Vocation de l'espace		X
Équipements		X
Commerces		X
Animations		X
Continuités spatio-fonctionnelles	X	
Conflits d'usage	X	
3) FACTEURS D'AMBIANCE		
Végétal et Confort thermique	X	
Confort hygrothermique	X	
Confort acoustique	X	
Protection solaire	X	
Réverbération éblouissement	X	
. partie sud		
ciel 28 200 lux		
façade 8 400 lux		
sol 6 400 lux		
. partie nord		
ciel voilé 28200 lux / ciel dégagé 63 000 lux		
façade 17 000 lux / 45 000 lux	X	
sol 15 000 lux / 37 000 lux	X	
		X
		X

LA PLACE DU REFUGE



	Aspects négatifs	Aspects positifs	
<b>4) MATÉRIAUX UTILISÉS</b>			
Perméabilité des sols	X		limitée autour des arbres, et jardinière sol globalement imperméable
Durabilité		X	SOL pierre blanche, dalle béton lisse ou béton quartzé
Recyclage des matériaux	X		pavés en granit pierre recyclable, béton non recyclable
<b>5) MOBILIER URBAIN</b>			
Signalétique	X		Pas de charte, signalétique défailante
Information générale	X		Absente
Information liée à l'environnement et au cadre de vie	X		Absence
Bancs, siège	X		4 bancs en pierre, servant de pissotière (inad- apté à l'usage observé)
Éclairage nocturne	X		Dégradé avec problème de sécurité
Poubelles	X		Inadapté (2 poubelles plastiques)
Tri sélectif déchets	X		pas de tri sélectif
Nettoyage et entretien	X		poubelles sauvages bris de verre systématiques entretien difficile (accès et revêtement quartzé) parement salissant et cassant (skate) jardinière non entretenu par la ville et entre- tenu par un collectif d'habitants

LA PLACE DU REFUGE

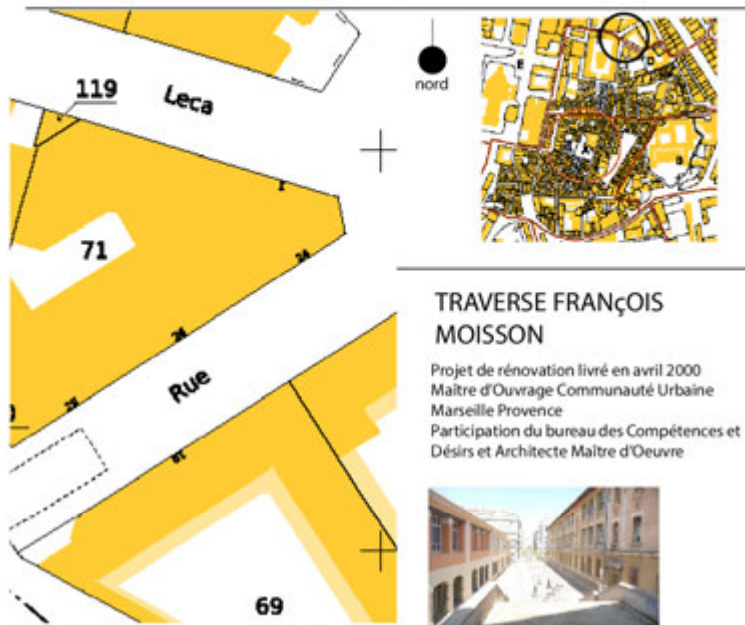


	Aspects négatifs	Aspects positifs	
<b>6) ACCESSIBILITÉ</b>			
Accessibilité aux PMR	X		Non accessible aux PMR pas d'aménagement pour autres déficients / passage piétons inadap- tés
Prise en compte des autres déficiences	X		Difficultés pour les personnes âgées en nom
			Espace public « privatisé » avec difficultés à maintenir le liant des lieux de palabres informel- les traditionnels
			Conflit d'usage entre l'automobile et le piéton / problème récurrent rue de l'Évêché
<b>7) PRATIQUES OBSERVÉES</b>			
Prise en compte des pratiques observables	X		Espace public délaissé, terrain vague et/ ou espace flou. Décharge sauvage Abandon des services publics Espace anciennement «hors du droit commun» (délinquance chronique, dealers) Utilisation massive par les enfants accompa- gnés ou non Vaste aire de besoins pour les chiens Pratiques néfastes; verre cassés Problèmes sanitaires (rats, décharges, déjec- tions) Jardinière inadapté servant de pissotière et de cagoir Sol en béton désactivé inadapté aux jeux

LA PLACE DU REFUGE

CONCLUSION	
SYNTHÈSE	<p>Difficultés pour les personnes âgées en nombre                      Non prise en compte des enfants (propreté, pas d'eau)                      Espace public avec difficultés à maintenir le liant des lieux de palambres informelles traditionnels                      Éblouissement fort et absence d'ombre                      Saleté récurrente et problèmes sanitaires à venir                      Problèmes d'appropriation de l'espace par des usagers                      Espace conflictuel</p>
LE PROCESSUS PARTICIPATIF	<p>Un collectif d'habitant a milité pour participé à la réflexion concernant l'aménagement de cette place avec des relais associatif forts :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- association ITAC en 2012/2003 projet d'aménagement avec les écoles du quartier</li> <li>- association «les passerelles de jardin» avec des actions en cours d'appropriation des espaces et de jardinage</li> <li>- association «La compagnie des Rêves Urbains» avec un processus de concertation concernant l'aménagement de la place</li> <li>- l'association «Tabasco Vidéo» avec des plateaux dédiés à l'aménagement et de débats publics (télé participative du Panier)</li> </ul> <p>ainsi qu'un engagement à chaque action de collectifs et d'autres structures engagées dans la vie du quartier (Centre Social Beausenque, association Les Carboni, les Théâtres de Lenche et bien sur l'Atelier de Mars)</p> <p>La participation a été limité a annoncé ce qui va être fait comme un fait acquis. Il s'agit d'une communication à sens unique.</p> <p>La Compagnie des Rêves Urbains a réalisé des tracés au sol pour matérialisé des jeux / participation des institutionnels /Grand Projet de Ville , et de Soléam.</p> <p>On note par ailleurs un désengagement des services municipaux et des services concédés, laisser aller institutionnalisés</p>





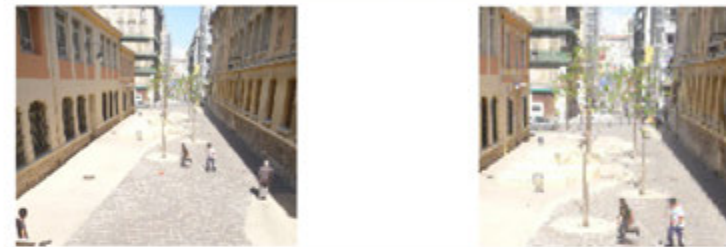
**TRAVERSE FRANÇOIS MOISSON**

Projet de rénovation livré en avril 2000  
 Maître d'Ouvrage Communauté Urbaine Marseille Provence  
 Participation du bureau des Compétences et Désirs et Architecte Maître d'Oeuvre



1) GÉNÉRALITÉS	
date de création..... historique succinct	Traverse créée lors de la création de la rue de la République (plan Hausman pour Marseille)
Superficie..... Héberges, prospects..... Déclivité	8 à 11 mètres (r+1/r+2) pas de déclivité
Orientation Ensoleillement Vent	Espace linéaire Orientation : linéaire sud ouest/nord est Bonne protection au vent dominants (mistral et vent d'est) Pas de point d'eau
Eau	

LA TRAVERSE FRANÇOIS MOISSON



	Aspects négatifs	Aspects positifs	
<b>2) APPROCHE URBANISTIQUE</b>			
Intégration urbaine/continuités		X	Espace public de proximité
Accessibilité aux personnes déficientes		X	Espace aménagé de plein pied
Vocation de l'espace		X	Restauration et service
Équipements		X	Espace lié aux écoles François Moisson
Commerces			et à l'accès au Panier coté Vieille Charité
Animations			
Continuités spatio-fonctionnelles		X	Espace continu / sans discontinuité
Conflits d'usage		X	Espace approprié par l'utilisateur (les usagers des écoles)
<b>3) FACTEURS D'AMBIANCE</b>			
Végétal et Confort thermique		X	Arbres à feuilles caduques de moyenne futaie
Confort acoustique		X	Pas de point d'eau (peu utile)
Éblouissement		X	Espace protégé peu important
Protection solaire		X	Espace protégé peu important
Réverbération éblouissement		X	Sans problème
ciel : 33 000 lux			ciel voilé mi mars à 15 h
façade : /			
sol : 8 400 lux		X	béton désactivé plutôt clair
390 lux		X	granit sombre

LA TRAVERSE FRANÇOIS MOISSON



	Aspects négatifs	Aspects positifs	
<b>4) MATÉRIEAUX UTILISÉS</b>			
Perméabilité des sols	X		limitée autour des arbres,
Durabilité		X	SOL béton quartzé
Recyclage des matériaux	X		non recyclable
<b>5) MOBILIER URBAIN</b>			
Signalétique	X		Pas de charte, signalétique défaillante
Information générale	X		Limitée au panneau « histoire de Marseille »
Information liée à l'environnement et au cadre de vie	X		Absence de repères identitaires
	X		Absente
Bancs, siège		X	bancs suffisants au regard de la pratique
Éclairage nocturne		X	Adapté
Poubelles		X	poubelle à proximité
Tri sélectif déchets		X	tris sélectif limité carton et verre à 200m
Nettoyage et entretien		X	nettoyage facile



	Aspects négatifs	Aspects positifs	
<b>6) ACCESSIBILITÉ</b>			
Accessibilité aux PMR		X	Accessible aux PMR
Prise en compte des autres déficiences		X	Configuration de l'espace facilitateur
<b>7) PRATIQUES OBSERVÉES</b>			
Prise en compte des pratiques observables		X	Prise en compte des enfants et des écoles avec possibilité de s'asseoir, de s'arrêter, de discuter et d'attendre Espace occupé, pratiqué donc pacifié / pas de délinquance particulière et lien social fort Accès discret et protégé au Panier derrière la Vieille Charité

---

---

CONCLUSION	
SYNTHÈSE	Prise en compte des usages dans l'aménagement de l'espace
LE PROCESSUS PARTICIPATIF	Projet d'aménagement réalisé avec le bureau de compétences et des désirs. Processus participatif engagé avec les usagers des écoles et du quartier sous la forme de débat et d'atelier avec l'architecte en charge du projet Projet simple sans prétention.  Une réussite.

