

Habitat social et développement durable

*Guide méthodologique pour le
renouvellement urbain*

A R E N E



La résorption de la crise du logement en Ile-de France passe, sans doute, par une augmentation de la production et des problèmes fonciers qui y sont liés, mais, compte tenu de son importance (1.182.000 logements), l'amélioration de l'attractivité d'une part importante du parc social existant, peut y contribuer de façon significative.

Ce guide tente de répondre à cette question dans le double objectif de traiter de manière pragmatique du renouvellement urbain et de décliner pédagogiquement et opérationnellement le concept de développement durable.

Son intérêt réside, non seulement, dans la prise en compte très claire de la haute qualité environnementale, mais aussi dans l'application d'un concept fondamental du développement durable: le partage.

Hubert Pénicaud, Olivier Nguyen-Huu et Serge Sidoroff réussissent en effet a donner un sens à cette belle notion sur l'ensemble des phases d'une opération de renouvellement urbain, de sa conception et de son partage avec les habitants, de la constitution de la maîtrise d'oeuvre avec ses besoins d'expertise large, à l'organisation de la maîtrise d'ouvrage et de la conduite du projet.

Qu'ils soient remerciés, ainsi que l'ARENE, pour la réalisation de ce guide que l'actualité dans ce domaine, rend particulièrement utile.

Jean-Baptiste COMBRISSE

Directeur de

L'Association Régionale des Organismes

HLM d'Ile-de-France

Introduction

La réalisation d'un guide méthodologique pour le renouvellement durable de l'habitat social relève d'une initiative de l'ARENE Ile de France. L'Agence Régionale pour l'Environnement et les Energies Nouvelles en a confié la conception à Messieurs Hubert Pénicaud, architecte ingénieur, Olivier Nguyen-Huu architecte urbaniste et Serge Sidoroff ingénieur.

Pour leur contribution à l'étude, les auteurs de l'ouvrage tiennent à remercier tout particulièrement Monsieur Jean Baptiste Combrisson, directeur de l'AORIF (Association Régionale des Organismes HLM d'Ile-de-France), Monsieur Frédéric Gibert, chargé au sein de LOGIREP d'opérations de réhabilitation et de la coordination des projets européens, Monsieur Anthony Bois, responsable de l'unité de gestion Sevrans au sein de LOGIREP,

Dans le cadre de la réhabilitation de la Cité Basse du quartier du Pont Blanc à Sevrans (417 logements) LOGIREP a testé, puis validé certaines options méthodologiques, notamment sur le plan sociologique. La participation de LOGIREP au programme européen SUREURO lui a permis de faire partager son expérience aux autres membres de l'union européenne associés à ce projet.

Les propositions faites en matière d'urbanisme s'inspirent largement d'une opération de requalification de quartier engagée récemment par un bailleur social et une municipalité. Cet exemple a été choisi en raison de son caractère représentatif et de l'éventail des problèmes abordés et auxquels les opérateurs de ces grands ensembles immobiliers se trouvent régulièrement confrontés.

La description des ouvrages, présentée au chapitre 3 "consultation d'entreprises" reprend en partie celle de la démarche des appels d'offres sur avant projet performanciers, appliquées à la réhabilitation telle qu'elle fut promue par la Direction de la Construction dans les années 1990, L'intérêt de cette démarche réside dans sa capacité à prendre en compte des objectifs environnementaux dans une dynamique qui favorise l'innovation technique et organisationnelle du secteur bâtiment.

Pourquoi un guide méthodologique?

Le parc locatif social, réparti sur l'ensemble du territoire français, représente une part significative de l'habitat. Il abrite bien souvent, au sein de grands ensembles marginalisés, des populations fragilisées.

Aujourd'hui, nous avons pris conscience des risques d'impacts négatifs de la construction sur l'environnement. Des stratégies ont été élaborées, testées puis validées pour en corriger les effets, notamment dans le domaine de la construction neuve.

Généralement, les améliorations faites dans le secteur de l'habitat social se limitent à la seule réhabilitation du bâti, sans intégrer véritablement la dimension environnementale. Dans ce même secteur, les démarches qui prennent en compte l'environnement et qui parallèlement traitent les problèmes que pose l'intégration des grands ensembles dans la ville sont assez rares. Il s'agit d'expériences isolées, et dont le sujet, le plus souvent, reste partiel.

Le présent guide a pour objet de combler ce manque en proposant un outil d'aide à la décision couvrant l'ensemble de la problématique urbaine et environnementale. Il doit permettre de jeter les bases de démarches communes en donnant les moyens de la réflexion et de la négociation avec les partenaires des organismes sociaux.

Assez naturellement le thème incite à focaliser la réflexion sur les seuls impacts négatifs du bâti vis-à-vis du confort et de la santé des habitants et sur l'environnement puis de proposer des mesures correctives corollaires. A la lumière de nombreux constats, notamment ceux faits par l'association régionale des HLM d'Ile de France, nous avons pu mesurer l'importance des facteurs sociaux et urbains dans la dégradation des ensembles concernés. C'est la raison pour laquelle l'approche retenue accorde une très large place aux dimensions sociales, économiques et urbaines dans la problématique du renouvellement urbain durable.

Pour qui?

L'ouvrage s'adresse avant tout aux maîtres d'ouvrage sociaux convaincus qu'il convient de dépasser le cadre des réhabilitations traditionnelles au profit d'approches plus larges visant le renouvellement urbain du patrimoine, dans la perspective du développement durable.

Il peut être exploité utilement par les agents des collectivités locales, chargés de mission en urbanisme ou dans le domaine social et concernés par l'intégration des programmes d'habitat dans la ville: réintégration, remaillage, coutures urbaines, franges urbaines etc.

Il peut également servir aux divers intervenants auprès de la maîtrise d'ouvrage sociale :sociologues, urbanistes, architectes, paysagistes et ingénieurs, dans la mesure où son approche thématique, structurée, offre un éclairage spécifique centré sur le renouvellement urbain et l'environnement qui ne remet pas en cause le domaine de compétence de chacun.

Il donne aux spécialistes de l'environnement une connaissance particulière des problèmes posés par les interventions dans un milieu très sensible.

Comment est-il structuré?

Le guide comprend quatre chapitres qui organisent le sujet en traitant d'abord les problèmes d'ensemble puis ceux de détail, en allant du général au particulier.

Le premier chapitre met en évidence l'importance des enjeux, résume ensuite les notions de "Développement durable", les éléments de la loi SRU "Solidarité et le renouvellement Urbain" ayant trait au sujet, précise ce qu'est la HQE "Haute Qualité Environnementale". Il rappelle enfin les grandes lignes de la politique de l'association régionale des HLM d'Ile de France eu égard au renouvellement urbain.

Le second chapitre regroupe l'ensemble des sujets qui touchent la politique patrimoniale d'un maître d'ouvrage social mais qui n'ont pas trait à une opération en particulier.

Le troisième chapitre regroupe, selon l'ordre chronologique, les tâches nécessaires à l'étude et à la réalisation d'une opération de requalification urbaine et architecturale d'un groupe immobilier. Les interventions en requalification urbaine au sein d'un quartier comprenant simultanément des opérations de démolition, de construction, de réhabilitation, d'aménagement qui doivent être considérées non pas comme un événement exceptionnel mais comme un processus normal de régénération continue de la ville.

Le quatrième chapitre concerne la vie du quartier, en dehors des périodes intensives de requalification. Il regroupe l'ensemble des préoccupations relatives à la gestion courante des ensembles immobiliers.

Comment l'utiliser ?

Ce guide se veut avant tout pratique. Il peut être considéré comme simple moyen d'accès à la connaissance des problèmes que pose le renouvellement urbain durable ou utilisé comme outil méthodologique à des fins opérationnelles.

Il peut être exploité dans sa totalité et servir de guide de référence à la maîtrise d'ouvrage sociale pour orienter sa politique de patrimoine et cadrer la requalification de tel ou tel autre groupe immobilier.

Il peut être exploité partiellement, comme on composerait un menu à la carte, pour traiter tel ou tel point particulier, ou pour infléchir l'orientation d'une démarche engagée, en sélectionnant des thèmes appropriés en fonction des stratégies, priorités, possibilités et/ou compétences de l'organisme considéré. *(Vous avez déjà mis en place une politique de gestion de la qualité, vous pouvez maintenant amorcer une politique de renouvellement urbain durable portant sur certains aspects: assainissement, énergie, éco-chantier, consultation d'entreprise... etc).*

Quels que soient les modes d'utilisation retenus, l'organisme HLM doit, impérativement, rester maître de sa politique. Il veillera en conséquence à adapter les contenus proposés dans cet ouvrage aux caractéristiques de sa structure ainsi qu'aux contextes (social et urbain) spécifiques des différents ensembles immobiliers qui constituent son patrimoine.

Certaines tâches requerront le concours de professionnels de l'environnement. Nous ne pensons pas que ceux-ci doivent se substituer aux partenaires habituels du maître de l'ouvrage (sociologues, architectes, ingénieurs, paysagistes) à travers des missions de maîtrise d'oeuvre et ce principalement pour deux raisons:

- le recours systématique en maîtrise d'oeuvre à des professionnels de l'environnement présente un risque de renchérissement de l'ensemble des prestations intellectuelles,
- les échanges entre des spécialistes de l'environnement et des représentants de la maîtrise d'oeuvre classique sont un des moyens privilégiés de diffusion du savoir.

Nous croyons donc préférable d'opter pour des interventions ponctuelles, à travers des missions d'AMO (assistance à la maîtrise d'ouvrage).

Au sommaire ci-après, en tête des chapitres qui le justifient, des signets de teintes différentes permettent d'identifier les tâches pour lesquelles il est conseillé de faire appel à des prestataires externes:

- les signets rouges correspondent aux tâches réalisées avec un concours externe classique
- les signets verts correspondent aux tâches réalisées avec le concours d'un spécialiste de l'environnement
- les signets jaunes ont été placés pour rappeler que le maître de l'ouvrage doit initier, animer et superviser l'ensemble du processus y compris pour les tâches justifiant une très forte implication des concours externes (phase conceptuelle du projet par la maîtrise d'oeuvre par exemple).

Pour chaque sujet traité, en pied de page et en encart gris, le guide précise si nécessaire, les contacts, sources et informations utiles.

Pour les tâches qui nécessitent l'appel aux compétences environnementales, le guide précise les profils attendus et le type de mission envisageable

Sommaire

	Page n°
Chapitre 1 - DEVELOPPEMENT DURABLE ET RENOUVELLEMENT URBAIN	
Les enjeux	7
Le “développement durable”, la “Solidarité et le renouvellement urbain”, la démarche “HQE”	8
La politique de l'Union Sociale de l'Habitat d'Ile de France eu égard au Renouvellement Urbain	12
L'approche méthodologique et ses principes directeurs.	14
Chapitre 2 - POLITIQUE PATRIMONIALE	Page n°
● ● L'impulsion politique	18
● ● Le management environnemental	19
● ● Le diagnostic de patrimoine	20
● ● Le plan de patrimoine	29
Chapitre 3 - PRATIQUE OPERATIONNELLE	Page n°
AMO pour la mise en oeuvre d'une démarche HQE	37
● ● ● Le diagnostic de site	41
● ● Le cahier des charges	46
● ● ● Les scénarios	47
● ● Les arbitrages - l'évaluation économique - La faisabilité économique	49
● ● Le programme - information et participation	51
● ● ● Le projet de renouvellement urbain durable	53
● ● ● La consultation d'entreprises et la passation des marchés de travaux	71
● ● ● La réalisation des travaux -Les mesures d'accompagnement social	82
● ● ● Les dossiers des ouvrages exécutés	86
● ● ● Les guides d'entretien, d'exploitation et de maintenance, la redéfinition des contrats	88
Chapitre 4 - GESTION COURANTE	Page n°
● La vie de quartier	93
● La gestion de proximité, l'entretien, la maintenance et l'exploitation	96
● ● L'évaluation et le recadrage	99
<i>Signification des signets</i>	
● <i>Phases impliquant le maître de l'ouvrage</i>	
● <i>Phases pour lesquelles le recours à des intervenants externes classiques est nécessaire</i>	
● <i>Phases pour lesquelles le recours aux compétences environnementales est nécessaire ou souhaitable</i>	

Chapitre 1 - DEVELOPPEMENT DURABLE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

Page n°

Les enjeux	7
Le “développement durable”, la “Solidarité et le renouvellement urbain”, la démarche “HQE”	8
La politique de l'Union Sociale pour l'habitat d'Ile de France eu égard au Renouvellement Urbain	12
L'approche méthodologique et ses principes directeurs.	14

Les enjeux

La France totalise environ 24 millions d'unités d'habitation pour une population de 61 millions d'habitants au 1 janvier 2001. Pour sa part, le parc locatif social en représente 4,8 millions soit environ 20% du patrimoine total. 25% de ce parc locatif social se trouve en Ile de France. Il totalisant 1,2 millions d'unités d'habitation.(1*)

Les logements construits entre 1960 et 1970 représentent 75% de l'ensemble de l'habitat social soit environ 3,6 millions de logements.

Les grands ensembles qui composent la quasi totalité de ce parc se caractérisent souvent par:

- l'isolement et la concentration des populations qui y vivent dans des conditions socio-économiques souvent précaires et qui se trouvent parfois en voie de marginalisation,
- l'organisation spatiale du réseau de leurs volumes construits généralement en rupture avec le tissu urbain préexistant,
- les caractéristiques du bâti composé de tours et de barres dont les parties communes et les appartements ne sont pas toujours adaptés aux besoins actuels et dont les techniques constructives et les équipements ne répondent plus à nos exigences contemporaines (confort acoustique, thermique, renouvellement d'air par exemple).
- la présence d'espaces extérieurs étendus, dont les statuts souvent mal définis, sont un facteur de perte d'identité,
- l'état de vétusté très inégal d'un ensemble résidentiel à l'autre.

Une étude réalisée à la demande de l'ARENE Ile de France en mai 2001, par La Calade met en évidence l'intérêt que représenterait la généralisation de la démarche de Haute Qualité Environnementale à tout bâtiment neuf ou réhabilité à l'horizon 2010.(2*)

30% d'économie d'énergie dans le résidentiel et le tertiaire,
dont 6% pour l'habitat social
40% de l'objectif de réduction des gaz à effet de serre,
dont 11% pour l'habitat social

16% d'économie d'eau potable
dont 3% pour l'habitat social
40 000 emplois directs ou indirects générés
dont 3 700 en habitat social

Les conclusions de cette étude permettent de mesurer l'enjeu que représente la prise en compte du "Développement Durable dans le domaine du bâtiment et de l'habitat en particulier. Dans cette perspective, la réhabilitation durable de l'habitat social, qui représente un logement français sur cinq, est incontournable.

L'enjeu découle naturellement de ce constat: on ne peut prétendre mettre en oeuvre, à l'échelon national et pour l'ensemble de notre patrimoine bâti, une politique respectueuse du développement durable sans répondre aux attentes des populations habitant le parc locatif social et sans engager les actions nécessaires à la requalification de ce dernier.

Source (1*) Union Sociale pour l'habitat d'Ile de France (AORIF)
14, rue Chateaubriand 75008 Paris
tel: 01.40.75.50.62 e-mail : hlm-idf@hlm-idf.com

Source (2*) "Les enjeux de la démarche HQE en Ile de France à l'horizon 2010"
La Calade, avenue Pierrfeu 06560 Valbonne Sophia Antipolis
tel: 04.93.40.29.30 e-mail : la.calade@free.fr

Nouvelles politiques de déconstruction et reconstruction.

Faut-il réhabiliter, ou démolir et construire? Les bailleurs sociaux se trouvent constamment confrontés à cette interrogation à laquelle le développement durable apporte un éclairage nouveau dans la mesure où il inscrit le projet dans le temps. Les réponses ne seront plus du type tout ou rien. Ainsi, des bâtiments non encore obsolètes mais faisant obstacle au désenclavement du quartier, à son irrigation, à l'accueil de nouvelles fonctions etc, seront voués à démolition, d'autres dont l'image, la structure et l'implantation trouveront pour quelques années encore une certaine cohérence, ou logique dans l'approche globale de quartier seront conservés et réhabilités, leur démolition pouvant intervenir à beaucoup plus long terme comme se pratique traditionnellement dans nos villes le remplacement du bâti. Le temps trouvant ici un rôle précieux pour atténuer les ruptures, la violence d'évictions prématurées, pour renouer et cicatriser.

Ces nouvelles politiques ont pour caractéristiques:

- au delà des contingences sociales immédiates, de réfléchir sur le moyen et le long terme pour ouvrir de réelles perspectives à l'échelle du quartier et non plus seulement de la "cité HLM"
- d'intégrer le développement économique de l'ensemble immobilier dans celui du quartier et de promouvoir la qualité environnementale du bâti
- de rechercher avec les habitants l'expression de nouveaux rapports dans les pratiques de vie: relations travail/habitat/loisirs, déplacements, vie associative, et

Le "Développement durable", la "Solidarité et le Renouvellement Urbain", la démarche "HQE"

Le renouvellement urbain relève d'une approche multicritère, conduite en partenariat. En préalable au développement des chapitres de ce guide, il apparaît utile de résumer sommairement:

- ce que recouvre la notion de "Développement Durable",
- les grandes orientations de la Loi SRU (solidarité et renouvellement urbain)
- les principes de la démarche HQE (Haute Qualité Environnementale)



Le "Développement Durable" une prise de conscience, de nouveaux modes de gouvernance

Dans sa définition la plus générale, le développement durable a pour objectif de satisfaire les besoins du présent sans compromettre l'aptitude des générations futures à satisfaire leurs propres besoins. Il s'agit d'une démarche qui suppose de regarder plus loin, dans le temps et dans l'espace, les implications des décisions prises.

Au niveau international, cette prise de conscience a été consignée dans la "Déclaration de Rio". Il s'agit du manifeste relatif à l'environnement et au développement adopté au "Sommet de la Planète Terre" en clôture de la conférence internationale de Rio en juin 1992.

Le développement durable intègre trois types de préoccupations:

- environnementales: caractère limité des ressources, pollution du sol, du sous-sol, des nappes phréatiques, de l'eau, des océans, de l'air, destruction du biotope, consommation d'espaces naturels et ruraux, émanation de gaz à effet de serre, nuisances et risques industriels majeurs

- sociales: restauration de la cohésion sociale et de l'équité, élimination des fractures sociales et des zones d'exclusion, renforcement de la mixité sociale et la diversité des fonctions
- économiques: réduction des consommations, valorisation de nouveaux modes de production et de consommation, valorisation d'outils, recherche de nouveaux critères

Il repose au niveau local sur une prise de conscience collective, impliquant la responsabilité de chacun et la participation de tous, la mise en synergie à travers de nouveaux modes d'interrogation, de prise de décisions, d'engagements et d'actions regroupés sous la terminologie de "gouvernance".

Parmi les textes élaborés à la conférence de Rio, le plus volumineux est l' "**Agenda 21**" qui constitue à lui seul un véritable plan d'action mondial pour le développement durable au 21^{ème} siècle. Le chapitre 28 de l' "Agenda 21" des Nations Unies reconnaît, entre autres principes, l'importance fondamentale du rôle des collectivités locales dans l'application concrète du concept de développement durable. Dans ce cadre, il incite vivement les collectivités à la rédaction à leur tour d' "Agendas 21 locaux" qui reprendraient les objectifs de l' "Agenda 21" des Nations-Unies en les concrétisant à travers un programme d'actions, local et participatif.

L'agenda 21 local est le processus par lequel les collectivités locales et les territoires (élus et techniciens) travaillent en partenariat avec tous les acteurs de la communauté (citoyens, associations, groupes divers...) pour élaborer un plan d'actions concrètes visant au développement durable de leur territoire. Le développement durable est donc la raison d'être d'un agenda 21 local, c'est-à-dire sa finalité.

Ce processus conduit à la rédaction d'un document qui engage la collectivité ou le territoire. Ce document comprend:

- une stratégie politique,
- un état des lieux
- un plan d'actions concrètes
- le suivi de la démarche, son évaluation et son recadrage.

La démarche "Agenda 21" propose en définitif des outils de gouvernance dont les principes sont transposables à la réhabilitation du patrimoine social.

L'union européenne accorde une importance majeure au développement durable. Cette politique est relayée à travers la directive européenne 2001/42 publiée au J.O. des Communautés Européennes du 21 juillet 2000. Celle-ci impose aux états membres de légiférer, afin qu'avant leur adoption, certains plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement fassent l'objet d'une évaluation environnementale en vue de promouvoir le développement durable.



"La Solidarité et le renouvellement Urbain" Un cadre législatif respectueux d'environnement et soucieux d'intégration sociale

En France, la loi du 2 février 1995 définit la protection de l'environnement d'intérêt général. Successivement, les Lois (LOADT) Voynet du 25 juin 1999 et Chevènement du 12 juillet 1999 en fixant l'échelle des agglomérations et des pays et en renforçant l'intercommunalité ont créé les conditions nécessaires aux devenirs des territoires urbains et ruraux. La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain, adoptée le 21 novembre 2000 (1*) pouvait dès lors planifier le développement durable.

Agenda 21 *"Le développement durable: une autre politique pour les territoires?"*
 Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies Ile-de-France
 94 bis avenue de Suffren 75015 Paris
 tel: 01.53.85.61.75. E-mail areneidf.org

A travers quelques 200 articles, elle touche de nombreux domaines: l'urbanisme, le logement, les transports, l'insalubrité des immeubles, l'accèsion à la propriété, les régimes de copropriétés, les rapports entre propriétaires et locataires, un nouveau cadre d'intervention en faveur des organismes HLM.

Dans le domaine de l'urbanisme, elle vise principalement à renforcer la cohérence des politiques urbaines et territoriales et à lutter contre l'étalement urbain par le renouvellement des outils juridiques d'urbanisme: remplacement des (SDAU) schémas directeurs d'aménagement urbain par des (SCOT) schémas de cohérence territoriale, des (POS) plan d'occupation des sols par des PLU(Plans Locaux d'Urbanisme) et des (MARNU) par des (CC) Cartes Communales. Les SCOT, les PLU et les CC sont soumis à l'élaboration de PADD(2*), Plan d'Aménagement et de Développement Durable qui remplacent le rapport de présentation des anciens POS.

Les idées forces qui ont inspiré cette loi sont:

- d'obliger pour les collectivités locales à définir un projet urbain complet
- de favoriser l'intercommunalité
- de renforcer les pouvoirs et les moyens pour développer les transports en commun
- de favoriser dans l'habitat la complexité et l'intégration.
- de restaurer le rôle décisionnel des citoyens en sollicitant leur avis dans le cadre d'une procédure de concertation permanente.

Ses objectifs sont:

- la maîtrise et l'équilibre du développement urbain et rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et paysagers, le respect de l'environnement durable
- la diversité et la mixité des fonctions urbaines qui prévoient des capacités suffisantes, de construction et de réhabilitation, pour satisfaire la mixité sociale, les besoins en matière d'habitat, d'activités économiques et commerciaux, sportives et culturelles, d'équipements publics, de moyens de transports et d'équilibre entre emploi et habitat.
- la maîtrise de la qualité de l'environnement en matière de déplacement et de circulation, de la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol, la réduction des nuisances sonores et la sauvegarde des milieux naturels ou du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels, technologiques ou de toute autre nuisance ou pollution.

Une révision de la loi SRU (1*) est actuellement en cours. Elle limite l'objectif de lutte contre l'étalement des villes et porte sur:

- la diminution du pourcentage des logements sociaux dans les villes de plus de 50 000 habitants actuellement fixé à 20% du parc
- l'autorisation donnée aux maires des communes situées à moins de 15 km d'agglomération de plus de 50 000 habitants de construire les zones NA définies dans les POS antérieurement au 1 juillet 2002
- la suppression du caractère opposable au tiers des PADD des PLU (plan d'aménagement de développement durable).

Source (1*) *Direction des journaux officiels*
26, rue Desaix 75727 Paris cedex 15
tel: 01.40.58.79.79. Info@journal-officiel.gouv.fr Legifrance.gouv.fr

Source (2*) *Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U.(avril 2002)*
D G U H C - CERTU
9,rue Juliette Récamier 69456 LYON
tel: 04.72.74.59.59 <http://www.certu.fr>



“La Démarche "Haute Qualité Environnementale”

La démarche HQE, (Haute Qualité Environnementale) est une approche globale de management de projet visant à réaliser et/ou réhabiliter des bâtiments qui assurent toutes les qualités habituelles d'architecture, et d'usages, mais dans des conditions telles que ses impacts sur l'environnement extérieur soit réduits, et les ambiances intérieures soient durablement optimisées. Ainsi la démarche HQE propose d'aider à la conception, la réalisation, l'adaptation et l'exploitation de bâtiments qui:

- répondent à des exigences de confort, de qualité de vie et de santé pour leurs occupants,
- limitent les consommations d'eau et d'énergie,
- permettent de maîtriser les coûts globaux, c'est à dire les coûts de construction et de fonctionnement,
- préservent les ressources naturelles.

La Démarche HQE permet de traduire et de concrétiser, dans le domaine du bâtiment, les préoccupations qu'intègre le développement durable. Elle suppose la mise en place d'un SME (système de management environnementale) tout au long des étapes de programmation, conception et réalisation des travaux en construction neuve comme en réhabilitation.

14 thèmes environnementaux, encore appelés cibles, regroupés en quatre grands domaines d'intervention: éco-construction, éco-gestion, confort et santé, ont été identifiés pour assurer la qualité environnementale des bâtiments.

Les 14 cibles de la qualité environnementale des bâtiments

Maîtriser les impacts sur l'environnement extérieur

Eco-construction

- 1 relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat
- 2 choix intégré des produits et des matériaux de construction
- 3 chantier à faibles nuisances

Eco-gestion

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

Créer un environnement intérieur satisfaisant

Confort

- 8 confort hygrométrique
- 9 confort acoustique
- 10 confort visuel
- 11 confort olfactif

Santé

- 12 qualité sanitaire des espaces
- 13 qualité sanitaire de l'air
- 14 qualité sanitaire de l'eau

Contact Association HQE
3, villa d'Orléans 75014 Paris
tel: 01.40.47.02.82. [Http://www.assohqe.org](http://www.assohqe.org) e-mail: secretariathqe@club-internet.fr

Les Clubs D2C
20-22, rue Labrouste 75015-Paris
tel: 01.46.07.62.28. Fax: 01.46.07.61.48. e-mail: info@d2c.org

La politique de l'Union Sociale pour l'Habitat d'Ile de France eu égard au Renouvellement urbain

Le renouvellement urbain s'impose désormais de plus en plus à tous comme la voie à emprunter pour construire la ville durable du XXI^e siècle. A ce sujet, l'évaluation faite par l'Association régionale "les Hlm d'Ile de France" dans cinq sites (Saint Denis, Orly, Villeneuve la garenne, Aulnay-sous-Bois et Sartrouville) dégage plusieurs constats:

- en Ile de France, 8.5% des communes concentre 51% des logements sociaux qui concernent pour leur part 19 des 50 GPV (Grand Projet de Ville)
- ces lieux sont devenus des espaces de marginalité et de relégation. La vacance qui s'y développe atteste d'abord d'un tarissement de la demande,
- à une conception aujourd'hui dépassée de ces quartiers s'ajoutent des difficultés de gestion urbaine qui les éloignent d'une véritable intégration à la ville,
- les politiques de réhabilitation qui ont été conduites ont montré leurs limites. Le bâti est bien souvent obsolète mais il manque surtout d'une vraie perspective sociale et urbaine.

Une très grande inégalité de répartition spatiale et la vacance, quand elle existe, incitent d'avantage à diversifier, transformer l'usage dans une perspective de rééquilibrage et de mixité urbaine.

Au stade opérationnel, le manque de réserve foncière met souvent l'accent sur la problématique de démolition comme préalable à tout projet de reconstruction. Or, le problème est souvent celui d'une trop forte densité d'usage. Dé-densifier, c'est alors reconstituer le couple offre-demande en matière d'habitat.

A partir de ces constats et par ces nouvelles manières d'entreprendre le champ urbain, les organismes Hlm sont appelés à réaffirmer leur rôle d'acteur urbain au service d'une ville solidaire, en partenariat étroit avec l'Etat et les collectivités locales.

Tous les acteurs, à commencer par l'Etat et les collectivités locales s'accordent pour dire qu'il faut sortir du seul traitement réparateur et s'employer à "reconstruire" de véritables entités urbaines qui, articulées entre elles, préfigureront la ville durable du XXI^e siècle.

Les réflexions de l'Association Régionale des Hlm d'Ile de France ont permis d'identifier **cinq axes stratégiques** sur les aspects: urbanistiques, architecturaux, de gestion patrimoniale, de gestion urbaine, contractuels et financiers dans lesquels d'inscrivent les **17 principes suivants d'intervention**: (1*)

Source (1*) Union sociale pour l'habitat d'Ile de France (AORIF)
14, rue Chateaubriand 75008 Paris
tel: 01.40.75.50.62 e-mail : hlm-idf@hlm-idf.com

La politique de l'Union Sociale pour l'habitat d'Ile de France eu égard au Renouvellement urbain

Premier axe: La décision de renouvellement urbain

- 1 Partager, avec chacun des partenaires, une réflexion commune sur l'idée de renouvellement urbain.
- 2 Penser globalement le renouvellement urbain
- 3 La décision est acquise sur la base d'un projet urbain et de ses grandes orientations.

Deuxième axe: La constitution d'une maîtrise d'ouvrage partagée: entre logique de territoire et logique de patrimoine

- 4 Expliquer que la dé-densification de l'habitat renvoie à un rapport entre surface habitable et surface au sol, perception et usage de certaines parties communes.
- 5 Affirmer que la transformation d'usage vise à rééquilibrer les fonctions du quartier.
- 6 Promouvoir la diversité urbaine, comme fondatrice d'un espace de plein droit parce que prenant en compte des besoins des populations. Elle prétend à la redéfinition d'une identité de quartier dans la ville.

Troisième axe: La déclinaison des périmètres (de projet, opérationnels)

- 7 Faire reconnaître le périmètre de projet comme base territoriale de l'engagement des partenaires
- 8 Rechercher la cohérence entre "périmètres opérationnels" et "périmètre de projet"
- 9 Promouvoir un travail itératif grâce à l'évaluation des opérations réalisées.

Quatrième axe: La reconnaissance d'une économie du renouvellement urbain

- 10 Le bilan d'une opération doit renseigner sur le "sens" du Projet Urbain"
- 11 Le montage des opérations doit donc faire place à une réflexion élargie tant sur les dépenses éligibles et sur les ressources mobilisables, que sur le projet dans sa globalité
- 12 Le bilan doit pouvoir être utilisé comme outil d'accompagnement et d'évaluation du Renouvellement Urbain.

Cinquième axe: La conduite d'un projet partagé: l'articulation des rythmes et des métiers, la communication, la gouvernance urbaine.

- 13 La maîtrise d'ouvrage met en place une Direction de Projet: celle-ci est garante de la mise en œuvre du projet urbain, de sa continuité et des principes directeurs du Renouvellement Urbain sur la durée.
- 14 Des "équipes de projet" sont créées au sein des organismes d'Hlm, mais aussi des collectivités locales. Elles ont un caractère transversal et propose ce mode de travail à l'Etat.
- 15 Le Renouvellement urbain suppose le rapprochement des points de vue entre organismes d'Hlm concernés par une même opération et le partage de stratégies d'intervention sur le même territoire.
- 16 Des actions de communication et de concertation sont conduites, en particulier avec les habitants, qui visent à les associer à la démarche de renouvellement Urbain. Des outils d'accompagnement sont aussi mis en place pour le bon déroulement des différents "chantiers" (plan de relogement, mise en sécurité, sur-entretien...).
- 17 L'ensemble de ces actions préfigure des modes nouveaux de gouvernance urbaine pour le quartier ou le morceau de ville "renouvelé".

L'approche méthodologique, ses principes directeurs.

La méthode offre un cadre de réflexion pour le renouvellement urbain durable de l'habitat social. Elle repose sur la mise en synergie de plusieurs outils méthodologiques

Elle réclame une approche partagée du territoire à travers de nouvelles pratiques de "gouvernance". Dans le cadre d'une démarche globale, elle invite à reconsidérer les tâches traditionnellement admises en réhabilitation afin d'apporter des réponses pratiques:

aux préoccupations centrales du développement durable:

- environnementales
- sociales
- économiques

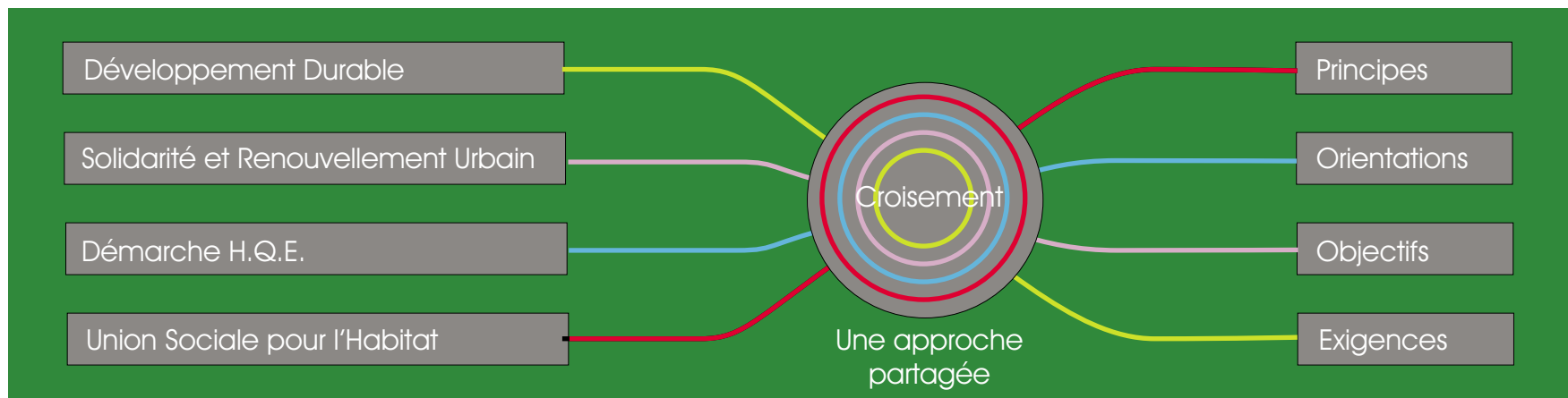
aux idées forces qui ont inspiré la loi SRU:

- d'obliger pour les collectivités locales à définir un projet urbain complet
- de favoriser l'intercommunalité
- de renforcer les pouvoirs et les moyens pour développer les transports en commun
- de favoriser dans l'habitat la complexité et l'intégration.
- de restaurer le rôle décisionnel des citoyens en sollicitant leur avis dans le cadre d'une procédure de concertation permanente.

aux exigences de la démarche HQE visant à assurer :

- le confort, la qualité de vie et la santé des habitants,
- la réduction des consommations d'eau et d'énergie,
- la maîtrise des coûts globaux, c'est à dire les coûts de construction et de fonctionnement,
- la préservation des ressources naturelles.

En cohérence avec les orientations prises par l'Union Sociale pour l'Habitat en matière de Renouvellement Urbain.



Chapitre 2 - POLITIQUE PATRIMONIALE

- ● L'impulsion politique
- ● Le management environnemental
- ● Le diagnostic de patrimoine
- ● Le plan de patrimoine
- Les plans stratégiques de patrimoine

Page n°

18
19
21
29*Signification des signets*

- *Phases impliquant le maître de l'ouvrage*
- *Phases pour lesquelles le recours à des intervenants externes classiques est nécessaire*
- *Phases pour lesquelles le recours aux compétences environnementales est nécessaire ou souhaitable*

Introduction

Le chapitre traite des politiques patrimoniales des entreprises sociales de l'habitat dans la perspective du développement durable.

Il pose comme préalable que de telles politiques ne peuvent s'envisager sans la motivation des responsables de l'entreprise au plus haut niveau, c'est l'objet du premier volet "l'impulsion politique",

La traduction d'une volonté politique en la matière passe par la mise en place, dans l'entreprise, d'un management spécifique pour lesquels différents systèmes peuvent être imaginés : les "SME" Systèmes de management environnemental. L'importance et les caractéristiques de ces systèmes dépendront directement de celles de l'entreprise. La détermination d'objectifs environnementaux et leur réalisation passe par la qualité des procédures instaurées. Les certifications de qualité sont familières à certains bailleurs. Ce chapitre les signale pour la contribution qu'elles apportent à l'évolution des comportements nécessaire à l'émergence de la haute qualité environnementale.

La méthode distingue ensuite deux phases : le diagnostic de patrimoine et le plan de patrimoine.

S'agissant du diagnostic de patrimoine, deux approches sont possibles: l'une est globale et consiste à passer chacun des ensembles immobiliers constituant le parc au crible d'une grille aussi exhaustive que possible en matière de préoccupations environnementales; la seconde, partielle introduit certaines préoccupations environnementales aux grilles de diagnostic qu'exploite le bailleur. La méthode adopte la seconde approche pour son aspect pratique qui facilite par la suite la cohérence méthodologique entre diagnostic de patrimoine et diagnostic d'opération.

D'autres méthodes de diagnostic ont été explorées. Certaines d'entre-elles sont signalées ci-après, Le classement des rubriques qui y est proposé révèle, pour un même champ de préoccupation des stratégies très diverses.