LA TRAVERSE FRANÇOIS MOISSON

---



1) GÉNÉRALITÉS		
date de création.....		Fin XIXième / après guerre
historique succinct		Ilot de bâti de séminariste puis proximité hôtel de Police (l'Evêché)
Superficie.....		1 142 m2
Héberges, prospects.....		7 mètres (r+1)
Déclivité		déclivité inférieure à 5%/ terrain plat aménagé sur des remblais
Orientation		Sortie ventilation tunnel Vieux Port
Ensoleillement		Place rectangulaire orientée est/ouest ouverte à l'ouest sur la mer
Vent		Place en plein soleil
Eau		Prise au vent importante, effet Venturi
		Pas de point d'eau

LA PLACE DU SÉMINAIRE



	Aspects négatifs	Aspects positifs
2) APPROCHE URBANISTIQUE		
Intégration urbaine/continuités	X	Continuité d'espace avec le parvis de La cathédrale de la Major /discontinuité fonctionnelle
Accessibilité aux personnes déficientes	X	Place accessible
Vocation de l'espace	X	Place à deux échelles; desserte d'équipements (le quartier) et liaison avec l'esplanade de la Major (coeur d'agglomération)
Equipements	X	Présence de deux écoles et d'équipements sociaux de tous les cotés (pas d'habitat)
Commerces	X	Aucune animation sauf buvette de consolation
Animations	X	Accès au centre historique Panier oublié
Continuités spatio-fonctionnelles	X	Espace de liaison / coupure piétonne bd Schuman/ aucune entrée sur le Panier
Conflits d'usage	X	conflits réglés réglés par le vide (cette place est un couloir)
3) FACTEURS D'AMBIANCE		
Végétal et Confort thermique	X	Arbres anciens à maturité abatus
Confort hygrothermique	X	Jeunes pousses attente plusieurs années
Confort acoustique	X	2 palmiers en pôt posés aléatoirement
Protection solaire	X	Anciennement sol en terre battu absorbant transformé avec dalles granit sombre sur dalle béton
Réverbération éblouissement	X	pas de point d'eau
ciel 26 000 lux		bruit automobile (bd Schuman)
façade		aucune protection solaire
sol 5 800 lux		effet éblouissant face à la mer au couchant
		ciel couvert mi mars à 15 h
		façades colorée relativement sombre
		granit au sol foncé mais réverbérant

LA PLACE DU SÉMINAIRE



place avant projet de rénovation

	Aspects négatifs	Aspects positifs	
4) MATÉRIAUX UTILISÉS			
Perméabilité des sols	X		sol imperméable SOL granit gris sombre
Durabilité		X	bonne
Recyclage des matériaux	X		Pierre recyclable
5) MOBILIER URBAIN			
Signalétique	X		Absente
Information générale	X		Absente
Information liée à l'environnement et au cadre de vie	X		Absence
Bancs, siège	X		Pas de bancs
Éclairage nocturne	X		Présent sur les axes de boulevard
Poubelles	X		Insuffisante
Tri sélectif déchets	X		Absent
Nettoyage et entretien	X		déficient

LA PLACE DU SÉMINAIRE



	Aspects négatifs	Aspects positifs	
6) ACCESSIBILITÉ			
Accessibilité aux PMR		X	Accessible aux PMR pas d'aménagement pour autres déficients
Prise en compte des autres déficiences	X		Passage piétons inadaptés Difficulté pour traverser le boulevard Schuman Discontinuité des espaces publics coupé par un flux incessant d'automobiles
7) PRATIQUES OBSERVÉES			
Prise en compte des pratiques observables	X		Espace mort sans vie Espace répulsif Plein soleil et plein vent Ancien jeu de boules déplacé derrière la Cathédrale (très venteux) Aucune prise en compte des usages liés aux sorties d'école et à la proximité de la Vieille Charité (arrêt bus, dépose minute etc...) Stationnement anarchique coté rue de l'Évêché Anciennes pratiques supprimées par un espace vide sans possibilité de s'y arrêter  Projet plus défavorable au niveau environnemental que l'état initial de cette place refaite

LA PLACE DU SÉMINAIRE

CONCLUSION	
SYNTHÈSE	<p>Aménagement standart «parachuté» fait en dehors de tout bon sens                      Espace vivant devenu espace mort malgré les écoles et les autres équipements pour des raisons climatiques                      Couloir à vent en plein soleil</p>
LE PROCESSUS PARTICIPATIF	<p>Des aménagements ont été proposés par des associations de quartier                      Association ITAC en partenariat avec le écoles                      Aucune prise en compte de ces éléments dans le projet réalisé.                      Aucune forme de participation.</p> <p>Cette aménagement est un échec.</p>



PLACE DES PISTOLES

Projet de rénovation livré en 2000  
 Maître d'Ouvrage Ville de Marseille  
 Marseille Aménagement



<p>1) GÉNÉRALITÉS</p> <p>date de création.....                  historique succinct</p> <p>Superficie.....                  Héberges, prospects.....                  Déclivité</p> <p>Orientation                  Ensoleillement                  Vent</p> <p>Eau</p>	<p>Vide aménagé suite à des démolitions successives / Espace en friche pendant de nombreuses années après la réhabilitation de la Vieille Charité</p> <p>La place des Pistoles est le parvis de la Vieille Charité</p> <p>2 781 m2 avec le square Puit du Denier                  13 à 16 mètres (r+3/r+4)                  déclivité environ 1,80 m</p> <p>Espace linéaire                  Orientation : nord sud                  Bonne protection au vent dominants (mistral et vent d'est)                  Point d'eau en partie basse (fontaine)</p>
---	---

LA PLACE DES PISTOLES



	Aspects négatifs	Aspects positifs	
<b>2) APPROCHE URBANISTIQUE</b>			
Intégration urbaine/continuités	X	X	Espace aménagé de plein pied
Accessibilité aux personnes déficientes	X	X	Parvis touristique de la Vieille Charité
Vocation de l'espace	X	X	Intimement lié à la Vieille Charité, avec des commerces nouveaux (restauration et artisanat d'art)
Équipements	X	X	participe à la vie du Panier: train touristique, concert fête du Panier, marché des créateurs etc..
Commerces			Espace sans discontinuité dans le tissu ancien
Animations	X	X	Espace nouveau peu à peu approprié par l'usage
Continuités spatio-fonctionnelles	X	X	lié au tapage nocturne (fêtes spontanées)
Conflits d'usage	X	X	
<b>3) FACTEURS D'AMBIANCE</b>			
Végétal et Confort thermique		X	Arbres à feuilles caduques de moyenne futaie et de haute futaie
Confort hygrothermique		X	Fontaine, sol absorbant en partie basse
Confort acoustique		X	Espace réverbérant mais pas de nuisance majeure (sauf boîte de nuit improvisée)
Protection solaire		X	Bonne protection solaire par couvert végétal et masques
Réverbération éblouissement		X	Sans problème
ciel 28 000 lux			ciel couvert mi-mars à 16 h
façade 11 000 lux			façades colorées teinte plutôt soutenue
sol 5 700 lux			sol en pierre sombre

LA PLACE DES PISTOLES



	Aspects négatifs	Aspects positifs	
<b>4) MATÉRIAUX UTILISÉS</b>			
Perméabilité des sols	X		limitée autour des arbres, pavés certainement scellés dans du béton
Durabilité		X	pavés et granit durables
Recyclage des matériaux	X		SOL matériaux inactifs recyclables (sauf si dalle béton)
<b>5) MOBILIER URBAIN</b>			
Signalétique	X		Pas de charte, signalétique défailante
Information générale	X		Limitée au panneau « histoire de Marseille »
Information liée à l'environnement et au cadre de vie	X		Absence de repères identitaires
Bancs, siège		X	bancs nombreux et dans tous les espaces, adapté au besoin en matériaux recyclables (fer, bois)
Éclairage nocturne		X	Adapté
Poubelles		X	poubelle à proximité
Tri sélectif déchets		X	tris sélectif à moins de 200m
Nettoyage et entretien		X	nettoyage facile