Donné en annexe en fin de chapitre, le texte de la circulaire n°2002 -37/CHC/TUH2/14 du 3 mai 2002 (1*) relative à l'élaboration des (PSP) Plans stratégiques de patrimoine fixe les conditions de partenariat entre l'Etat et des départements en vue de l'obtention de crédit d'étude pour réaliser un (PSP) bien que cette circulaire ne traite pas directement de développement durable.

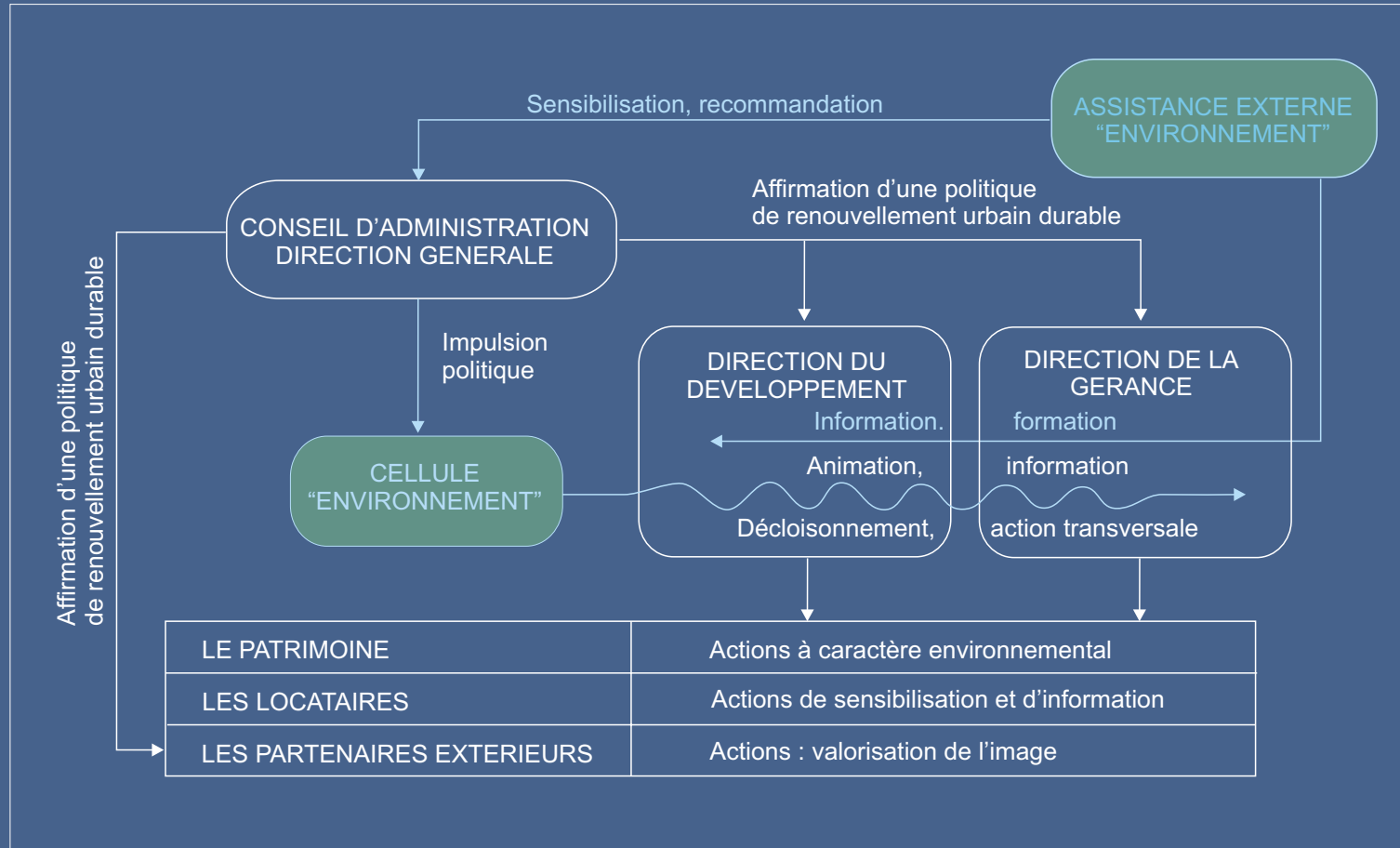
La direction générale de l'urbanisme de l'habitat et de la construction impose aux entreprises sociales de l'habitat une décomposition de leur Plan stratégique de patrimoine en quatre étapes:

- le diagnostic stratégique
- l'analyse des enjeux
- la détermination des orientations en concertation avec les services de l'état et des départements
- la validation des différentes démarches existantes et déjà engagées.

Le schéma représenté à la page suivante montre comment peut se traduire, au sein des entreprises sociales de l'habitat, le management environnemental.

Source (1*) *Direction des journaux officiels*
26, rue Desaix 75727 Paris cedex 15
tel: 01.40.58.79.79. Info@journal-officiel.gouv.fr Legifrance.gouv.fr

Entreprise sociale de l'habitat et management environnemental



Signification des signets

- Phases impliquant le maître de l'ouvrage
- Phases pour lesquelles le recours à des intervenants externes classiques est nécessaire
- Phases pour lesquelles le recours aux compétences environnementales est nécessaire ou souhaitable

● L'impulsion politique (page 1/1)

La motivation de la direction générale ou du conseil d'administration de l'organisme HLM est, dans la première phase, le facteur le plus important pour engager une politique de renouvellement urbain durable de l'habitat collectif social.

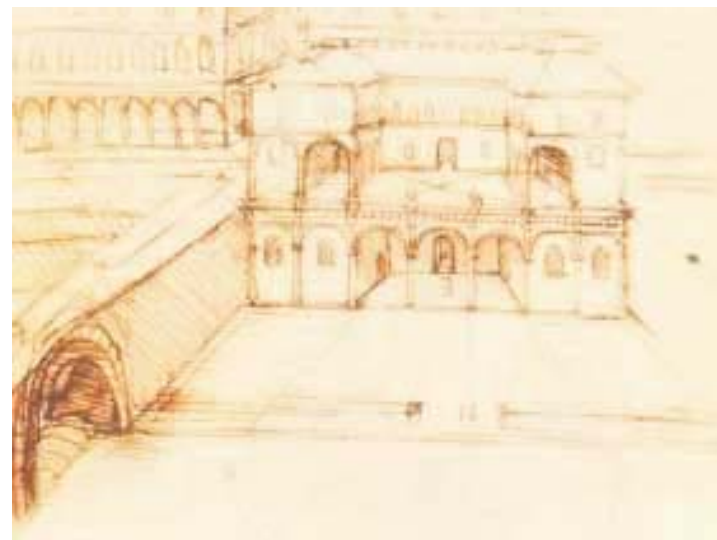
Il est indispensable que les représentants au plus haut niveau de la structure (présidence et direction générale conseil d'administration) soient motivés, sensibles à la problématique et affichent fermement leur volonté de s'engager dans la démarche.

Ils doivent aussi bien adhérer aux finalités du projet, en terme de développement durable qu'aux principes de participation et de consultation des locataires.

De cette volonté des dirigeants, de leur soutien, de leur présence et de leur participation active aux phases importantes de l'élaboration des projets, dépendra la réussite de telles politiques.

Il est souhaitable qu'un membre du conseil d'administration, ou du directoire, porteur du projet, assure la représentation de l'organisme et la portance du projet auprès des élus territoriaux de la ville.

- Les membres du Directoire peuvent souhaiter bénéficier d'un éclairage en la matière qui leur permette de mieux cerner les implications de la mise en oeuvre d'une telle politique au sein de l'organisme dont ils ont la charge. Pour répondre à ces attentes, l'ARENE Ile de France a mis en place un dispositif, à la fois souple et léger: l' "INFO PLUS HQE". Il s'agit de la mise à disposition auprès de l'organisme, d'un spécialiste de l'environnement et de l'urbanisme pour une durée d'une journée au cours de laquelle celui-ci sensibilisera les responsables à la problématique et profilerat les adaptations que réclament les particularités du patrimoine considéré.



Léonard de Vinci propose à Ludovic de Sforza les plans de dix villes situées en bord de mer ou le long d'un fleuve pour diminuer l'importance des grandes villes. Il propose de diriger vers la mer les eaux de surface et des égouts. Il imagine une ville idéale composée de deux niveaux : un pour la noblesse et un autre pour le peuple.

Contact "Info plus"

ARENE Ile de France
Dominique Sellier, Chargé de mission HQE
94 bis avenue de Suffren 75015 Paris.
Tel: 01.53.85.61.77 <http://www.arenidf.com> e-mail d.sellier@arenidf.org

● Le management environnemental (page 1/ 2)

Le "management environnemental" peut être considéré comme une stratégie qui se traduit par la mise en place d'une politique volontariste au service de l'environnement. Il confère à l'entreprise, vis-à-vis de l'extérieur, une nouvelle image de marque pour les valeurs d'intérêt général qu'il véhicule.

Le management environnemental a pour objectifs :

- de sensibiliser les personnels aux questions d'environnement et de développement durable,
- de former les personnels sur ces thèmes,
- de favoriser en la matière l'émergence d'une culture spécifique à l'organisme
- de susciter les initiatives "qualité environnementale" au sein de l'organisme
- de mettre en pratique la communication sur ces thèmes avec les acteurs correspondants

S'agissant de la formation des personnels, en fonction de leur domaine respectif de compétence, le management environnemental portera plus particulièrement sur:

- la maîtrise des impacts sociaux
- la prise en compte de l'environnement immédiat
- la maîtrise des risques environnementaux
- la maîtrise des coûts
- l'amélioration des performances environnementales du patrimoine bâti
- la sensibilisation des habitants aux questions d'environnement et de développement durable,

La diversité des problèmes que pose l'habitat social explique la relative complexité de la structure des bailleurs sociaux et la multiplicité de leurs services. Le renouvellement urbain durable suppose le partage des compétences entre des services. L'animation et la coordination des actions correspondantes passent par la mise en place d'une structure transversale. Cette structure sera directement rattachée à la Direction Générale. Elle se traduira selon la taille de l'organisme et l'importance du patrimoine immobilier considéré par la création d'une cellule ou au minimum d'un poste. L'identification d'une personne nominativement désignée apparaît inévitable tant en terme de crédibilité que d'efficacité.

Le plus souvent, la création de cette structure doit pouvoir se faire sans assistance externe direct. Une mise à niveau peut être envisagée sous forme de conseils ponctuels et d'audits.

En fonction de ses priorités (urbanisme, construction et/ou réhabilitation, eau, énergie, déchets, ...etc) les informations nécessaires peuvent être obtenues auprès des contacts donnés ci-dessous.

Contacts

*ARENE Ile de France . 94 bis avenue de Suffren 75015 Paris.
Tel: 01.53.85.61.75 <http://www.arneneidf.com> e-mail d.sellier@areneidf.org*

*Union sociale pour l'habitat d'Ile de France (AORIF)
14, rue Chateaubriand 75008 Paris
tel: 01.40.75.50.62 e-mail : hlm-idf@hlm-idf.com*

*Association HQE. 3, villa d'Orléans 75014 Paris
tel: 01.40.47.02.82. [Http://www.assohqe.org](http://www.assohqe.org) e-mail: secretariathqe@club-internet.fr*

Le management environnemental (page 2/2)

Dans le monde de l'entreprise, le management environnemental se met en place progressivement. Pour valoriser leur image et encadrer leur politiques d'éco-management, certaines entreprises et industriels ont adopté une procédure de certification et notamment l'ISO 14001. Ces orientations répondent également aux nouvelles sensibilités des donneurs d'ordres et maîtres d'ouvrages institutionnels qui, en Europe, tendent de plus en plus à intégrer la qualité environnementale dans leurs critères de sélection d'accès à la commande. La certification ISO 14001 est transposable aux entreprises sociales de l'habitat qui souhaiteraient se doter d'un puissant outil de management.

D'autres clefs d'entrée sont également envisageables. C'est le cas des procédures de qualité que certains organismes ont adopté et qui peuvent se présenter comme un moyen d'accès à la qualité environnementale. On prendra soin dans la mise en place de cet outil de ne pas alourdir les procédures entre les différents services et notamment entre le siège et les antennes de gestion de proximité.

Pour sa part, L'Agence QUALITEL met actuellement au point un cycle de formation traitant de la qualité en réhabilitation. QUALIMO, QUALIPOM, MPRO sont des logiciels diffusés par le CSTB. Ils se présentent comme des outils d'aide à la gestion de la qualité pour le volet construction neuve d'opération de renouvellement urbain.

La suite du chapitre traite du diagnostic de patrimoine et du plan de patrimoine. L'appellation "plan de patrimoine" a été retenue pour distinguer ces plans des "plans stratégiques de patrimoine" plus particulièrement centrés sur les conditions de partenariat entre les bailleurs, l'Etat et les départements que sur les aspects environnementaux.

Si le plus généralement, une assistance extérieure de profil HQE, s'avérera nécessaire pour les réalisations du diagnostic de patrimoine et celle du plan de patrimoine. Cependant, diagnostic et plan ne sont pas concevables sans une participation transversale active des différents services de l'organisme et notamment, des antennes de gestion de proximité de groupe d'immeubles, de la direction du développement, de la direction de la gérance. On mesure ici l'importance des actions préalables de sensibilisation, d'information et de pratique qu'autorise le management environnemental.

Contacts *Qualitel*

*QUALITEL 136, boulevard Saint-Germain 75006 - Paris
tel: 01 42.34.53.29. Fax: 01.40.46.93.76. E-mail: contact@qualitel.org*

Qualimo

*C.S.T.B Centre scientifique et technique du Bâtiment
Isabelle BUTTENWIESER - E-mail: www.cstb.fr*

● Le diagnostic de patrimoine (page 1/8)

L'objet

Le parc immobilier d'un organisme HLM est hétérogène, Chacun des ensembles immobiliers qui le compose se singularise par le mode d'occupation et le profil des familles qui y vivent, ses relations à la ville, sa localisation, les particularités du terrain, l'implantation des bâtiments, l'importance, la taille et les caractéristiques architecturales des immeubles, l'état de vétusté des constructions.

Le diagnostic de patrimoine a pour objet, eu égard aux préoccupations du développement durable, d'apprécier la situation du patrimoine dans son ensemble, et les situations respectives des ensembles immobiliers qui le constituent, afin de définir une politique globale de Renouvellement Urbain durable, cohérente et réaliste.

Des outils

Différents outils (*1) ont été créés pour réaliser de tels diagnostics. Chacun d'eux privilégie tel ou tel autre aspect de la problématique: qualité environnementale, intégration sociale (gouvernance), état du bâti, consommations énergétiques et maintenance, démolition et/ou reconstruction. Il ne s'agit pas de comparer les mérites respectifs de ceux-ci. Chaque organisme pourra les exploiter, ou encore s'en inspirer en fonction des priorités et spécificités de son propre plan de patrimoine.

Une assistance extérieure

Le plus souvent, les organismes HLM auront avantage à s'entourer d'une assistance externe, pour établir de tels diagnostics et notamment:

- sur le plan stratégique: pour mieux appréhender les orientations de l'organisme, les attentes de ses partenaires et les besoins de ses clients
- sur le plan méthodologique: pour le choix de la méthode, la sélection des critères ; pour concevoir et développer le logiciel de traitement des informations spécifique à l'organisme et pour traiter l'information proprement dite.

Ces concours relèvent a priori d'interventions en AMO (Assistance à la maîtrise d'ouvrage). Les missions correspondantes réclament des compétences sociales, et des compétences en matière d'environnement, d'urbanisme, d'architecture et de coût global . L'ARENE Ile de France est à même de communiquer aux maîtres d'ouvrage qui le souhaitent, les coordonnées de professionnels reconnus pour réaliser ces missions.

Contacts C.S.T.B Centre scientifique et technique du Bâtiment
avenue du Recteur Poincaré 75016 Paris. E-mail: www.cstb.fr

Logiciels HQDIL (Héritage, Qualité environnementale, Diversité, Intégration et lien social) CSTB Valbonne Sophia Antipolis
HQE2R (Haute qualité environnementale, économie et réhabilitation) CSTB
EPIQR3 (Energy, Performances, Indoor environmental, Quality, Retrofit) Programme européen JOULE III
Démolir et/ou réhabiliter (cahier du CSTB n°3320 du 19/12/02.)
DELFIS

- *Contact "conseil express"* ARENE Ile de France
Dominique Sellier, Chargé de mission HQE
94 bis avenue de Suffren 75015 Paris.
Tel: 01.53.85.61.77 <http://www.arenidf.com> e-mail d.sellier@arenidf.org

Le diagnostic de patrimoine (page 2/8)

Le diagnostic, son contenu.

Le diagnostic comprend trois grandes étapes:

1 la détermination de la base d'analyse:

- choix de l'unité géographique, base de l'analyse du parc,
- détermination des informations pertinentes pour l'analyse du parc à partir de celles existantes dans le système d'information de l'organisme ou disponibles dans les directions et les services de l'organisme
- sélection des critères nécessaires et suffisant en diagnostic (choix des indicateurs de décision caractérisant les enjeux choix des indicateurs d'actions)

2 l'analyse multicritères du patrimoine

- saisie des informations par groupe:
- confection d'un logiciel d'analyse pour le traitement des informations, à partir d'une base de données

3 la synthèse

- positionnement de chaque ensemble résidentiel dans le référentiel et propositions de classements typologiques
- vérification de la pertinence du logiciel d'analyse retenu pour le traitement des informations par confrontation des typologies avec la représentation intuitive des différents acteurs

Pour chaque ensemble immobilier qui compose le parc immobilier, l'analyse portera sur:

La dynamique territoriale et respect des orientations définies aux documents supracommunaux et communaux ainsi qu'aux projets concomitants.

- dans tous les cas cohérence au PDU (plan de déplacement urbain) au PLH (programme local d'habitat) et à la CPNR (charte du parc naturel régional) si ces documents existent,
- cohérence au PLU (plan local d'urbanisme) et au PADD (projet d'aménagement et de développement durable), si ces documents existent,
- cohérence au SCOT (schéma de cohérence territoriale) s'il n'existe pas de PLU
- cohérence au GPV (grand projet de ville) s'il existe
- cohérence aux projets concomitants de maîtres d'ouvrage partenaires sur le secteur

Elle portera ensuite sur un examen sommaire des caractéristiques de l'opération, fait à partir d'une liste préétablie de critères. Celle-ci sera utilisée par la suite pour réaliser, en phase opérationnelle, le diagnostic de site. La liste proposée ci après comprenant 42 critères clasés en cinq domaines. Il s'agit d'indicateurs qualitatifs et/ou quantitatifs qui couvrent le champ de la problématique

A Diagnostic de secteur: La cité par rapport au quartier

- 1 - Analyse des flux, des déplacements, des tropismes, des accès. Dans le temps et l'espace, tendance et évolution
- 2 - Continuité et cohérence des espaces extérieurs publics et privés
- 3 - Morphologie des volumes construits, (implantation, gabarit, aspect) cohérence avec le caractère architecturale de l'environnement (héritage)
- 4 - Continuité et cohérence des réseaux de voiries - des cheminements piétonniers
- 5 - Desserte par les transports en communs : locaux, régionaux, nationaux
- 6 - Potentiel du site pour la valorisation écologique du secteur (potentiel végétal - microclimat, eau)
- 7 - Existence ou non de pôles fédérateurs d'identités - attractivité de ceux-ci pour les habitants du quartier

● Le diagnostic de patrimoine (page 3/8)

B Diagnostic résidentiel: La cité

- 8 - morphologie et statut des espaces publics et privés, aptitude à favoriser l'échange, la rencontre, l'animation, la détente, le jeu.
- 9 - identification des espaces publics, mode d'adressage, lisibilité et accessibilité des accès aux immeubles
- 10 - réseaux de déplacement: voiries, pistes cyclables, cheminements - stationnement: véhicules, cycles, voiture d'enfants
- 11 - Morphologie des volumes construits emprise foncière, potentiel constructif disponible
- 12 - diversité des fonctions urbaines: équipements publics, services publics et privés, établissements commerciaux
- 13 - mixité des typologies d'habitat
- 14 - état de l'environnement extérieur
 - 14.1- pollution de l'air et pollution acoustique : circulation automobile
 - 14.2- pollution des sols et des eaux souterraines : assainissements et stationnement de véhicules polluants
 - 14.3- imperméabilisation des sols
 - 14.4 - pollution visuelle: précollecte des déchets, conditions entretien des espaces minéraux et végétalisés
- 15 - qualité des espaces végétalisés : biodiversité, paysage urbain , amélioration des ambiances, valorisation du bâti
- 16 - nature et état des équipements urbains: mobiliers, éclairage, matériels de signalisation

C Diagnostic du bâti : les immeubles

- 17 - caractéristiques architecturales, harmonie de l'aspect extérieur des constructions au patrimoine bâti (héritage)
- 18 - impact des implantations du bâti sur la cohérence du tissu urbain et la continuité des infrastructures (réseaux de voirie et cheminements)
- 19 - qualité de la construction, aptitude au vieillissement, état de vétusté.
- 20 - organisation et équipement des parties communes: circulations verticales et horizontales (eu égard à la sécurité: recoins, porte d'entrée, courrier)
- 21 - aptitude des modes constructifs aux évolutions fonctionnelles (ex: tri sélectif des OM - cage d'escalier encloisonnée- ascenseurs)
- 22 - aptitude des modes constructifs aux évolutions techniques (ex: ventilation mécanique contrôlée - implantation de capteurs solaires etc)
- 23 - aptitude des modes constructifs à la flexibilité: modification des typologies (regroupement , duplex),
- 24 - aptitude des plans de cellules à répondre aux exigences fonctionnelles des modes de vie contemporains:
 - 24.1- possibilité d'augmentation de la surface habitable (ex: transformation d'un balcon d'une terrasse ou d'une loggia- annexion d'un palier)
 - 24.2- possibilité de rénovation des agencement sanitaires (cuisine et salle d'eau)
 - 24.3- possibilité d'augmentation de la surface des rangements
 - 24.4- possibilité d'amélioration de la séparation nuit/jour
- 25 - évaluation des modes constructifs sur le confort et la santé- possibilité d'amélioration:
 - 25.1- qualité de l'éclairage naturel des locaux, (locaux de service)
 - 25.2- présence de matériaux nuisibles à la santé (amiante - plomb- etc)
 - 25.3- étanchéité à l'air de l'enveloppe - renouvellement de l'air (performance des systèmes de ventilation)
 - 25.4- étanchéité à l'eau de l'enveloppe
 - 25.5- performance acoustique de l'enveloppe (interne: des planchers et des partitions - externe: mur menuiserie)
 - 25.6- performance thermique de l'enveloppe, performance des systèmes de chauffage
 - 25.7- qualité des équipements sanitaires, qualité de l'eau (mode de production de traitement et de distribution)
 - 25.8- rejets gazeux toxiques ou malodorants (système de chauffage et/ou de renouvellement d'air)
 - 25.9- émissions nuisibles d'ondes radio électrique et/ou électromagnétiques
- 26 - évaluation relative à l'écogestion et à ses possibilités d'amélioration
 - 26-1 évaluation des performances et des conditions de maintenance des systèmes, des équipements et des installations techniques: chauffage, ventilation, électricité, plomberie, assainissement
 - 26-2 gestion de l'énergie : consommation d'électricité, de gaz, de fuel- utilisation des énergies renouvelables
 - 26-3 gestion de l'eau: consommations, système de distribution, usages, mode d'assainissement des eaux usées

Le diagnostic de patrimoine (page 4/8)

26- 4 gestion des déchets: mode de stockage, pratique du tri sélectif, collecte et précollecte, revalorisation. Enlèvement des monstres

D Diagnostic social

27- perception de la cité par ses habitants

28 - relation des habitants au quartier (échanges indifférence, exclusion, crainte); tendances

29 - relation des habitants dans la cité (convivialité, entre-aide, indifférence, crainte) tendance

30 - relation des habitants à l'organisme bailleur : relation au siège, relation à l'antenne de gestion de proximité

31 - qualité de vie dans la résidence, activités, vie associative, services, événements fédérateurs

32 - mixité sociale, statut des foyers, cohabitation - statut des habitants: pyramide d'âge, personnes handicapées

33 - situation économique des habitants:: revenus, niveau d'équipement des ménages, pourcentage d'aide, solvabilité, endettement; tendances

34 - flux migratoires : taux de rotation, taux de vacance,

35 - problèmes particuliers: insécurité, vandalisme, trafic.

E Diagnostic économique

36 - valeur du foncier, estimation du patrimoine

37 - recettes: loyers et baux, subventions (taux d'impayé et tendance)

38 - bilans comparés des loyers et charges à ceux du quartier

39 - coûts d'exploitation en compte propre et à travers les services concédés

40 - coûts d'entretien et de maintenance en compte propre et à travers les services concédés

41 - frais de gestion

42 - Impôts, taxes, frais d'assurances

Exemples

A titre d'illustration sont donnés aux pages suivantes trois autres approches méthodologiques :

1- La méthode HQDIL élaborée par le CSTB et La CALADE réalisée pour la DRE des Pays de Loire avec le concours de la Ville d'Angers

2- La démarche établie par L'Agence du développement et de l'urbanisme de Lille Métropole

3- La démarche conçue par l'Agence Régionale pour l'Environnement Midi-Pyrénées.

La méthode HQDIL est une approche globale de développement durable. Elle fixe des objectifs, définit des enjeux, sélectionne des indicateurs pour élaborer des diagnostics partagés afin élaborer des scénarios et d'analyser leurs impacts,

La démarche lilloise est une adaptation de la démarche HQE à la problématique du renouvellement urbain.

La démarche de l'ARE Midi-Pyrénées propose également une approche globale. Elle fixe comme priorité l'environnement (le long terme) pour traiter ensuite les différentes dimensions du renouvellement urbain

Le mode de comparaison analytique donné ensuite, avec représentation graphique étalonnée, appliqué à la comparaison de deux ensembles immobiliers pour un ensemble de critères relatifs à l'écologie, à l'environnement, à l'énergie montre comment il est possible de faciliter des lectures multicritères.

● Le diagnostic de patrimoine (page 5/8)

Exemple 1 - Classification des objectifs et cibles de la méthode HQDIL (héritage, qualité environnementale, diversité, intégration et lien social) élaborée par le CSTB

1 - Préserver et valoriser l'Héritage et les ressources

- 1 - réduire les consommations d'énergie et améliorer la gestion de l'énergie
- 2 - Améliorer la gestion et la ressource Eau et sa qualité
- 3 - Limiter l'étalement urbain et améliorer la gestion de l'espace
- 4 - Optimiser la consommation des matériaux (matières premières et leur gestion)
- 5 - Préserver et valoriser le Patrimoine (héritage)

2 - Améliorer la Qualité de l'environnement local

- 6 - Préserver et valoriser le Paysage et le confort visuel
- 7 - Améliorer la qualité des logements
- 8 - Améliorer le propreté, l'hygiène et la santé,
- 9 - Améliorer la sécurité et la gestion des risques (des logements et du quartier)
- 10 - Améliorer la qualité de l'air (intérieur et du quartier)
- 11 - réduire la pollution sonore
- 12 - Minimiser les déchets et améliorer leur gestion

3 - Améliorer la Diversité

- 13 - Préserver ou renforcer la diversité de la population
- 14 - Préserver ou renforcer la diversité des fonctions
- 15 - Préserver ou renforcer la diversité de l'offre de logement

4 - Améliorer l'intégration

- 16 - Augmenter le niveau de l'éducation et de la qualification professionnelle
- 17 - Favoriser l'accès de la population à tous les services, aux équipements de la ville grâce à des moyens de transports accessibles, efficaces, économiques
- 18 - Améliorer l'intégration du quartier dans la ville en créant des espaces de vie et de rencontres pour tous les habitants de la ville
- 19 - Eviter les déplacements contraints, améliorer les infrastructures pour les déplacements respectueux de l'environnement et à faible nuisance sonore

5 - Renforcer le lien social

- 20 - Renforcer la cohésion sociale et la participation

Source

CSTB Valbonne Sophia Antipolis - Développement Durable Urbain
Catherine Charlot Valdieu
Tel: 04 93 95 67 08 E-mail charlot.valdieu@cstb.fr

Le diagnostic de patrimoine (page 6/8)

Exemple 2 - "les principes d'un urbanisme HQE- Démarche pour un aménagement durable" éditée par l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole

Cette méthode propose 14 cibles environnementales. Elle a été élaborée pour la requalification du Quartier de l'Union sur Roubaix et Tourcoing. Elle s'appuie sur la démarche HQE en regroupant les cibles confort et santé et en détaillant les cibles: espaces végétalisés, déplacement, entretien et maintenance.

- 1 - Cible "choix du site"
- 2 - Cible "relation du quartier à son environnement"
- 3 - Cible "Choix des procédés et produits de construction"
- 4 - Cible "Chantier à faible nuisance"
- 5 - Cible "Gestion de l'énergie"
- 6 - Cible "Gestion de l'eau"
- 7 - Cible "Gestion des déchets"
- 8 - Cible "Gestion de l'air"
- 9 - Cible "Gestion du bruit"
- 10 - Cible "Gestion des espaces végétalisés"
- 11 - Cible "Déplacement"
- 12 - Cible "Entretien et maintenance"
- 13 - Cible "Confort et santé"
- 14 - Cible "Concertation et sensibilisation"

Elle propose également une démarche de projet comprenant sept phases:

- 1 - Etudes Préalables : Définition des potentialités d'aménagement - Etat des lieux Thématiques - Diagnostic environnemental avec consultation des habitants
- 2 - Etudes Préopérationnelles: Etudes techniques et financières - Plan général d'urbanisme - Analyse environnementale de l'urbanisme (AEU) avec consultation des habitants
- 3 - Validation des principes d'urbanisme HQE
- 4 - Réalisation d'un cahier des charges: Définition du programme - désignation d'une assistance HQE à la maîtrise d'ouvrage - Définition des exigences HQE
- 5 - Concours architectural général: exigence d'une compétence HQE dans les équipes candidates avec consultation des habitants
- 6 - Engagement de la procédure sous la conduite de l'architecte en chef: définition de plans et d'un règlement d'aménagement de secteur - rédaction d'un cahier des charges par opération - prise en compte des spécifications HQE dans ces plans, règlements et cahier des charges
- 7 - Concours d'architecture par opération: exigence d'une compétence HQE dans les équipes candidates avec consultation des habitants

Contact

Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole

2, place du Concert 59043 Lille cedex

Christine LORIDAN - Tel: 03 20 63 33 77 e-mail secretariat@lille-metropole-2015.org

● Le diagnostic de patrimoine (page 7/8)

Exemple 3 - La classification établie par l'Agence régionale pour l'Environnement Midi-Pyrénées3

Cette classification scinde la problématique en 6 rubriques déclinées en plusieurs critères dont certains, sortant du champ de préoccupation des ensembles immobiliers sociaux, sont signalés par (*)

1 - Ecologie, Environnement, Energie

- * relation aux problèmes globaux
- * biodiversité
- * gestion de l'eau
- * assainissement
- * déchets
- * qualité de l'air
- * bruit
- * évaluation environnementale
- * insertion par l'environnement
- * appropriation sociale de l'environnement
- * énergie

4 - Culture et société

- * lutte contre l'exclusion sociale
- * lutte contre le chômage
- * logement social pour les plus défavorisés
- * services sociaux
- * santé
- * éducation, formation
- * culture
- * police, justice, sécurité
- * intégration des femmes
- * loisirs,
- * sports
- * démographie

2 - Aménagement urbain

- * urbanisme
- * habitat
- * transports
- * espaces verts, boisements et arbres urbains
- * agriculture périurbaine
- * intégration de l'environnement dans les techniques de construction
- * réhabilitation de friches industrielles et/ou autres espaces urbains abandonnés
- * risques majeurs (naturels, technologiques)
- * planification territoriale (GPV, PLU, CC)

5 - Gouvernance

- * citoyenneté, démocratie
- * dispositif général
- * information
- * évaluation des politiques
- * échelles territoriales
- * affirmation des principes structurant le développement durable
- * genèse et mise en oeuvre d'un agenda 21 local
- * participation des jeunes à la vie de la cité

3 - Economie

- * développement économique
- * connaissance du tissu économique
- * dessertes liaisons internes et externes
- * relation de l'ensemble avec le tissu économique
- * circuits financiers
- * exclusion et/ou intégration économique
- * intégration environnement-économie
- * géographie et espace économique
- tourisme, valorisation du patrimoine

6 - Service de la collectivité territoriale

- * gestion municipale du développement durable
- * services administratifs
- * management de la demande service public urbain
- * répartition spatiale des services urbains
- * finances et marge de manoeuvre
- * gestion de l'information
- * intégration de l'information dans les services municipaux
- * féminisation.

Source

ARPE Midi-Pyrénées: Martine Mathorel
Tel: 05.34.31.97.19. E-mail: mathorel.m@arpe-mip.com

Le diagnostic de patrimoine (page 8/8)

Exemple 4 - Grille d'analyse multicritères avec représentation graphique

Pour chaque opération, et eu égard à cette grille multicritères, le report sur un graphe des degrés de satisfaction (évaluation faite par le même opérateur pour l'ensemble du parc) est un bon moyen d'établir les profils comparatifs d'un ensemble résidentiel à l'autre afin de déterminer les actions et fixer les priorités.

Critères n°1 - comparaison du profil de satisfaction de 2 ensembles immobiliers

Ensemble : 420 logements à Villepinte											
1 - Ecologie, Environnement, Energie - satisfaction sur critères: échelle de 1 à 10											
* relation aux problèmes globaux	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
* biodiversité	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
* gestion de l'eau	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
* assainissement	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	polluant
* déchets	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	Tri sélectif difficile
* qualité de l'air	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	proximité voie rapide
* bruit	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	proximité voie rapide
* évaluation environnementale	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
* insertion par l'environnement	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
* appropriation sociale de l'environnement	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
* énergies	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	Chauffage gaz en 1996

Ensemble : 215 logements à Colombes											
1 - Ecologie, Environnement, Energie - satisfaction sur critères: échelle de 1 à 10											
* relation aux problèmes globaux	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
* biodiversité	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
* gestion de l'eau	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
* assainissement	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	insuffisant
* déchets	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	Tri sélectif difficile
* qualité de l'air	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	Sous le vent d'une ZI
* bruit	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	Sous le vent d'une ZI
* évaluation environnementale	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
* insertion par l'environnement	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
* appropriation sociale de l'environnement	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	Excellent climat
* énergies	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	

Source

Olivier NGUYEN-HUU Architecte Urbaniste
Tel: 01 45 32 41 74 E-mail onguyen@club-internet.fr

● Le plan de patrimoine (page 1/2.)

Objet

Le plan de patrimoine se fonde sur les résultats du diagnostic. Il consiste:

- à établir les priorités entre les différents ensembles immobiliers composant le patrimoine,
- à définir, pour chacun des ensembles immobiliers la nature des interventions : dédensification, réhabilitation, rénovation, démolition, construction
- à élaborer les scénarios d'intervention correspondants: détermination des indicateurs de suivi, détermination des moyens à mettre en oeuvre.

Il s'appuie en particulier sur l'analyse fine pour chacune des unités qui constituent le patrimoine:

- des résultats économiques : charges, coût et équilibre d'exploitation
- du coût social et notamment du relogement temporaire ou définitif
- de l'attractivité par rapport aux demandeurs potentiels de logement du secteur
- des besoins d'investissements à court et moyen termes.
- Des aides éligibles

Il a pour finalité:

- de fixer la politique environnementale de l'organisme pour le renouvellement durable de son patrimoine.
- d'arrêter la nature des actions à engager pour chaque unité : nature des interventions, et hiérarchisation des priorités
- d'établir une planification d'intervention à court, moyen et long termes
- de permettre l'information des locataires de manière cohérente.

Présentation du plan de patrimoine

Le plan de patrimoine, présenté sous la forme d'un rapport comprendra deux volets:

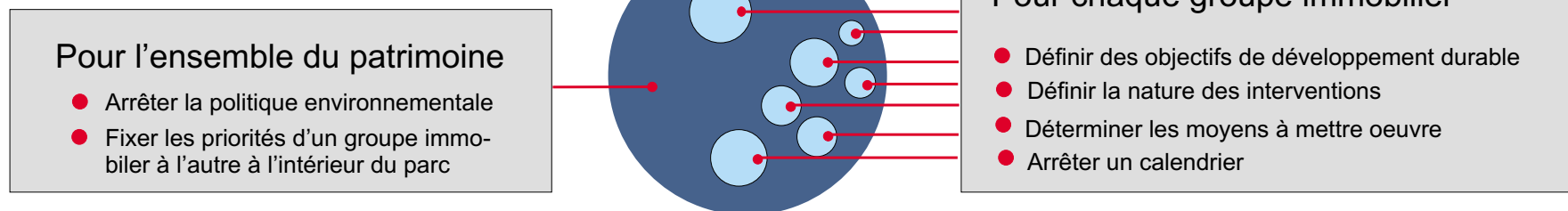
Un premier volet traitant du patrimoine dans son ensemble. Il résumera les points essentiels du diagnostic environnemental social et économique, qui fixera les objectifs généraux à moyen et long termes, qui définira la stratégie de l'organisme notamment en hiérarchisant les priorités, les moyens à mettre en oeuvre et arrêtera le calendrier des actions à entreprendre.