LA PLACE DES PISTOLES



	Aspects négatifs	Aspects positifs	
<b>6) ACCESSIBILITÉ</b>			
Accessibilité aux PMR		X	Accessible aux Personnes à Mobilité Réduite
Prise en compte des autres déficiences	X		Pas d'aménagement particulier
			Passage piétons inadaptés en descente d'escalier sur rue
<b>7) PRATIQUES OBSERVÉES</b>			
Prise en compte des pratiques observables		X	Vide relativement nouveau anciennement bâti
			Après des périodes de friches et de squat
			Espace inoccupé (rez de chaussée inoccupé) peu investi par des commerces liés au tourisme
			Espaces appropriés par de nouveaux usages
			Une respiration dans le Panier
			Fêtes en plein air inadaptées (concert, rave parties avec scènes) difficiles par effet de réverbération important

LA PLACE DES PISTOLES



---

---

CONCLUSION	
SYNTHÈSE	Espace qui fonctionne correctement en symbiose avec la Vieille Charité Espace «vide»peu à peu occupé devant la hausse de la fréquentation touristique Espace vivant et animé Projet finalement réussi : arbres, banc, ombre, eau
LE PROCESSUS PARTICIPATIF	Projet confié à un architecte A connaissance, processus de décision limité à un choix d'esquisse en phase concours Pas de processus participatif à connaissance Concertation limitée à la présentation projet Projet réussi

LA PLACE DES PISTOLES

---

---

---

## SYNTHÈSE / CONCLUSION

---

### 1 GÉNÉRALITÉS :

L'ignorance de la symbolique urbaine est tragique pour l'ancienne Agora grecque qu'est la place de Lenche, dont l'agora est réduite à quatre bancs. Des discontinuités d'espace et de fonction (coupure routière) et des conflits d'usage contrarient de façon significative l'usage de ces espaces ; la priorité est donnée aux voitures place de Lenche, le flux automobile incessant coupe la place du Séminaire de l'Esplanade de la Major. Ces discontinuités spatio-fonctionnelles aggravent les effets ségrégatifs et la coupure du quartier du Panier à la ville.

### 2 APPROCHE URBANISTIQUE

Tous les espaces sont de surface modestes (entre 800m<sup>2</sup> et 2200 m<sup>2</sup>). Les espaces traités principalement sont des places. Les micro-espaces sont nombreux et particulièrement intéressants, car ils permettent facilement une appropriation directe des habitants en échappant à la lourdeur du processus d'aménagement institutionnel. C'est en ce sens que des associations comme « passerelle de jardin » peut intervenir sur la végétalisation du Panier. Les places situées en intérieur du tissu du quartier sont mieux intégrées. Ces espaces sont souvent nouveaux et leur appropriation par les usagers se fait jour peu à peu.

### 3 FACTEURS D'AMBIANCE

Deux places la place des Pistoles et la traverse François Moisson présentent des ambiances climatiques satisfaisantes. La place de Lenche est relookée mais son fonctionnement est resté basé sur les mêmes principes que l'état avant projet. La partie nord de la place du Refuge et la place du Séminaire présentent des ambiances très défavorables. Ces projets sont particulièrement inadaptés.

---

---

## SYNTHÈSE / CONCLUSION

---

### 4 MATÉRIAUX UTILISÉS

Les matériaux au sol sont souvent recyclables (pierre). Le goudron est utilisé souvent (non recyclable). Le fer, la fonte, l'acier le bois des éléments de mobilier sont en matériaux recyclables. Les matériaux utilisés ne sont ni locaux (granit de Chine etc.) ni produit localement. Les parements de sol sont tous posés sur une dalle de béton étanche, ce qui peut poser à terme des problèmes de stabilité des immeubles en créant des zones sèches et des parcours d'eau souterraine inattendus dans un secteur où existent de nombreuses sources. En outre, cela participe à un assèchement général de surface générant de l'inconfort en été et aggravant les phénomènes d'îlot de chaleur en ville.

### 5 MOBILIER

Les éclairages sont traditionnels (aucun LED ou basse consommation) sauf l'éclairage de la place de Lenche (livrée depuis deux mois). La place du séminaire n'est pas éclairée (les axes en bordure le sont). La place du séminaire n'a pas de mobilier urbain. Ce mobilier est aussi défectueux, mal adapté ou insuffisant pour les places de Lenche et du Refuge. Le mobilier utilisé n'est pas local (granit de Chine etc.) ni produit localement.

### 6 ACCESSIBILITÉ

Les contraintes réglementaires d'accessibilité handicapée ne sont pas respectées sur la place de Lenche, la place du Refuge. La place du séminaire et la traverse François Moisson sont accessibles du fait de leur platitude. La place des Pistoles bien qu'aménagée avant l'entrée en vigueur des règlements d'accessibilité paraît accessible sans être strictement conforme.

### 7 ADAPTATION AUX PRATIQUES OBSERVÉES

Les pratiques observables sont mal prises en compte. Il s'agit pour l'essentiel d'espaces publics où le projet est imposé. Quand le concepteur fait la démarche prospective nécessaire, le résultat reste satisfaisant (place des Pistoles et traverse François Moisson).

---

---

---

## SYNTHÈSE / CONCLUSION

---

### 8 PROCESSUS PARTICIPATIF

La démarche de qualité environnementale des espaces publics n'est pas encore réellement perçue par l'usager. Il reste toutefois très sensible « par bon sens » à la pertinence des facteurs d'ambiance, à des éléments visibles de l'aménagement ainsi qu'à des appréciations d'entretien, de propreté et de sécurité de l'espace.

Aucun label environnemental n'a été décernée à ma connaissance, pour ces cinq projets de moins de 10 ans. Le seul espace ayant intégré un processus participatif à la démarche de projet est une réussite (traverse François Moisson). Toutefois, les espaces bien conçus mais sans processus participatif (place des Pistoles) sont satisfaisants.

La prise en compte des usages est nécessaire mais indépendant du projet participatif. Le dénie des usages d'un espace ayant fait l'objet d'un processus de concertation créé un thème de fixation de mécontentement et de rancœur général (place du Refuge). Cet échec s'alimente par ailleurs :

- l'administration est souvent perçue comme répressive et/ou régaliennne et corrompue
- les services de l'état son en retrait (incurie des services public)
- les effets négatifs des politiques publiques (OPAH Panier) se traduisent par la mutation de population

Il reste un sentiment fort de rejet de l'identité populaire du quartier. Les démarches visant à s'appropriier l'espace public restent fondamentale pour la vie d'un espace. Hors du processus de création de l'espace, cette appropriation est nécessaire pour y donner vie. Cette implication des habitants dans la vie du quartier est la meilleure garantie de la qualité des espaces.

### 3 A L'ÉCHELLE DU QUARTIER



Nous avons pu constater que le développement durable est difficile à obtenir au niveau du bâti.

Il faut en plus de l'implication de tous les acteurs et en particulier des usagers et...créer un lien, un lieu d'échange au niveau de l'immeuble, ou d'un ensemble d'immeubles.....mais pour obtenir une réelle réussite, il faut surtout changer d'échelle et parler de l'implication de tous au niveau du quartier.

#### 3.1 HISTORIQUE DE L'ÉCOQUARTIER : 3 TYPES

##### 1980 : Le proto quartier durable

Spécialistes et professionnels, convaincus de l'importance d'une approche « écologique », adoptent d'abord la démarche avant de choisir le site.

Ces « éco-villages » apparaissent en Autriche, aux Pays-Bas et en Allemagne.

Puis ils se transforment progressivement en quartiers.

##### 1990 : Le prototype du quartier durable

Mise à profit des collectivités d'événements urbanistiques exceptionnels (exposition universelle à Hanovre, exposition BO01 à Malmö, JO de Londres), pour initier des quartiers durables sur leur territoire et afficher des objectifs ambitieux en matière environnementale. Les projets sont accompagnés d'un travail de communication important, en particulier en direction de l'international.

Ce sont des opérations de démonstration, avec des montages institutionnels et financiers exceptionnels :

- Partenariats entre collectivités, développeurs, promoteurs privés, sociétés de logements sociaux, opérateurs de services urbains, groupements d'experts et maîtres d'œuvre.
- Financements locaux (collectivités, promoteurs, développeurs), nationaux (programmes sectoriels, subventions ministérielles exceptionnelles) et internationaux (programmes européens)

Ces projets de quartiers durables sont l'occasion pour les techniciens et les responsables politiques de tester, valider et corriger certains choix.

### **Milieu 1990 : Le quartier type**

Les projets de quartiers sont initiés d'une manière plus classique, avec les outils ordinaires de la construction et de l'aménagement, tout en intégrant des objectifs de qualité environnementale.

Prenant comme modèle les prototypes de quartiers durables, ils s'inscrivent dans des durées plus longues. Des opérateurs et collectivités y insufflent des préoccupations environnementales dans leurs projets et réalisations successifs.

Dans les deux premiers types, on a un espace de travail exceptionnel pour dépasser les modalités de construction et d'aménagement classiques, et des acteurs qui mobilisent des moyens et des procédés inhabituels.

Pour le troisième type où l'on reste dans des modes de construction et d'aménagement classiques, les changements s'institutionnalisent moins par l'exemplarité que par une production de normes d'actions implicites.

C'est le deuxième type qui fonde le modèle nord-européen et confirme son image de performance environnementale.

### 3.2 LE MODÈLE NORD – EUROPÉEN COMME PRÉCURSEUR

Les performances environnementales jouent clairement comme les premiers identifiants de ce modèle de développement urbain durable. Un examen plus précis de ces villes du Nord citées en exemple montrent des démarches plus complexes liant les aspects environnementaux à des enjeux de développement économiques spécifiques.