Un second volet traitant des ensembles immobiliers. Il résumera les points essentiels du diagnostic environnemental social et économique dressé pour chacun d'eux, qui identifiera les incidences des orientations figurant aux documents supracommunaux, communaux ou au projets concomitants de Maîtres d'ouvrage partenaires, qui définira pour chaque ensemble immobilier la stratégie de l'organisme notamment en hiérarchisant les priorités, les moyens à mettre en oeuvre et arrêtera le calendrier des actions à entreprendre. Les données du plan de patrimoine propres à chaque ensemble serviront de guide de référence en phase opérationnelle pour le renouvellement urbain de chaque site

Comme pour l'établissement du diagnostic, les organismes HLM auront avantage à s'entourer d'un concours externe, dans le cadre d'une mission AMO. Car en effet, cette phase, qui va fixer les orientations à moyen et long termes, est déterminante. Un regard extérieur, non impliqué au quotidien permettra de prendre le recul nécessaire à la sérénité d'arbitrages souvent difficiles.

De manière pratique, il est souhaitable de confier à un même prestataire de service l'assistance à l'élaboration du diagnostic et à la rédaction du plan de patrimoine dans le cadre d'une seule et même mission d'AMO. Ce prestataire de profil environnemental devra réunir les compétences requises dans les domaines de la sociologie, l'urbanisme, l'architecture, la techniques, les coûts.

Le plan de patrimoine (page 2/2)



Les échéances et les problèmes sociaux à court terme amènent parfois à limiter les ambitions ou les perspectives visant à inscrire des projets de quartier dans une approche partagée de territoire, à une échelle plus large que celle du périmètre d'opération, de ne pas accorder une importance suffisante aux objectifs généraux du développement durable ainsi qu' à la cohérence entre les projets urbains et les projets de quartier. Ainsi, on hésitera à procéder au redécoupage d'un parcellaire entre les domaines privés et publics nécessaire à la cohésion urbaine, on différera la démolition d'un immeuble pourtant nécessaire au désenclavement urgent d'un groupe d'immeubles,

L'encart ci-dessous à travers ses 9 objectifs a pour objet de rappeler les thématiques essentielles à prendre en compte dans un plan de patrimoine pour la durabilité du renouvellement urbain

POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE DES QUARTIERS

- 1 Renforcer la diversité de la population
- 2 Développer la mixité urbaine
- 3 Améliorer le cadre et la qualité de vie, et rendre le territoire durable
- 4 Rendre les bâtiments durables
- 5 Limiter l'étalement urbain
- 6 Développer une approche économique globale et partagée
- 7 Economiser les ressources naturelles
- 8 Réduire les nuisances extérieures et intérieures
- 9 Développer la citoyenneté et la solidarité

Extrait de la méthode d'analyse d'opérations de renouvellement urbain dans les quartiers de logements sociaux. élaborée par le CSTB, La Callade, la Ville d'Angers et la DDE pour la DRE des Pays de Loire.

Source CSTB Valbonne Sophia Antipolis - Développement Durable Urbain
Catherine Charlot Valdieu
Tel: 04 93 95 67 08 E-mail charlot.valdieu@cstb.fr

Contact ARENE Ile de France
Dominique Sellier, Chargé de mission HQE
94 bis avenue de Suffren 75015 Paris.
Tel: 01.53.85.61.77 <http://www.ameneidf.com> e-mail d.sellier@areneidf.org

Annexe : Les Plans Stratégiques de Patrimoine

La circulaire n°2002 -37/CHC/TUH2/14 du 3 mai 2002 (1*) DGUHC relative à l'élaboration des (PSP) Plans stratégiques de patrimoine

Pourquoi développer des plans stratégiques de patrimoine

Un PSP est une démarche dont l'objet débouche sur l'élaboration d'un document dégageant pour l'ensemble du parc détenu par un bailleur, des options claires à 5 et 10 ans quant aux différentes évolutions possibles: maintien en l'état, réhabilitation, démolition avec ou sans reconstruction, vente.

C'est un plan stratégique car il porte sur la consistance même du patrimoine, qui est le support de l'activité de l'organisme et doit permettre la définition d'objectifs d'intervention sur le parc existant en tenant compte des contraintes de l'environnement externe (économiques, sociales, institutionnelles). Le PSP qui ne porte pas directement sur le développement du parc traite du devenir du patrimoine au regard des contraintes et des atouts de son environnement et des capacités financières de l'organisme. Il doit donc prendre en compte les objectifs de la puissance publique et les politiques mise en place localement pour requalifier et renouveler les quartiers d'habitat social.

Cette démarche vise notamment à mettre fin à la gestion au fil de l'eau de certains organismes, se traduisant par des demandes de crédits de démolition pour des bâtiments récemment "Palusés" et à optimiser l'emploi de crédits budgétisés dans le contexte de rareté qu'imposent les arbitrages et l'établissement des priorités.

L'élaboration d'un PSP doit être l'occasion pour l'organisme, d'échanger avec d'autres bailleurs ou opérateurs sur leurs stratégies respectives dans les sites de la politique de la ville, afin que les actions qui en découleront soient pertinentes et en cohérence avec celles menées par les partenaires du site. Des plans d'actions inter-organismes territorialisés pourront être mis en place à cette occasion.

LES DIFFERENTES ETAPES DE LA DEMARCHE

L'élaboration du plan stratégique comprend quatre étapes distinctes: l'élaboration du diagnostic stratégique, l'analyse des enjeux, la détermination des orientations, les arbitrages et la finalisation du projet.

Le diagnostic stratégique

Le diagnostic stratégique consiste en une analyse du bâti et du contexte social et urbain des différents segments du parc constituant le patrimoine immobilier de l'organisme, en identifiant leurs atouts et leurs handicaps pour répondre au mieux à la demande locale. Cette première étape peut nécessiter l'intervention d'un bureau d'étude. Des dispositifs d'aides financières de ces interventions sont prévues sur présentation de dossier de demande de subvention à mettre au point avec les directions départementales de l'équipement.

Il s'agit de faire un état des lieux du bâti qui permette de connaître les conditions dans lesquelles les différents groupes immobiliers répondent aux conditions d'habitabilité, aux normes d'hygiène et de sécurité requises, d'autre part, de réaliser un diagnostic environnemental qui permette de mieux connaître le contexte urbain des différents groupes immobiliers et enfin un diagnostic social par groupe.

Ces diagnostics doivent être complétés par une analyse du micro marché local de l'habitat dans lequel chaque groupe est placé. Il est nécessaire

Source (1*) *Direction des journaux officiels*
26, rue Desaix 75727 Paris cedex 15
tel: 01.40.58.79.79. Info@journal-officiel.gouv.fr Legifrance.gouv.fr

Annexe : Les Plans Stratégiques de Patrimoine

que l'organisme positionne les différents groupes immobiliers qu'il gère par rapport aux données dynamiques relatives au fonctionnement actuel et futur des marchés locaux, afin de repérer les éléments de patrimoine, qui, très rentables aujourd'hui, auront une faible attractivité à moyen terme, la rentabilité à court terme de ce segment de parc ne devant pas masquer la nécessité d'anticiper sur son renouvellement.

Cette analyse peut-être utilement complétée par une analyse de l'attractivité du patrimoine à une autre échelle, intercommunale, qui est le plus souvent celle des programmes locaux de l'habitat (PLH) pour conduire ces diagnostics, l'organisme peut s'appuyer sur des données internes ou externes obtenues auprès de ses partenaires ou des services de l'Équipement. (il s'agit des données qui auront été communiquées par les DDE relatives au fonctionnement des marchés de l'habitat, aux politiques de la ville et en tant que besoin des résultats de l'enquête d'occupation sociale réalisée par l'État ainsi que tous les éléments de connaissances utiles.

Des éléments de diagnostics urbain et du projet voulu par les collectivités territoriales sur les territoires desquelles il y a enjeux de renouvellement urbain peuvent également être communiqués par celle-ci

Au stade de l'alaboration du diagnostic, il appartient à l'organisme d'apprécier l'opportunité d'organiser une concertation formelle avec les habitants. En tout état de cause, il est recommandé de prendre en compte la perception des habitants pour l'analyse de chaque ensemble immobilier. Les résultats des enquêtes de satisfaction existantes et des enquêtes spécifiques sur la demande des habitants déjà réalisées notamment sur les sites stratégiques doivent être intégrés au diagnostic. A l'occasion de l'élaboration du PSP, la direction de l'organisme doit s'interroger sur la nécessité éventuelle de lancer des enquêtes plus fines auprès des habitants, notamment pour les groupes immobiliers situés sur des sites à enjeu (GPV, ORU, renouvellement urbain).

L'analyse des enjeux

L'organisme procède ensuite à la synthèse des données recueillies et au classement des différents groupes immobiliers en fonction des différents critères de rentabilité et d'attractivité retenus dans l'analyse, en tenant compte de la situation du marché local (porteur ou non). Il clarifie ses propres enjeux et il prend en compte les enjeux globaux du territoire ou les enjeux plus circonscrits de certains quartiers pour les situations plus complexes. Pour ce faire, il se rapproche des services de la DDE, des collectivités locales, de ses partenaires, pour discuter des grandes orientations à arrêter avant de construire les scénarios d'intervention sur les groupes.

La phase d'échange avec le service de la DDE, selon les modalités appropriées à chaque contexte, doit permettre de rappeler à l'organisme les objectifs de l'État sur les différents territoires concernés, Notamment, les objectifs de la politique de la ville sur les sites prioritaires doivent être rappelés et confrontés avec le diagnostic de l'organisme et les perspectives qu'il trace pour les différents groupes immobiliers qu'il gère..

Sur les sites de renouvellement urbain, la problématique de la reconstruction du parc démolit doit être abordée sur le site ou hors le site. Cette analyse partagée doit mener la direction de l'organisme à se positionner sur la stratégie qu'il souhaite voir retenue dans le processus de renouvellement urbain (reconstruction en maîtrise d'ouvrage directe, cession foncière "1%", cession des bâtiments à démolir à un autre bailleur, etc).

Le bailleur doit confronter son diagnostic avec les enjeux et les objectifs inscrits par les communes dans leur projet de ville et notamment dans les projets de renouvellement ou de requalification des sites prioritaires de la politique de la ville.

La détermination des orientations en concertation avec les services de la DDE et les principaux partenaires

Les orientations que l'organisme va inscrire dans son PSP découlent du croisement du diagnostic stratégique et de la lecture des enjeux. Chaque groupe analysé fait l'objet d'une ou plusieurs orientations dont certaines pourront être débattues avec les partenaires. Il est indispensable que l'organisme ait des échanges avec l'État et ses partenaires, notamment les villes, sur les grandes orientations d'intention envisagées sur les différents sites, selon des modalités à déterminer localement.

Annexe : Les Plans Stratégiques de Patrimoine

L'organisme doit élaborer des scénarios sur les différents groupes en tenant compte des données recueillies et des conclusions des échanges menés avec les acteurs concernés. Il doit fixer des orientations et élaborer une stratégie d'intervention à court, moyen et long terme et programmer les interventions opérationnelles sur les différents groupes.

Surtout, un plan stratégique de patrimoine n'a pas pour objet de fixer une programmation rigide et non évolutive, mais il peut laisser ouvert un ou deux scénarios, comporter des variantes, l'important étant que soit garanti à chaque étape la cohérence entre les décisions prises et les objectifs à moyen terme. Le PSP étant un document évolutif traduisant une démarche qui s'inscrit dans la durée, il est important qu'un dispositif d'actualisation des données soit prévu, permettant de reconsidérer éventuellement la stratégie en fonction des éléments nouveaux et d'évaluer le bien fondé des orientations décidées.

Une délibération du conseil d'administration valide les grandes orientations stratégiques prise et adopte le PSP. Cette délibération permet de faire connaître aux représentants des locataires les premières orientations stratégiques de l'organisme.

Validation des différentes démarches existantes et déjà engagées.

Un certain nombre d'organismes ont déjà engagé des démarches de PSP. L'organisme vérifiera avec l'ensemble des bailleurs concernés, (à l'échelle du département) l'état d'avancement de leur démarches pour cohérence de son propre PSP.

L'organisme s'assurera auprès de la DDE que, dans le cadre des démarches déjà engagées, des échanges avec les autres acteurs sont prévus aux différentes étapes, permettant la prise en compte des enjeux d'intérêt public sur les sites stratégiques.

La mise à niveau des PSP peut nécessiter une actualisation des démarches existantes et des compléments de diagnostics justifiant l'intervention de bureaux d'études techniques subventionnables.

Chapitre 3 - PRATIQUE OPERATIONNELLE

Page n°

	AMO pour la mise en oeuvre d'une démarche HQE	37
● ● ●	Le diagnostic de site	41
● ●	Le cahier des charges	46
● ● ●	Les scénarios	47
● ●	Les arbitrages - l'évaluation économique - La faisabilité économique	49
● ●	Le programme - information et participation	51
● ●	Le Projet de renouvellement urbain durable	53
● ● ●	La consultation d'entreprises et la passation des marchés de travaux	71
● ● ●	La réalisation des travaux -Les mesures d'accompagnement social	82
● ● ●	Les dossiers des ouvrages exécutés	86
● ● ●	Les guides d'entretien, d'exploitation et de maintenance, la redéfinition des contrats	88

Signification des signets

- Phases impliquant le maître de l'ouvrage
- Phases pour lesquelles le recours à des intervenants externes classiques est nécessaire
- Phases pour lesquelles le recours aux compétences environnementales est nécessaire ou souhaitable

Introduction

Le chapitre précédant montrait comment concevoir diagnostic et plan de patrimoine, dans le cadre d'une politique volontariste animée par un management environnemental d'entreprise.

Le présent chapitre traite de la pratique opérationnelle . Il décrit, chronologiquement, l'ensemble des tâches nécessaires à la requalification d'un quartier avec à chaque étape, l'intégration des préoccupations du développement durable.

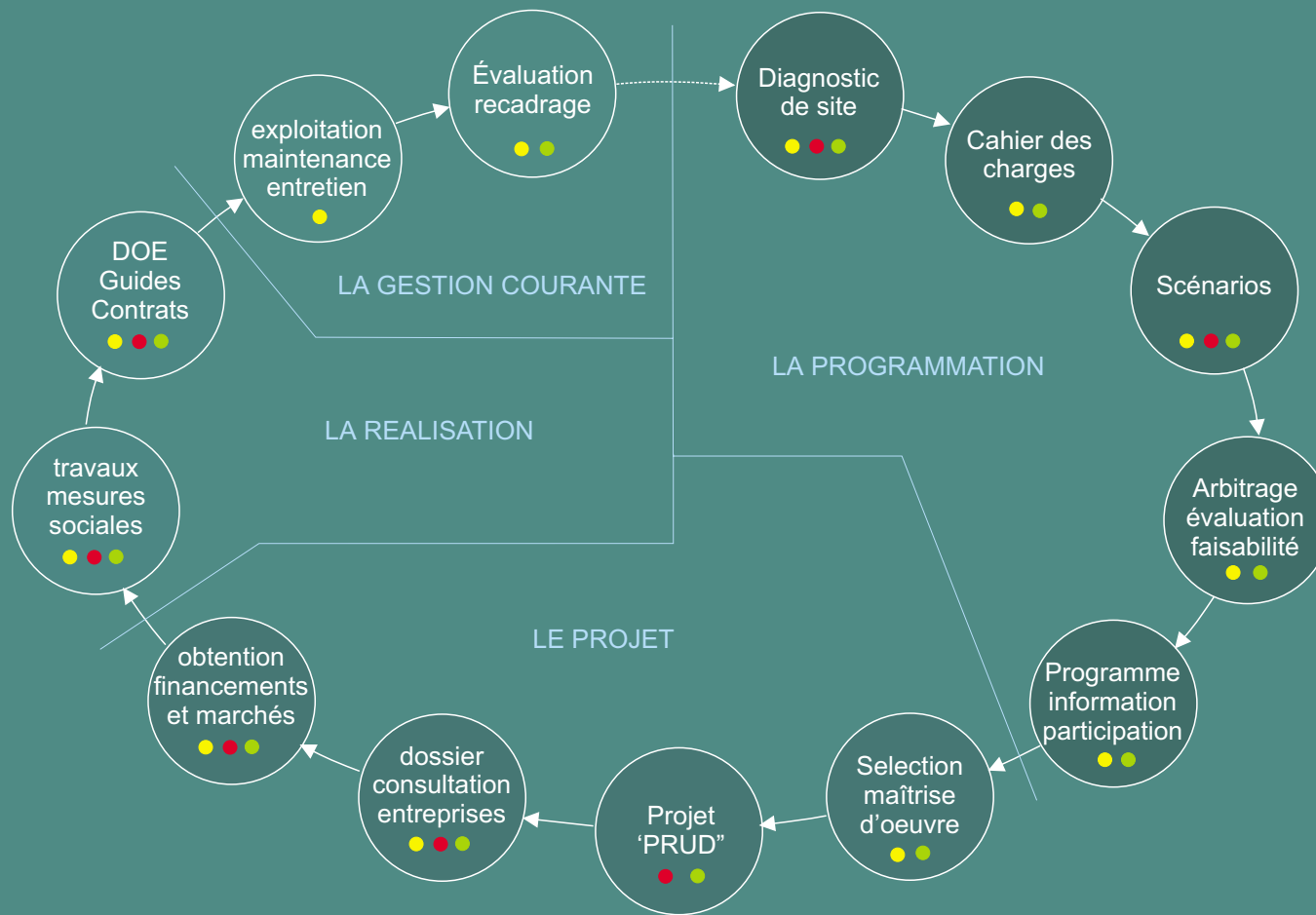
Le schéma présenté à la page suivante donne une images synoptique de ces tâches. La représentation insiste sur le caractère cyclique du renouvellement urbain où les étapes successives sont appréhendées comme l'évolution normale de la vie d'un quartier. C'est la raison pour laquelle ces opérations doivent d'appuyer sur le consensus le plus large et impliquer systématiquement les habitants du quartier à prendre une part active aux échanges et réflexions qui président à l'évolution de leur cadre de vie.

Le caractère transversal des préoccupations environnementales en phase opérationnelle, touchant aussi bien les procédures que le contenu même des études nous a conduit à regrouper en tête de ce chapitre l'ensemble des missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage "AMO" pour la mise en oeuvre d'une démarche de haute qualité environnementale tout au long du processus de la première étape de diagnostic à la gestion courante requalification du site.

Si la démarche proposée reste volontairement proche des pratiques courantes, notamment dans ses enchaînements, afin de ne pas poser d'insurmontables problèmes dans les modes d'appel à concurrence et de passation des marchés, elle s'en singularise dans la mesure où:

- elle introduit des exigences nouvelles ou reformule des exienges existantes en vue de l'intégration des préoccupations du développement durable,
- elle invite le maître de l'ouvrage à valider chaque étape clef du processus en fonction des objectifs environnementaux qu'il s'est imposé
- elle accorde une place prioritaire à la participation citoyenne dans de nouveaux rapport de gouvernance basé sur un dialogue plus "horizontal" que "vertical" où l'information et la participation sont considérées comme incontournables.
- elle inscrit le projet dans une approche de territoire, cohérente à celle de la commune (PLU et PADD) ou de l'intercommunalité (SCOT). A cet égard, et pour désigner le projet, la terminologie "PRUD" (projet de renouvellement urbain durable) a été préférée à la terminologie "PRUS" (projet de renouvellement urbain et social). Cette définition nous semble en effet bien traduire les objectifs , au niveau du quartier, comme le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) le propose au niveau du territoire communal.
- elle suggère d'autres modes de consultations d'entreprise favorisant le concours actif du monde de la production (entreprises et industriels) à la haute qualité environnementale
- elle fonde la qualité de vie pendant la durée des travaux comme une exigence légitime par la formulation contractuelle dans les marchés de travaux de mesures d'accompagnement social et de chahier des charges 'écochantier"
- elle infléchie ou précise pour une gestion et une maintenance économe et durable la production des dossiers des ouvrages exécutés et des guides d'entretien, d'exploitation et de maintenance
- elle invite à la redéfinition de certains contrats d'entretien, d'exploitation ou de maintenance.

Représentation schématique du cycle de l'enchaînement des tâches



Signification des signets

- Phases impliquant le maître de l'ouvrage
- Phases pour lesquelles le recours à des intervenants externes classiques est nécessaire
- Phases pour lesquelles le recours aux compétences environnementales est nécessaire ou souhaitable (AMO)

● AMO pour la mise en oeuvre d'une démarche HQE (page 1/ 4)

Nous décrivons ci-après ce que peut être l'assistance à la maîtrise d'ouvrage 'AMO' pour la prise en compte de la qualité environnementale tout au long du processus d'étude et de réalisation d'une opération de renouvellement urbain durable. Les éléments de mission qui la composent, peuvent être sélectionnés en fonction de l'expérience, des compétences internes de la maîtrise d'ouvrage, du stade d'avancement de l'opération.

1. Remarques préliminaires

Les idées directrices de l'optimisation de la qualité environnementale du projet sont les suivantes :

1 - L'approche environnementale forme un tout, et il convient de privilégier la cohérence d'ensemble par rapport aux diverses cibles, plutôt qu'une superposition de technologies disparates.

Cette approche estompe les distinctions entre espace bâti et abords: ce sont tous des espaces de vie et leur aménagement est tout aussi lourd d'impacts potentiels sur l'environnement.

2 - Les rôles de l'urbanisme et de l'architecture sont prédominants : les premiers choix, de forme, d'implantation, d'orientation, vont conditionner l'impact des aménagements et de la construction sur l'environnement (matériaux, confort, éco-gestion de l'eau ou de l'énergie) : ils doivent traduire les principes de logique antigaspillage et de "frugalité" du projet, en tirant parti du contexte physique (site, espace, topographie, climat, hydrographie, sol) et humain (culture, savoir-faire local).

3 - La maîtrise des impacts sur l'environnement suppose la prise en compte de l'usage et de la gestion du site et du bâti dès le début des études opérationnelles.

4- La qualité environnementale n'est qu'un volet de la qualité tout court. Le projet HQE est l'occasion de repenser l'économie réelle du projet, en coût global, ainsi que l'organisation du chantier.

5- Lorsqu'on intervient sur des lieux occupés, deux préoccupations essentielles caractérisent la démarche HQE :

- Partir du ressenti des utilisateurs par rapport à leur vécu actuel ; on doit profiter des références en ce qui concerne les besoins et les usages.

- inscrire la démarche HQE comme un processus continu, au cours duquel les conditions d'un environnement sain, agréable et confortable doivent être recherchées en permanence, tout au long du chantier.

2. Mission

La démarche Haute Qualité Environnementale n'est pas encore totalement intégrée dans les pratiques des différents acteurs de l'aménagement urbain, de la construction et de la gestion des bâtiments.

Aussi convient-il, au-delà des aspects techniques, d'être très précis sur différents aspects de l'AMO HQE:

L'AMO HQE apporte un savoir particulier, de par sa connaissance des impacts des aménagements et des constructions sur la qualité de vie des utilisateurs, et sur l'environnement au sens large: c'est ce qui lui permet d'évaluer les potentialités du site par rapport au programme, et la Qualité Environnementale du projet à chaque phase d'avancement des études et de la réalisation.

Source: Hubert PENICAUD - GECOB 13, rue Bausset 75015 Paris
Tel: 01.45.32.41.58 hpenicaud@club-internet.fr

● AMO pour la mise en oeuvre d'une démarche HQE (page 2/4)

Mais il apporte avant tout une méthode d'organisation des rôles de chacun; son travail doit permettre d'éclairer les choix de façon "transparente" pour le maître d'ouvrage.

Il ne définit pas les exigences du programme, mais aide le maître d'ouvrage à définir ses propres exigences, en partenariat avec tous les acteurs concernés (rôle d'animation du groupe de travail).

Il met en place un système de management environnemental (SME) du projet.

C'est lui qui traduit les exigences de la maîtrise d'ouvrage en performances à atteindre; il définit les indicateurs de qualité environnementale qui vont permettre la bonne réalisation des objectifs de départ, il effectue lui-même le suivi de ces indicateurs, en prenant bien garde à adapter la précision des justifications demandées à la maîtrise d'œuvre ou aux entreprises, au stade de définition du projet.

L'évaluation de la qualité environnementale se réfère toujours aux objectifs déclarés initialement. L'évaluation est à la fois:

- technique: la pertinence environnementale des solutions constructives proposées par la maîtrise d'œuvre en termes d'impacts, cible par cible
- économique: la notion de coût global guidera l'évaluation du projet
- humaine et sociale : composantes du projet permettant son appropriation, aspect de pédagogie environnementale du bâtiment

En restructuration partielle d'un établissement, on mettra en évidence que les moyens les plus pertinents de répondre aux exigences environnementales peuvent être fort différents pour les parties neuves et pour les bâtiments réhabilités. Les niveaux de performances pourront être très variés.

3.Méthode

La mission proposée est décomposée en sept prestations, dont une optionnelle, pour lesquelles il convient d'apporter les précisions suivantes :

3.1. Prestation A

- 1 Etudes de diagnostic, de scénario de faisabilité et de programmation : approche du site et du bâti , faisant ressortir les opportunités et les contraintes, croisement avec l'usage des locaux et budgets d'investissement et de fonctionnement. Ces phases supposent la consultation des partenaires du projet, desquels doivent émaner les objectifs environnementaux.
- 2 Méthodologique sur le déroulement du projet. Aide à l'élaboration et à la mise en place d'un système de management environnemental (SME) de l'opération, définissant les différentes étapes de choix et de validation . Conseil au choix du mode de sélection des concepteurs, du mode de passation des contrats de travaux.
- 3 Rédaction des compléments HQE au programme : dans la mesure du possible, l'aspect HQE du programme sera intégré au programme déjà rédigé, que ce soit le rappel des objectifs du maître d'ouvrage ou la présentation des exigences.
- 4 Rédaction des pièces de consultation des concepteurs : détermination des pièces justificatives demandées à chaque phase, pour permettre le choix des concepteurs, puis la validation.

- AMO pour la mise en oeuvre d'une démarche HQE (page 3/4)

3.2.Prestation B

- 1 Quel niveau de définition faut-il demander dans le concours? Trop de concours HQE soi-disant sur esquisse réclament aux candidats des justifications avec une précision et une lourdeur d'études correspondant à l'APD.
- 2 En fait, en phase concours, ce sont les caractéristiques générales de prise en compte du site, de principes généraux d'organisation des espaces, les caractéristiques principales de la structure et de l'enveloppe, les principes des équipements techniques qu'on peut déterminer.
- 3 L'évaluation des projets se fera sur la cohérence d'ensemble du parti architectural et environnemental, et sur les potentialités du projet, évaluées par l'expert AMO HQE.

3.3.Prestation C

Durant les études de maîtrise d'œuvre: Projet de renouvellement urbain et dossier de consultation des entreprises, l'AMO HQE a pour rôle de conseiller la maîtrise d'ouvrage sur la validité du projet et des justificatifs produits par la maîtrise d'œuvre, par rapport aux objectifs déterminés en phase programmation. Il rappelle les documents à produire par la maîtrise d'œuvre à chaque phase. Il suggère l'étude des conséquences environnementales, économiques et architecturales de variantes.

Il n'effectue a priori pas lui-même ces études, mais les valide

Validation des études énergétiques : les calculs des consommations prévisionnelles d'énergie (chauffage, eau chaude, éclairage,...) et des conditions de confort hygrothermique (simulation dynamique sur les espaces critiques) seront demandés aux concepteurs en phase APD. En phase APS, la validation du projet se fait encore sur exposé de principes et calculs simples (déperditions,...). On insistera sur leur traduction en coûts d'exploitation et en impacts environnementaux (CO₂,...).

Validation des études en coût global des coûts d'entretien, de maintenance, voire de remplacement des éléments constructifs.

Validation des calculs des facteurs de lumière du jour des principaux locaux concernés par les exigences de confort visuel en éclairage naturel, mais aussi justifications par rapport à l'éblouissement. Validation des études acoustiques .

Validation des choix des systèmes constructifs, composants, matériaux et équipements, par rapport à la hiérarchie des préoccupations du maître d'ouvrage (durabilité, économie d'entretien, santé, préservation de la ressource, déconstruction, possibilités de recyclage, impacts de la filière) : fiches descriptives adaptées à ces préoccupations demandées aux concepteurs, puis aux entreprises.

Validation des prescriptions techniques et exigences environnementales intégrées dans les pièces marché des entreprises, conseil sur la présentation de ces éléments dans les différents documents de consultation (CCAP et CCTP), notamment la charte chantier à faibles nuisances .

L'assistance comprendra à chaque phase l'examen du projet , en termes de coût global, d'impacts environnementaux et de valorisation du patrimoine. On validera la cohérence du projet par rapport aux objectifs du programme, et on assistera le maître d'ouvrage pour le choix des variantes.

● AMO pour la mise en oeuvre d'une démarche HQE (page 4/4)

3.4.Prestation D

On concentrera l'analyse des offres d'entreprises sur deux points :

- 1 Les options retenues par les entreprises, et surtout les variantes éventuellement proposées . Validation des impacts environnementaux de ces variantes.
- 2 Les documents produits par les entreprises pour justifier de leur approche environnementale du chantier, et de leur organisation pour répondre aux exigences particulières d'un chantier HQE (notamment Plan d'Assurance Environnement, rempli par les entreprises, et organisation du chantier phase par phase pour assurer la continuité de la vie de l'établissement

3.5.Prestation E

Validation de la démarche HQE au long du chantier :

- 1 Validation de l'organisation HQE du chantier (en particulier sécurité et confort des habitants en cas de maintien dans les lieux, gestion des déchets, formation et information des ouvriers)
- 2 Contrôle du fait que les procédures de visa par la maîtrise d'œuvre intègrent bien la dimension HQE.
- 3 En fin d'opération, validation environnementale des DIUO et des guides d'exploitation des ouvrages

Ces validations se feront sur l'examen de documents transmis par la maîtrise d'œuvre,

3.6.PRESTATION F

Rédaction d'un rapport de synthèse sur l'historique de l'opération et sa qualité environnementale à la livraison :

Ce rapport synthétisera à la fois les qualités de l'ouvrage, et celles de la démarche.

Il comparera la situation nouvelle à celle avant travaux, et analysera les transformations résultant des processus de gestion conjointe entre utilisateurs et constructeurs.

Information des utilisateurs sur l'usage environnemental de leur établissement.

Il servira d'outil pour mesurer de la qualité environnementale de l'opération dans le temps

3.7.PRESTATION OPTIONNELLE

Suivi des trois premières années d'exploitation: analyse des consommations d'eau et d'énergie. Analyse des coûts d'entretien et de maintenance. Propositions d'amélioration.

● Diagnostic de site (page 1/5)

- Si la structure du diagnostic de site reprend celle qui a été exploitée pour le diagnostic de patrimoine. La différence de ces deux phases réside d'une part dans le temps (e plus souvent, une durée relativement longue séparera ces deux moment d'observations du milieu) et d'autre part dans les objectifs recherchés : le diagnostic de patrimoine visent des ojectifs généraux permettant de resituer la situation d'un groupe immobilier par rapport à l'ensemble du patrimoine , le diagnostic de site ayant pour objectifs de fournir tous les éléments nécessaires à la requalification du groupe immobilier considéré.

Ce sous-chapitre comprend cinq parties qui traitent respectivement:

- 1-des rapports de l'organisme avec les locataires : un préalable à l' engagement d'une opération de requalification urbaine
- 2-de la singularité des grands ensembles immobiliers, des cités HLM
- 3-du profil des équipes chargées du diagnostic - Caractère synthétique du diagnostic
- 4-des modes d'interventions.
- 5-de la structure et du contenu du diagnostic

Les rapports de l'organisme avec les locataires : un préalable à l' engagement d'une opération de requalification urbaine

Une politique de communication s'inscrit dans une histoire: proximité ou non de l'antenne de gestion, qualité des relais (rôle du personnel de gardiennage,,,), rapidité des réponses... "image globale" de l'organisme, de sa politique envers le groupe immobilier. Il est dangereux, voire illusoire de prétendre engager un diagnostic en vue d'une intervention quelconque si cette image est lointaine, toute intention risquant alors d'être rejetée en bloc. Le premier objectif devra être la reprise de contact. De toute manière, si l'on veut susciter un dialogue, une adhésion ou mieux, une participation, il faudra trouver les moyens de crédibiliser la nouvelle "volonté" pour que les locataires comprennent que leur interlocuteur veut les prendre au sérieux et chercher des solutions avec eux. Il est indispensable d'établir des liens entre consultation, discussion et décision.

Sur le site de la Cité Basse du Pont Blanc, LOGIREP a consacré deux ans à restaurer la confiance des locataires avant d'étudier avec ceux-ci, la requalification du groupe immobilier. La gestion de proximité avec présence au quotidien d'unités de gardiennage disponibles va dans le sens de cette exigence de rapprochement entre bailleurs et locataires.

La fondation pour la recherche sociale FORs a réalisé en janvier 1991 pour le compte du ministère de l'équipement, une étude très intéressante sur ce thème "La réhabilitation du logement social - écouter, informer les locataires, se concerter". Ce bureau d'étude toujours en activité, averti des problèmes que pose le développement durable, mène des recherches en matière de "gouvernance" et réalise des diagnostics pour le compte d'organisme HLM.

Singularité des grands ensembles immobiliers, des cités HLM.

Paradoxalement, si les marges de manoeuvre peuvent sembler limitées pour une approche du renouvellement urbain durable compte-tenu des caractéristiques de ces ensembles (grandes logiques d'organisation, orientation, structure principale des bâtiments etc..) Les questions posées peuvent trouver leurs éléments de réponse grâce à:

Contacts: LOGIREP. Anthony BOIS Responsable d'unité de gestion Sevrans/Villeparisis
1, Allée des Tulipes - 93270 SEVRAN Tel: 01.43.85.43.12 Fax: 01.43.85.43.31.

Source: FORs Recherche Sociale 48, rue des Petites Ecuries 75010 Paris
Tel: 01.48.24.79.00 Site internet www.Fors-rs.com

Source: CSTB Laboratoire de Sociologie Urbaine générative Michel BONETTI

Diagnostic de site (page 2/5)

- la connaissance des pratiques d'usage de la part des habitants ainsi que des principales remarques et critiques vis-à-vis du vécu quotidien,
- la connaissance des bilans actuels d'exploitation au travers des principaux postes de dépenses: chauffage, éclairage, consommation d'eau,
- la connaissance technique des caractéristiques actuelles de l'ensemble et des désordres relatifs à ces caractéristiques (dégradations, fuites, infiltrations, ponts thermiques, etc...)

D'autre part, ces ensembles représentent un capital foncier qui fait le plus souvent défaut à la collectivité pour favoriser le renouvellement urbain du quartier. Ce capital permet d'apporter des réponses aux problèmes que posent notamment:

- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale
- la continuité et la cohérence des infrastructures et plus particulièrement des réseaux de voirie
- la requalification et l'accroissement de la couverture végétale du quartier,
- la perméabilité des sols et la collecte des eaux de pluie.

Profil des équipes chargées du diagnostic - Caractère synthétique du diagnostic

L'expérience invite à ne pas scinder la réalisation du diagnostic en disciplines (sociologie, architecture, paysage, etc.). L'approche par discipline peut en effet cloisonner les résultats, entraîner des redondances, voire des contradictions. Focalisée sur l'analyse, elle risque d'occulter la finalité du diagnostic qui est la détermination des objectifs nécessaires pour esquisser les scénarios répondant aux critères de développement durable.

On privilégiera donc la constitution d'équipes pluridisciplinaires réunissant les compétences de sociologie, d'urbanisme, d'architecture, de technique. Le choix de l'équipe est essentiel. Outre le profil et les compétences de ses membres, les critères tels que: l'expérience pratique des intervenants, leur connaissance réciproque, leur aptitude à la concertation, leur disponibilité, dans le temps, le coût de leurs prestations, seront déterminants dans la sélection qui sera faite selon les procédures administratives classiques en fonction du budget prévisionnel du diagnostic. Ces équipes devront obligatoirement disposer d'une compétence HQE. La mission peut être dévolue dans le cadre d'une AMO. Elle peut également être réalisée selon la procédure de l'étude de définition.

Mode d'intervention

Le plus généralement, la réalisation du diagnostic se décompose en trois phases. Les phases 2 et 3 pouvant être effectuées en partie simultanément

1- l'inventaire des données existantes sur l'ensemble immobilier considéré et en particulier la consultation:

- du plan de patrimoine et des extraits du diagnostic de patrimoine concernant le site
- des plans de récolement et des descriptifs techniques des ouvrages initiaux et des aménagements initiaux
- des rapports d'enquêtes et des études faites antérieurement à l'occasion de projet ou d'intervention sur le site
- des plans de récolement et des descriptif techniques concluant les campagnes successives de réhabilitation
- des contrats d'exploitation d'entretien et de maintenance
- des registres consignnant les dépenses d'entretien et de maintenance réalisées en compte propre
- des registres consignnant les dépenses concédés à des services extérieurs
- des registres établissant les consommations d'énergie et d'eau
- des registres établissant les frais de personnels de l'antenne de gestion (gestion, gardiennage, nettoyage, d'entretien, espaces végétalisés.

● Diagnostic de site (page 3/5)

● 2- réalisation d'enquêtes ouvertes auprès des personnes ou groupes de personnes impliqués dans la cité et notamment::

- des personnels de l'antenne de gestion de proximité: responsable, gardiens, chargés d'entretien des bâtiments, chargés des espaces verts
- d'habitants du quartier, d'habitant de la cité, y compris personnes âgées et/ou handicapées et si possible jeunes
- des représentants des associations et des organismes sociaux
- des représentants de la collectivité locale des sociétés de transports en commun desservant le site
- des représentants des sociétés d'exploitation des services concédés dans la cité (ascenseur, chauffage, assainissement, ramassage des OM, etc.)

3- Visite in situ en vue de vérifier, compléter ou de préciser certains points de l'inventaire et de s'imprégner du milieu:

- climat social dans la cité (identité, convivialité, indifférence, isolement, exclusion, insécurité, etc) - analyse des différentes dimensions du tissu urbain: vue lointaine, qualité du paysage, cohérence et continuité des réseaux de voiries, organisation du réseau des volumes construits, diversité des fonctions, présence d'équipements de proximité, mixité des typologies d'habitat,
- bilan environnemental (pollution de l'air, de l'eau, du sol, sonore, olfactive) statut état et mode d'appropriation des espaces extérieurs.
- déplacements dans la cité et desserte de la cité par les transports en commun.
- état technique du bâti (parties communes et logements)
- appréciation de l'état de propreté, d'entretien et/ou de dégradation et de vétusté.

Structure et contenu du diagnostic

La structure du diagnostic de site appelle deux remarques:

- le classement retenu pour les rubriques et la hiérarchisation de ses critères a été conçu en fonction de la démarche de projet.
- plus qu'un état simple état des lieux, il revêt un caractère dynamique en invitant à s'interroger sur les possibilités d'amélioration, les aptitudes ou les potentialités des sujets traités

La méthode propose d'analyser les caractéristiques de la cité à partir d'ensemble de critères considérés comme les plus symptomatiques des problèmes que posent les cités HLM. Ces critères sont ceux du diagnostic du plan de patrimoine. Le diagnostic étant ici affiné, précisé et actualisé.

A Diagnostic de secteur: La cité par rapport au quartier

- 1 - analyse des flux, des déplacements, des tropismes, des accès. Dans le temps et l'espace, tendance et évolution
- 2 - Continuité et cohérence des espaces extérieurs publics et privés
- 3 - Morphologie des volumes construits, (implantation, gabarit, aspect) cohérence avec le caractère architecturale de l'environnement (héritage)
- 4 - Continuité et cohérence des réseaux de voiries - des cheminements piétonniers
- 5 - Desserte par les transports en communs : locaux, régionaux, nationaux
- 6 - Potentiel du site pour la valorisation écologique du secteur (potentiel végétal - microclimat, eau)
- 7 - Existence ou non de pôles fédérateurs d'identités - attractivité de ceux-ci pour les habitants du quartier

B Diagnostic résidentiel: La cité

- 8 - morphologie et statut des espaces publics et privés, aptitude à favoriser l'échange, la rencontre, l'animation, la détente, le jeu.
- 9 - identification des espaces publics, mode d'adressage, lisibilité et accessibilité des accès aux immeubles
- 10 - réseaux de déplacement: voiries, piste cyclables, cheminements - stationnement: véhicules, cycles, voitures d'enfants

Diagnostic de site (page 4/5)

- 11 - Morphologie des volumes construits: emprise foncière, potentiel constructif disponible
- 12 - diversité des fonctions urbaines: équipements publics, services publics et privés, établissements commerciaux
- 13 - mixité des typologies d'habitat
- 14 - état de l'environnement extérieur
 - 14.1- pollution de l'air et pollution acoustique : circulation automobile
 - 14.2- pollution des sols et des eaux souterraines : assainissements et stationnement de véhicules polluants
 - 14.3- imperméabilisation des sols
 - 14.4 - pollution visuelle: précollecte des déchets, conditions entretien des espaces minéraux et végétalisés
- 15 - qualité des espaces végétalisés : biodiversité, paysage urbain, amélioration des ambiances, valorisation du bâti
- 16 - nature et état des équipements urbains: mobiliers, éclairage, matériels de signalisation

C Diagnostic du bâti : les immeubles

- 17 - caractéristiques architecturales, harmonie de l'aspect extérieur des constructions au patrimoine bâti (héritage)
- 18 - impact des implantations du bâti sur la cohérence du tissu urbain et la continuité des infrastructures (réseaux de voirie et cheminement)
- 19 - qualité de la construction, aptitude au vieillissement, état de vétusté.
- 20 - organisation et équipement des parties communes: circulations verticales et horizontales (eu égard à la sécurité: recoins, porte d'entrée, courrier)
- 21 - aptitude des modes constructifs aux évolutions fonctionnelles (ex: tri sélectif des OM - cage d'escalier enclouonnée- ascenseurs)
- 22 - aptitude des modes constructifs aux évolutions techniques (ex: ventilation mécanique contrôlée - implantation de capteurs solaires etc)
- 23 - aptitude des modes constructifs à la flexibilité: modification des typologies (regroupement , duplex),
- 24 - aptitude des plans de cellules à répondre aux exigences fonctionnelles des modes de vie contemporains:
 - 24.1- possibilité d'augmentation de la surface habitable (ex: transformation d'un balcon d'une terrasse ou d'une loggia- annexion d'un palier)
 - 24.2- possibilité de rénover les agencement sanitaires (cuisine et salle d'eau)
 - 24.3- possibilité d'augmentation de la surface des rangements
 - 24.4- possibilité d'améliorer la séparation nuit/jour
- 25 - évaluation des modes constructifs sur le confort et la santé- possibilité d'amélioration:
 - 25.1- qualité de l'éclairage naturel des locaux, (locaux de service)
 - 25.2- présence de matériaux nuisibles à la santé (amiante - plomb- etc)
 - 25.3- étanchéité à l'air de l'enveloppe - renouvellement de l'air (performance des systèmes de ventilation)
 - 25.4- étanchéité à l'eau de l'enveloppe
 - 25.5- performance acoustique de l'enveloppe (interne: des planchers et des partitions - externe: mur menuiserie)
 - 25.6- performance thermique de l'enveloppe, performance des systèmes de chauffage
 - 25.7- qualité des équipements sanitaires, qualité de l'eau (mode de production de traitement et de distribution)
 - 25.8- rejets gazeux toxiques ou malodorants (système de chauffage et/ou de renouvellement d'air)
 - 25.9- émissions nuisibles d'ondes radio électrique et/ou électromagnétiques
- 26 - évaluation relative à l'écogestion et à ses possibilités d'amélioration
 - 26-1 évaluation des performances et des conditions de maintenance des systèmes, des équipements et des installations techniques: chauffage, ventilation, électricité, plomberie, assainissement
 - 26-2 gestion de l'énergie : consommation d'électricité, de gaz, de fuel - utilisation des énergies renouvelable
 - 26-3 gestion de l'eau: consommations, système de distribution, usages, mode d'assainissement des eaux usées
 - 26-4 gestion des déchets: mode de stockage, pratique du tri sélectif, collecte et précollecte, revalorisation. Enlèvement des monstres

● Diagnostic de site (page 5/5)



D Diagnostic social

27- perception de la cité par ses habitants

28 - relation des habitants au quartier (échanges indifférence, exclusion, crainte); tendances

29 - relation des habitants dans la cité (convivialité, entre-aide, indifférence, crainte) tendances

30 - relation des habitants à l'organisme bailleur : relation au siège, relation à l'antenne de gestion de proximité

31 - qualité de vie dans la résidence, activités, vie associative, services, événements fédérateurs

32 - mixité sociale, statut des foyers, cohabitation - statut des habitants: pyramide d'âge, personnes handicapées

33 - situation économique des habitants:: revenus, niveau d'équipement des ménages, pourcentage d'aide, solvabilité, endettement; tendance

34 - flux migratoires : taux de rotation, taux de vacance,

35 - problèmes particuliers: insécurité, vandalisme, trafic.

E Diagnostic économique

36 - valeur du foncier, estimation du patrimoine

37 - recettes: loyers et baux, subventions (taux d'impayé et tendance)

38 - bilans comparés des loyers et charges à ceux du quartier

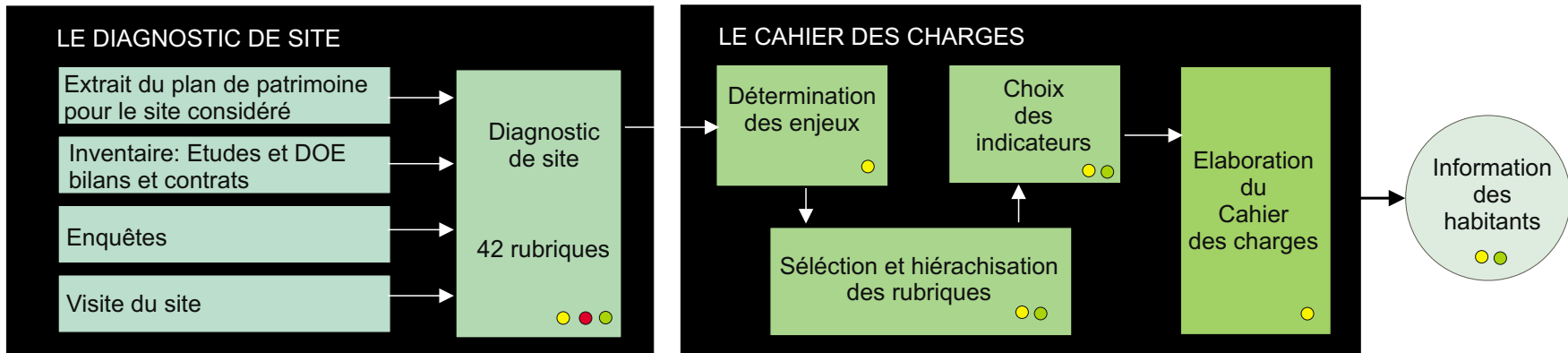
39 - coûts d'exploitation en compte propre et à travers les services concédés

40 - coûts d'entretien et de maintenance en compte propre et à travers les services concédés

41 - frais de gestion

42 - Impôts, taxes, frais d'assurances

L'inventaire ou l'observation du site peut conduire à la réalisation de diagnostics plus précis de type "étude de risque simplifiée"(ERS) en cas de pollution identifié et le cas échéant, des "études de risque détaillées" (ERD) seront alors menées pour évaluer les techniques et les coûts de dépollution.



Source

Olivier NGUYEN-HUU Architecte Urbaniste
Tel: 01 45 32 41 74 E-mail onguyen@club-internet.fr

Bernard BARBE Atelier TEL
22, rue des Martyrs 75009 - Paris Tel: 01.45.26.12.36

● Le cahier des charges (page 1/1)

● Le maître de l'ouvrage procède à l'examen puis à la sélection et à la hiérarchisation des rubriques qu'il considère comme:

- fondamentales eu égard aux objectifs du plan de patrimoine pour l'ensemble immobilier
- réalistes eu égard aux projections économiques de ses services internes

Cette procédure doit permettre la détermination d'enjeux et le choix d'indicateurs qui vont constituer le CAHIER DES CHARGES du maître de l'ouvrage nécessaire à l'élaboration des scénarios.

Les enjeux

Sont à déterminer par regroupement thématique (ex: paysage, polarité, diversité du peuplement, diversité de l'offre en logements, proximité des services, consommation, gestion).

Les indicateurs:

Sont donnés ci après les définitions de différents indicateurs urbains (1*)

- Les indicateurs d'état: représentent une situation à un moment donné pour fournir une vision globale de la situation (photographie à l'instant "t"),
- Les indicateurs de pression: décrivent directement la pression qu'exerce une activité humaine sur le milieu. Ce sont ceux sur lesquels il faut agir pour améliorer la situation
- Les indicateurs de réponse: traduisent les réponses de la société aux problèmes (environnementaux par exemple)
- Les indicateurs composites (économique et environnementaux par exemple) qui indiquent chacun un ensemble d'attentes, de problématiques et d'objectifs, et évaluent les résultats d'une politique globale,
- Les indicateurs de suivi permettent de suivre, voire de mesurer les évolutions dans le temps et donc de mesurer éventuellement les actions ou le type d'action mis en oeuvre par les services municipaux. Ils peuvent reprendre, développer ou préciser des indicateurs d'état ou de pression jugés importants face à un problème ou à une situation donnée.

Au cahier des charges, on préférera les indicateurs de pressions qui se prêtent plus facilement à la mesure et qui permettent ultérieurement d'évaluer les résultats et d'infléchir en connaissance de cause les objectifs initiaux.

Il est souhaitable à ce stade, d'informer les habitants des orientations envisagées. Le cahier des charges du maître de l'ouvrage qui va présider à l'élaboration des scénarios engage le devenir du quartier.

Source (1*)

CSTB Vallebonne Sophia Antipolis - Développement Durable Urbain

Catherine Charlot Valdieu

Tel: 04 93 95 67 08 E-mail charlot.valdieu@cstb.fr

● Les scénarios (page 1/2)

● Objectifs

Il s'agit de traduire dans l'espace, les objectifs du maître de l'ouvrage. Généralement cette phase conduira, au moyen d'esquisse, à explorer quelques partis d'ensemble possibles eu égard au diagnostic et aux objectifs tels que définis au cahier des charges.

Structure des scénarios

L'étude de cas choisie pour illustration, est une opération de renouvellement urbain engagée en février 2000. Sa structure cohérente avec celle du diagnostic de site, favorise la lisibilité et la compréhension des sujets, notamment par l'importance accordée à la représentation graphique et au rapprochement thématique des dessins des explications et des commentaires nécessaires

La structure donnée ci-après s'en inspire pour ce qui est de la pratique de projet, les adaptations qui ont été faites répondent aux exigences actuellement reconnues de développement durable. Elle comprend:

Une partie commune aux différents scénarios avec:

- 1- Une Introduction - résumant les problèmes principaux et les objectifs assignés
- 2- Un état existant
 - situant la cité dans le quartier et dans la ville
 - définissant l'emprise du terrain et les délimitations respectives des domaines publics et privés
 - dressant l'état des affectations (logement, équipement, services, commerces)
 - représentant les ambiances : reportage photographique
 - représentant séparément les emprises du bâti, des espaces publics, des espaces semi-publics, des espaces privés.

Une partie spécifique à chaque scénario avec:

- 1- Un rapport
 - résumant les principales options caractérisant le parti
 - expliquant les orientations prises en termes de développement durable (social et environnemental),
 - donnant des indications économiques : coûts d'investissement et d'exploitation avec répartition des charges par acteurs pour une période déterminée de vie du quartier
- 2- Un projet de principe
 - traduisant le parti urbain et la recomposition des espaces extérieurs
 - définissant les nouvelles délimitations entre les domaines publics et privés
- 3- Une procédure
 - indiquant le découpage du quartier en tranches opérationnelles
 - un programme phasé dans le temps pour les opérations de démolition et reconstruction
- 4- Un calendrier
 - plan de masse à court, moyen et long termes

Source

Olivier NGUYEN-HUU Architecte Urbaniste
Tel: 01 45 32 41 74 E-mail onguyen@club-internet.fr

Bernard BARBE Atelier TEL
22, rue des Martyrs 75009 - Paris Tel: 01.45.26.12.36

● Les scénarios (page 2/2)

- 5- Des propositions renseignées quant aux critères de développement durable.

Ces propositions devront répondre aux enjeux retenus par le maître de l'ouvrage et pouvoir faire l'objet d'évaluation à partir des indicateurs de pression du cahier des charges. La liste ci-après non exhaustive est donnée à titre d'illustration

- la création de pôles de quartier dans la cité ou s'ils existent leur valorisation
- la réorganisation des voiries, du stationnement,
- la circulation des piétons et des cycles
- la réorganisation des flux et des déplacements
- la diversité et mixité de l'offre en logement
- la diversité des fonctions : équipement et services
- la requalification des immeubles conservés (aspect extérieur, équipements, parties communes)
- la rénovation des appartements (usage, confort et santé)
- la construction de bâtiments neufs
- la toponymie et l'adressage et la signalétique
- le tri et la collecte des ordures ménagères
- limiter la pollution de l'air
- limiter la pollution du sol et son imperméabilisation
- limiter les nuisances acoustiques
- la gestion économe des énergies et de l'eau
- la biodiversité et le traitement des espaces végétalisés
- les traitement de points singuliers
- la sécurité
- le traitement des coutures urbaines aux limites d'emprise du terrain

Mode de production, Représentation

Généralement, les plans de récolement de ces ensembles (terrains et bâtiments) ne sont pas informatisés sauf intervention récente en réhabilitation.

La question posée est de savoir si la saisie informatique des données doit être faite pour l'étude des scénarios ou celle du PRUD(1*). Pour des raisons directement liées aux frais d'étude, il semble que la seconde option soit préférable. Ceci étant, le calage informatisé des scénarios à partir d'un plan géomètre est impératif notamment pour éviter par exemple des propositions de démolition que la position de joints de dilation, de cage d'escalier, de voiries, de réseaux viendrait contredire et pour assurer efficacement et précisément la transmission des données graphiques pour la réalisation du PRUD. Ce plan, renseigné au minimum en plan, sera de préférence sous format informatique dxf ou dwg.

Le support papier, format A3 se prête bien à la représentation de cette phase d'étude. Il permet, les représentations des plans aux échelles appropriées: plan de situation au 1/25000°, plans thématiques au 1/2000°détails au 1/1000° et au 1/500°.

La réduction A4 de ce format est lisible et diffusable par télécopie. L'exploitation à l'italienne de ce format, facilite les transferts en images informatiques pour une meilleure communication de groupe.

Il est recommandé de confier l'élaboration des scénarios à la même équipe que celle qui aura réalisé le diagnostic. Cette précaution permet d'éviter la déformation ou la perte en ligne de certaines informations collectées lors de l'établissement du diagnostic.

(1*) *Projet de Renouvellement Urbain Durable. Le choix de l'appellation est explicité en page 35 en introduction du chapitre.*

● Arbitrage - Evaluation et Faisabilité économique (page 1/2)

Arbitrage : choix d'un des scénarios

Les arbitrages se feront par analyse multicritères en appréciant pour chacun de ces scénarios leur aptitude à répondre aux enjeux et à satisfaire au mieux les indicateurs de pression définis au cahier des charges et en particulier :

- ses qualités urbanistiques: continuité et cohérence des espaces, des infrastructures, du bâti,
- ses qualités environnementales: diminution des impacts négatifs et valorisation environnementale
- ses possibilités de mixité sociale et de diversité fonctionnelle
- son coût global sommaire: investissement (bilan démolition, reconstruction, réhabilitation) et exploitation (consommations énergétiques, maintenance, entretien) et son bilan sommaire d'équilibre financier (nombre et montant des loyers, des baux commerciaux)
- ses possibilités de réalisation par phase
- son impact sur la vie de la cité (contraintes et nuisances de chantier).

Dans tout les cas les scénarios doivent être présentés aux habitants pour information et, si le climat social le permet, il est très souhaitable de les impliquer dans le choix du parti. L'adoption du "projet de renouvellement urbain durable "(PRUD) par les habitants à la phase suivante et leur acceptation des servitudes de chantier seront d'autant plus aisées du fait de leur participation à ce stade. La FORS (fondation pour la recherche sociale) déjà mentionnée, a développé des procédures pour la mise en oeuvre de la démocratie participative. Plus récemment, Philippe Thébaud Paysagiste, dans un ouvrage à la fois succinct et pertinent (1*) propose de nouvelles approches de la concertation pour les projets urbains d'une certaine importance.

Pour les opérations de renouvellement urbain importante certaines techniques autorisent la représentation virtuelle en 3 dimensions (2*). Ainsi, la démarche GVA (Géo-Vison Avenir) assure la visualisation du site urbain, celle de l'impact des scénarios dans le paysage, avec représentation de la végétation en fonction de la nature et de l'âge des essences, de la lumière en fonction de la situation géographique et des saisons, ainsi que celle de leur évolution dans le temps. Il s'agit de maquettes scientifiques, géoréférencées qui exploitent directement les sources de l'IGN (Institut géographique National) dans les quelles il est possible de "naviger" Ces techniques offrent une haute définition d'image traduisant le projet avec exactitude pour une concertation sur le fond en évitant toute représentation flatteuse, ou vendeuse.

Evaluation économique:

Il s'agit, à partir des caractéristiques du scénario retenu:

- d'affiner l'évaluation des coûts de premier investissement, d'exploitation et de maintenance en fonction d'options possibles pour le scénario retenu
- de simuler différents bilans par combinaison de ces options pour tendre vers l'équilibre

Le plus généralement les options porteront sur:

- | | |
|------------------|---|
| Au niveau urbain | <ul style="list-style-type: none"> - l'impact de la requalification ou de la création des pôles d'intérêt de quartier dans la cité, portée économique à moyen et long termes. - la réorganisation du réseau des voiries, et du parc de stationnement, politique de déplacement et place accordée aux transports en commun |
|------------------|---|

(1*) "Le paysage en quatre dimensions" Philippe Thébaud Edition de Kerlan

(2*) <http://www.geo-vision-avenir.com>

● Arbitrage - Evaluation et Faisabilité économique (page 2/2)

- la réorganisation des volumes construits (démolition, reconstruction)
- la réorganisation et la requalification des espaces extérieurs
- la création de nouvelles fonctions et/ou la réhabilitation de fonctions existantes
- la réorganisation de l'habitat : nombre de logements, mixité des typologies bâties (immeubles, maisons de ville etc
- la mixité des affectations (accession et location) nombre de logements)

Au niveau du bâti

- pour la construction neuve : typologies des cellules, sélection des critères HQE
- pour la réhabilitation : après prise en compte des actions correctives incontournables, sélection de critères HQE.

Au titre du fonctionnement:

- frais de maintenance
- frais d'exploitation
- frais de personnels
- services concédés
- consommations énergies et eaux
- impôts et taxes
- assurances

Faisabilité économique

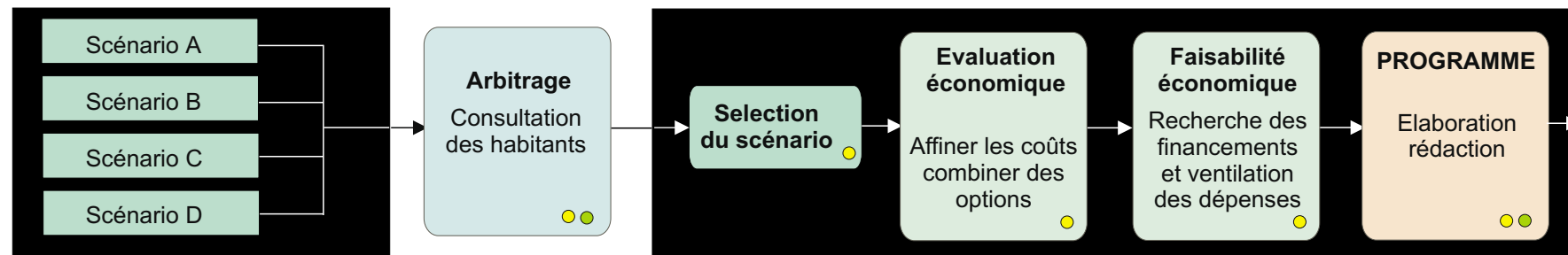
Après évaluation économique du scénario retenu il s'agit de procéder au montage financier de l'opération. Cette étape comprend

Au titre des dépenses de premier investissement:

- la ventilation prévisible des financements par opérateurs (maîtrise d'ouvrage, collectivité, département, région, état, U.E.)
- l'étude des possibilités d'aides financières éligibles en fonction des différentes options (notamment sociales et environnementales)
- la sensibilisation au projet des représentants des instances publiques concernées et de ceux des organismes à vocation environnementale
- la sensibilisation au projet de partenaires privés pour certains équipements ou services
- la détermination du budget d'opération et le calage des financements dans le temps.

Au titre des dépenses de fonctionnement

- la ventilation des dépenses entre les acteurs: région, département, ville, bailleurs, habitants



● Programme - information et participation (page 1/2)

Contenu

Le renouvellement urbain doit être compris et accepté comme un phénomène continu, reflétant la vie du quartier. Ceci étant, la requalification durable de ces ensembles suppose aujourd'hui le plus souvent le lancement d'opérations d'importance significative dont la réalisation s'étalera sur une période de plusieurs années, les travaux correspondant réclamant pour leur part un découpage en tranches opérationnelles.

Le canevas de programme présenté ci-après s'inscrit dans ce moment particulier de la vie de la cité. Sa structure pourrait être la suivante:

Un dossier de présentation pour l'ensemble de la cité comprenant:

- les objectifs généraux, de développement durable en cohérence avec les objectifs des documents supracommunaux
- le parti: il s'agit du scénario retenu après arbitrage, présenté dans sa totalité, et son découpage en tranches opérationnelles
- les options retenues après évaluation et contrôle de sa faisabilité économique
- le coût d'objectif exprimé en coût global
- les impératifs du montage d'opération à respecter pour l'obtention ultérieure des financements
- le calendrier prévisionnel de réalisation des tranches

Des sous dossiers détaillant pour chacune des tranches opérationnelles les besoins et ou exigences en matière:

- d'infrastructure: réseaux de voirie et stationnement, cheminements,
- d'espaces extérieurs
- des démolitions et des besoins en relogement (importance et durée)
- de construction et son contenu: habitat (nombre typologie et surfaces) - équipement (nature et surface)
- de réhabilitation et son contenu: habitat (nombre typologie et surface) - équipement (nature et surface)
- de point particulier (ex: traitement d'une frange autoroutière - d'un pôle de quartier - d'un franchissement
- délais et conditions de réalisation (sécurité et maintien ou non des populations en place, nuisance de chantier)

Un sous dossier technique comprenant:

- les plans de récolement d'ensemble de l'opération: voiries, espaces extérieurs et réseaux enterrés, éclairage public, équipement de surface (transformateurs, chaufferies, locaux de précollecte de déchets, etc.)
- le rapport de sol : nature, taux de travail, circulation et niveau des eaux
- les plans de récolements des bâtiments existants
- les plans et les notices des équipements techniques
- les coordonnées des agents techniques: services concédés ou affermage, assainissement, eau, gaz, électricité, téléphone,
- les coordonnées du responsable de l'antenne de proximité et de ses agents : gardiennage; services d'entretien, de maintenance et d'exploitation

S'agissant des plans de récolement, il est recommandé d'adopter les langages informatiques dxf ou dwg communément exploités par les professionnels (AUTOCAD et compatibles) . Par ailleurs, la réalisation de ces plans prendra un certain temps dont il faudra tenir compte dans le calendrier des études.

La remarque faite au sujet des délais des plans géomètre est également vraie pour la réalisation des sondages. L'impasse faite sur la connaissance du sous sol peut être préjudiciable à l'équilibre des écosystèmes, s'avérer dangereuse (facteur de risque) et coûteuse (fondation de constructions)

Programme - information et participation (page 2/2)

Validation du programme par les habitants.

Le programme, dans sa rédaction définitive, ne doit pas présenter de différences marquantes d'avec le scénario retenu. Les objectifs environnementaux seront identiques. Le parti défini au programme reconduira les grandes options de ce même scénario. Seules, certaines exigences auront été minorées du fait des arbitrages opérés lors de la combinaison des options pour assurer l'équilibre économique de l'opération.

Le programme doit, avant le lancement de la mise en concours des concepteurs être soumis à l'approbation des habitants. Ce temps de dialogue avec les habitants revêt une importance toute particulière. Il demandera très généralement le montage de plusieurs réunions pour traiter, dans les meilleurs conditions des sujets de portée et d'ordre différents:

- présentation du programme : rappel des objectifs et options retenues (redistribution du foncier - aménagement - projets)
- incidences sur le montant des loyers et des charges
- modalités de relogement temporaires et/ou définitives,
- calendrier prévisionnel des travaux.
- mise au point du cahier des charges relatif à l'accompagnement social pendant la durée des travaux
- création d'emplois

Maîtrise d'oeuvre

Dans tous les cas, les mises en concours entre concepteurs seront lancées conformément au code des marchés publics.

Selon l'importance et la nature de l'opération, plusieurs possibilités se présentent aux maîtres d'ouvrage:

- pour les opérations importantes comprenant plusieurs tranches de travaux, on pourra ressentir le besoin de lancer un concours d'architecture générale afin de désigner une équipe de maîtrise d'oeuvre qui aura pour mission d'assurer la cohérence des projets conçus par la suite pour chacune des tranches par des équipes de maîtrise d'oeuvre différentes. Cette équipe procédera à la réalisation des plans d'ensemble du PRUD et la rédaction de cahier de recommandations pour les opérations de chaque tranche de travaux. Il s'agira d'une équipe pluridisciplinaire comprenant au minimum un architecte urbaniste, un paysagiste, un bureau d'étude VDR
- pour les opérations de taille moindre, l'appel à candidatures aura pour objet la sélection d'équipes de maîtrise d'oeuvre par tranche opérationnelle. La composition de ces équipes dépendra de la nature des aménagements, ouvrages ou bâtiments à concevoir.

Dans le cas où la maîtrise d'ouvrage a prévu de mettre fin à la mission AMO HQE à l'issue de la sélection des équipes de maîtrise d'oeuvre. Il conviendra alors de s'assurer que les équipes sélectionnées disposent des services d'un conseiller ou d'un bureau d'étude HQE pour la conception de leur projet.

-

● Le projet de renouvellement urbain durable “PRUD” (page 1/18)

Caractère et objet

Cette phase peut être comparée aux études menées par les collectivités locales pour l'élaboration des PADD (Plan d'Aménagement de Développement Durable qui traduisent les objectifs des Plans Locaux d'Urbanisme) - loi SRU article R123.1 du code de l'urbanisme (1*). Elle a pour objet de préciser le scénario qui aura été retenu par le maître de l'ouvrage et approuvé par les habitants. **Le PRUD a pour objet la traduction du programme du maître de l'ouvrage.**

Contenu

Il précise le parti du scénario retenu. Sa formalisation sera faite de telle manière qu'elle permette:

- l'obtention des financements sollicités lors du montage d'opération
- de constituer en partie le dossier de consultation des entreprises

Et à ce titre il comprendra un rapport :

- présentant le diagnostic de site
- présentant les ambiances : rapport et reportage photographique
- rappelant les objectifs du programme (sociaux, environnementaux, économiques)
- présentant les grandes options du PRUD
- évaluant les incidences des orientations prises sur le développement du quartier

Le projet de renouvellement urbain proprement dit comprenant différents plans:

- situation de la cité dans le quartier et dans la ville
- représentation des emprises au sol du bâti, des espaces publics, des espaces semi-publics, des espaces privés. (État existant et projeté)
- délimitation de l'emprise du terrain et les délimitations respectives des domaines publics et privés (état existant et projeté)
- affectations : logements, équipements, services, commerces (état existant et projeté)
- découpage en tranches opérationnelles
- ensemble des bâtiments à démolir
- ensemble des bâtiments à construire
- masse à chacune des étapes des réalisations par tranche
- réseaux de voiries, de stationnement et de cheminements (état existant et projeté)
- adressage et toponymique (état existant et projeté) et signalétique
- espaces végétalisés (état existant et projeté)
- réseaux enterrés

(1*) Source

Certu Direction Générale de l'Urbanisme de l'habitat et de la Construction
Olivier BACHELARD Tel: 04 72 74 59 59 E-mail: [http:// www.certu.fr](http://www.certu.fr)

Le projet de renouvellement urbain durable "PRUD"(page 2/18)

- éclairage public
- gestion des déchets: stockage, précollecte et collecte
- détails de réhabilitation des immeuble: façade, couverture, parties communes, locaux de services, locaux techniques, équipements
- détails de réhabilitation des appartements classés par thème: (isolation thermique, ventilation, étanchéité etc,
- détails des bâtiments à construire
- ouvrages séparatifs entre domaines privés et publics.
- mobiliers urbains
- aménagements particuliers

Un mémoire comprenant 4 parties:

1 Précisant les caractéristiques du projet pour répondre aux objectifs environnementaux pour:

- limiter les rejets gazeux à effet de serre
- limiter l'imperméabilisation des sols et le ravinement
- favoriser la biodiversité

2 Précisant les caractéristiques du projet visant à répondre aux exigences du programme ainsi qu'aux objectifs de HQE retenus (les 14 cibles)

- pour les bâtiments à réhabiliter
- pour les bâtiments à construire

3 Précisant le calendrier des différentes tranches de réalisation et les mesures prises pour assurer

- le relogement temporaire ou définitif
- la continuité du fonctionnement du quartier, pour limiter les nuisances de chantier
- la sécurité et le confort des personnes et la protection des biens

4 Précisant le coût global du projet:

- investissement général
- investissement par tranche, coût d'exploitation et de maintenance par tranche

Illustration

En France, dans ces cités, l'urgence, les difficultés économiques et sociales occultent très souvent une approche globale centrée sur le devenir du quartier. Pour ces raisons, la pratique du projet de renouvellement ou de requalification de quartier n'est généralement pas courante dans la culture de la plupart des bailleurs sociaux. Les représentations graphiques ci-après illustrent ce propos et montrent comment ont été décrits différents thèmes à partir d'une étude de cas

Source

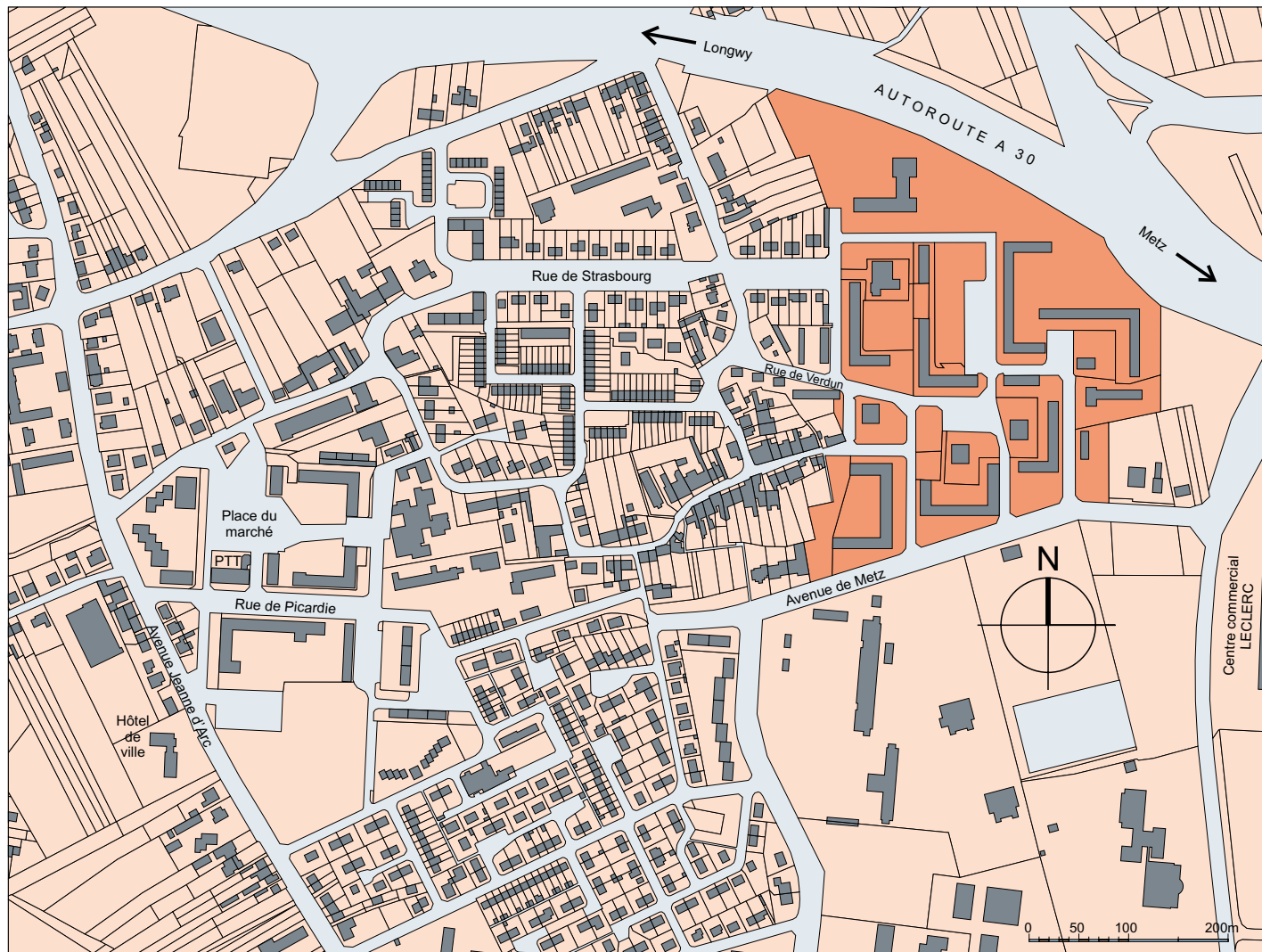
Olivier NGUYEN-HUU Architecte Urbaniste
Tel: 01 45 32 41 74 E-mail onguyen@club-internet.fr

Bernard BARBE Atelier TEL
22, rue des Martyrs 75009 - Paris Tel: 01.45.26.12.36

● Le projet de renouvellement urbain durable “PRUD” (page 3/18)

La représentation fine d'un périmètre suffisant permet de mieux se rendre compte du poids de la cité dans le quartier, des ruptures d'harmonie et des discontinuités des composantes urbaines (voirie, bâti, parcellaires)

Cette approche décrit les morphologies des composantes urbaines. La page suivante en propose une analyse graphique . Le rapprochement des états existants et projetés facilite la compréhension des conséquences fonctionnelles et visuelles des diverses situations.