On pourrait penser que les habitants ont une position centrale dans l'initiation de ces quartiers durables :

EVA-LANXMEER (Culemborg / Pays-bas) : quartier créé par la réunion d'intellectuels et militants de la cause écologique au sein de la fondation EVA. Ils ont d'abord conçu le projet d'écoquartier, et ont ensuite cherché un territoire et une collectivité pour l'accueillir.

D'autres exemples en Autriche (Solar City à Lins) ont été fondés selon cette démarche.

Ces exemples médiatisés donnent l'impression que ces quartiers sont l'œuvre des citoyens principalement.

D'autres situations en Europe nuancent cette impression.

A GWL-TERREIN (Amsterdam / Pays-bas), le choix d'établir un quartier durable provenait d'un regroupement et d'une pétition des riverains.

A KREUZBERG (Berlin / Allemagne), les habitants n'ont pas initié les dimensions environnementales, mais ont pesé pour se maintenir comme des acteurs actifs et devenir propriétaires.

Les processus d'initiation croisent d'une manière complexe les initiatives des populations et celles des puissances publiques.



Dans les exemples européens, les communes font appel très précocement aux habitants et aux riverains pour plébisciter et exprimer leur adhésion au principe de mettre en œuvre un quartier durable.

A GWL-TERREIN, B001 et KRONBERG, des articles et des annonces ont été publiés dans des journaux locaux, invitant les habitants de la ville à exprimer leur souhait d'habiter, voire d'investir dans les futurs quartiers. Car à l'adhésion de principe, est bien liée, d'une manière parfois confuse, l'expression d'une intention d'investir financièrement. Les nombreux habitants qui ont répondu à ces annonces, ont ainsi été propulsés au rang de co-initiateurs et co-promoteurs du projet. D'où une légitimation et une crédibilisation du projet.

A EVA-LANXMEER, les habitants sont clairement considérés comme des promoteurs du projet d'un point de vue financier et social.

En France à Avion, la réhabilitation environnementale du quartier d'habitat social a été centrée sur un travail d'atelier participatif animé par le CAUE.

Dans les pays du Nord de l'Europe, la venue et l'investissement dans le quartier sont construits comme une adhésion idéologique et politique. Partant de cette position, les habitants sont associés au travail de communication et de promotion de leur quartier.

Mais ce schéma n'est pas reproductible dans toutes les situations.

En effet, si les habitants choisissent de s'investir politiquement, ce n'est pas toujours sous les mêmes registres, et ne souhaitent pas toujours endosser le rôle du militant ou de l'adhérent à un projet politique. D'où les difficultés dans ce cas à faire respecter durablement les règles d'usage.

En France, et plus largement dans les pays du Sud de l'Europe, beaucoup regrettent que les habitants n'interviennent que tardivement dans l'élaboration de quartiers durables. L'attention et la mobilisation se construisent quand des actions et des projets sont rendus plus concrets et plus clairs.

En France, les quartiers durables sont initiés par des collectivités, et plus précisément par le couple formé par le technicien et le politique. Son insertion dans un tissu associatif local peut alors jouer un rôle important, notamment dans sa légitimation.

A la différence des villes du Nord de l'Europe, les collectivités françaises donnent à la dimension sociale une signification et une traduction particulières. Par conséquent, elles ne souhaitent pas ou ne peuvent pas amorcer des projets de quartier dont l'image reflétée en premier est la qualité environnementale. L'entrée sur l'action urbaine est d'abord sociale et économique. La difficulté réside donc dans l'articulation de l'effort environnemental avec les questions sociales et économiques dans la présentation du projet.

Au-delà de la participation à la conception, le but d'intégrer l'habitant au projet de quartier durable, est aussi de l'impliquer dans une gestion future de son quartier.

Car il s'agit pour l'habitant d'investir du temps, de l'énergie et de l'attention, afin d'assurer la gestion du quartier et de respecter de nouvelles règles d'usage.

Exemple de gestion des espaces communs à GWL-TERREIN : entretien des squares, des espaces de jeux et des jardins, pour lesquels il faut collecter les cotisations des voisins, acheter du matériel et consacrer du temps pour l'entretien même.

### **3.3 D'AUTRES EXEMPLES EN EUROPE ET EN FRANCE**

Si les pays nordiques ont été parmi les pionniers dans la réalisation de ces écoquartiers, ils avaient avant tout et dans la plupart des cas, d'importantes réserves foncières permettant de spatialiser l'ensemble des exigences d'un éco quartier.

Les écoquartiers ont fleuri un peu partout en Europe, avec des exemples plus ou moins bien réussis que ce soit au niveau de la conception, de la réalisation et plus tard de l'utilisation.



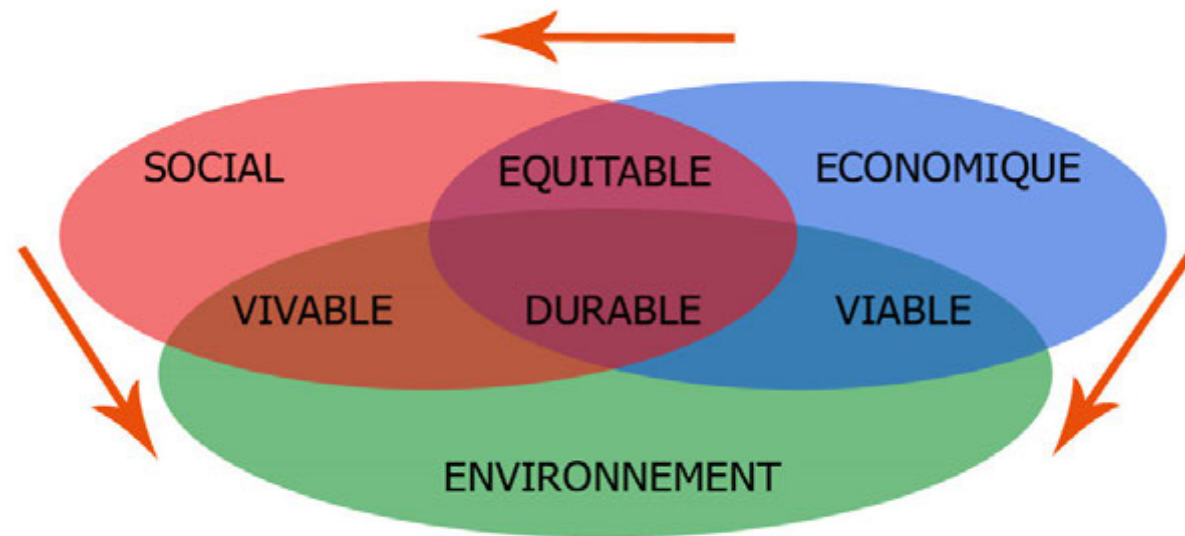
### **3.3.1 UN EXEMPLE FRANÇAIS, LE QUARTIER DE LIMEIL-BRÉVANNES DANS LE VAL DE MARNE**

L'exemple du quartier de Limeil-Brévannes repose avant tout sur une volonté de la mairie d'une approche globale du développement durable, c'est-à-dire à prendre à la fois en compte les économies d'énergie, la mixité sociale et l'insertion.

Dès le début de la réflexion de ce projet d'éco-quartier, la ville a entamé une concertation de plusieurs mois avec les habitants de la commune afin de « travailler ensemble sur le type de quartier que chacun souhaitait ». Cette démarche s'est poursuivie avec l'ensemble des habitants du nouveau quartier. L'objectif est d'associer sans cesse les habitants aux choix qui concernent le quartier : quels aménagements urbains, quelle politique de transport, quels commerces..... De même le développement des associations est aidé afin de faciliter les liens entre habitants. Chacun doit pouvoir s'impliquer personnellement dans l'évolution du quartier et de la ville.

Création d'un conseil de quartier : existence d'un suivi des diverses opérations, actions dans le quartier. (Exemple sur la circulation, ou la fête des voisins...) : des lieux de la concertation sur les projets.

Un site zéro voiture, avec création d'une agence de la mobilité afin de proposer différents moyens de transport comme alternative à la voiture : vélo, covoiturage, véhicules électriques....



« Nous devons trouver le moteur qui fait tourner l'ensemble. »

Mise en place d'une Charte accordant une partie importante à l'aspect citoyen du quartier pour que d'une part, le quartier fonctionne et pour de l'autre, permettre aux personnes y vivant et y travaillant de cultiver de véritables relations. La Charte rappelle que « la ville souhaite développer pour ce quartier une véritable communauté de vie sur des valeurs de respect des personnes, de notre planète ; elle accompagnera les futurs habitants dans leurs choix immobiliers et techniques. ». C'est la raison pour laquelle la notion de relation intergénérationnelle est très présente dans ce quartier avec la création d'une crèche, d'une maison verte, lieu d'écoute et d'accueil des personnes âgées basé sur le modèle des maisons bleues de Françoise Dolto.

www.limeil-brevannes.fr » Conseils de quartier » Imprimer

http://www.limeil-brevannes.fr/?page\_id=258&print=1

- www.limeil-brevannes.fr - http://www.limeil-brevannes.fr -

## Conseils de quartier



### Les conseils de quartier, l'instance de concertation de proximité

A Limeil-Brevannes, le conseil de quartier est un des lieux par excellence de la concertation sur les projets. Il en existe aujourd'hui 5, qui couvrent l'ensemble du territoire communal : Anatole France, Piard, Picasso, Pasteur et Marquêze.

Chaque conseil compte en son sein un élu référent, un élu de la majorité, un élu de l'opposition, 6 personnalités qualifiées impliquées dans le quartier, 10 habitants permanents et suppléants. Comme son nom l'indique, il permet aux habitants d'être informés et de donner leur avis sur les projets qui leur sont proposés par les services municipaux ou qu'ils ont souhaité voir aborder pour leur secteur.