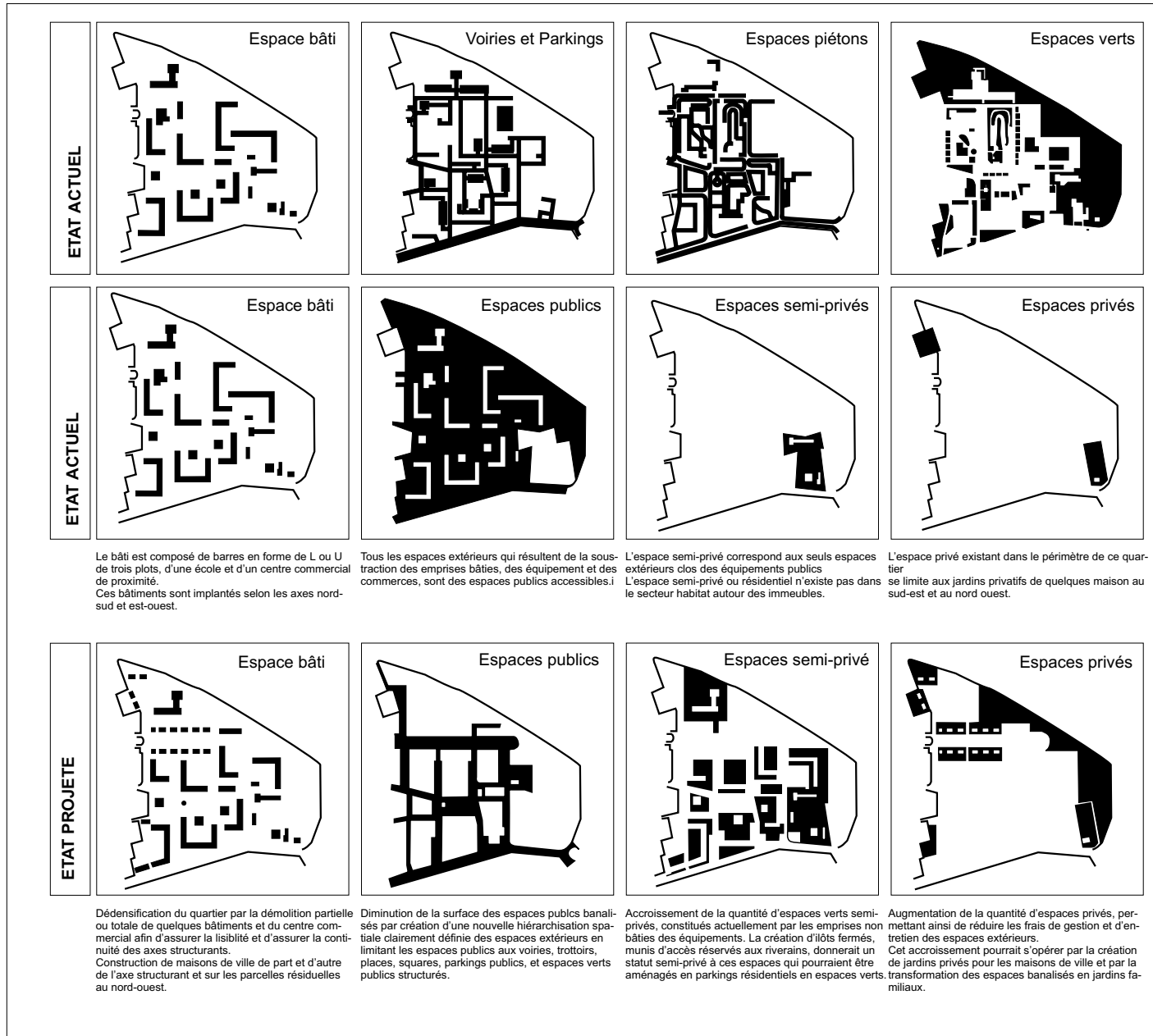
Situation du quartier dans la ville

Légende

- Ville de FAMECK
- Quartier Est de REMELANGE
- Réseau viarie

**Projet de Requalification
Etude de cas**

Le projet de renouvellement urbain durable "PRUD" (page 4/18)



Projet de Requalification
Etude de cas

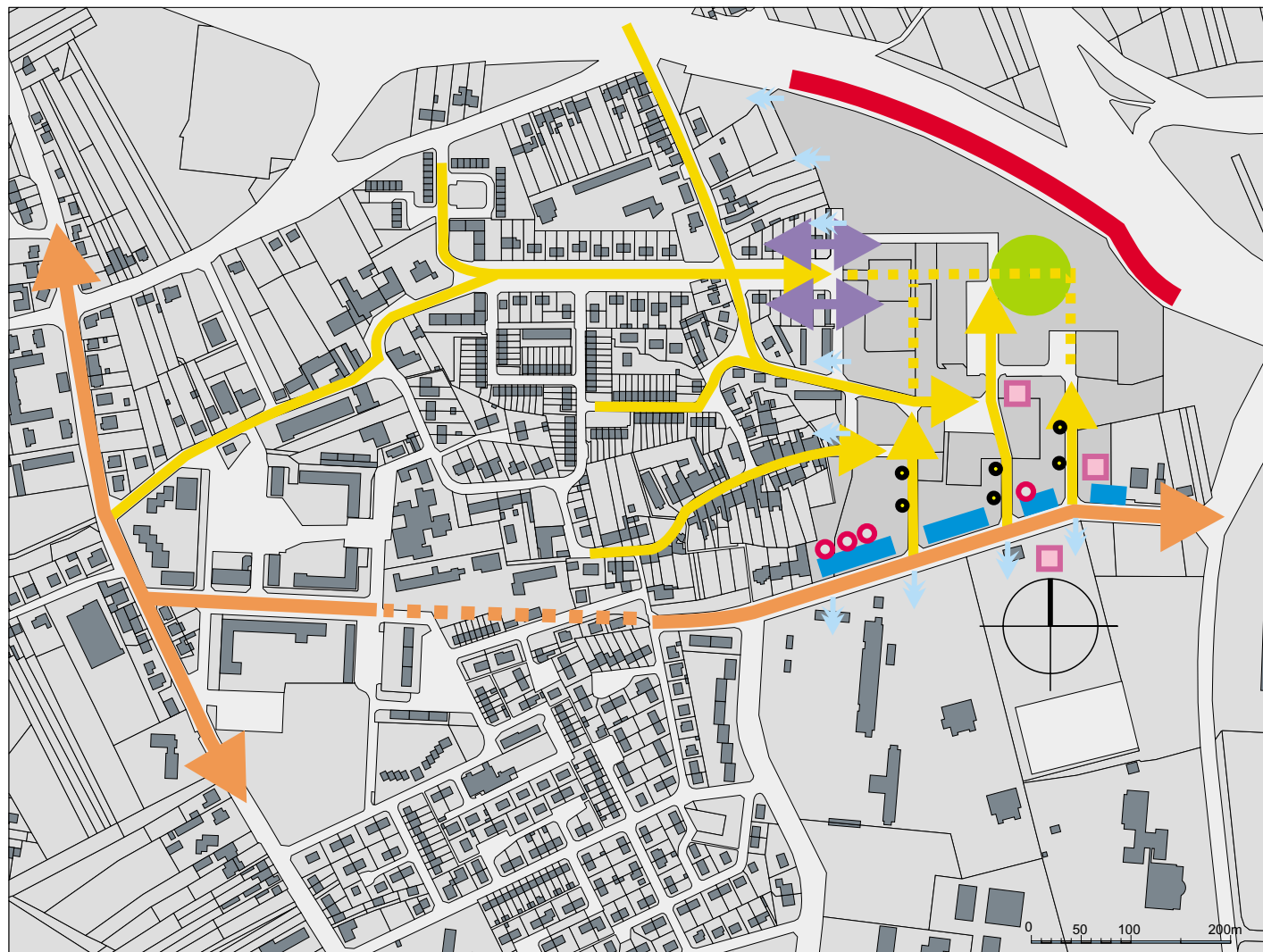
Analyse / Diagnostic et
Propositions de recomposition des espaces extérieurs.

Olivier NGUYEN-HUU Architecte Urbaniste
13, rue Bausset 75015 - PARIS
Tel: 01.45.32.41.47 Fax: 01.45.32.40.79

Bernard BARBE Architecte Urbaniste
Atelier TEL
22, rue des Martyrs 75009 - PARIS
Tel: 01.45.26.12.36 Fax: 01.49.95.09.63

● Le projet de renouvellement urbain durable "PRUD" (page 5/18)

Cette planche cherche à faire la synthèse des objectifs de programme. Le mode graphique permet de situer immédiatement les intentions. Dans le présent cas, les objectifs sont avant tout sociaux (pôle de quartier, identité, désenclavement, mixité des logements, diversification des fonctions) et urbains (continuité du réseau des voiries, des fronts bâtis, restauration du parcellaire). Ces planches peuvent intégrer d'autres préoccupations environnementales telles que: nuisances sonores, balayage d'air pollué, zone inondable, continuité de la couverture végétale, etc.



Relation du quartier à la ville: le projet urbain

Légende

- ▭ Ville de FAMECK
- ▭ Requalifier le bâti existant
- ▭ Réseau viaire
- ↙ désenclavement du quartier au sud et à l'ouest
- restructuration du réseau des voiries
- ▭ assurer le maillage du parcellaire
- ▭ restaurer l'image du quartier sur l'avenue de Metz
- renforcer l'animation urbaine sur l'avenue de Metz
- ◆ mixer les typologies bâties (habitat individuel accolé)
- ▭ Favoriser la vie de quartier (création d'équipement)
- créer un lieu référent identifiant le quartier
- Restructurer l'adressage des immeubles
- ▭ protection et image du quartier depuis l'autoroute
- axes urbains majeurs

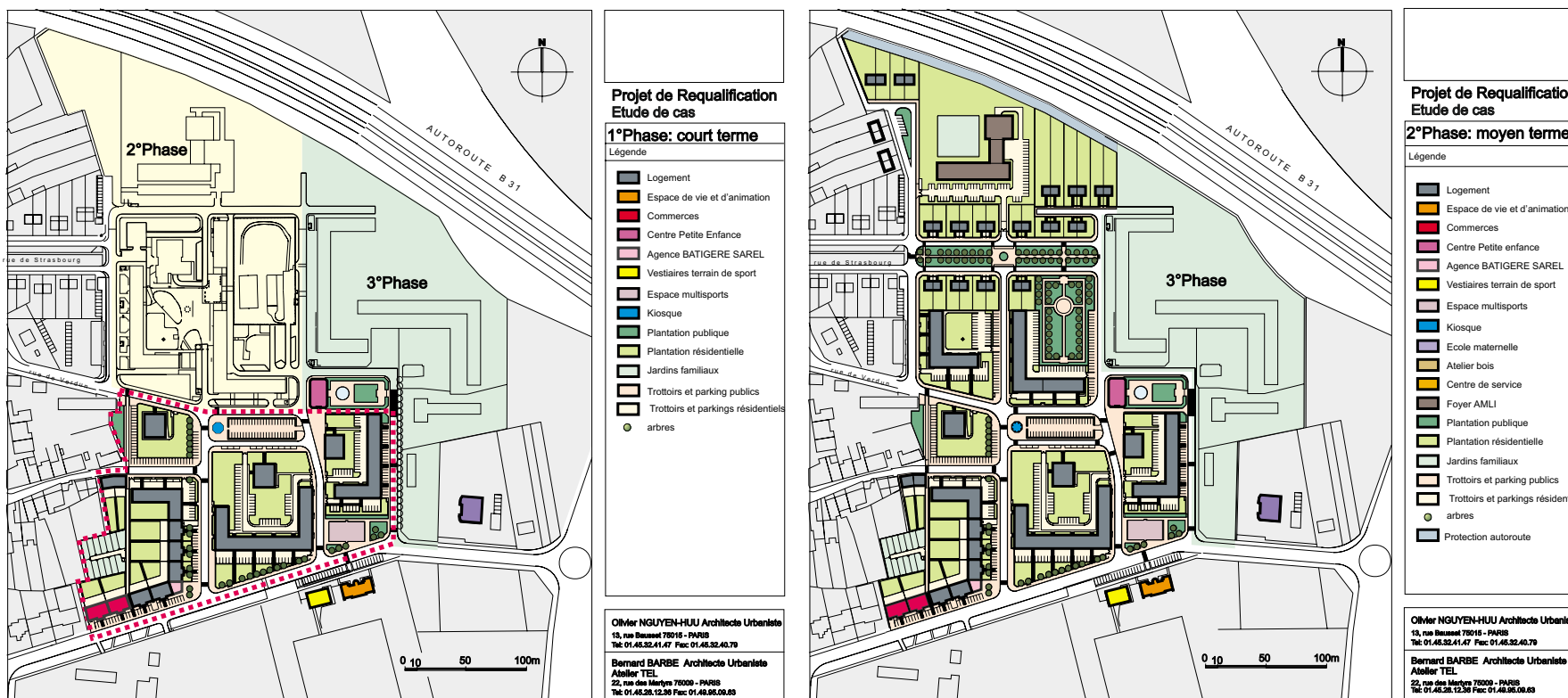
Projet de Requalification Etude de cas

Le projet de renouvellement urbain durable "PRUD" (page 6/18)

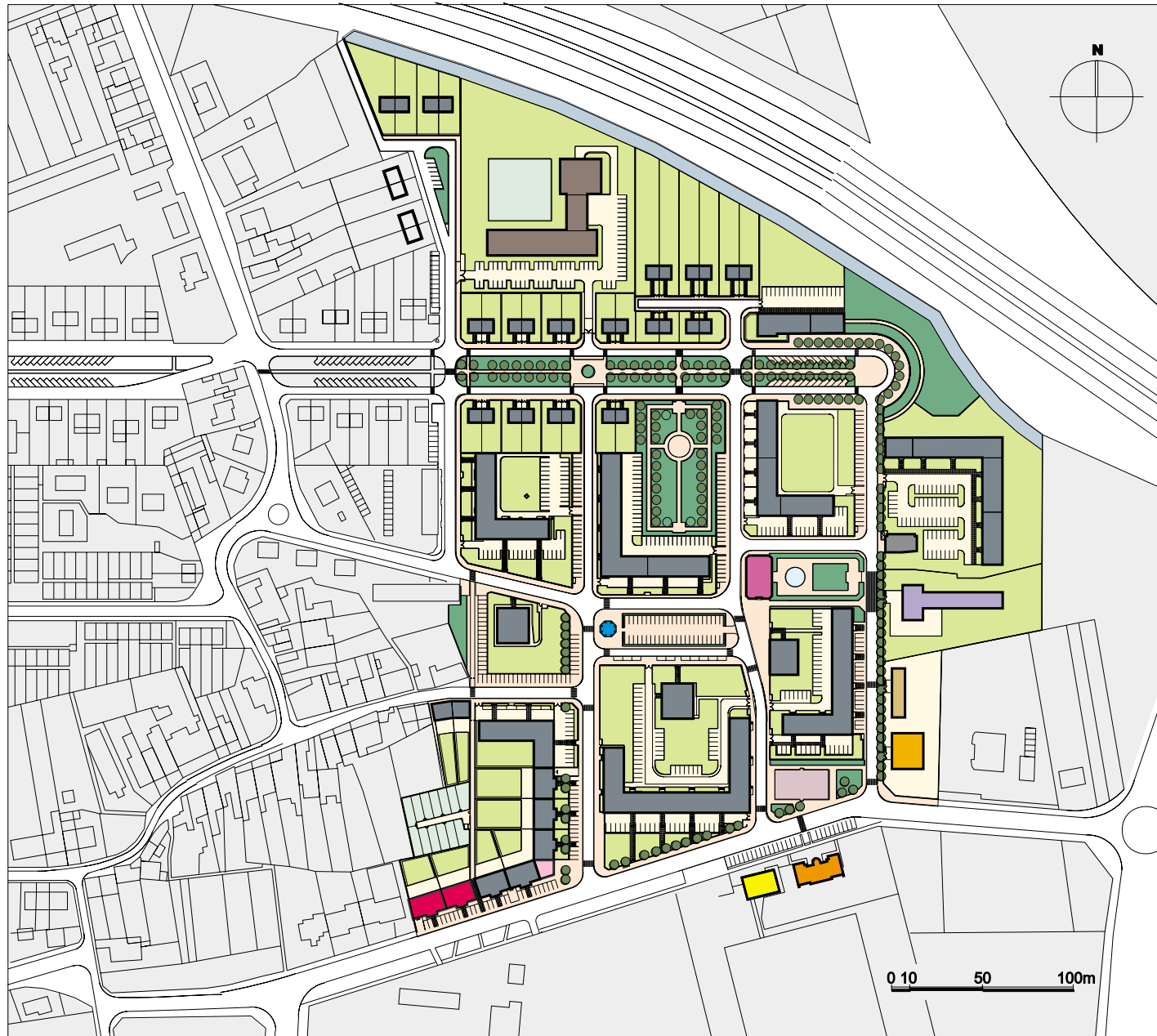
Le projet de renouvellement de ce quartier prévoyait trois tranches opérationnelles. Les plans des deux premières tranches figurent ci-dessous, le quartier en fin de programme (troisième tranche) est représenté à la page suivante.

Ce mode de représentation où la partie de la cité non encore réhabilitée est inscrite dans la progression permet de vérifier la cohérence du projet et d'apprécier son fonctionnement aux différents stades.

Le renseignement relatif aux fonctions (habitats, équipements, services, etc.), à chaque stade de développement revêt une grande importance. Il permet d'apprécier la permanence ou non des services des équipements et des commerces, les conditions d'accès à ceux-ci et de mettre en évidence les éventuels problèmes de dysfonctionnement temporaire.



● Le projet de renouvellement urbain durable “PRUD” (page 7/18)



**Projet de Requalification
Etude de cas**

3°Phase:long terme

Légende

- Logement
- Espace de vie et d'animation
- Commerces
- Centre Petite enfance
- Agence BATIGERE SAREL
- Vestiaires terrain de sport
- Espace multisports
- Kiosque
- Ecole maternelle
- Atelier bois
- Centre de service
- Foyer AMLI
- Plantation publique
- Plantation résidentielle
- Jardins familiaux
- Trottoirs et parking publics
- Trottoirs et parkings résidentiels
- arbres
- Protection autoroute

Olivier NGUYEN-HUU Architecte Urbaniste
13, rue Bausset 75015 - PARIS
Tel: 01.45.32.41.47 Fax: 01.45.32.40.79

Bernard BARBE Architecte Urbaniste
Atelier TEL
22, rue des Martyrs 75009 - PARIS
Tel: 01.45.26.12.36 Fax: 01.49.95.09.63

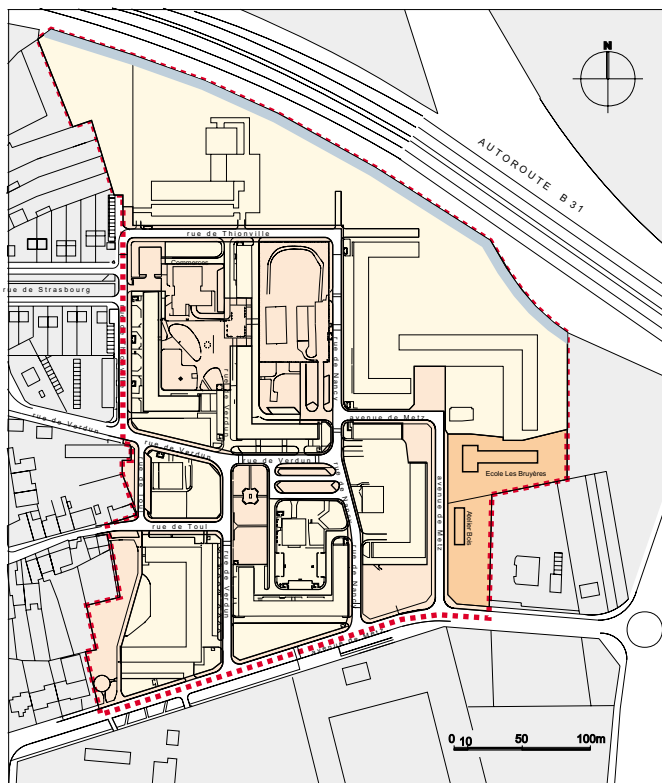
Le projet de renouvellement urbain durable "PRUD" (page 8/18)

Le foncier représente un enjeu considérable dans le renouvellement urbain. La portée, la qualité et l'échelle du projet dépend directement de la capacité qu'auront la collectivité et le bailleur à reconsidérer les limites entre les domaines privés et publics. La cession de terrain à la commune peut être l'opportunité de créer des équipements ou des services faisant défaut à la cité comme au quartier qui participeront à son attractivité et à son désenclavement.

Dans le cas du quartier Est de Rémélange, la redistribution du foncier visait avant tout la cohérence du maillage urbain (comment irriguer l'organisme et rétablir ses liens à l'ouest) et faire en sorte que le domaine privé soit recomposé en îlots urbains qui permettront ultérieurement de réimplanter le bâti à l'alignement du domaine public redéfini, avec requalification simultanée des coeurs d'îlot.

La réorganisation du réseau de voirie doit faire l'objet d'un soin particulier pour ne pas charger l'opération de coûts d'infrastructure excessifs.

Enfin, la restructuration du foncier entraîne ipso-facto une nouvelle ventilation des coûts d'investissement, des charges d'exploitation, de maintenance, ainsi qu'une nouvelle distribution territoriale de la responsabilité civile (surveillance, actes de police).



**Projet de Requalification
Etude de cas**

Etat existant

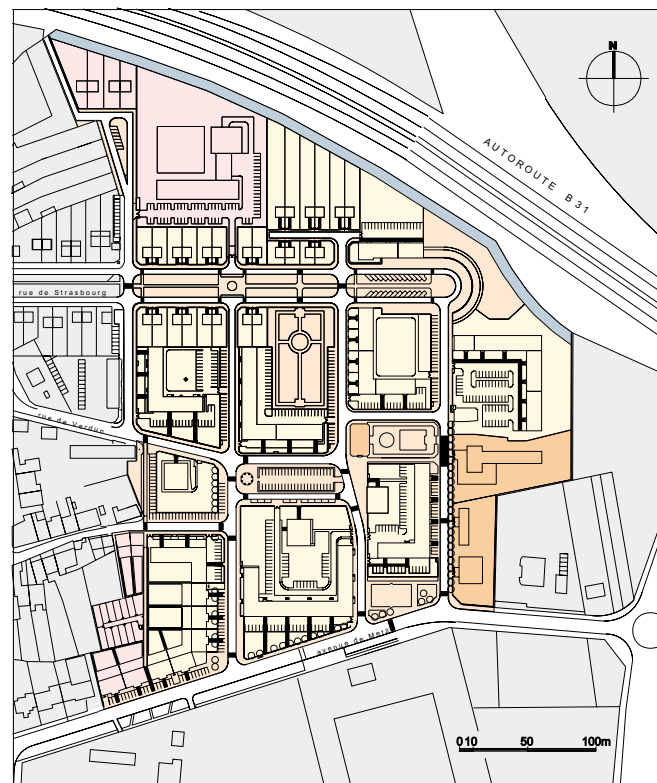
Délimitations domaines publics et privés

Légende

- Voirie publique
- Parkings et trottoirs publics
- Equipements publics
- Domaine privé
- Protection autoroute (rétrocession DDE)

Olivier NGUYEN-HUU Architecte Urbaniste
13, rue Beaumet 75016 - PARIS
Tel: 01.46.32.41.47 Fax: 01.46.32.40.79

Bernard BARBE Architecte Urbaniste
Atelier TEL
22, rue des Martyrs 75009 - PARIS
Tel: 01.46.20.12.39 Fax: 01.46.96.09.63



**Projet de Requalification
Etude de cas**

3^ePhase: long terme

Délimitations domaines publics et privés

Légende

- Voirie publique
- Espaces publics
- Equipements publics
- Domaine privé BATIGERE
- Autre Domaine privé
- Protection autoroute (rétrocession DDE)

Olivier NGUYEN-HUU Architecte Urbaniste
13, rue Beaumet 75016 - PARIS
Tel: 01.46.32.41.47 Fax: 01.46.32.40.79

Bernard BARBE Architecte Urbaniste
Atelier TEL
22, rue des Martyrs 75009 - PARIS
Tel: 01.46.20.12.39 Fax: 01.46.96.09.63

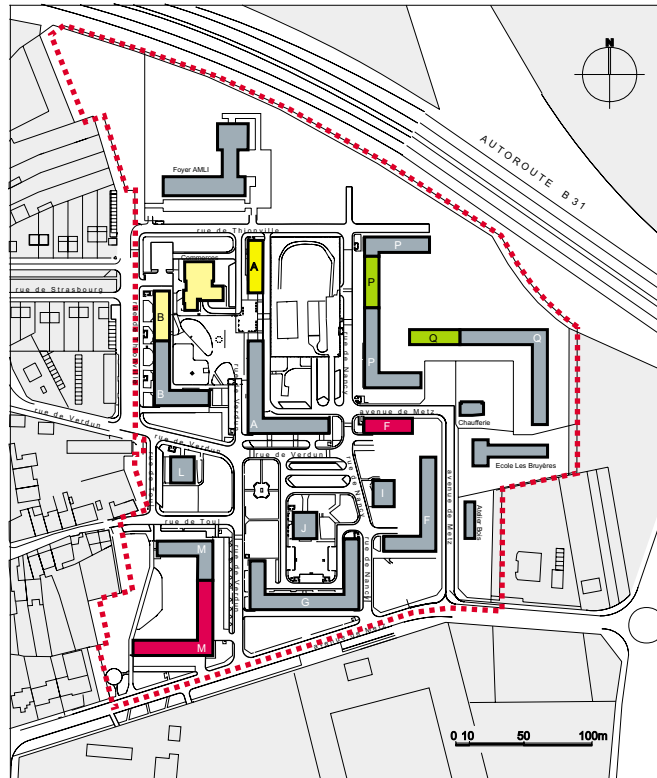
● Le projet de renouvellement urbain durable “PRUD” (page 9/18)

Faut-il réhabiliter ou démolir et reconstruire? Les outils indiqués plus avant (CSTB en particulier) aident à la décision en la matière. Le plus souvent, et ce fut le cas à Fameck, le projet justifiait le recours aux deux modes opératoires, avec pour idées directrices de limiter autant que possible les démolitions à la stricte nécessité du désenclavement et de la mixité bâtie.

En effet, les interventions en démolitions sont toujours traumatisantes et il est raisonnable de penser que certaines démolitions pourront être envisagées ultérieurement pour faire en sorte qu'avec le temps, l'entité “ cité” disparaisse au bénéfice d'un continuum du tissu urbain. Cette politique est par ailleurs cohérente avec les impératifs économiques de projets qui trouvent difficilement leur équilibre.

Les opérations de démolition posent systématiquement le problème du relogement définitif, Les opérations de réhabilitation peuvent être compatibles avec le maintien des habitants dans les lieux, elles entraînent parfois le relogement temporaire des familles. Dans tous les cas, Il s'agit d'opérations complexes qui méritent une grande attention à travers un accompagnement social précis dans le temps et l'espace.

La démolition/construction pose, par phase, le problème du bilan d'équilibre quant au nombre de logements. La reconstruction est l'instrument par excellence de la revalorisation de l'image de la cité et de la mixité sociale. Elle pose évidemment le problème de la solvabilité des populations les plus fragiles face à ces nouveaux produits.



**Projet de Requalification
Etude de cas**

Démolitions

Légende

- Bâtiments conservés
- Démolition 1^{ère} Phase
- Démolition 2^{ème} Phase
- Démolition 3^{ème} Phase

BILAN DES DEMOLITIONS

PHASES	Bat.	Typologie des logements					Total
	F2	F3	F4	F5	F6		
Phase 1	M	3	27	16	4	5	55
	F2	4	0	4	8	0	16
Tot	7	27	20	12	5	71	
Phase 2	A2	0	0	8	8	0	16
	B	4	4	4	4	0	16
Tot	4	4	12	12	0	50	
Phase 3	P	0	8	8	0	0	16
	O	2	8	8	0	0	18
Tot	2	16	16	0	0	34	
Total	13	47	48	24	5	137	

Démolitions: justification des localisations

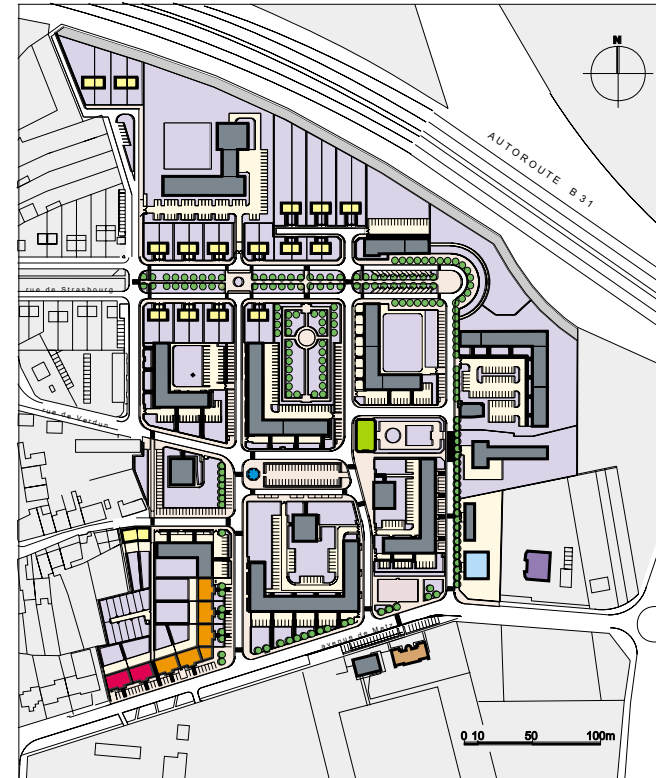
Indépendamment de l'implantation, ces démolitions vont dans le sens d'une démolition de l'adossée résidentielle du quartier. Elles couvrent également ce quartier à la construction de typologies d'habitat répondant aux attentes (maisons de ville en particulier).

Le choix de ces démolitions tient compte des données sociologiques que nous ont été communiquées par BATEGERE SAREL.

L'objet de l'étude urbaine porte notamment sur le désenclavement du quartier en recherchant si possible le prolongement de perspectives urbaines, le maillage et la continuité du réseau viaire. Le choix des sections de bâtiments "A" "B" en 2^{ème} tranche et "P" "O" en 3^{ème} tranche répond à ces objectifs de reconstruction urbaine du quartier.

La démolition de la section du bâtiment "F", isolée, orientée E/O répond à deux préoccupations d'ordre différent: recréer l'espace public sur l'actuel extrémité de l'avenue de Metz qui, en l'état, ne respire pas assez (vis-à-vis des bâtiments "P" et "O"); sur l'emprise de ce bâtiment, pour créer un petit square urbain à proximité immédiate de l'école Les Bruyères, en réponse à la demande des familles pour la sécurité et la détente des jeunes enfants.

La démolition partielle du bâtiment "M" sur l'avenue de Metz permet la restructuration des fronts bâtis sur l'avenue et l'accueil de nouveaux éléments de programme, dont des commerces à rez-de-chaussée. Cette démolition était par ailleurs, déjà envisagée par la commune et le maître de l'ouvrage BATEGERE SAREL.



**Projet de Requalification
Etude de cas**

3^{ème} Phase: long terme

Proposition pour la construction de bâtiments

Légende

HABITATIONS

- Bâtiments existants
- Immeubles collectifs R+3 SHON 2000 m²
- Habitat R+3 ou R+2 4200m²-SHON >3200 m²
- Maisons individuelles R+1+C SHON 4200 m²

EQUIPEMENTS

- Centre Petite enfance
- Centre de service
- Centre de vie
- Kiosque (récupération)

OliMer NGUYEN-HUU Architecte Urbaniste
15, rue Basseville 75015 - PARIS
Tél: 01.46.32.41.47 Fax: 01.46.32.40.70

Bernard BARBE Architecte Urbaniste
Atelier TEL
22, rue des Martyrs 75009 - PARIS
Tél: 01.46.26.12.26 Fax: 01.46.26.00.83

Le projet de renouvellement urbain durable "PRUD" (page 10/18)

Les trois planches suivantes présentent successivement:

- l'organisation du réseau de voiries et sa hiérarchisation
- le projet de toponymie et d'adressage
- le projet de requalification des espaces végétalisés.

Le réseau de voiries

Cette planche montre les choix opérés pour réorganiser le réseau des voiries et hiérarchiser trois niveaux de calibrage des voies (primaires, secondaires et tertiaires) en tenant compte de leur fonction, de leur situation de la localisation des points nodaux. Le plus souvent on analysera les échanges et les flux à l'échelle de la ville en tenant compte notamment des objectifs des plans communaux PADD du PLU et supracommunaux. SCOT par exemple. L'étude du réseau de voirie tient compte également des tracés et des points de desserte des moyens de transports en commun, des moyens de précollecte et de collecte des déchets, de la localisation des parcs et emplacements réservés au stationnement des véhicules et à leurs accès.

La toponymie et l'adressage.

Le plus souvent, les cités sont sans visage. Les systèmes en place de repérage et d'adressage ont pour caractéristique d'être étrangers au système de dénomination de numérotation du quartier environnant et le plus souvent de ne pas figurer sur les plans de ville si ce n'est qu'en tant que cité. La requalification durable de ces ensembles passe par la restauration de l'identité de la cité: rattachement du réseau de voirie et de sa toponymie à celui de la ville, raccordement systématique des numérotations d'immeubles à l'espace public : rues et places dont la morphologie et l'équipement permettent de les lire en tant que telles; suppression de toute entrée d'immeuble "confidentielle" commandée par un parking ou un espace sans statut. Cette dimension de l'identité culturelle de l'espace urbain est souvent méconnue ou occultée. Elle touche une dimension essentielle de la dignité de la personne, son existence dans la ville, sa reconnaissance. Dans la lignée directe de cette problématique, il est indispensable d'amener la commune à intégrer dans les objectifs de PLU la restructuration des non lieux, et leur nomination, et de mettre en place, dans la cité une signalétique de qualité. Ces dispositions jouent un rôle primordial dans le désenclavement et la sécurisation d'un site.

Les espaces végétalisés

Les cités pour la plupart, disposent de surfaces importantes affectées aux espaces verts trop souvent sans véritable statut plus ou moins bien entretenus.

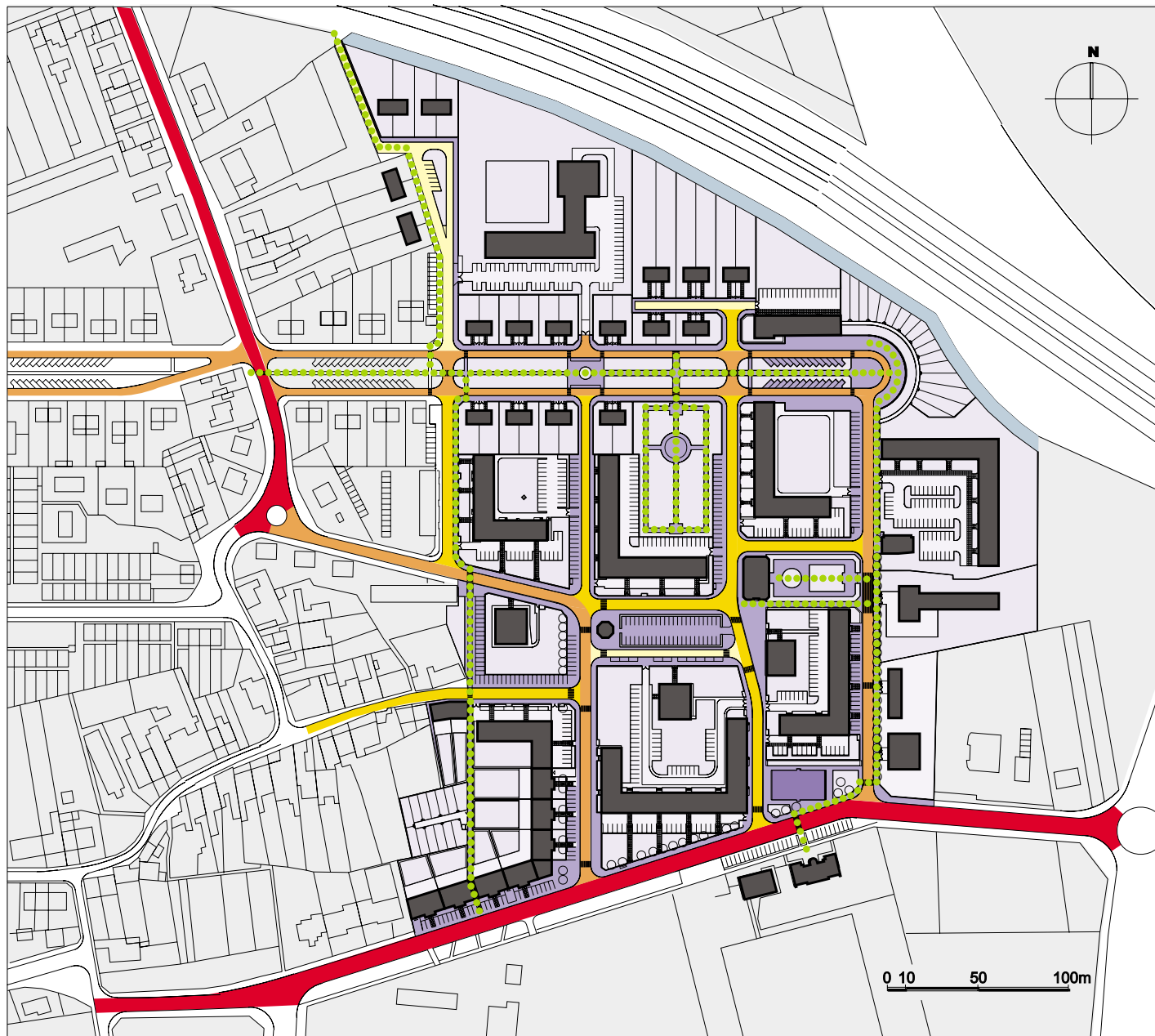
Dans la perspective du développement durable, les cités présentent un véritable atout pour se réinterroger sur le sens du végétal dans la ville, au sens écologique du terme et notamment: pour répondre aux attentes des habitants, favoriser la biodiversité, valoriser le cadre bâti, améliorer et structurer les ambiances extérieures et intérieures, accompagner et renforcer la lisibilité des cheminements, servir de lien avec les espaces verts du voisinage, viser la durabilité et la facilité d'entretien.

Par ailleurs, l'écriture végétale bien comprise peut concourir à la lisibilité de l'espace, à la mise en valeur du bâti, à la sécurité des usagers, au confort et au plaisir des usagers, à l'embellissement du milieu. A ces différents titres, le recours au paysagiste est incontournable. A cet égard il convient de signaler l'étude fort intéressante, réalisée par Pierre GIRARDIN pour la réhabilitation de la Cité Basse à SEVRAN (1*) "Recomposition des espaces verts - phase diagnostic" - "Réhabilitation des espaces extérieurs".

(1*) Contact

Atelier Pierre GIRARDIN 12, rue de Pompe 94210 La Varenne Saint Hilaire
Tel: 01 48 89 75 81 Fax: 01 42 83 51 14 E-mail: giradiin.paysage@wanadoo.fr

● Le projet de renouvellement urbain durable “PRUD” (page 11/18)



**Projet de Requalification
Etude de cas**

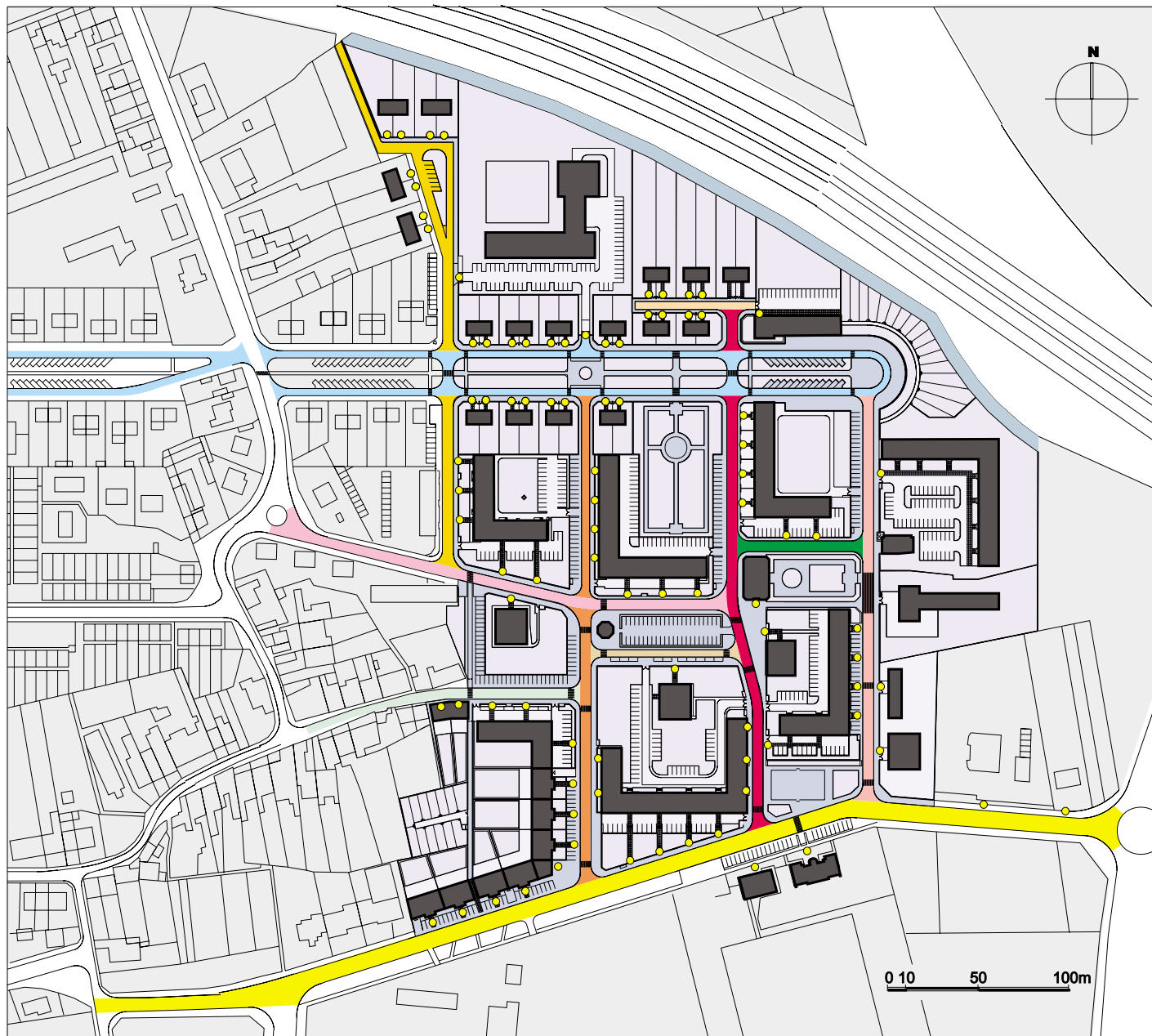
**3°Phase: long terme
Hiérarchisation du réseau
des voiries et chemine-
ments piétonniers**

Légende

- Logement
- pelouse
- Trottoirs
- espaces privatifs
- Axe urbain majeur
- Voies primaires
- Voies secondaires
- Voies de desserte
- Cheminements piétonniers

Olivier NGUYEN-HUU Architecte Urbaniste
13, rue Bauseot 75015 - PARIS
Tel: 01.45.32.41.47 Fax: 01.45.32.40.79

Bernard BARBE Architecte Urbaniste
Atelier TEL
22, rue des Martyrs 75009 - PARIS
Tel: 01.45.26.12.36 Fax: 01.49.95.09.63



**Projet de Requalification
Etude de cas**

3°Phase: long terme

**Approche toponymique
et adressage**

Légende

- Bâtiments
- pelouse
- Trottoirs
- espaces privatifs

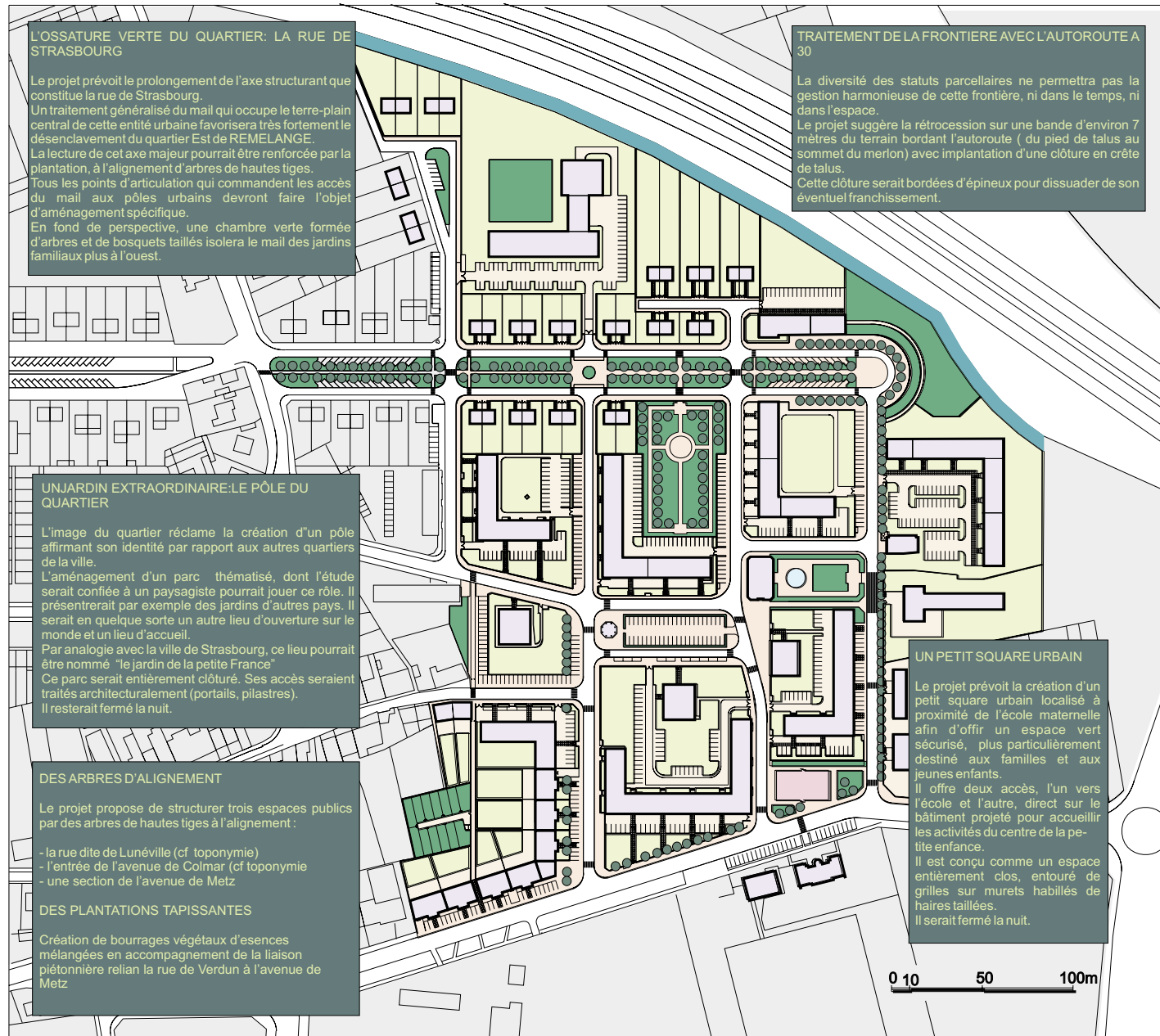
Les noms donnés ci-après ne sont proposés qu'à titre d'illustration pour matérialiser les entités homogènes du réseau viaire. Toutes propositions en la matière relèvent des choix que fera la collectivité locale concernée.

- Avenue de Metz
- Rue de Lunéville
- Rue de Thionville
- Rue de Saverne
- Avenue de Nancy
- Avenue de Colmar
- Rue de Toul
- Rue de Srtasbourg
- Rue de Verdun
- Rue de la Petite Fin
- Rue du P'tiot Morette
- Adressage

Olivier NGUYEN-HUU Architecte Urbaniste
13, rue Bausset 75015 - PARIS
Tel: 01.45.32.41.47 Fax: 01.45.32.40.79

Bernard BARBE Architecte Urbaniste
Atelier TEL
22, rue des Martyrs 75009 - PARIS
Tel: 01.45.26.12.36 Fax: 01.49.95.09.63

● Le projet de renouvellement urbain durable “PRUD” (page 13/18)



**Projet de Requalification
Etude de cas**

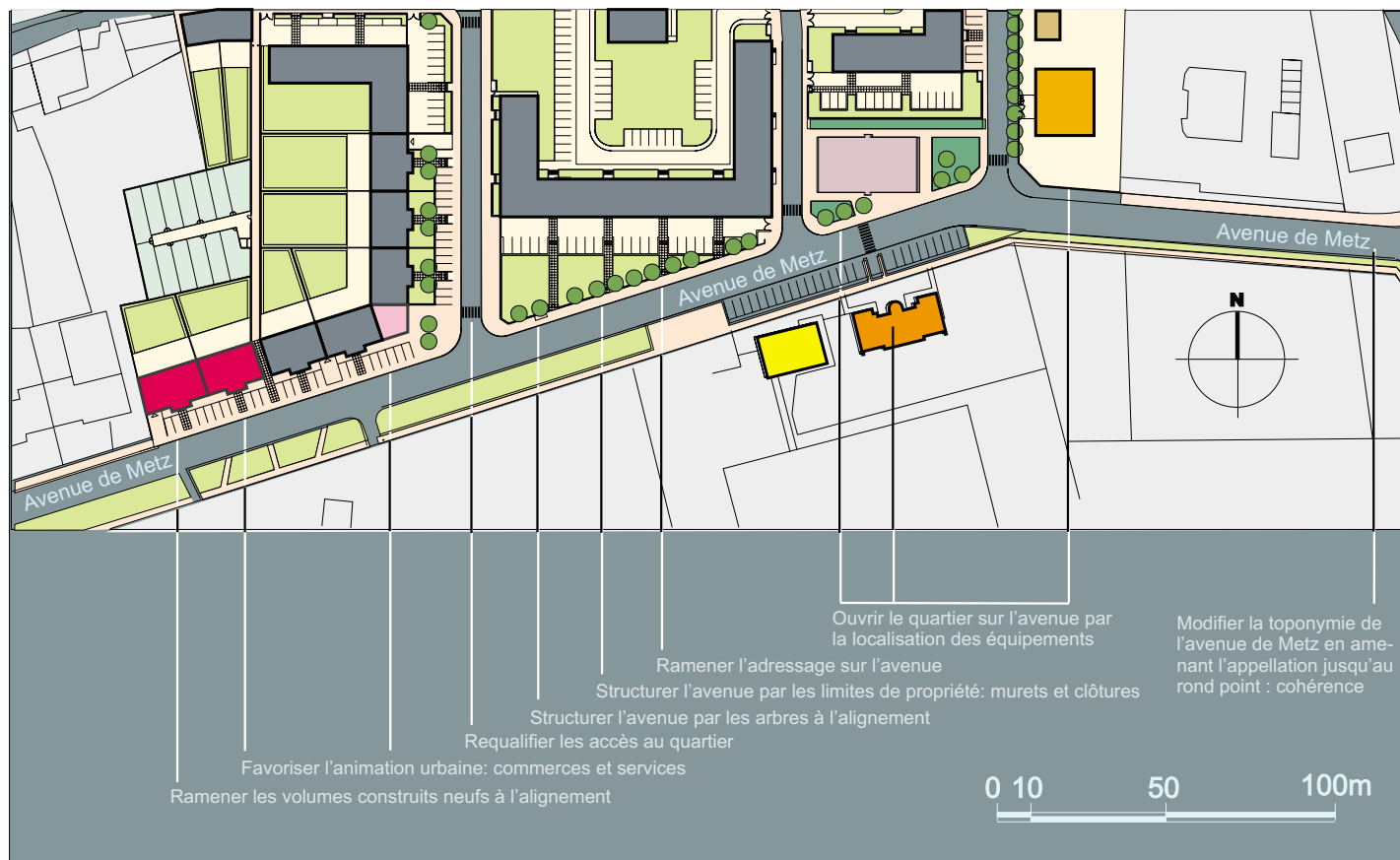
3^ePhase: long terme

**Trame Végétale
Pôle de quartier
Ossature urbaine
Traitement autoroutier**

Olivier NGUYEN-HUU Architecte Urbaniste
13, rue Bauseot 75015 - PARIS
Tel: 01.45.32.41.47 Fax: 01.45.32.40.79

**Bernard BARBE Architecte Urbaniste
Atelier TEL**
22, rue des Martyrs 75009 - PARIS
Tel: 01.45.26.12.36 Fax: 01.49.95.09.83

Le projet de renouvellement urbain durable "PRUD" (page 14/18)



**Projet de Requalification
Etude de cas**

Propositions relatives au traitement de l'avenue de Metz

Légende

- Logement
- Espace de vie et d'animation
- Commerces
- Agence BATIGERE SAREL
- Vestiaires du terrain de sport
- Espace multisports
- Atelier bois
- Centre de service
- Foyer AMLI
- Plantation publique
- Plantation résidentielle
- Jardins familiaux
- Trottoirs et parking publics
- Trottoirs et parkings résidentiels
- arbres

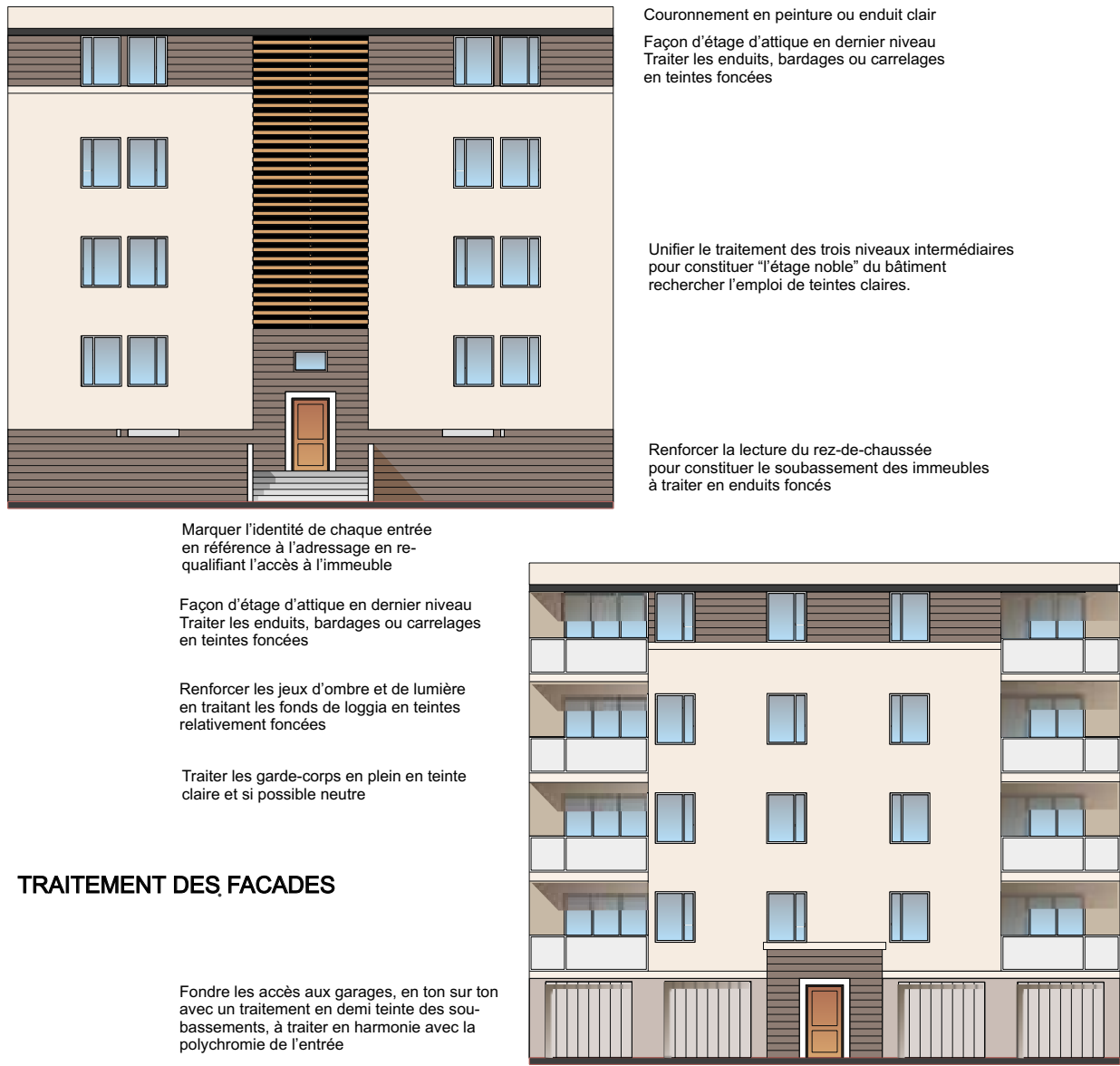
Points singuliers.

Le plus souvent, les particularités de la cité conduiront à préciser le traitement de points singuliers pour une séquence définie: place, pôle de quartier, axe de référence, liaison du quartier à la cité etc. Ce type de présentation offre une perception globale et non plus thématique: mixité des fonctions, traitement de l'espace public, participation du bâti à l'écriture urbaine, etc.)

Traitement de façade

La planche suivante présente un exemple de ce que peuvent être des intentions de requalification d'immeubles d'habitation, l'accent étant mis sur la participation du bâti à la lisibilité urbaine. Dans ce cas particulier, les caractéristiques architecturales du bâti ne sont pas en harmonie avec celles du bâti traditionnel représentatif de l'héritage. Cette situation est la plus fréquente. L'option prise est de ne pas rechercher dès la première phase d'intervention un impossible mimétisme mais de retrouver les facteurs de modénature, d'échelle, de polychromie et de matière en vue d'une certaine cohérence de l'ensemble..

● Le projet de renouvellement urbain durable "PRUD" (page 15/18)



Couronnement en peinture ou enduit clair
Façon d'étage d'attique en dernier niveau
Traiter les enduits, bardages ou carrelages en teintes foncées

Unifier le traitement des trois niveaux intermédiaires pour constituer "l'étage noble" du bâtiment rechercher l'emploi de teintes claires.

Renforcer la lecture du rez-de-chaussée pour constituer le soubassement des immeubles à traiter en enduits foncés

Marquer l'identité de chaque entrée en référence à l'adressage en requalifiant l'accès à l'immeuble

Façon d'étage d'attique en dernier niveau
Traiter les enduits, bardages ou carrelages en teintes foncées

Renforcer les jeux d'ombre et de lumière en traitant les fonds de loggia en teintes relativement foncées

Traiter les garde-corps en plein en teinte claire et si possible neutre

TRAITEMENT DES FACADES

Fondre les accès aux garages, en ton sur ton avec un traitement en demi teinte des soubassements, à traiter en harmonie avec la polychromie de l'entrée

Inverser les entrées en référence à l'adressage et requalifier l'accès à l'immeuble

**Projet de Requalification
Etude de cas**

**Propositions pour la re-
structuration d'immeubles
conservés.**

L'habitat urbain traditionnel en Lorraine se caractérise par des volumes construits relativement simples, généralement convertis de tuiles romanes en toiture bâtière. Les façades laissent prédominer les pleins sur les vides, les hauteurs d'étage diminuent progressivement, les fenêtres sont sur le même aplomb vertical, leur dimensions diminuent aussi mais conservent la même proportion verticale, oblongue. Les enduits souvent présents ont des teintes naturelles résultant de l'emploi des agrégats locaux.

Les caractéristiques géométriques et l'ordonnement général des immeubles qu'il convient de rénover sont étrangères au bâti traditionnel c'est la raison pour laquelle ici, les propositions faites ne s'inscrivent pas directement dans la tradition.

Les présentes mesures visent en particulier le traitement de l'enveloppe des bâtiments conservés, et celui des entrées d'immeubles.

- Ces mesures sont les suivantes:
- inverser les entrées conformément à l'adressage sur le réseau des voiries
 - restaurer les immeubles dans la hauteur du rez-de-chaussée
 - qualifier les porches des immeubles
 - qualifier si possible dans le cadre des budgets, le couronnement des immeubles (traitement du dernier étage en façon d'étage d'attique)

Olivier NGUYEN-HUU Architecte Urbaniste
13, rue Bausset 75015 - PARIS
Tel: 01.45.32.41.47 Fax: 01.45.32.40.79

Bernard BARBE Architecte Urbaniste
Atelier TEL
22, rue des Martyrs 75009 - PARIS
Tel: 01.45.26.12.36 Fax: 01.49.96.09.63

Le projet de renouvellement urbain durable "PRUD" (page 16/18)

Le bâti

Deux dossiers distingueront les constructions neuves des bâtiments à réhabiliter.

Pour la construction neuve, plusieurs opérations expérimentales ont été réalisées selon la démarche HQE. Ces opérations peuvent servir d'exemples notamment en ce qui concerne la démarche de projet (1*) qui vise à répondre aux objectifs qualitatifs et quantitatifs du programme pour chacune des cibles environnementales et notamment:

- par la conception en "coût global" pour optimiser la somme et la répartition entre les acteurs des coûts d'investissement, d'exploitation et de maintenance,
- par la relation du bâti projeté à l'environnement: implantation et épannelage tenant compte des risques naturels, de la présence et de la circulation de l'eau, de l'état et de la morphologie du sol, de la nature du sous-sol, du paysage végétal, de la faune et la flore, de la qualité du cadre de vie, du respect de l'héritage bâti, de l'orientation au soleil, de la protection au vent et aux sources de nuisances (pollution de l'air),
- par la conception du bâti en vue de satisfaire les données fonctionnelles et quantitatives du programme et de permettre l'évolution des besoins
- par les choix opérés quant aux procédés et aux produits de construction
- par les options prises pour optimiser la gestion des énergies et de l'eau
- par les options prises pour optimiser le tri, la collecte, et le traitement des déchets
- par les options prises pour assurer le confort et la santé (qualité de l'air, gestion du bruit, confort visuel, confort olfactif, conditions sanitaires)
- par les options prises pour faciliter opérations d'entretien et de maintenance et pour le diminuer le coût.

LA HQE ET LA CONSTRUCTION NEUVE: LES OUTILS ET LA REGLEMENTATION

- cinq référentiels :
- 1- Définition de la QEB (1 phrase)
 - 2- Définition détaillée des cibles (53 pages)
 - 3- Définition explicite de la QEB (-> prNF 01-030)
 - 4- Référentiel de SME (-> GA Afnor 01-020)
 - 5- Guide pour l'élaboration de référentiels de certification

Normalisation de la démarche HQE - Travaux de la commission AFNOR P01E :

* NF XP P01-010 : Norme AFNOR sur l'information sur la Qualité environnementale des produits de construction

* GA P 01-030 : Guide d'application AFNOR de l'ISO 14001 " Système de management environnemental " : Qualité environnementale des bâtiments - Système de management environnemental pour le maître d'ouvrage : opérations de construction, adaptation ou gestion des bâtiments. Cadre de conception et de mise en œuvre pour la démarche HQE® (relecture finale)

* prNF 01-020 : projet de norme AFNOR "Qualité environnementale des bâtiments. Caractéristiques environnementales et sanitaires des bâtiments" (en préparation)

(1*) Contact GECOB Conseil Bâtiment 48, rue des Pyrénées 75020-Paris
Serge SIDOROFF
tel: 01.44.64.05.95 e-mail:serge.sidoroff@online.fr

● Le projet de renouvellement urbain durable “PRUD” (page 17/18)

S’agissant de la réhabilitation du patrimoine social quatre séquences d’ouvrage pour lesquelles des améliorations sont souvent nécessaires sont à considérer:

1 Enveloppe extérieure des bâtiments:

- étanchéité de la couverture (toiture terrasse avec étanchéité multicouche et gravillons lavés): étudier les possibilités de placer équipements (vmc par exemple) sous toiture
- étanchéité des menuiseries: étudier remplacement par menuiseries bois avec suppression de vitrage en allège (meublabilité, intimité, déperdition thermique)
- étanchéité des façades (qualité de vie: aspect du bâtiment , hygiène et confort)
- loggias étudier intégration au logement pour augmentation de la surface habitable (usage et maintenance)
- terrasse: étudier serre pour augmentation de la surface habitable et diminution des coûts d’exploitation et d’entretien (étanchéité, chauffage)

2 Parties communes:

- Hall: étudier configuration pour éviter les recoins (sécurité, entretien) pour offrir des services (locaux) et/ou augmenter soit la surface habitable des logements (rangement)
- Hall étudier les possibilités de remplacement des parements en sols, murs et plafonds (identité, qualité de vie, entretien et hygiène)
- hall d’entrée équipement :étudier possibilité d’asservissement de la porte d’entrée (vandalisme) étudier sécurisation des boîtes à lettres (vandalisme)
- Locaux ordures ménagères : suppression des colonnes vide-ordures (hygiène) étudier possibilité de transformation pour tri sélectif
- Cage d’escalier étudier configuration pour éviter les recoins (sécurité, entretien) pour offrir des services (locaux) et/ou augmenter soit la surface habitable des logements (rangement)
- Cage d’escalier: étudier possibilité d’isoler les paliers de la cage d’escalier (insonorisation - protection au feu)
- Cage d’escalier: remplacement des revêtements de sol (insonorisation)

3 Equipements:

- Electricité : mise aux normes et amélioration (sécurité - confort visuel des parties communes - économie d’énergie)
- Plomberie: révision ou remplacement des équipements
- Eau potable: révision et amélioration (risque d’inondation - économie de ressource)
- Assainissement : révision amélioration (diminuer les risques de pollution du sol, réguler des débits d’orage, faciliter la maintenance)

4 Appartements:

- augmentation de la surface habitable (regroupement de cellules)
- remplacement des ventilations statiques par des ventilations mécaniques (hygiène - condensation)
- rénovation des cuisines et salle d’eau (hygiène)
- remplacement des revêtements de sol (confort et insonorisation)
- création de séparations nuit/jour (qualité de vie)
- création de rangements (usage)
- Menuiseries: étudier le remplacement (étanchéité à l’eau, à l’air, amélioration du confort thermique et acoustique- occultation nocturne)
- Pose de doublages thermiques (confort - économie d’énergie)

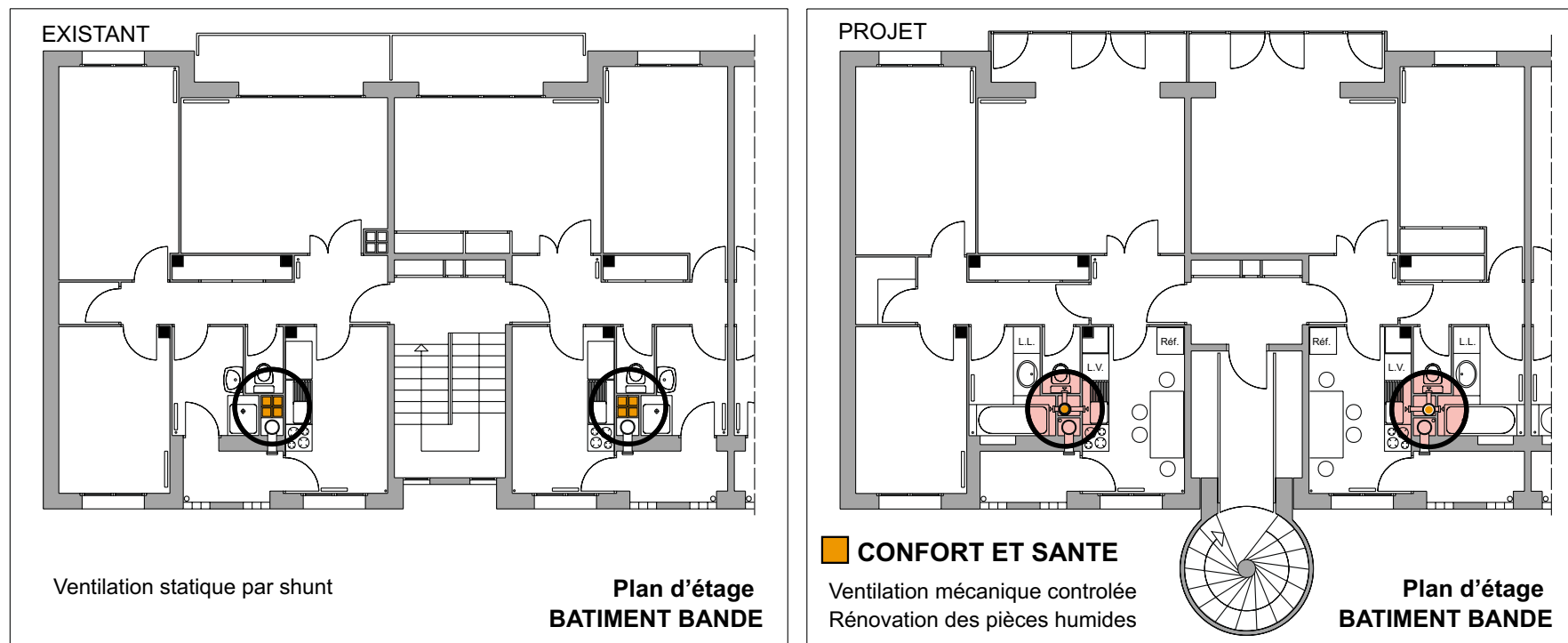
Le projet de renouvellement urbain durable "PRUD" (page 18/18)

Réhabilitation: représentation graphique des plans de détail.

Il est intéressant de rapprocher par thème les états existant et projeté. Ce mode de représentation permet en effet:

- de localiser immédiatement des interventions et leurs conséquences sur d'autres thèmes (ventilation et rénovation des pièces humides par exemple)
- d'anticiper sur les phases suivantes : consultation des entreprises et chantier pour faciliter la compréhension du projet et permettre un regroupement des seuls documents nécessaires en fonction de la localisation des prestations à réaliser.

Les deux planches présentées ci-après sont un extrait du dossier de réhabilitation d'un ensemble de 325 logements qui a servi d'étude de cas pour l'application à la réhabilitation de la démarche des consultations sur avant-projets performanciels. Elles traitent de la suppression de la ventilation par shunt et de son remplacement par une ventilation mécanique contrôlée pour améliorer le renouvellement de l'air des logements et supprimer les phénomènes de condensation



● La consultation des entreprises et la passation des marchés de travaux (page 1/11)

● Conditions de réalisation des travaux

Les travaux seront le plus souvent:

- divisés en quatre grandes familles d'ouvrage:
 - les voiries, les réseaux divers les ouvrages et équipements de surfaces extérieurs
 - les espaces verts et les plantations
 - les constructions neuves
 - les bâtiments à réhabiliter
- appelés à être réalisés par:
 - une même équipe de maîtrise d'oeuvre et les mêmes entreprises en plusieurs tranches
 - par des équipes de maîtrise d'oeuvre et des entreprises différentes en plusieurs tranches
 - une même équipe de maîtrise d'oeuvre et les mêmes entreprises en une seule tranche
- appelés à être réalisés:
 - dans un milieu sensible, possédant son histoire et son vécu
 - en milieu habité pour la partie du parc réhabilité avec maintien ou non des habitants dans les lieux
- appelés à s'inscrire dans le développement durable - objectif en matière de chantier notamment

Principes

Ces conditions expliquent la complexité de ce type d'opération qui réclameront nécessairement des savoir-faire complémentaires dans les domaines de la haute qualité environnementale, de la gouvernance, de l'intervention en milieu habité, pour la réalisation de travaux le plus souvent échelonnés dans le temps.

Pour réunir ces savoir-faire dans un même regroupement opérationnel il nous semble pertinent:

- de lancer des appels à candidatures distincts pour chacune des quatre grandes familles de travaux
- d'opter pour la procédure de l'appel d'offre restreint (notamment pour s'assurer des compétences recherchées en matière de gouvernance et d'accompagnement social)
- dans le cadre de cette procédure, de consulter en termes de performances (notamment pour augmenter les chances de satisfaire à moindre coût les objectifs environnementaux recherchés).

La procédure correspondante est celle définie à l'article 68 du nouveau code des marchés publics (1*).

Ce type de consultation impose la mise en concurrence d'un nombre limité d'entreprises pour deux raisons:

- elle demande aux entreprises un effort de réflexion pour l'élaboration de la réponse;
- elle réclame de la part de l'équipe de maîtrise d'oeuvre/maîtrise d'ouvrage un travail soutenu dans la conduite, le dépouillement et le jugement de la consultation.

(1*) source

Code des marchés publics
<http://legifrance.gouv.fr>

● La consultation des entreprises et la passation des marchés de travaux (page 2/11)

● L'appel d'offre sur performances

La démarche performancielle a pour objet de définir tout ou partie des éléments entrant dans la construction par leurs performances plutôt que par leur description (obligation de résultat et non plus de moyen). Cette démarche permet de laisser une large liberté dans les modalités d'obtention des caractéristiques ainsi demandées, sans remettre en cause les particularités urbanistiques et architecturales du projet, la maîtrise d'oeuvre affirmant ses points forts conceptuels et précisant ceux pour lesquels une certaine souplesse est admise. Cette démarche(1*) mise au point dans le cadre des recherches expérimentales du Plan Construction dans les années 1990 (" Manuel Performanciel - dossier de consultation sur avant-projet") répond parfaitement aux besoins de la démarche HQE dans la mesure où elle favorise l'émergence des meilleurs procédés et produits en vue de l'obtention d'objectifs qualitatifs et quantitatifs ciblés.

L'appel à candidatures

Pour être efficace, la formulation de l'appel à candidatures doit présenter, de façon claire et concise, pour chaque famille d'ouvrage:

- les grandes caractéristiques du projet notamment en terme de développement durable
- le degré de latitude et d'ouverture donné aux candidats dans l'éventail des techniques et des produits
- les règles de consultation
- le calendrier d'opération et notamment son découpage en tranche
- (pour le programme réhabilitation) les mesures d'accompagnement social envisagées
- les critères généraux et particuliers de sélection de l'appel à candidatures

La sensibilisation et l'information des entreprises, quatre à cinq semaines en amont de l'appel à candidature se révèle toujours positive: presse professionnelle, presse locale, réunion d'information, publicité au sein d'organismes professionnels éventuellement site web.

Il est recommandé d'organiser une réunion d'information une ou deux semaines avant le lancement de l'appel à candidatures pour répondre aux interrogations des candidats potentiels.