Article imprimé depuis : [www.limeil-brevannes.fr](http://www.limeil-brevannes.fr) : <http://www.limeil-brevannes.fr>

Adresse de l'article : [http://www.limeil-brevannes.fr/?page\\_id=258](http://www.limeil-brevannes.fr/?page_id=258)

Copyright © 2010 www.limeil-brevannes.fr.



27 NOV 09  
Hebdomadaire Paris  
OJD : 48622  
Surface approx. (cm²) : 391  
N° de page : 28

Page 1/1

## LIMEIL-BREVANNES Un écoquartier à énergie positive

La construction des 1250 logements du quartier des Temps durables démarre au printemps pour une livraison fin 2011. Pour la mise en œuvre de ce projet, la Ville a signé un accord partenarial avec les promoteurs privés et les bailleurs sociaux.



L'une des places commerçantes du nouveau quartier, conçue par Roland Castro qui fera la part belle aux piétons et cyclistes.

La commercialisation du quartier des Temps durables (Val-de-Marne), a débuté le 12 novembre. Dès le premier week-end, 235 logements ont été vendus au prix moyen de 2950 euros le m<sup>2</sup>. Construit sur 9,5 ha, au nord-ouest de la commune, l'écoquartier comptera 1250 logements, combinant social et privé, locatif et accession. Conçu par Roland Castro, il s'organisera autour d'un jardin public de 6000 m<sup>2</sup> d'où partiront deux axes piétonniers. Deux places commerçantes achèveront de le structurer. Une crèche et un groupe scolaire maternel et primaire ouvriront dans le quartier dédié aux piétons et aux cyclistes. Les Temps durables constitueront également le premier quar-

tier à énergie positive en France, selon le maire Joseph Rossignol. A son achèvement en 2011, il produira davantage d'énergie qu'il n'en consommera grâce à une centrale biomasse à 5900 m<sup>2</sup> de panneaux solaires et photovoltaïques et à une isolation renforcée des appartements (avec fenêtres à triple vitrage, notamment). Au total, la consommation de chauffage ne devrait pas excéder 35 kWh/m<sup>2</sup>/an. La Ville a concédé l'investissement et la gestion des équip-

ments à Cofely, filiale de GDF Suez. Les installations coûteront 8,6 millions (1,8 million pour les panneaux solaires thermiques, 2,8 millions pour les panneaux photovoltaïques et 4 millions pour le réseau de chaleur). Sur ce total, les subventions de l'Ademe et de la région Ile-de-France pourraient s'élever à 2 millions. La facture de chauffage et d'eau chaude sanitaire n'excèdera pas un euro TTC/m<sup>2</sup>/mois. Les eaux pluviales seront récupérées pour

permettre l'arrosage de 21000 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

### Dépouillement des sols

L'opération s'inscrit dans le cadre d'une ZAC aménagée par la SEM Avenir Limeil-Brevannes (SEM ALB). Mais la Ville et sa SEM, soucieuses de ne prendre aucun risque financier, ont, devant l'ampleur du projet et sa complexité tenant à la pollution des sols (gravière devenue décharge sauvage), signé un accord-cadre avec un groupement de promoteurs investisseurs. Celui-ci se charge des études, des travaux d'aménagement et du portage foncier (voir encadré ci-contre). Selon les signataires, cette démarche constitue une première mise en œuvre en France du projet urbain partenarial (PUP). L'aménagement, engagé en mars, s'achèvera au printemps 2010, puis promoteurs et bailleurs sociaux démarrent leurs chantiers. Livraison des immeubles fin 2011.

FRANÇOIS COLUZE ■

### Aménagement public-privé

En 2006, la Ville de Limeil-Brevannes et la SEM ALB ont signé un accord-cadre avec un groupement de promoteurs privés et bailleurs sociaux (Bouygues Immobilier, Domaxia, Dorville, Expansion Promotion, groupe Gambetta, Logal, Pitch Promotion, Propria, RRP-Sadif, Sodeis), le pilote du dispositif étant la Centrale de création urbaine. « La Ville, initiatrice du projet, demeure décideur en dernier ressort mais elle ne prend aucun risque financier, indique Hervé Jobbé-Duval, président du directoire de la Centrale de création urbaine. Les promoteurs ont financé les études (jusqu'à l'APU) et l'aménagement et ils assurent le portage foncier. Cette opération est en quelque sorte une ZAC privée. »

L'aménagement du quartier - dépouillement, consolidation des sols (2000 pieux), réalisation des VRD, des espaces publics et paysagers... - a été confié au groupement d'entreprises Jean Lefebvre (mandataire), Boite Fondations et Artika (BET dépouillement). « Il a été désigné à la suite d'une procédure de dialogue compétitif lancée par un groupement de commande publique associant les investisseurs-construteurs et la SEM, qui a joué le rôle de coordonnateur », précise Hervé Jobbé-Duval. L'achat des terrains (selon une prévision des parcelles) a eu lieu en décembre 2008, après l'obtention des permis de construire et la modification du PLU. Un accord financier partenarial définitif a été conclu début 2009.

CASTRO  
N°796220007070047492

Éléments de recherche : ROLAND CASTRO - architecte/urbaniste public, études citadines

### 3.3.2 UN AUTRE EXEMPLE FRANÇAIS, LES LOGEMENTS DU SQUARE DELZIEUX À SAINT-NAZAIRE

Les objectifs de l'opération :

- Intégrer les dimensions architecturale, urbaine, paysagère et sociale du projet dans le quartier existant ;
- Mener une démarche environnementale sur le programme de logements ;
- Proposer une offre accessible et diversifiée en matière de logement.

Pour cette opération, les dimensions sociales, urbaines et environnementales se devaient avant tout d'être considérées simultanément et à plusieurs échelles : quartier, ville, territoire intercommunal...

Ensuite, pour la mise en œuvre du programme, l'enjeu était que l'objectif « durable » soit partagé par tous (riverains, futurs habitants, promoteurs, collectivités).

La concertation était donc le maître mot.

Des réunions de concertation ont été menées avec les professionnels de l'opération et avec un panel d'habitants, afin de définir un cahier des charges urbain, paysager et environnemental adapté.

En termes de constructions, le maître d'ouvrage s'est attaché à privilégier les innovations (chantier propre, matériaux haute performance, gestion de l'eau, ventilation naturelle).

Enfin à la livraison, des livrets très détaillés ont été donnés aux habitants, afin d'utiliser au mieux leur logement et l'espace public dans le respect de l'environnement.

Nous sommes donc ici dans une démarche globale, même si la réalisation effective ne concerne pas l'ensemble du quartier.



Logements Square Delzieux à Saint-Nazaire  
Livret pour les occupants

**Vous habitez un logement respectueux de l'environnement :**

**Mode d'emploi**

*Le dérèglement climatique est une réalité reconnue par le monde scientifique.*

*Selon la caisse des dépôts et consignations, le baril de pétrole va augmenter de 30% par an.*

*L'air intérieur est parfois plus pollué que l'air extérieur et les risques pathologiques associés à la pollution de l'environnement sont aujourd'hui un fait avéré (cancers dus à l'amiante, aux formaldéhydes, COV, allergies...).*

*On ne peut prétendre guérir un patient sans prendre en considération son environnement quotidien (Hippocrate).*

Votre logement a été conçu et construit avec la volonté de respecter les exigences d'une démarche de qualité environnementale. Des moyens ont été mis en œuvre afin que l'environnement extérieur soit préservé et que votre environnement intérieur soit sain et agréable : confort thermique, acoustique, visuel, qualité de l'air, de l'eau, choix des matériaux .... La démarche de qualité environnementale incite également à la maîtrise des consommations d'énergie, d'eau, au traitement des déchets, à la préservation des espaces extérieurs ...

Toutes ces précautions ont été prises pour votre bien-être mais aussi pour assurer un « développement qui satisfait les besoins du présent sans risquer que les besoins des générations futures ne puissent plus être satisfaits », c'est ce que l'on appelle le développement durable.

Pour que les qualités environnementales de votre logement et de son environnement perdurent, vous devez à votre tour respecter certains comportements et usages qui doivent devenir des réflexes au quotidien. Ce livret se veut une aide au maintien d'un logement confortable, économe et respectueux de l'environnement.



Logements Square Delzieux à Saint-Nazaire  
Livret pour les occupants

Sommaire

Sommaire .....	2
1. Confort et économies .....	3
1.1. Confort d'hiver .....	3
1.2. Confort d'été .....	3
1.3. Eau chaude sanitaire .....	3
1.4. Ventilation .....	4
2. Equipements .....	6
2.1. Appareils électroménagers .....	6
2.2. Eclairage .....	8
2.3. Bureautique – audiovisuel .....	9
2.4. Eau potable .....	9
3. Entretien et travaux .....	10
3.1. Produits d'entretien .....	10
3.2. Travaux .....	10
4. Déchets .....	14
4.1. Tri sélectif .....	14
4.2. Déchets dangereux .....	14
5. Déplacements .....	16



**Afin d'utiliser au mieux votre logement - économies, confort maximum et respect de l'environnement - reportez-vous aux encadrés**

### 3.3.3 LE QUARTIER EXISTANT DE LA BARCELONETA

#### La Barceloneta, un quartier historique

A Barcelone, le quartier de la Barceloneta a été construit d'un bloc au XVIII<sup>ème</sup> pour reloger hors des fortifications les habitants du quartier de La Ribera où l'on installait la citadelle.

C'est donc un quartier très ancien qui a accueilli les différentes vagues d'immigration économique : des pêcheurs, des manœuvres du port, des ouvriers des machineries et industries qui se sont installées dès le XIX<sup>ème</sup>. Aujourd'hui encore, l'influence économique du port y est importante.

Si le quartier est désormais considéré comme partie intégrante du centre historique de Barcelone, il est évident, tant pour le visiteur que pour celui qui y vit, qu'il forme néanmoins un territoire à part pour ses habitants. A tel point qu'il n'est pas inhabituel d'y entendre : « *je vais rarement à Barcelone* » ou bien « *il est hors de question que j'aille vivre à Barcelone* ».



#### Le Plan Général des Modifications

C'est en 1999, que la Mairie a produit diverses études pour définir les paramètres "d'actualisation" dans le quartier, allant jusqu'à l'approbation en mai 2007 de la modification du PGM (Plan Général des Modifications). Car, jusqu'alors, La Barceloneta était l'un des quartiers du centre historique de Barcelone qui n'avait pas eu à souffrir encore des effets de la spéculation immobilière. C'est donc dans ce cadre que la modification du PGM prévoit d'agir sur l'accessibilité verticale des immeubles en construisant des ascenseurs. L'intention, selon le discours officiel, est « d'améliorer la qualité de vie des habitants », en mettant notamment en avant le sort des personnes âgées.

L'installation d'ascenseurs dans la typologie actuelle du quartier comme le propose le plan implique :

- une intervention physique complète sur les bâtiments
- le regroupement de plusieurs façades/communautés d'habitants
- l'exclusion provisoire ou définitive des habitants des appartements affectés.

Le plan sera mis en œuvre au travers de l'investissement et de la gestion privés alors que les aides économiques pour les réformes et les processus de relogement restent aux mains de l'administration.

Les propriétaires qui ne veulent pas de la rénovation et des travaux pourront être obligés de l'assumer si jamais dans leur communauté d'habitants la majorité les a approuvés. En second lieu, il faut souligner que toutes les personnes qui sont sous le régime de la location seront systématiquement exclues du processus de décision.

### La mobilisation des habitants du quartier

Ce plan marque alors fortement le désengagement préoccupant de l'administration publique dans la gestion des projets de rénovation urbaine.

Les habitants mobilisés reprochent à l'administration publique de ne pas leur garantir la possibilité de continuer à vivre dans le quartier et de laisser la gestion des conflits éventuels (et probables) aux mains d'acteurs privés.

- Ainsi, habitants, associations de quartiers et techniciens de différentes disciplines se sont organisés et ont mis en lumière les déficiences du plan:



- la non protection des habitants les plus vulnérables face à la garantie de leurs droits à l'existence;
- la fragmentation du tissu social du quartier;
- la spéculation immobilière « décontrôlée », non contrôlée.
- une grande détérioration du tissu architectural et urbain du quartier.

Aux revendications des habitants se sont jointes les critiques de professionnels indépendants (architectes, urbanistes, juristes, géographes et sociologues) et d'associations investies sur les problématiques du droit à la ville et au logement.

Ils reprochent au projet son manque d'ancrage dans la réalité de la vie du quartier et à ses promoteurs leur incapacité à prendre en compte la complexité des situations et des rapports sociaux vécus par les habitants. Ils soupçonnent aussi ce projet de fragiliser le droit au logement des habitants de la Barceloneta au profit du jeu des marchés de la promotion immobilière.

Le fait que les conflits aient acquis depuis 2006 une certaine visibilité médiatique ainsi qu'une place sur la scène politique locale a permis d'entretenir certains espoirs, et de voir par la suite une remise en cause des objectifs du projet de réhabilitation du quartier impulsé par l'administration.

L'ouverture du débat sur les questions de transformations de la ville est vivement revendiquée. Une réelle volonté politique est indispensable pour répondre à cette attente et redéfinir les objectifs de manière collective dans les processus de rénovation urbaine.

### **Le projet Hola Barceloneta!**

Le projet d'intervention globale du quartier de la Barceloneta est lancé par la suite par le conseil municipal, afin de l'améliorer, et le transformer. Ce plan s'appuie sur la loi des quartiers.

### **Qu'est-ce que la loi des quartiers?**



Cette loi a été votée en Mai 2004 par le Parlement de Catalogne, et rendue applicable dès Septembre 2004 par le gouvernement.

L'objectif de cette loi est de promouvoir une transformation globale des quartiers qui nécessitent une attention particulière afin de prévenir la dégradation, et d'améliorer les conditions et la qualité de vie des citoyens pour contribuer ainsi à la cohésion sociale.

Les projets doivent aborder de façon globale les problèmes du quartier, intervenant simultanément sur tous les aspects.

Ces projets d'intervention globaux comprennent un ensemble de différentes actions hétérogènes appliquées selon huit domaines dans lesquels la loi exige une action :

- l'amélioration de l'espace public et la création d'espaces verts;
- l'amélioration des éléments communs des immeubles;
- la création d'équipements publics;
- l'intégration des technologies de communication;
- la mise en œuvre et l'amélioration des infrastructures énergétiques et l'environnementales;
- la promotion de l'égalité des sexes dans l'utilisation de l'espace et des équipements urbains;
- l'élaboration d'un programme d'améliorations économiques et urbaines portant sur les quartiers sociaux;
- l'amélioration de l'accessibilité et la suppression des barrières architecturales.

Dès 2009, il y a la possibilité de présenter des projets de rénovation complets pour des villes de moins de 10.000 habitants, et de demander des contrats de quartiers (pour les municipalités qui ont terminé leur projet).

## **Le plan du quartier de Barceloneta**

Décomposition des huit domaines d'action découlant de la loi sur les quartiers, concernant la Barceloneta :

### **Espaces publics :**

Dans la Barceloneta, la rue est souvent devenue une seconde maison, avec une coexistence et des rencontres, qui donnent une unité et une singularité au quartier. Cette particularité ne doit pas se perdre, et les espaces publics doivent développer cette capacité d'accueil et de rassemblement entre voisins. Ce plan permettra d'améliorer les places, le parc, les rues et la connexion du quartier avec la mer.



### **Équipement publics :**

Le plan de voisinage vise à fournir le quartier en équipements adéquats pour permettre la réalisation d'événements sociaux encourageant l'enracinement de la communauté et le sentiment d'appartenance.

### **Qualité de vie :**

Promotion de la durabilité dans le développement urbain, en particulier en ce qui concerne l'efficacité énergétique, les économies de consommation d'eau et le recyclage des déchets. Les actions dans ce domaine doivent augmenter la qualité de vie des résidents.

Ce volet vise à développer la culture de la durabilité parmi les citoyens, avec la diffusion d'informations environnementales utiles à la population, en particulier dans les écoles, afin d'éduquer et de sensibiliser le public sur l'utilisation de l'énergie propre, les économies d'énergie, le cycle de l'eau, l'utilisation de matériaux naturels et d'autres mesures qui respectent l'environnement.

Encourager également le recyclage, la collecte et la réutilisation des matériaux, et l'amélioration de la fourniture d'installations dans les bâtiments municipaux avec la mise en œuvre de nouvelles mesures de durabilité.

**Habitat :**

Réhabilitation et équipement des parties communes d'immeubles.

L'état du parc de logements de la Barceloneta représente l'un des principaux problèmes du quartier, avec des conséquences sur la vie de leurs voisins. Avec une topologie très densifiée, il y a d'importants problèmes d'accessibilité, d'utilisation et de maintenance. Avec la rénovation, le plan de quartier veut influencer l'amélioration du bien-être des gens de la Barceloneta. Ces interventions touchent les éléments communs des bâtiments (façades, toitures, installations, etc.).

**Dynamisation sociale et économique :**

Volet visant à encourager et promouvoir les partenariats communautaires sociaux et les organisations de quartier, la participation sociale des femmes, la participation et la mobilisation des jeunes, l'amélioration de la qualité de vie et l'autonomie des personnes âgées, et enfin l'amélioration du commerce et de l'activité économique de la région.

Le plus important à Barceloneta ce sont les gens qui vivent dans le quartier. Tout le monde devrait avoir les mêmes chances et le plan de quartier permet de fournir des outils aux groupes les plus défavorisés. En effet, il y a peu d'utilité à mener à bien d'importantes transformations de l'espace public ou des installations communautaires, sans améliorer les conditions de vie et le bien-être des habitants du quartier.

## La participation

Le dernier volet important de ce plan est la participation des citoyens, avec des outils mis en place pour la gestion de la participation des citoyens dans le projet.

Les habitants de la Barceloneta sont ceux qui connaissent le mieux leur quartier, et sont les mieux placés pour décider ce qu'ils veulent ou non en faire. Ainsi, le plan de participation les intègre pleinement au projet en définissant pour chacun de ceux qui le veulent un rôle et un champ d'action.

Le Plan de Participation doit être le cadre de référence pour réaliser n'importe quelle action, et l'outil qui permet de coordonner d'une forme effective l'implication de tous et toutes dans le développement du projet, depuis les entités les plus actives et organisées, en passant par les citoyens individuels non organisés, jusqu'aux agents spécialisés qui travaillent dans le quartier et l'Administration publique.