- L'AMO HQE doit faire en sorte que la présentation de l'appel à candidatures permette la sélection des entreprises ou des groupement d'entreprises:
 - ayant les meilleures motivations et dispositions pour les dates prévues
 - proposant les intentions organisationnelles et techniques les plus à même de satisfaire le projet
 - disposant des capacités d'études (interne et externe) les mieux appropriées
 - (pour la réhabilitation) disposant de personnels apte à la gouvernance et à l'accompagnement social

Par mesure d'incitation, il est recommandé de prévoir l'indemnisation des offres non retenues, en fonction de leur qualité respective.

On veillera enfin tout particulièrement à la cohérence entre le contenu de l'appel à candidatures et celui du règlement particulier d'appel d'offre. L'appel à candidatures doit être considéré comme une synthèse du RPAO (Règlement Particulier d'Appel d'Offres) à venir, notamment en ce qui concerne les critères de pré sélection, les délais, le budget de l'opération.

(1*) source

TECHNIQUES & ARCHITECTURE

3, rue Lhomond 75005 PARIS

Jean Michel PLACE Tél: 01 44 32 05 90 E-mail: <http://jmplace.com>

● La consultation des entreprises et la passation des marchés de travaux (page 3/11)

● Le règlement Particulier d'appel d'offre RPAO

Le RPAO, définissant les règles du jeu de la consultation, rédigé par l'équipe de maîtrise d'oeuvre, est la pièce la plus importante du dossier de consultation des entreprises..

Il doit préciser le caractère particulier de l'appel d'offre, le mode de consultation, ainsi que le processus qui sera utilisé pour analyser, pour juger les offres et pour passer de l'appel d'offre aux marchés de travaux. A ce titre, il comprendra autant de parties distinctes ou de chapitres qu'il y a d'étapes distinctes dans ce processus de passage. Il précisera notamment:

- l'objet de l'appel d'offre,
- les conditions de l'appel d'offre (mode de consultation, composition des futurs marchés, délais de validité des offres, délais d'évaluation et de jugement des offres, délais d'exécution, engagements sur les performances et les garanties
- le contenu et le mode de présentation des offres, le cadre imposé pour cette présentation
- le montant du prix limite des travaux de bâtiment
- les critères utilisés pour le jugement des offres
- le mode d'évaluation des offres.

Prix limite des travaux de bâtiment

Toute mise en concurrence en ce domaine a pour finalité de dégager l'offre présentant le meilleur rapport qualité/coût. Dans un appel d'offre classique, on s'accorde à fixer la qualité et à retenir, à qualité égale, le prix le plus bas. La consultation sur performance recherche l'offre présentant les meilleures prestations en termes de qualité et de délais dans le cadre d'un prix limite connu.

Dans le secteur de l'habitat social où les prestations et les financements sont régis par des mécanismes précis, le prix limite ne doit pas être confondu avec "le prix référence" ou "le coût d'objectif" qui détermine la rémunération de la maîtrise d'oeuvre. Compte-tenu des possibilités de financement qu'il peut dégager et des montants de loyers envisageables, le maître d'ouvrage peut, en général, déterminer le prix maximal possible. Ce prix qui sera retenu comme prix limite doit être en concordance avec l'estimation faite par la maîtrise d'oeuvre en fonction des caractéristiques du projet et des performances fixées.

Du point de vue de l'entreprise, un prix limite trop bas (ou un manque d'adéquation entre ce prix et l'avant projet) conduit:

- soit à un manque de motivation et par conséquent une absence partielle ou totale de réponse,
- soit à l'idée que le maître de l'ouvrage devra, pour tenir son prix limite, renoncer à certaines des performances ou caractéristiques requises, ce qui pourrait induire l'idée de "variante" totalement incompatible avec la procédure, plaçant l'entreprise en bonne situation pour une négociation après appel d'offre infructueux.

En fait, il s'agit de cerner le prix limite de telle manière qu'il ménage les plages de liberté nécessaires à la "vie" des performances.

Décomposition en lots

Compte-tenu du fait que les entreprises disposent, selon la procédure, de la maîtrise des moyens pour atteindre les performances, le RPAO n'impose pas, a priori, de découpage en lots. Elles ont toutes liberté de procéder à ce découpage en fonction des particularités des solutions techniques et organisationnelles envisagées. S'agissant des interventions en milieu habité, la procédure peut faciliter le regroupement de certains lots traditionnels pour un temps d'intervention plus court dans un même logement.

● La consultation des entreprises et la passation des marchés de travaux (page 4/11)

● .Caractère des réponses d'entreprises

Seules sont admises les réponses qui respectent le projet. Les réponses en variantes sont interdites puisqu'elles concernent des objets qui ne sont pas compatibles. En revanche, une des caractéristiques principales de la consultation sur avant-projet performantiel est qu'elle laisse aux répondants le choix des moyens pour satisfaire aux exigences et aux performances à l'intérieur d'une plage d'acceptation préétablie et annoncée. Il convient d'insister sur le fait que les réponses attendues doivent, pour les prestations nécessaires à l'évaluation des offres, être formulées en termes de produits et de spécifications techniques détaillées et non en termes de performance. Bien entendu, cette disposition ne libère pas les entreprises de l'obligation de résultat liés aux respects des performances.

Délais de réalisation

Les particularités du financement du logement social incitent les maîtres d'ouvrage à prendre en compte les délais de réalisation (et donc les rentrées de loyers) pour équilibrer leurs opérations. Il apparaît donc intéressant de valoriser ce critère économique dans le jugement des offres. L'existence d'un critère "délais de réalisation" favorise la comparaison de techniques performantes de ce point de vue, trop souvent écartées face au seul critère du prix.

Différentes méthodes de prise en compte des délais d'exécutions ont été exploitées. La plus usitée est la valorisation en équivalent financier des délais gagnés.

Présentation des offres.

Le RPAO définit le mode de présentation des offres. Pour la constitution de tels dossiers de consultation on privilégiera les formulations qui intègrent le cadre de réponse ainsi que le mode de jugement des offres. Ces formulations qui rapprochent la description graphique et écrite de l'ouvrage, les critères d'évaluation et le cadre de réponse des entreprises facilitent la compréhension des attendus, garantissent l'exhaustivité des réponses et contribuent à leur qualité. D'un point de vue pratique, elles simplifient la gestion des pièces exigées traditionnellement.

Mise au point des marchés:

Après sélection de l'entreprise lauréate, la maîtrise d'oeuvre et l'entreprise procèdent à la mise au point du projet de marché en s'attachant tout particulièrement à respecter:

- les caractéristiques de l'avant projet performantiel,
- les particularités et contraintes propres aux solutions techniques de l'entreprise acceptées par le maître de l'ouvrage

Dans ces conditions, le processus prévoit, pour la mise au point des marchés de travaux pour chacune des familles d'ouvrage, la ventilation suivante des tâches:

- maîtrise d'ouvrage:
 - cahier des clauses administratives particulières
- Maîtrise d'oeuvre
 - cahier des clauses architecturales et techniques
 - cadre de bordereau des prix
 - plan d'exécution des ouvrages à l'échelle minimale du 1/50°
- Entreprise:
 - déclaration à souscrire
 - un projet de marché comprenant l'acte d'engagement pour l'ensemble des lots

● La consultation des entreprises et la passation des marchés de travaux (page 5/11)

- - pour chaque lots l'état des prix forfaitaires, le bordereau des prix unitaires
- - un mémoire justificatif des dispositions que l'entreprise se propose d'adopter pour l'exécution des travaux comprenant:
 - les plans d'ensemble et de détail explicitant l'offre (inclus au cahier des clauses architecturales et techniques de consultation)
 - la liste des sous-traitants que le candidat se propose de soumettre à agrément du maître de l'ouvrage après conclusion du marché
 - des indications concernant la provenance des principales fournitures et éventuellement les références des fournisseurs
 - un programme prévisionnel indiquant la durée prévisionnelle des différentes phases de chantier
 - des indications concernant les procédés et les moyens d'exécution envisagés
 - une note précisant les principales mesures prévues pour assurer la sécurité et l'hygiène de chantier
 - une note précisant les conditions d'intervention en milieu habité (pour la famille d'ouvrage concernant la réhabilitation)
 - un mémoire justificatif distinct pour l'emploi de matériaux ou fournitures de type nouveau.

Jugement des offres:

Les offres d'entreprises sont évaluées par la maîtrise d'oeuvre, conformément aux critères figurant au cahier des clauses architecturales et techniques de consultation (C.C.A.R.T.C.) Pour chaque proposition la synthèse de ces différentes évaluations sera effectuée conformément à une "grille de synthèse d'évaluation des offres" communiquée aux entreprises candidates dans le dossier de consultation. La consultation sur performances amène à distinguer deux catégories de critères:

- les critères pour lesquels un seuil performanciel est exigé et pour lesquels toute plus-value quantitative ne présente aucun intérêt (appelé seuil d'acceptation). Ce premier type de critères est jugé selon le principe du "tout ou rien". Il ne fait pas l'objet d'évaluation et le non respect du seuil exigé entraîne le rejet de la proposition
- les critères pour lesquels des plus-values qualitatives ou quantitatives sont attendues et qui permettent de départager les offres des candidats selon la grille de synthèse d'analyse des offres. Pour ces critères, le plus généralement, il existe un seuil (limite d'intérêt) au delà duquel l'enrichissement qualitatif ou quantitatif de présente plus d'avantage pour le maître de l'ouvrage. C'est principalement à partir de cette catégorie de critères que l'on appréciera la HQE des offres concurrentes en fonction des options qualitatives et quantitatives hiérarchisées, retenues par le maître de l'ouvrage dans les 14 cibles HQE en particulier.

Indemnisation

Les commentaires portés en regard de l'appel à candidatures soulignent l'intérêt de ce type d'incitation. Dans le cas où elle serait prévue, la disposition doit figurer au RPAO.

Le montant de cette indemnisation relève de l'appréciation de l'équipe maîtrise d'ouvrage/maîtrise d'oeuvre en fonction notamment du prix limite des familles d'ouvrage. Elle permet notamment au candidat de faire appel à des compétences qui pourraient faire défaut à la qualité de leur réponse. Dans ce but, il est recommandé au RPAO de préciser la manière dont le montant global provisionné à ce titre sera réparti entre les candidats, en fonction de la qualité respective de chacune de leur offre.

● La consultation des entreprises et la passation des marchés de travaux (page 6/11)

● Cahier des clauses administratives particulières.

Le plan de ce cahier reprend les dispositions définies par la Commission Centrale des Marchés (Marchés Publics de Travaux)

Après avoir défini l'objet des travaux et les dispositions générales, ce cahier fixe les clauses administratives qui lieront le maître de l'ouvrage et l'entreprise dans le marché de travaux.

Comme le maître de l'ouvrage et le maître d'oeuvre se trouvent liés par ailleurs dans le cadre d'un marché de prestations intellectuelles traitant du même objet mais distinct du marché de travaux, le présent cahier se doit de définir également les obligations réciproques entre l'entreprise et le maître d'oeuvre. Dans le même esprit, ce cahier signalera l'existence de l'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour garantir la HQE de l'opération mais précisera de manière express le fait que toutes directives, y compris à ce titre, relèveront de l'autorité soit de la maîtrise d'ouvrage, soit de la maîtrise d'oeuvre.

Si comme dans le cas des consultations classiques, le découpage en tranches est toujours possible et se révélera le plus souvent indispensable, par contre, dans le cas de la consultation sur avant projet performanciel, arrêtant les seules obligations de résultat, il va de soi que la ventilation des ouvrages en lots ne peut être préétablie par la maîtrise d'oeuvre. Cette ventilation revient au candidat dont l'offre aura été retenue et qui la déterminera au mieux en fonction de ses propres solutions organisationnelles et techniques.

Cahier des clauses architecturales et techniques.

Le titre même du présent cahier appelle une première remarque.

Pour porter l'accent sur les performances architecturales et insister sur le fait que l'architecture n'est pas négociable dans la démarche performancielle, il est recommandé d'utiliser les terminologies suivantes:

- en phase de consultation: "Cahier des Clauses Architecturales et Techniques de Consultation" (C.C.AR.T.C)
- au marché: "Cahier des Clauses Architecturales et techniques Particulières" (C.C.AR.T.P.)

ceci étant, il n'est pas évident de comprendre les intentions qui sous tendent un projet à travers son image (sa seule représentation graphique non renseignée) Et pourtant, dans la pratique, la description de ces intentions n'est pas courante du fait que la demande du maître de l'ouvrage est formulée en terme d'obligation de moyens et non de résultats. Ceci explique sans doute le fait que pour la plupart, les dossiers de consultation classiques occultent la description des intentions architecturales pour insister sur la description techniques des ouvrages à réaliser.

La démarche performancielle pose le principe de reconnaissance réciproque des impératifs et objectifs des parties prenantes: maîtrise d'ouvrage et son AMO QHE, maîtrise d'oeuvre et entreprise. La prise en considération de ceux-ci impose à chacun un effort particulier d'explication pour que ses propres attendus soient reçus et compris afin d'être correctement traduits.

En consultation sur avant-projet performancielle, la participation des entreprises est attendue, à condition que le respect des caractéristiques de l'avant projet soit garanti. Il convient donc d'expliquer les intentions qui sous-tendent la géométrie et l'expression de l'avant-projet pour que les entreprises candidates puissent baser leur recherche sur la compréhension des marges proposées, afin que leurs choix techniques contribuent au mieux à l'enrichissement du projet.

● La consultation des entreprises et la passation des marchés de travaux (page 7/11)

● Mode de représentation de l'avant-projet au dossier de consultation

Le "manuel performanciel" déjà cité, illustre dans sa totalité le mode de présentation des avant-projets pour la construction neuve.

S'agissant de la réhabilitation des bâtiments existants, et plus particulièrement de l'habitat social, les quatre planches présentées ci-après, sont extraites d'un dossier pris pour exemple, portant sur un ensemble de 325 logements, qui a servi d'étude de cas pour l'application à la réhabilitation de la démarche des consultations sur avant-projet performanciel. Le mode de présentation adopté :

- précise pour un même ensemble (appartement par exemple) toutes les prestations pouvant être réalisées simultanément, au moyen d'un tableau à double entrée qui permet d'identifier ces prestations,
- définit l'exigence à respecter,
- fixe la ou les performances à atteindre,
- décrit graphiquement les états existant et projeté et localise les prestations à réaliser,
- précise les prestations à réaliser en offrant une plage de réponse à l'entreprise pour proposer ses propres solutions techniques,
- fixe le coût maximal autorisé pour la prestation,
- offre un cadre de réponse à l'entreprise pour préciser les conditions d'intervention et la durée d'intervention prévisible,
- dispose de trois cadres réservés à l'instruction de la proposition d'entreprise.

Les exemples de planches suivantes traitent respectivement:

Fiche E: de l'étanchéité à l'eau de l'enveloppe et plus particulièrement des menuiseries en correspondance aux cibles HQE numéros 4-8-9-10-12-13

Fiche F: de l'isolation thermique de l'enveloppe en correspondance aux cibles HQE n°4-8-9-12-13

Fiche G: de l'isolation acoustique entre appartements et entre appartements et parties communes en correspondance de la cible HQE n°9

Fiche I: de l'augmentation de la surface habitable en réponse à la demande des habitants sans correspondance avec les cibles HQE

● La consultation des entreprises et la passation des marchés de travaux (page 8/11)

● E Confort ○ Etanchéité des menuiseries

● DÉFINITION DE L'EXIGENCE
Assurer l'étanchéité à l'eau de l'enveloppe

● PERFORMANCE A RESPECTER
- Restaurer les qualités originales du bâtiment

● PRESTATION A RÉALISERS

- Remplacement des menuiseries sur chambres
- Remplacement des menuiseries sur cuisines
- Remplacement des portes cuisine/VO
- Suppression des menuiseries sur séjour et création de loggias
- Remplacement des portes palières
- Suppression des portes SDB/VO et création de châssis en partie haute de baie

● COÛT DE LA PRESTATION

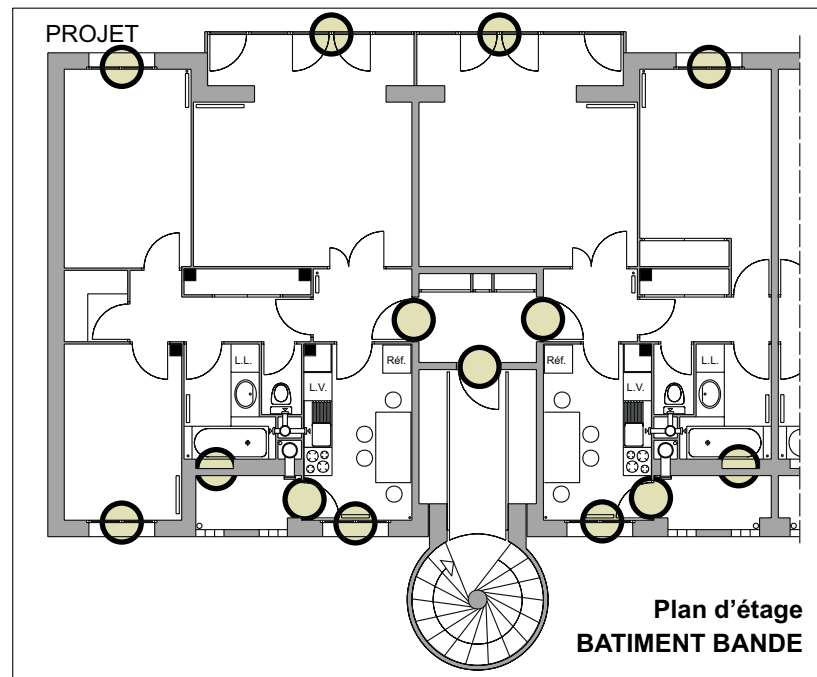
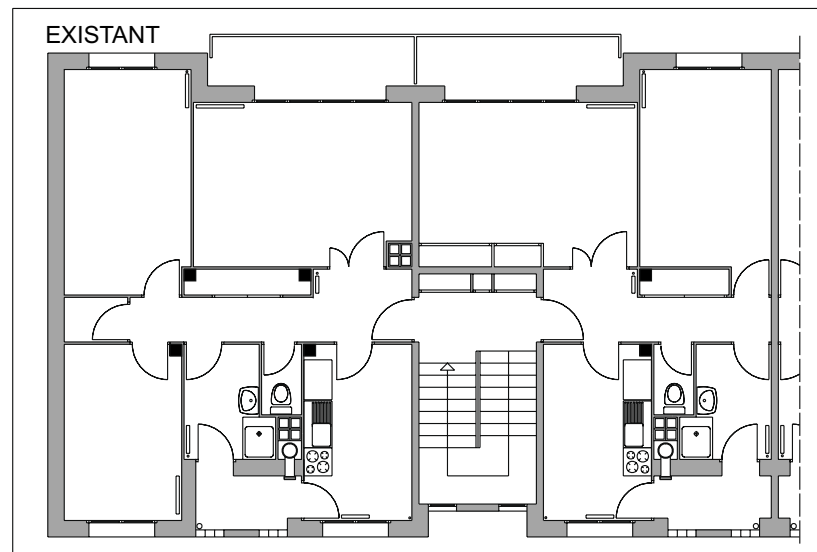
● PRESTATION A RÉALISER DE PRÉFÉRENCE AVEC

DÉSIGNATION DES EXIGENCES	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
Sécurité : Protection au feu	■															
Sécurité : Mise aux normes électriques	■	■														
Hygiène : Ventilation mécanique	■	■	■													
Confort : Etanchéité des murs					●											
Confort : Etanchéité des menuiseries					●											
Confort : Isolation thermique					●											
Confort : Isolation acoustique						●										
Confort : Occultation							●									
Confort : Augmentation de surface habitable								●								
Confort : Occultation nocturne									●							
Confort : Séparation jour/nuit										●						
Confort : Equipement des pièces humides											●					
Confort : Rangement												●				
Confort : Création d'un ascenseur													●			
Exploitation : Enlèvement des ordures ménagères														●		
Rendement : redistrib. Parties communes SS et RdeCH															●	

● CONDITIONS D'INTERVENTION ET DURÉE PRÉVISIONNELLE

● CHOIX DU MAÎTRE D'OUVRAGE

● AVIS DES USAGERS



● La consultation des entreprises et la passation des marchés de travaux (page 10/11)

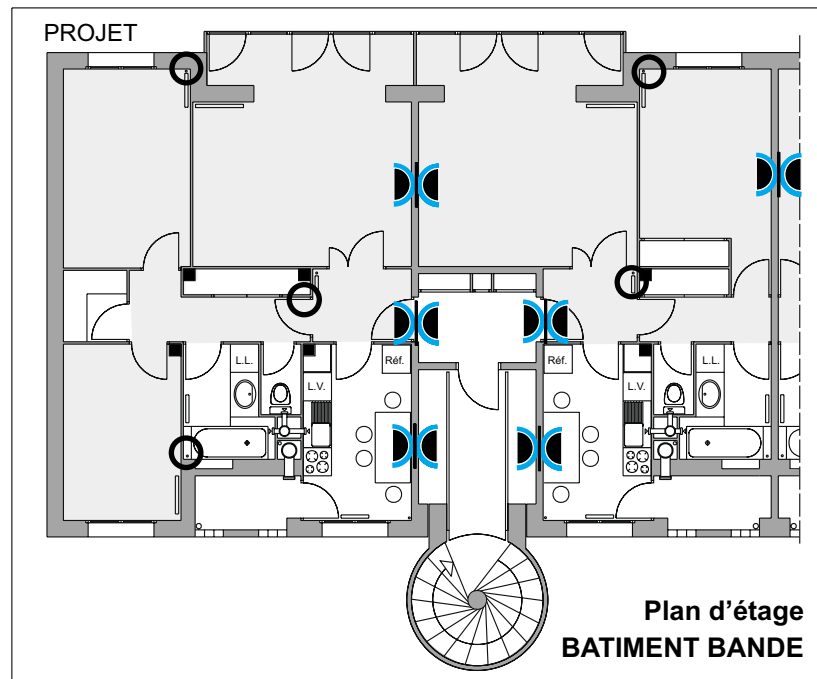
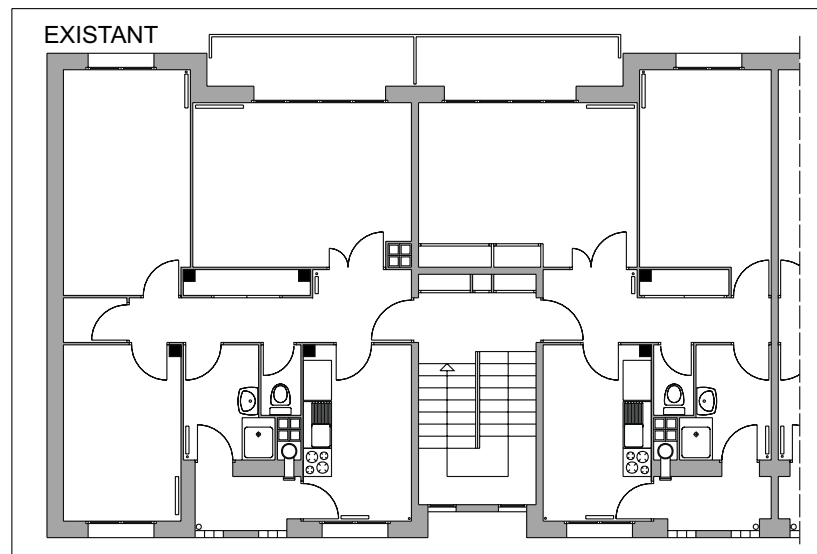
● G Confort  Isolation acoustique

● DÉFINITION DE L'EXIGENCE
A l'occasion des travaux, améliorer l'isolation thermique entre appartements
● PERFORMANCE A RESPECTER
- Bruits aériens : Pièce principale vers pièce principale: Dn AT > à 48
- Bruits de chocs : Pièce principale vers pièce principale : Ln AT < à 65
- Bruits d'équipement collectif : Lp < 35
● PRESTATION A RÉALISER
- Remplacement des revêtements de sol des pièces principales
- Pose d'un écran acoustique en voile séparatif des logements
- Amélioration de l'isolation des colonnes de chauffage au droit des planchers
- Isolation du réseau VMC à créer
- Isolation phonique des portes palières
- Isolation phonique des cages d'escaliers

● COÛT DE LA PRESTATION																	
● PRESTATION A RÉALISER DE PRÉFÉRENCE AVEC																	
DÉSIGNATION DES EXIGENCES	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	
Sécurité : Protection au feu																	
Sécurité : Mise aux normes électriques																	
Hygiène : Ventilation mécanique																	
Confort : Etanchéité des murs																	
Confort : Etanchéité des menuiseries																	
Confort : Isolation thermique																	
Confort : Isolation acoustique																	
Confort : Occultation																	
Confort : Augmentation de surface habitable																	
Confort : Occultation nocturne																	
Confort : Séparation jour/nuite																	
Confort : Equipement des pièces humides																	
Confort : Rangement																	
Confort : Création d'un ascenseur																	
Exploitation : Enlèvement des ordures ménagères																	
Rendement : redistrib. Parties communes SS et RdeCH																	

● CONDITIONS D'INTERVENTION ET DURÉE PRÉVISIONNELLE

● CHOIX DU MAÎTRE D'OUVRAGE	● AVIS DES USAGERS	



● La consultation des entreprises et la passation des marchés de travaux (page 11/11)

● I Confort ● Augmentation de la surface habitable

● DÉFINITION DE L'EXIGENCE
Augmenter si possible l'habitabilité des séjours

● PERFORMANCE A RESPECTER
- Sans objet

● PRESTATION A RÉALISER
- Récupération des surfaces de balcons
- déplacement des rangements du séjour vers la chambre

● COÛT DE LA PRESTATION

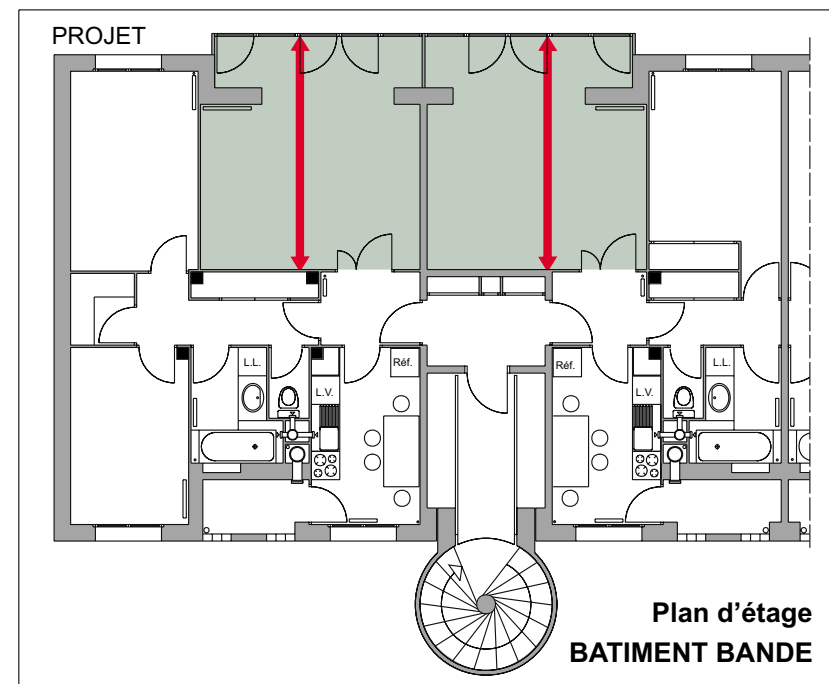
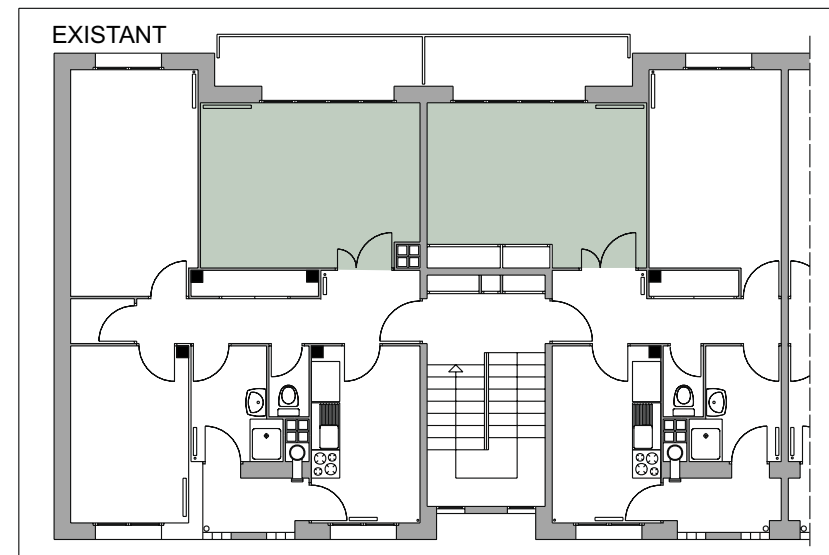
● PRESTATION A RÉALISER DE PRÉFÉRENCE AVEC

DÉSIGNATION DES EXIGENCES	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
Sécurité : Protection au feu	■															
Sécurité : Mise aux normes électriques	■	■														
Hygiène : Ventilation mécanique	■	■	■													
Confort : Etanchéité des murs	■	■	■	■												
Confort : Etanchéité des menuiseries	■	■	■	■	■											
Confort : Isolation thermique	■	■	■	■	■	■										
Confort : Isolation acoustique	■	■	■	■	■	■	■									
Confort : Occultation	■	■	■	■	■	■	■	■								
Confort : Augmentation de surface habitable	■	■	■	■	■	■	■	■	■	●						
Confort : Occultation nocturne	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■						
Confort : Séparation jour/nuit	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■					
Confort : Equipement des pièces humides	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
Confort : Rangement	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
Confort : Création d'un ascenseur	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
Exploitation : Enlèvement des ordures ménagères	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
Rendement : redistrib. Parties communes SS et RdeCH	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

● CONDITIONS D'INTERVENTION ET DURÉE PRÉVISIONNELLE

● CHOIX DU MAÎTRE D'OUVRAGE

● AVIS DES USAGERS



Plan d'étage
BATIMENT BANDE

La réalisation des travaux - Les mesures d'accompagnement social (page 1/4)

En dehors des problèmes rencontrés de manière classique lors de la réalisation des travaux il convient pour ce type d'opération et tout au long des différentes phases :

- de maintenir la continuité des fonctions urbaines qui assurent les échanges entre l'opération et la ville
- de limiter au mieux les nuisances de chantier pour les opérations de démolition de construction ou de réhabilitation
- d'assurer la sécurité et le confort des habitants des bâtiments destinés à être réhabilités.

Le maintien et la continuité des fonctions urbaines

Il s'agit plus particulièrement :

- des déplacements : liaisons par transports en commun, continuité des réseaux de voiries automobile, des cheminements piétonniers.
- des accès: maintien et facilité d'accès aux habitations, aux équipements et aux services, les accès aux établissements scolaires devant faire l'objet d'une attention particulière
- des réseaux: canalisations d'eau potable et bouche d'incendie, réseau d'assainissement, d'électricité de téléphone et de télévision, réseau de gaz, réseau d'éclairage public, le cas échéant des réseaux de chauffage urbain.
- des services: raccordement postal, enlèvement des ordures ménagères, des véhicules de protection contre le feu, services hospitaliers, services de police, services d'assistance sociale, services d'approvisionnement, déménageurs.
- des dispositions prises pour assurer la sécurité des usagers et la tranquillité des habitants

Eu égard à ces impératifs, le maître de l'ouvrage, en liaison avec:

- les services techniques de la collectivité,
- les sociétés de transports en communs
- les sociétés chargées de l'exploitation et de maintenance des différents services concédés
- et les responsables concernés des différents services pré-cités

établira un plan de coordination fonctionnel, conçu de manière évolutive pour satisfaire aux exigences en la matière tout au long du processus de rénovation du site. Ce plan sera porté à la connaissance des usagers par tous moyens appropriés en fonction des caractéristiques propres de chaque opération. Les systèmes d'informations temporaires, nécessaires à la signalisation et à la sécurité des usagers seront mis en place au fur et à mesure des besoins

Ces impératifs seront repercutés dans les marchés d'entreprises notamment à travers le cahier des clauses administratives particulières.

Limiter au mieux les nuisances de chantier: une approche "éco-chantier"

Le maintien de la qualité de la vie pendant des opérations de démolition, de construction ou de réhabilitation s'inscrit tout naturellement dans la logique du développement durable ou ces mêmes interventions sont considérées comme faisant partie intégrante de la vie de la cité.

L'approche "éco-chantier" repose sur l'affirmation de la volonté des partenaires d'une opération de réduire les nuisances du chantier par le respect d'un certain nombre d'exigences concernant l'information des riverains (habitations, loisirs, activités) et la formation des ouvriers du chantier.

● La réalisation des travaux - Les mesures d'accompagnement social (page 2/4)

- Les objectifs d'une approche environnementale du chantier sont les suivants:

- la limitation des risques et des nuisances causées aux riverains du chantier (bruit, poussières, pollutions visuelles, perturbations de trafic...)
- la limitation des risques sur la santé des ouvriers (port d'équipements contre le bruit, contrôle de la nocivité des produits utilisés, ...)
- la limitation des pollutions de proximité lors du chantier (huiles de décoffrages, laitance et eaux de lavage du béton, ...)
- l'organisation de la collecte sélective des déchets de chantier en vue de leur valorisation

Ces exigences sont à la fois la traduction pure et simple de la réglementation, mais aussi et surtout la traduction de la volonté du maître d'ouvrage

Le respect de ces exigences est obtenu par des mesures préventives, de contrôle et de correction, et dans certains cas par l'application de sanctions financières en cas de non respect répété.

Différents outils ont été créés en la matière. Nous citerons à titre d'exemple la "charte éco-chantier" (1*) conçue pour la ZAC Lamirault (une zone d'activité économique à Marne la vallée) et le fascicule "Mieux gérer les déchets de chantiers de réhabilitation" (2*) édité conjointement par la FFB - l'ADEME Ile de France - l'ARENE Ile de France - et l'ARACT

Les mesures d'accompagnement sociales

Cette dimension est trop souvent occultée lors de la réhabilitation de l'habitat social. Deux facteurs expliquent principalement cette situation:

- les personnels des antennes de gestion de proximité ne sont généralement pas associés à ces opérations, considérées comme exceptionnelles, et de ce fait nécessairement étrangères à la gestion courante.
- il existe que très peu d'entreprises qui disposent à l'échelle des opérations de cette importance, la culture nécessaire. En conséquence, les personnels compétents capables de pratiquer les nouvelles formes de gouvernance à l'occasion des interventions en milieu habité sont rares.

Les planches présentées aux deux pages suivantes, extraites du dossier de réhabilitation du groupe de la Ferme Fontenelle à Déville lès Rouen formulent des exigences en la matière qui peuvent servir d'exemple.

Elles ne traitent pas du problème des travaux qui imposent le relogement temporaire des familles. Pour ces opérations, le maître de l'ouvrage doit pouvoir disposer soit d'un certain nombre de logements vacants sur le site ou à proximité pour permettre la mise en oeuvre d'opérations "à tiroirs", soit monter puis démonter sur le site des logements d'urgence.

- (1*) source *Hubert PENICAUD - GECOB 13, rue Bausset 75015 Paris
Tel: 01.45.32.41.58 hpenicaud@club-internet.fr*
- (2*) source *FFB - ADEME Ile de France - ARENE Ile de France - ARACT*
- (2*) contact *ARENE Ile de France
94 bis avenue de Suffren 75015 Paris.
Tel: 01.53.85.61.75 <http://www.arneneidf.com> e-mail e.lagarde@areneidf.org*



La réalisation des travaux - Les mesures d'accompagnement social (page 3/ 4)

Présentation des exigences

CONTRAINTES D'INTERVENTIONS EN APPARTEMENTS

BÂTIMENT B	ESCAL A		ESCAL B		ESCAL C	
4° Etage	A 41 ●	A 42 ●	B 41 ●	B 42 ●	C 41 ●	C 42 ●
3° Etage	A 31 ●	A 32 ●●	B 31 ●	B 32 ●●	C 31 ●	C 32 ●
2° Etage	A 21 ●●	A 22 ●●	B 21 ●	B 22 ●	C 21 ●●	C 22 ●
1° Etage	A 11 ●	A 12 ●	B 11 ●	B 12 €	C 11 ●	C 12 ●
R.DE CH.						