### Les différents organes de participation :

#### Le comité d'évaluation et de surveillance :

Fonctions :

- Mise en place des mécanismes de coordination et d'information.
- Suivi des activités.
- Mise en place de mécanismes visant à promouvoir la participation des citoyens dans la surveillance et le contrôle de la procédure.
- Gestion du développement des fonds de frais du programme, et établissement d'un rapport d'évaluation final.
- 



### **Le Comité de suivi du plan de quartier :**

En raison du haut degré de formalité du Comité d'évaluation et de surveillance et le nombre élevé de personnes d'autres administrations qui le composent, les organisations et les associations de quartier peuvent se réunir au sein de ce comité afin d'exprimer des préoccupations et opinions qu'elles ne peuvent exprimer au sein du comité d'évaluation et de surveillance.

C'est un espace plus souple et moins bureaucratique pour assurer la participation des citoyens à travers l'ensemble du processus de mise en œuvre du projet.

### **Le groupe de travail sur le commerce :**

Il s'agit d'un groupe de travail hétérogène représentant la diversité des activités commerciales existantes dans le quartier.

### **Le groupe de travail sur la culture :**

Il vise à définir les projets et/ ou actions dans le cadre de la culture populaire Pla de Barris de la Barceloneta. C'est l'objectif principal, mais les revendications vont au-delà.

Ils ont ainsi vite compris que la culture populaire couvre de nombreux aspects du quartier ne sont pas représentés par le groupe initial. Pour cette raison, il a été jugé nécessaire d'ouvrir ce groupe à d'autres entités, ainsi qu'aux résidents désirant en faire partie.

### **Le conseil de Quartier :**

Dès Septembre 2009, ces conseils de quartier ont été introduits à Barcelone. Ils sont destinés à être un lieu de débat sur le territoire. Le fonctionnement de ces conseils est basé principalement sur la présentation d'un sujet d'intérêt pour le quartier.

Ces conseils sont ouverts à tous ceux qui souhaitent participer, et ce dans les 73 districts de la ville. Ils se transforment en un véritable espace pour la participation du quartier, et couvrent des sujets de proximité et de voisinage.

### **Le comité de suivi du Conseil de Quartier :**

Entité plus souple et moins bureaucratique que le conseil de quartier, toujours dans le but de s'assurer d'une réelle participation des citoyens.

Il est chargé de donner suite aux questions soulevées par le Conseil. Le réseau de soutien est représenté par les organisations de quartier enregistrées dans les Archives générales des entités à détenteurs de citoyens.

### **Le bureau pour l'égalité des sexes :**

Le Bureau pour l'égalité des sexes de la Barceloneta est un nouvel espace de travail communautaire qui a d'abord vu le jour à l'été 2012, avec une forte présence des entités, des services et des quartiers voisins. Le but de ces réunions était de développer un projet sur l'égalité des sexes dans la Barceloneta, dans le cadre du plan de voisinage.

Cette initiative a été récemment mise en place et vise généralement à conduire un processus d'intégration de l'égalité entre les services et les organisations de quartier, la formation et les ressources pour l'organisation, la coordination et les activités de diffusion pour promouvoir l'équité.

Le conseil est convoqué publiquement une fois par mois tout au plus, et prévoit également la création de petits groupes de travail pour l'élaboration de nouvelles propositions ou des activités déjà planifiées. Sa composition est variable, puis que toutes les réunions sont ouvertes aux agents qui veulent participer.



## 4 CONCLUSION



Nous pouvons constater à travers tous ces exemples et tentatives d'intégrer les usagers au cœur du développement durable, que bien souvent cet exercice a ses limites, dans la mesure où beaucoup d'acteurs entrent en jeu dans la création de nouveaux logements, de nouveaux quartiers ou encore de rénovations urbaines.

Cependant, il est important de noter qu'une démarche est plus durable si elle se fait à une échelle globale.

Sur ce point, beaucoup de progrès ont été faits jusqu'à aujourd'hui, même si le challenge reste d'allier un territoire existant et déjà défini à de nouvelles démarches environnementales.

S'il est un point important à prendre en compte aujourd'hui, c'est le potentiel des villes existantes à être remodelées pour un développement plus durable.

Et ce qui ressort inévitablement de ce mot « durable » c'est l'aspect social et la prise en compte des habitants et de leurs différents « modes de vivre entre eux ».

C'est pour cela que la concertation doit être réalisée bien en amont de toute décision politique.

Les démarches d'analyse des villes et de concertation des habitants doivent plus que jamais être des moteurs de volontés politiques, et non des leurreurs auprès d'habitants qui se sentent à juste titre comme les derniers maillons d'inexorables machines à rentabiliser l'espace public et privé.





## 5 ANNEXES : DEUX INTERVIEWS ET UNE VISITE DANS LE QUARTIER DU PANIER



### 5.1 PAULINE

Pauline F interviewée, le 23 avril 2013 place de Lenche, ayant habitée le quartier du Panier, pendant 10 ans.

Après une présentation rapide du thème de notre mémoire, toute notre équipe a interrogé cette ancienne habitante du quartier :

**Equipe :** Trouvez-vous que les espaces publics du quartier répondent aux attentes de l'habitant du quartier ?

**Pauline F. :** globalement oui. Par exemple pour la présente place de Lenche, dont l'aménagement est assez récent, la convivialité des lieux a été conservée. Les arbres offrent de l'ombre en été, la stèle en bas de la place a été déplacée pour laisser la perspective sur le port, le sol dallé est agréable et pratique pour les clients des cafés et restaurants qui utilisent cette place. Les nouveaux lampadaires sont assez réussis, et équipés de LED. Il manque peut-être un peu de verdure, et un peu « d'esthétisme » par exemple une sculpture ou une mosaïque aurait pu agrémentée cette place. La place des Moulins est plus esthétique, mais lorsqu'il y a du vent, elle n'est pas agréable. De même vivre autour de cette place n'est pas agréable car le stationnement pose problème, ainsi que les rats qui grouillent autour des poubelles.

**Equipe :** Est-ce que vous pensez que l'habitant doit être associé au projet d'espaces publics ?

**Pauline F. :** Oui bien sûr mais cela veut aussi dire qu'il ne faut pas être pressé de voir se réaliser le projet. Cela est le cas pour la place du Refuge, les habitants ont été associés et la place est encore en friche à ce jour.



**Equipe :** Est-ce que dans le quartier, une communication est faite sur le développement durable ?

**Pauline F. :** la communication est une réalité au sein du quartier qui est très vivant, très convivial, qui est un peu comme un village. Le développement durable est en partie relayé par les associations, le CIQ, mais les fêtes et manifestations organisées au cours de l'année, telles que le vide-grenier, le marché des peintres, la fête du Panier sont plutôt populaires et culturelles.

**Equipe :** Est-ce que vous saviez que sous la place de Lenche se trouve l'ancienne agora grecque ? Est-ce que vous pensez que les espaces publics doivent évoquer l'histoire, rappelés le caractère des lieux ? Par exemple pour le quartier du Panier, pensez-vous qu'il faudrait mettre en avant que celui-ci était couvert de moulins et de citernes ?

**Pauline F. :** Non je ne savais pas que c'est l'emplacement de l'agora grecque. Oui les aménagements des espaces publics ne doivent pas consister uniquement à installer des dalles au sol, des lampadaires à LED, des arbres, et ils doivent être aussi l'occasion de faire ressurgir l'environnement historique, mais il ne faut pas que ces espaces deviennent touristiques car alors le quartier perdrait sa convivialité.

**Equipe :** Avez-vous eu l'occasion de visiter un bâtiment BBC ou HPE ?

**Pauline F. :** Non

**Equipe :** Selon vous quel est la problématique du logement dans le quartier du Panier ?

**Pauline F. :** la principale problématique est le coût du foncier, de la location. Ce quartier est bien placé, tous les services sont à proximité, et il a un cachet historique reconnu. Si j'ai déménagé du quartier, c'est uniquement parce le logement n'était pas assez grand, et que les logements plus grands étaient trop chers. C'est d'ailleurs une caractéristique du quartier que les petits logements et c'est aussi ce qui fait son charme et cette ambiance de cordialité entre voisin. La vétusté et le manque d'entretien de certains immeubles sont aussi une problématique des

logements de ce quartier, mais sinon les logements sont agréables avec leur importante hauteur sous plafond, parfois leur vue sur les ports, sur la ville. Ils sont frais l'été, mais par jour de mistral, ils peuvent être aussi très froids.

**Equipe :** Qu'attendez-vous de votre logement ?

**Pauline F :** le confort mais aussi un cadre de vie agréable environnant. Ce n'est pas incompatible avec les caractéristiques d'un logement ancien, une pièce avec une hauteur sous plafond est agréable mais c'est aussi une pièce plus difficile à chauffer.

**Equipe :** avez-vous apprécié de vivre dans un logement du quartier du panier ?

**Pauline E :** oui car c'est un quartier très convivial, les petits immeubles facilitent le contact entre voisins. Certes le logement que j'avais était petit, mais j'avais d'autres avantages la proximité des commerces, la vue. Par contre, les jours de mistral, le logement était très froid car les fenêtres n'étaient pas « hermétiques ». C'est ainsi dans le bâti ancien! Avec ma sœur, j'ai visité un logement témoin dans le programme de construction de l'Hôtel Dieu. Ce logement est très agréable avec de grandes baies, et il est à la location.

**Equipe :** est-ce que vous avez des problèmes de chauffage ? Des notes de consommations conséquentes ?

**Pauline F :** oui, j'ai reçu une facture de 500€ d'électricité pour 2 mois, pour un type 3, j'ai un chauffage électrique par radiateurs. J'ai appelé EDF et celui-ci m'a demandé comment je faisais fonctionner mes radiateurs. Je ne chauffe que la pièce séjour et le thermostat est au maximum, j'ouvre les portes des autres pièces pour que la chaleur s'y répande. La personne EDF indique qu'il serait plus économique de mettre en marche tous les radiateurs à une température d'ambiance dans la chambre et la cuisine, voire plus dans le séjour. Cela m'intéresse de savoir comment me chauffer en maîtrisant ma consommation électrique mais je ne sais pas comment être informée sur ce sujet ?

**Equipe :** où est situé votre frigo ? Devant une fenêtre ? À côté de la cuisinière ?

**Pauline F :** à côté de la cuisinière.

**Equipe :** savez-vous qu'un frigo ne devrait pas être à côté d'un appareil produisant de la chaleur ou exposé aux rayons du soleil car alors sa consommation augmente ? Connaissez-vous le classement énergivore de vos appareils domestiques ?

**Pauline F :** non je ne savais pas pour l'emplacement du frigo, je ne connais pas non plus le classement des appareils électro-ménagers car je suis en meublé, mais le frigo est très vieux et couvert de givre dès que le thermostat est à 2. Est-ce que je peux demander au bailleur de changer les appareils ménagers ?

**Equipe :** non, ce ne peut être qu'une négociation. Seriez-vous d'accord si un logement était pré-équipé des appareils électroménagers vous garantissant ainsi une classe A de performance énergétique ?

**Pauline F :** Oui si effectivement il m'est expliqué que ces appareils ont de faibles consommations. Cela ne me générerait pas.

Nous avons ensuite pris congé de Pauline F, en la remerciant vivement de sa participation à cette interview.

Puis nous avons décidé de visiter le nouveau programme de logement accolé à l'Hôtel Dieu.

## 5.2 LOGEMENTS HÔTEL DIEU AU PANIER

Quelques photos :



### 5.3 SANDRINE, CENTRE BAUSSENQUE

Lors de notre balade au Panier, nous sommes allés au Centre Bausсенque, où Sandrine F., conseillère en insertion pour l'emploi des Jeunes nous a présenté son point de vue.

Nous nous sommes attardés dans ce centre car leur philosophie est : « Le *social* des centres sociaux, c'est celui du "faire société", du "vivre ensemble", de la solidarité collective en action. ». Ce centre a été créé par les habitants du quartier du Panier en 1974.



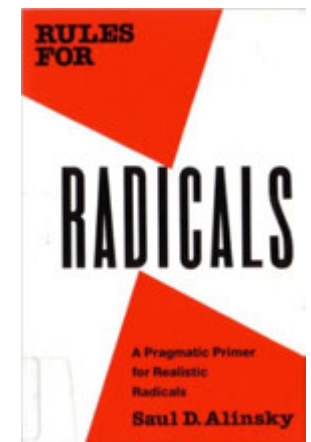
Sandrine nous a tout d'abord présenté le travail fait avec les habitants pour créer des « Ballades Urbaines Capitales » : Les habitants s'approprient l'histoire du Panier et l'expliquent sous forme de promenades.

Le terme « appropriation » est capital dans tout projet lié au développement durable.

Sandrine nous a aussi exposé le projet effectué sur la Place du Refuge : « Tous au Refuge » mis en place par La Compagnie des Rêves Urbains : une concertation sur l'aménagement de la place du Refuge a été réalisée. Selon Sandrine, il s'agit plutôt de la mise en place d'une simple réunion d'information, il n'y a pas eu du tout de concertation. Les usagers de la Place du Refuge sont déçus par cet aménagement très minéral, sans ombre, sans verdure !

Dans ce quartier, la vie commune disparaît de plus en plus, absence de marchés, les petits commerces de bouches, épicerie disparaissent au profit de commerces réservés aux touristes, du style « Plus belle la vie ». La piétonisation du quartier n'a pas été bien gérée. Ce quartier devient une vitrine touristique. Malgré le grand nombre de petites associations dans le quartier, Sandrine ressent un profond abandon de la part des politiques, un sentiment de vouloir faire fuir les habitants à faibles revenus !

Elle nous a aussi parlé de Saul Alinsky : « Donner du pouvoir au peuple, pas aux élites », grand homme qui endigua les problèmes des ghettos à Chicago en organisant les pauvres pour mener des actions sociales radicales, (voir aussi le Collectif « Pouvoir Agir ») :





Puis d'autres collègues de Sandrine sont venus eux aussi prendre part à la discussion. Ils nous ont soulignés le manque de gestion par la ville (ramassage des ordures...)

Puis nous avons abordé le développement durable au niveau de l'habitat. Les habitants ne peuvent pas s'offrir une climatisation prennent soin de tout simplement fermer les volets, ils se protègent de la chaleur l'été. Sandrine pense que les réflexes de bon sens existent encore quel que soit la catégorie sociale !

Finalement il n'y a peut-être qu'un petit pas, qu'un petit effort de tous, en apprenant à être à l'écoute des usagers pour arriver à de bons résultats en matière de développement durable !

## 6 BIBLIOGRAPHIE



Dossier de presse Plan d'investissement pour le logement, 21 mars 2013

Terra Cités : Pourquoi le BBC semble parfois plus intéressant que le passif.

Le moniteur 30/11/2012 : « L'utilisateur est un expert de son habitat » HLM de Rennes Métropole

Le moniteur 14/09/2007 : « HLM les organismes cherchent à produire moins cher sans sacrifier la qualité »

Le moniteur du 29/11/2012 « retour d'expérience de logements BBC de la première génération »

Les économies d'énergie dans le bâtiment avril 2008 ministère du logement et de la Ville, ADEME

La Maison écologique n°60

Habitat et Société n°61 La Gazette n°44 du 15 novembre 2010

Qualité Construction Spécial Batimat 2011

CTB n°298 « ventilation : prise en compte obligée de la qualité de l'air »

l'Union sociale de l'Habitat : actualités habitat n°898 ; 922 « maîtriser les charges locatives » ; 954

- sensibiliser les habitants aux économies d'énergie
- Comment accompagner le changement des comportements

Enertech : ZAC de Bonne

Rapport du Grenelle de l'Environnement: retours d'expériences dans les bâtiments à basse consommation et risque non qualifiés, résultats 2011

Site : [eti-construction.fr](http://eti-construction.fr)

Site : CREDOC

Les contrats de performance énergétique : Rapport au Ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement. Par Olivier Ortega, Avocat associé Lefèvre Pelletier & associés Mars 2011

Groupe ICF : propositions pour le développement des contrats de performance énergétique en logement social, juin 2011

Site : ICF

« ECOQUARTIERS – SECRETS DE FABRICATION – Analyse critique d'exemples européens » de Taoufik SOUAMI aux éditions Les Carnets de l'info 2009



« Bâtir des villes durables – bonnes pratiques et financements européens » de Jean-Marie BEAUPUY aux éditions Yves Michel 2008

L'écologie en bas de chez moi – Iegor Gran – Folio

L'architecture écologique 29 exemples Européens – Dominique Gauzin – Müller – le Moniteur

L'urbanisme Durable – Concevoir un écoquartier – Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin – Le Moniteur

Beslay, C., Gournet, R., Zélem, M.-C., (2013), Le « bâtiment économe » : un nouveau dogme constructif ? Un face à face complexe entre techniques et occupants, in Boissonade, J., Hackenberg, K. (Dir.), Sociologie des approches critiques du développement et de la ville durable, Ed. Petra, col. Pragmatismes, 2013 (à paraître).

Enertech – Olivier Sidler - « Enseignements des campagnes d'évaluation réalisées sur des bâtiments performants – Comprendre les écarts entre prévisions et mesures » - Conférence Lyon - 10 Mai 2011

« Logements à faibles besoins en énergie – Guide de recommandations et d'aide à la conception » Olivier Sidler – Juin 1997) – L'habitat social économe en charges – St Etienne – 21 juin 2000

Energivie – Rénovation d'immeubles d'habitation au niveau BBC – Retour d'expérience sur les opérations menées dans le quartier Franklin à Mulhouse de 2004 à 2010 » - Alsace Energivie – oui à l'éco-logis ! - 2010

Effinergie - « Guide suivi et instrumentations des bâtiments performants – méthodologie à destination des maîtres d'ouvrage : Construction neuve et réhabilitation – Tertiaire et habitat collectif » Effinergie – Envirobot Méditerranée – Janvier 2013

Rapport à Mme Kosciusko-Morizet par Olivier Ortega, Mars 2011

#### **SITES INTERNET :**

<http://www.batirama.com/article/6199-fluke-innove-avec-un-systeme-de-thermometre-infrarouge.html><http://www.batirama.com/article/6179-fixolite-parie-sur-le-marche-des-batiments-a-energie-positive.html><http://www.batirama.com/article/5745-trophees-ytong-de-la-construction-4-realisation-a-l-honneur.html><http://www.batirama.com/article/6206-ce-que-pensent-les-utilisateurs-des-batiments-performants.html>

<http://www.batiactu.com/edito/vivre-dans-un-logement-bbc-premiers-retours-d-expe-33700.php>

<http://www.archidesignclub.com/magazine/rubriques/architecture/44954-atelier-9-81-et-dealzua-m%C3%A9diath%C3%A8que-de-m%C3%A9ricourt.html>

<http://www.laprovence.com/article/actualites/la-residence-des-pins-inauguree-apres-un-an-de-rehabilitation>

<http://developpementdurable.revues.org/4402>