LÉGENDE

	LOGEMENTS VACANTS	Possibilité de relogement transitoire A 41, B 32, C 12
	HANDICAPÉ MOTEUR	Occupation permanente
●	APPARTEMENT AVEC INTERVENTION LIMITÉE ENTRE 9H00 et 18H00	
○	APPARTEMENT AVEC INTERVENTION INTERROMPUE DE 11H30 et 14H00	
€	TRAVAILLEUR DE NUIT : Impératif : à reloger temporairement	

INTERVENTIONS PONCTUELLES EN APPARTEMENT LIMITÉES A TROIS JOURS EN CONTINU

INTERVENTION GLOBALE POUR LE BÂTIMENT B LIMITÉE A DEUX MOIS
PRISE EN CHARGE DE LA MANUTENTION DES MOBILIERS LOURDS(>30Kg)
OU ENCOMBRANTS (>1m³)SI NÉCESSAIRE

EXIGENCE RELATIVE AU CLOS ET AU COUVERT

REMPLACEMENT DES MENUISERIES DANS LA JOURNÉE

MAINTIEN DE L'ÉTANCHEITÉ SI NÉCESSAIRE PAR MESURES PROVISOIRES
RESTITUTION DU CLOS ET DU COUVERT HORS HORAIRES D'INTERVENTION

EXIGENCES RELATIVES A LA SÉCURITÉ DES PERSONNES

MAINTIEN DE LA SÉCURITÉ AU FEU

MAINTIEN DE LA SÉCURITÉ A LA CHUTE

PROTECTION CONTRE LES RISQUES DE BLESSURES

SIGNALISATION DES OUVRAGES PROVISOIRES

EXIGENCE RELATIVE A L'HYGIENE

ARRÊT DE LA VENTILATION PAR SHUNT ADMIS SUR TROIS JOURS MAXIMUM

EXIGENCE ÉNERGÉTIQUE ET FLUIDES

RETABLISSEMENT DE L'ELECTRICITE, DU GAZ ET DE L'EAU EN DEHORS DES HORAIRES D'INTERVENTION

PRISE EN RESPONSABILITÉ DES APPAREILS SOUS TENSION OU SOUS PRESSION EN DÉBUT ET FIN DE CHAQUE INTERVENTION

MAINTIEN DE L'ECLAIRAGE EN PARTIE COMMUNE

ARRÊT DE LA VENTILATION PAR SHUNT ADMIS SUR TROIS JOURS MAXIMUM

EXIGENCES RELATIVE A LA SÉCURITÉ DES BIENS

L'ENTREPRISE SE PORTE GARANTE DES BIENS QUAND LES CLEFS LUI SONT CONFIEES

UN AGENT EST AFFECTE A LA GESTION DES CLEFS, IL DISPOSE D'UN LOCAL FERME PRÉVU A CET EFFET. IL ASSURE UNE PERMANENCE COMPATIBLE A L'ORGANISATION DE CHANTIER PROPOSÉE

EXIGENCES RELATIVE A LA CONVIVIALITÉ

UN AGENT EST AFFECTE A L'INFORMATION DES USAGERS QUANT AUX DATES ET DURÉES D'INTERVENTION, NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DES TRAVAUX.

IL PRÉND EN COMPTE LEURS DEMANDES RAISONNABLES
IL ASSURE UNE PERMANENCE DONT LES HORAIRES SONT AFFICHES ET COMPATIBLES AUX IMPÉRATIFS DE TRAVAIL DES USAGERS

LES PLUS

L'ENTREPRISE PROPOSE-T-ELLE DE REPRENDRE A SON COMPTE LES TRAVAUX REALISES PAR LES LOCATAIRES FIGURANT AUX FICHES INDIVIDUELLES DU DIAGNOSTIQUE SOCIAL?
SI OUI, DANS QUELLES CONDITIONS?

L'ENTREPRISE ACCEPTE-T-ELLE DE REPRENDRE A SON COMPTE LES TRAVAUX REALISES PAR LES LOCATAIRES FIGURANT AUX FICHES INDIVIDUELLES DU DIAGNOSTIQUE SOCIAL?
SI OUI, DANS QUELLES CONDITIONS?

● La réalisation des travaux - Les mesures d'accompagnement social (page 4/4)

CADRE DE RÉPONSE

Calendrier Mois de

BÂTIMENT "B"														Cage d'escalier A																			
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
01																	01																
02																	02																
03																	03																
04																	04																
05																	05																
06																	06																
07																	07																
08																	08																
09																	09																
10																	10																
11																	11																
12																	12																
13																	13																
14																	14																
15																	15																
16																	16																
17																	17																
18																	18																
19																	19																
20																	20																
21																	21																
22																	22																
23																	23																
24																	24																
25																	25																
26																	26																
27																	27																
28																	28																
29																	29																
30																	30																
31																	31																

HANDICAPÉ MOTEUR	<input checked="" type="radio"/> APPARTEMENT AVEC INTERVENTION LIMITÉE ENTRE 9H00 ET 18H
TRAVAILLEUR DE NUIT	<input type="radio"/> APPARTEMENT AVEC INTERVENTION INTERROMPUE DE 11H30 A 14H00

REMARQUES EVENTUELLES	REMARQUES EVENTUELLES

SOCIAL

CONTRAINTES D'INTERVENTION EN PARTIES COMMUNES

- MAINTIEN DE LA LIBRE CIRCULATION EN HALL, ET CAGE D'ESCALIERS
- MAINTIEN DES ACCÈS AUX LOCAUX DE SERVICE (O.M., V.E.)
- L'ARRET DU FONCTIONNEMENT DES COLONNES V.O. EST ADMIS
- MAINTIEN DES ACCÈS AUX CAVES
- MAINTIEN DU RACCORDEMENT POSTAL
- MAINTIEN DE L'ECLAIRAGE EN PARTIE COMMUNE

EXIGENCES DE LA GESTION

- DURABILITÉ DES MATÉRIAUX PROPOSÉS ET DE LEURS ASSEMBLAGES
- PARTIES COMMUNES : PROTECTION ANTI VANDALISME ET FACILITE D'ENTRETIEN
- FACILITE D'EXPLOITATION DES SERVICES : ORDURES MÉNAGÈRES TRI SELECTIF
- FACILITE DE GESTION DES ENERGIES

Le cadre de réponse ci-contre permet de visualiser le calendrier d'intervention proposé par une entreprise candidate pour une cage d'escalier donnée. Le temps figure en abscisse, les tâches ou prestations en ordonnée.

Les cases réservées aux remarques éventuelles sont prévues pour permettre aux entreprises:

- de préciser leurs modalités d'intervention dans le cas des appartements :*
 - avec impératifs d'horaires
 - avec obligation de maintien dans les lieux
 - avec obligation de relogement.

de communiquer d'autres informations concernant les modalités d'intervention qu'elles envisagent.

● Les dossiers des ouvrages exécutés (page 1/2)

● DOE et développement durable

S'agissant des dossiers des ouvrages exécutés (DOE) Loi MOP (maîtrise d'ouvrage Publique), prévoit les dispositions ci-après ,dans le cadre de l'assistance aux opérations de réception (AOR).

Le maître d'oeuvre:

- s'assure que l'ensemble des plans est conforme à la réalisation, il modifie ou fait modifier ceux qui méritent de l'être.
- collecte l'ensemble des plans et schémas techniques conformes à la réalisation telle que prévue au marché de travaux
- rassemble les manuels des équipements mis en oeuvre et les notices de fonctionnement qui permettent leur maintenance,
- collecte les procès verbaux d'essais,
- transmet l'ensemble de ces documents au maître de l'ouvrage.

Les objectifs des DOE sont de constituer la mémoire d'une opération à l'achèvement d'une campagne de travaux mais surtout de disposer d'outils qui vont permettre d'assurer sa gestion, son entretien, sa maintenance et son exploitation dans de bonnes conditions, Le plus souvent, les conditions d'achèvement des travaux en habitat social (livraisons des appartements échelonnées dans le temps, urgence, etc.) et la pratique font que des DOE correspondants sont le plus souvent incomplets.

Les recommandations formulées ci-après sans remettre en cause ces obligations les organisent tout en précisant les aspects jugés importants pour faire en sorte que les DEO puissent répondre au mieux à leurs objectifs traditionnels mais également à ceux que l'on peut attendre dans une perspective de développement durable et notamment:

Au titre des extérieurs

- la protection du sol et du sous sol (pollution et minéralisation)
- la gestion écologique de la flore et sa protection - la protection de la faune
- la gestion des ressources d'eau de pluie sur le site
- la qualité de l'air (pollution)
- la protection aux nuisances acoustiques
- la gestion de l'énergie électrique

Au titre du bâti

- la gestion durable des matériaux et des procédés de construction,
- la gestion des énergies et de l'eau (économie d'eau et d'énergies, énergies renouvelables)
- La gestion des déchets (tri sélectif, collecte)
- la transformation des bâtiments (flexibilité si la construction a été conçue dans ce sens)
- la déconstruction en fin de cycle.

Les supports d'information.

L'évolution technologique et le niveau d'équipement des professionnels autorisent les maître d'ouvrage à exiger la remise des DOE sur support informatisé (de type CD ROM par exemple). La mémorisation informatique simplifie, le stockage, l'accès, la diffusion et le traitement de l'information.

On préférera les langages les plus courants (word et excel par exemple pour l'écrit et le calcul - jpg pour l'image - dwg (autocad) pour les représentations graphiques) Ceci étant, il est sage de maintenir l'obligation d'une édition papier pour archivage séparé aux fins:

- d'un accès direct aux documents les plus usités (notices de fonctionnement par exemple)
- de pouvoir sauver la mémoire de l'opération dans les situations les plus imprévisibles (principe de précaution).

● Les dossiers des ouvrages exécutés (page 2/2)

● Contenu HQE du DOE

Si la structure du DEO reste directement liée à la nature et à l'importance de l'opération et peut comprendre:

Un volet relatif aux extérieurs comprenant deux parties : - les ouvrages en surface et les aménagements en surface
- les ouvrages et les réseaux en infrastructure

Un volet relatif aux bâtiments comprenant autant de sous parties que d'ouvrages distincts (immeuble neuf destiné à l'habitation, immeuble réhabilité destiné à l'habitation, équipements neufs, par exemple).

Son contenu doit donner les informations et explications relatives:

Dans un bref mémoire d'introduction au DOE,

- à l'histoire de la campagne de travaux, à ses objectifs et attendus, à son programme,
- au découpage territorial de l'opération: état ancien et nouveau.
- à la cohérence de l'opération avec le PLU et notamment son PADD.

Dans le volet dévolu aux extérieurs :des informations et des explications relatives aux principes retenus et techniques mises en oeuvre pour:

- assurer la protection du sol et du sous-sol contre la pollution des eaux de pluie et de rejets liquides (hydrocarbures, huiles, acides, sels, etc)
- assurer la perméabilité du sol et du sous-sol à l'eau et la libre circulation des eaux souterraines.
- assurer la conservation des espèces végétales et leur entretien
- assurer la préservation de la petite faune
- diminuer les besoins en eau pour l'arrosage des végétaux, le nettoyage des espaces extérieurs : (profil du terrain, stockage de l'eau par exemple)
- améliorer la qualité de l'air: type de motorisation des véhicules de service et d'entretien, stockage des déchets, assainissement
- diminuer les nuisances acoustiques: type de motorisation des véhicules de service et d'entretien, matériel de stockage et de collecte des déchets,
- diminuer les consommations énergétiques (choix des matériels d'éclairage public et de leurs modes de fonctionnement par exemple)

Dans le volet dévolu aux bâtiments: des informations et des explications relatives aux principes retenus, matériaux et techniques mises en oeuvre pour:

- diminuer la pénibilité et les coûts liés à l'entretien des bâtiments : enveloppe, sols, parois vitrées etc.
- faciliter l'exploitation et l'entretien des équipements et réduire les coûts énergétiques: (ventilation, chauffage et PECS , ascenseurs, éclairage,)
- faciliter l'exploitation des équipements sanitaires et réduire les consommations d'eau potable
- assurer le tri sélectif des déchets solides pour en permettre la revalorisation et assurer leur collecte dans les meilleures conditions d'hygiène et de confort
- permettre la transformation des bâtiments en vue de leur adaptation à d'autres usages ou à la redistribution des partitions verticales et horizontales
- faciliter leur déconstruction tout en minimisant les nuisances et les coûts de cette ultime intervention

● Le guides d'entretien, d'exploitation et de maintenance - la redéfinition des contrats (page 1/ 2)

- Les interventions lourdes de renouvellement durable, le plus généralement, conduiront la maîtrise d'ouvrage sociale à reconsidérer, les conditions d'entretien, d'exploitation et de maintenance de leurs opérations.

En effet, les modifications des flux, des transports, des réseaux, des services, les nouvelles mixités d'habitat et de population, la diversification des fonctions, la redistribution du foncier, le remplacement des équipements, le recours éventuel aux énergies nouvelles, la requalification des espaces extérieurs, l'explosion, du fait des transformations profondes qu'elles impriment au milieu.

La redistribution foncière.

Après travaux, une nouvelle cartographie précisera les limites foncières entre le domaine public et le domaine privé. Cette recomposition du foncier invite à la rédaction d'un cahier des charges réciproques entre l'organisme bailleur et la collectivité qui définira la nouvelle répartition des responsabilités pour:

- l'entretien et la maintenance des espaces végétalisés et des voiries y compris les charges de consommation d'eau
- l'entretien et la maintenance de tous les ouvrages en limite de mitoyenneté
- l'entretien et la maintenance de équipements de surface et notamment: de l'éclairage extérieur, de la signalétique, de la signalisation routière.
- assurer dans le domaine privé la libre circulation des véhicules de service, de sécurité et d'entretien.
- assurer dans le domaine privé éventuellement, la libre circulation de certains véhicules de transports en commun
- assurer les opérations de police et de sécurité.

Ce même type de document peut être envisagé pour gérer les relations entre l'organisme bailleurs et les partenaires privés ou publics dont les établissements feraient partie intégrante du site : écoles maternelles ou primaires, centre social, commerces, etc.

La redistribution foncière suppose également le même type de mise au point afin de définir les limites de prestations et les charges respectives d'entretien et d'exploitation avec les différents services concédés pour:

- le réseau de distribution d'eau potable et de défense incendie
- le réseau d'alimentation électrique
- le réseau d'alimentation de gaz
- le réseau téléphonique
- le réseau de télédistribution
- le réseau de chauffage urbain s'il y a lieu.

Les modes de gestion, d'entretien, de maintenance et d'exploitation.

Le plus souvent, les organismes bailleurs diversifient leurs modes de gestion, d'entretien, de maintenance et d'exploitation. Une partie de la gestion est réalisée en compte propre (gestion des charges et des loyers, entretien des parties communes, entretien des espaces verts hors élagage, petites réparations par exemple.); l'autre partie étant dévolue à des entreprises spécialisées, en régie ou au moyen de contrats généralement renouvelés tacitement.

A l'occasion de ces opérations plusieurs facteurs concourent à réviser les modes de gestion.

- les nouvelles emprises de terrain, la nature de leurs aménagements (espaces verts, voiries, stationnements, cheminements).

● Le guides d'entretien, d'exploitation et de maintenance - la redéfinition des contrats (page 2/2)

- - les transformations d'usage et les modifications techniques du bâti réhabilité
- les tâches nouvelles afférentes aux constructions neuves
- la réorganisation de services (gestion des déchets par exemple)

Ces facteurs représentent une opportunité

s'agissant des prestations conservées ou créés en compte propre, pour:

- motiver les personnels de l'antenne de gestion de proximité
- définir, en décision partagée, un nouveau plan de charge (tâches à conserver en compte propre, tâches à sous-traiter)
- envisager la création d'emplois
- générer le cas échéant de nouvelles relations avec les locataires en recentrant les tâches conservées en compte propre sur la qualité des rapports humains.

s'agissant des prestations sous-traitées, pour:

- remettre en concurrence des prestataires de services compte-tenu de la modification de la nature des tâches à effectuer,
- envisager la révision des contrats en cours eu égard aux facilités d'entretien, d'exploitation ou de maintenance qu'autorisent les équipements du parc immobilier après travaux.
- rechercher de nouvelles compétences pour les prestations qui le réclament.

S'agissant de la gestion proprement dite:

1°) reconsidérer les charges :

- en fonction de la nouvelle répartition du foncier entre la collectivité et le propriétaire bailleur,
- en fonction des nouvelles surfaces, et des nouvelles typologies de logements en tenant compte des nouvelles consommations d'eau et d'énergie.
- en tenant compte des nouveaux coûts afférents aux services, à la gestion, à la maintenance, à l'entretien ?

2°) reconsidérer la ventilation des postes entre les postes P1, P2 et P3 à la lumière de la restructuration du site

3°) concevoir un logiciel d'exploitation du site pour:

- faciliter les actes de gestion
- suivre l'évolution des facteurs économiques
- évaluer le degré de satisfaction des locataires

Chapitre 4 - GESTION COURANTE

Page n°

●	La vie de quartier	93
● ●	La gestion, l'entretien, la maintenance et l'exploitation	95
● ●	L'évaluation et le recadrage	99

Signification des signets

- *Phases impliquant le maître de l'ouvrage*
- *Phases pour lesquelles le recours à des intervenants externes classiques est nécessaire*
- *Phases pour lesquelles le recours aux compétences environnementales est nécessaire ou souhaitable*

Introduction

Le présent chapitre traite de la vie courante d'un quartier à l'issue d'une campagne de travaux d'importance significative, inscrite dans la stratégie de renouvellement urbain durable d'un organisme d'habitat social.

Bien que par essence, la notion de renouvellement porte en elle le caractère cyclique et continu des mutations urbaines, cette étape de la vie du quartier a été retenue comme origine de la gestion courante :

- parce qu'elle représente un événement important pour la communauté concernée. Elle concrétise, pour les habitants comme pour le bailleur, après une longue période de concertation, l'aboutissement d'une politique de territoire pour un mieux vivre, une ouverture sur la ville, la volonté de nouveaux comportements environnementaux:
- parce que, si l'importance des transformations envisagées à l'échelle du quartier justifie d'autres interventions lourdes, celles-ci auront préalablement fait l'objet d'un réel consensus dans la concertation (les impacts négatifs auront été mesurés et limités au mieux pour que les travaux correspondants soient vécus comme un phénomène banalisé).
- parce que les principes du développement durable intègrent la réversibilité et incite à l'ouverture des projets dès la conception pour répondre aux besoins futurs par la flexibilité et l'adaptabilité.

La démarche entreprise à l'occasion de la requalification du quartier aura instauré de nouvelles formes de dialogue entre les acteurs concernés, notamment entre les locataires et le bailleur. Le temps de la quotidienneté moins sujet à conflit que celui de grands projets participe souvent au désintérêt, au désengagement de la vie publique. Le premier volet de ce chapitre traite des outils de communication pour maintenir une dynamique de la participation citoyenne et favoriser ainsi la cohérence sociale.

Le second volet de ce chapitre propose une approche environnementale de la gestion, de la maintenance et de l'exploitation. Elle se fonde sur la proximité, la responsabilisation des usagers, la pertinence dans les attributions confiées aux prestataires de service, le contrôle. Elle met également l'accent sur la satisfaction des besoins, la qualité de la vie et des échanges, en minimisant le seul aspect du bâti considéré que comme un des moyens, (certes important) de contribuer à la problématique d'ensemble.

Le troisième volet du chapitre met en évidence le caractère cyclique et continu du renouvellement urbain. Faut-il modifier, compléter, adapter certains aménagements ? Faut-il réviser telle ou telle autre orientation prise en matière de transport, de typologie d'habitat, ? Requalifier un pôle de quartier ? Renforcer la place du végétal ? A moyen ou long terme, faut-il envisager au regard de la politique de la ville de nouvelles grandes orientations ?

Face à ces interrogations, il invite à l'évaluation et au recadrage permanent des options prises, au moyen d'indicateurs, dans le cadre d'une réflexion partagée. L'évaluation et le recadrage, se présente ainsi comme un outil privilégié de connaissance des besoins et de contrôle et d'enrichissement du PRUD (projet de Renouvellement Urbain Durable).

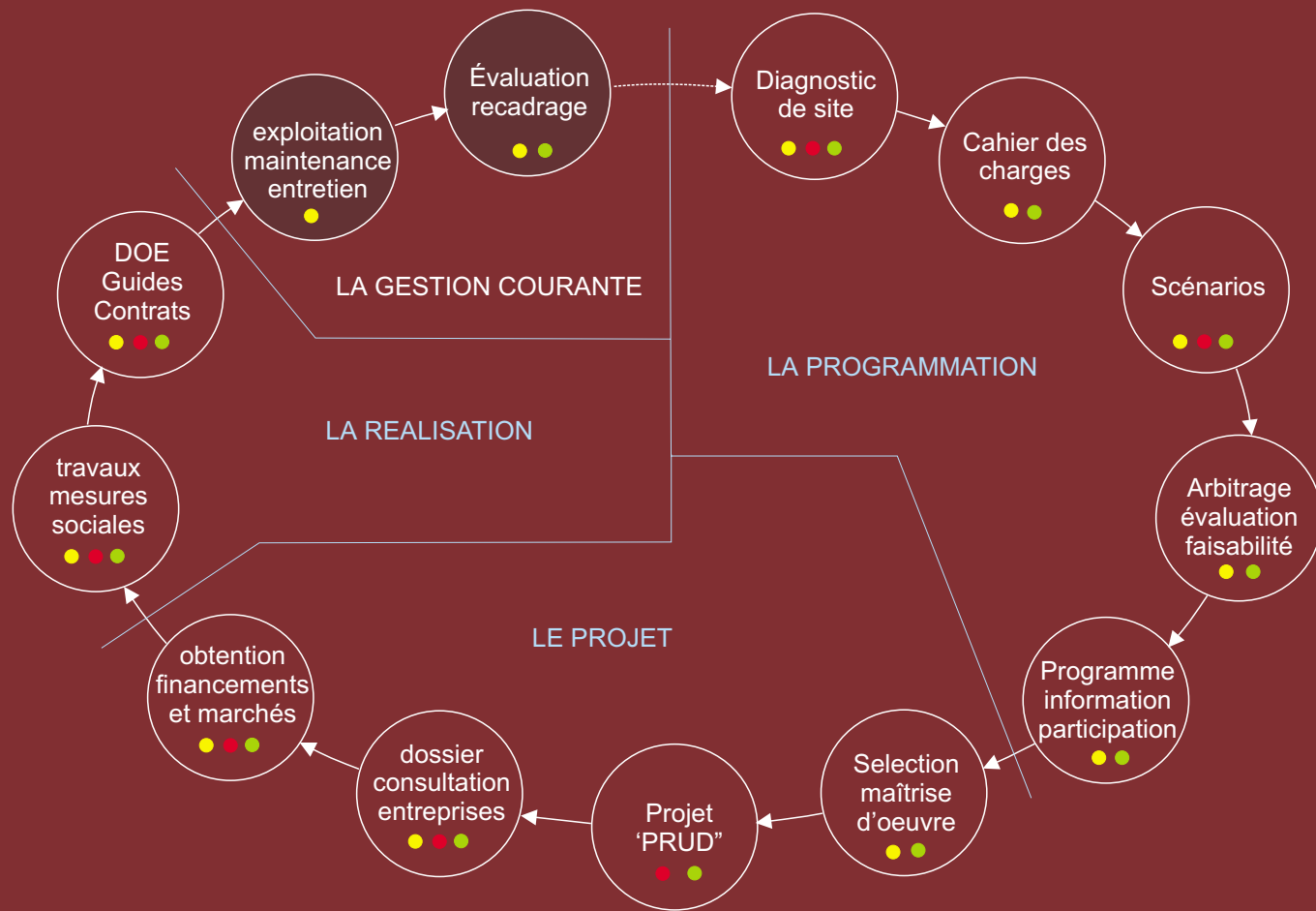
Enfin, il convient de signaler:

- l'ouvrage d'Olivier Piron "renouvellement urbain, analyse systémique" (1*) Puca 2002 qui présente les différentes formes de mutation des tissus urbains y compris ceux liés à l'habitat social.
- l'ouvrage d'Alain Cluzet "Au bonheur des villes" (2*) dans la mesure où cet urbaniste, disposant d'une grande connaissance des enjeux urbains et environnementaux, trace des pistes intéressantes pour une réelle reconquête de villes à vivre. En s'appuyant sur de nombreuses expériences et études, il nous interpelle sur le sens de leur morphologie, de leurs usages, des rapports sociaux qu'elles sous-tendent. Les différents thèmes qui y sont traités sont autant d'occasion d'établir des correspondances entre critères et indicateurs pour le suivi et l'évolution des milieux urbains.

(1*) "Renouvellement urbain, analyse systémique" PUCA 2002
Olivier Piron

(2*) "Au bonheur des villes" Alain Cluzet édition de l'Aube - Diffusion Seuil
Alain Cluzet Président du Conseil français des urbanistes (CFDU).

La gestion courante dans le cycle de l'enchaînement des tâches



Signification des signets

- Phases impliquant le maître de l'ouvrage
- Phases pour lesquelles le recours à des intervenants externes classiques est nécessaire
- Phases pour lesquelles le recours aux compétences environnementales est nécessaire ou souhaitable

● La vie de quartier page 1/3)

A l'occasion du projet de renouvellement urbain, la structure de proximité de l'organisme aura été renforcée, des outils nécessaires à la circulation de l'information, privilégiant la participation et les prises de décision, inspirés de ceux que préconisent les "Agendas 21" auront été conçus, testés et validés.

Pour assurer le maintien du dialogue à l'aide de ces nouveaux outils de gouvernance, pendant la vie courante du quartier, chaque organisme, en fonction de sa sensibilité et des particularités de chaque ensemble immobilier définira des modalités pratiques de communication, dites "de croisière", pour favoriser la participation active des habitants à la vie du quartier.

Quel que soit le degré de participation des habitants à la requalification du quartier. Ceux-ci appréhenderont toujours un contexte nouveau dans lequel les repères habituels ont été bouleversés. Un temps d'adaptation de transition s'avère ainsi nécessaire. Il sera facilité par la qualité de la communication pour mieux s'approprier les objectifs généraux, notamment ceux adoptés au titre du développement durable et assimiler les informations relatives à la vie pratique.

DETERMINER LES OBJECTIFS DE LA COMMUNICATION

Il est tout d'abord essentiel de bien cibler le public concerné: locataires; commerçants, partenaires etc. Il s'agit plus particulièrement ici de traiter des échanges avec les locataires. Dans ces relations, il est courant de distinguer quatre niveaux de communication: informer, s'informer, faire participer, associer à la décision (1*)

Informer

L'information pourra porter sur (liste non exhaustive donnée à titre indicatif):

- les points forts de la politique de la ville retenus par les ou la commune(s) à travers les Schémas de Cohérence Territoriaux ou les Plans Locaux d'urbanisme,
- les points forts de la nouvelle identité de quartier : valeur symbolique et attractivité du pôle de quartier, rues, place, adressage, signalétique, espaces publics majeurs,
- la valorisation de son capital végétal : paysage, valorisation écologique (biodiversité) parc, jardins, plantations
- les points forts environnementaux: réduction des emprises bâties, dédensification, de nuisances et de pollutions,
- la nouvelle organisation de son réseau de voiries et de cheminements
- la politique adoptée en matière de transports: incitation à l'usage des transports en commun et des modes de déplacements "doux"
- les nouveaux équipements publics et privés bâtis ou non (services offerts, localisation, horaires, coûts)
- la nouvelle offre en matière d'habitat, mixité et diversité
- le nouveau mode de gestion des déchets: tri, collecte, recyclage
- les nouvelles conditions de gestion de l'eau et de l'énergie,

(1*): *FORS Recherche Sociale 48, rue des Petites Ecuries 75010 Paris
Tel: 01.48.24.79.00 Site internet www.Fors-rs.com*

CSTB Laboratoire de Sociologie Urbaine générative Michel BONETTI

● La vie de quartier (page 2/3)

- l'identification éventuelle de nouveaux prestataires dans la gestion des biens et des services
- etc

S'informer.

Dans un délai plus ou moins long, en fonction des sujets considérés, les habitants en toute légitimité, pourront constater des dysfonctionnements, rencontrer certains problèmes inattendus pouvant justifier des ajustements, la correction d'aménagements réalisés, souhaiter le renforcement d'une disposition prise ou encore l'augmentation de la fréquence d'un service.

Au delà de ces contingences, visant la régulation ou la mise au point, la requalification d'un quartier porte en germe l'émergence de nouvelles pratiques, l'appropriation inattendue de lieux, l'apparition de nouveaux échanges, le renforcement de la diversité. Elle est facteur d'infléchissement des comportements, d'enrichissement de la vie associative.

Faire participer

La requalification d'un quartier conçue dans la perspective du développement durable implique de nouveaux besoins en matière de gestion, d'exploitation et de maintenance. Elle conduira le plus souvent l'organisme à redéfinir les attributions confiés aux prestataires de services externes sous contrat. Dans ce contexte, il est envisageable:

- de responsabiliser les habitants pour induire une évolution des comportements qu'il est plus facile d'obtenir par la prise de conscience de la vulnérabilité de l'environnement que par l'appel au civisme: propreté des espaces extérieurs, gestion des déchets, respect des espaces plantés, plus grande attention apportée aux nuisances, acoustiques en particulier.
- de confier certaines prestations de services dans les domaines de l'entretien, de la maintenance, de la communication, à des habitants demandeurs d'emplois
- d'inciter certains habitants à prendre une part plus active à la vie du quartier à travers les associations notamment, les manifestations festives etc,

Associer à la décision

La culture d'entreprise des organismes bailleurs les amène, le plus souvent à décider des conditions de maintenance, de gestion et d'exploitation de leurs ensembles immobiliers sans en référer aux habitants. On peut imaginer, en considérant la dynamique que doit générer le nouveau climat de dialogue et de confiance, d'associer les locataires aux décisions en la matière: Faut-il assurer l'entretien des espaces verts, le nettoyage des parties communes des immeubles, les interventions en petites réparations à une société de service extérieure ou non ? Quelles en seraient les incidences sur les charges etc, ?

Ces tendances conduiraient

- à une meilleure appréciation de la relation qualité/coût des services selon qu'ils sont assurés de manière interne ou externe
- à responsabiliser les usagers (coût de l'incivilité et du vandalisme)
- à un auto contrôle des usagers sur le service rendu.

LES INSTRUMENTS DE LA COMMUNICATION

Le choix des moyens se fera en fonction de la diversité de la population et des objectifs. Il ne faut pas craindre de varier ces moyens et de les répéter. On

● La vie de quartier (page 3/3)

vérifiera auprès des personnels de l'antenne de gestion de proximité si un message a été compris par les différentes catégories d'habitants et symétriquement si les messages et les signes émis par les habitants ont bien été perçus par les personnels de l'organisme.

Il est possible d'établir un lien entre les différents moyens d'informations et leur usage social, ainsi :

L'image (dessin, photo, maquette, film) est un langage accessible à tous. Le plus souvent, il conviendra de la commenter, notamment s'il s'agit d'un plan d'architecte difficile à décrypter, et surtout de recueillir les réactions qu'elle suscite. Les techniques contemporaines autorisent des représentations virtuelles, exactes, capables de visualiser l'évolution des projets dans le temps, qui se révèlent être précieuses pour un dialogue démocratique dédramatisé.

L'écrit reste l'outil indispensable car il constitue la mémoire. Celle des décisions prises, des calendriers, des adresses. S'il ne peut être dans le contexte le support d'une explication complexe, il assure l'information en temps différé (en se substituant par exemple à l'absence à une réunion). Pour le suivi de la vie de quartier, il peut prendre la forme d'un journal. Se pose alors la question de la place accordée à l'expression des locataires et à la légitimité représentative.

Le dialogue direct individuel. Il n'y a pas de bonne communication sans dialogue direct. Tout le personnel de l'organisme fait spontanément partie de ce système de communication généralement non directif et particulièrement riche d'enseignements réciproques. On notera la pertinence de ce vecteur auprès des habitants les plus fragilisés : personnes âgées, handicapés, malades, individus isolés.

Les réunions publiques. Elles sont le moyen privilégié de sensibiliser les intéressés à leur appartenance à une communauté de vie. Elle sont le lieu par excellence de l'expression démocratique. On prendra soin que l'organisation de ces temps forts de rencontre et d'échange permette à ceux les moins à l'aise, de s'exprimer au même titre que ceux habitués à prendre la parole en public. Il permet de faire prendre conscience des enjeux collectifs, des intérêts convergents, mais également des distances et des oppositions.

Les sites électroniques. Le contexte actuel de l'habitat social n'est évidemment pas en mesure d'intégrer cet outil du fait du niveau d'équipement des habitants. Ces mises à niveau seront rapides. Il est donc nécessaires de travailler dès à présent à la configuration de ce vecteur qui permet l'information, la communication transversale instantanée, et de nouvelle forme de mémorisation.

LA MISE EN SYNERGIE DE LA COMMUNICATION

Chaque organisme définira les conditions de mise en oeuvre d'une politique de territoire partagée pour chaque groupe immobilier constituant son patrimoine. Les modalités de gouvernance de vront apporter des réponses :

- à la représentativité des habitants
- à la relation des habitants et de l'organisme notamment à travers son antenne de gestion de proximité
- à la relation de l'organisme et des habitants à la collectivité locale
- à la sélection des sujets justifiant communication et notamment objectifs environnementaux, enjeux, indicateurs de suivi
- au choix des moyens de communication et à la fréquence de leur mise en oeuvre.

*Contacts: LOGIREP. Anthony BOIS Responsable d'unité de gestion Sevran/Villeparisis
1, Allée des Tulipes - 93270 SEVRAN Tel: 01.43.85.43.12 Fax: 01.43.85.43.31.*

● Gestion entretien, maintenance exploitation (page 1/3)

Le chapitre précédent au volet “ Les guides d’entretien, d’exploitation et de maintenance - la redéfinition des contrats “ précise les incidences d’une opération de renouvellement urbain durable sur la gestion, l’entretien la maintenance et l’exploitation. Nous ne reviendrons donc pas sur ces aspects mais mettrons l’accent sur la dynamique sociale qu’autorise une gestion de proximité.

En dépassant les seules préoccupations de gestion directe, la politique de gestion de proximité ouvre de nouvelles perspectives d’échanges entre le bailleur et les locataires

Les points forts de cette stratégie sont les suivants:

Pour chaque site:

- implanter au coeur des ensembles immobiliers une antenne de gestion de proximité à l’écoute des habitants, entretenant des échanges réguliers avec les services centraux de l’organisme,
- Faire en sorte que la présence du responsable d’antenne et des personnels dans le quartier soit constante et naturelle : se faire voir, connaître, observer, parler avec les gens (familles et groupes de jeunes désœuvrés), apprendre à les connaître et se faire accepter.
- Mettre en place des unités de gardiennage en nombre suffisant pour que les relations humaines puissent exister: une unité de gardiennage pour 100 appartements semble être une bonne échelle, au-delà de 120 logements par unité de gardiennage la qualité des rapports humains ne peut être maîtrisée, et ce, sous réserve que l’organisation et la typologie bâtie soit en cohérence.

A cet égard, il semble intéressant ici de s’appuyer sur l’expérience de LOGIREP à la Cité basse du Pont Blanc à SEVRAN qui a su, à travers son antenne de gestion de proximité, trouver un mode de gestion efficace essentiellement basé sur la présence, la qualité d’écoute et le service rendu aux habitants. Dans le contexte particulier de cette opération, cette stratégie fut à l’origine de la création d’un véritable pôle du quartier, le “ jardin biologique” qui est aujourd’hui le facteur essentiel d’identité du quartier et qui, par ses vertus pédagogiques et écologique favorise l’attractivité du quartier et la multiplication des échanges..

Le quartier du Pont Blanc à SEVRAN comprend 500 logements en 8 tours (la Cité Haute) et 417 logements en trois groupes de deux immeubles de 4 niveaux (la Cité Basse).

L’antenne de gestion est structurée de la manière suivante et comprend :

- un responsable
- une auxiliaire sociale (qualification CESF)
- un agent technique
- un agent responsable de la propreté pour la Cité haute
- un agent responsable de la propreté pour la Cité Basse
- deux femmes de ménage pour chacune des deux cités
- trois agents chargés de la maintenance et des petites réparations, ces agents sont qualifiés pour les interventions sur certains équipements techniques (ferme porte automatique par exemple)
- trois unités gardiennage, pour la Cité Basse, une pour chaque groupe d’immeuble (totalisant 4 gardiens),
- quatre unités de gardiennage pour la Cité Haute, (une pour deux tours).

● Gestion entretien, maintenance exploitation (page 2/3)

Son mode de fonctionnement est le suivant :

- Le responsable assure une présence continue sur le site et la relation avec le siège de l'organisme
- Les agents auxiliaires assistent le responsable dans le champ respectif de leur domaine de compétence,
- Les agents de propreté veillent à la qualité des comportements, assurent la propreté des abords effectuent la pré-collecte des ordures ménagères en tri sélectif
- Les femmes de ménage assurent l'entretien et le nettoyage des parties communes des bâtiments
- Les trois agents chargés de la maintenance interviennent en petites réparations dans les parties communes à la demande des gardiens, en partie commune et en extérieur. Leurs prérogatives se limitent aux tâches autres que celles qui sont effectuées par les sociétés ou artisans, prestataires de service externes de l'organisme.

Une tenue de travail permet d'identifier la fonction de gardiennage. Les gardiens collectent les loyers, renseignent les locataires en temps réel grâce à un outil informatique "le Webgardien" relié directement au siège, recueillent quotidiennement les demandes des locataires par groupe d'immeuble, informent le jour même le responsable d'antenne des préoccupations légitimes correspondantes, et renvoient l'information des décisions prises. Les petites réparations font l'objet de circulation de fiches permettant le contrôle de la réalisation effective des interventions pour lesquelles les gardiens ont instruction de donner satisfaction en moins de 24 heures. Les loges sont conçues et aménagées de manière fonctionnelle, les ambiances sont traitées avec soins afin d'en faire à la fois des lieux représentatifs de l'image de marque de l'organisme mais également des lieux conviviaux. (revêtement de sol carrelé, peintures, éclairage, mobiliers fixes).

En plus des services directement assurés par l'antenne de gestion, l'organisme fait appel à des prestataires extérieurs. En la matière la structure centrale de LOGIREP choisit les entreprises après avis de l'antenne de gestion, notamment à l'occasion des dates anniversaires de renouvellement de contrats. Ces prestataires interviennent dans les domaines suivants:

- plomberie/robinetterie: entretien des robinetteries, des chasses d'eau et des réseaux de distribution avec intervention au coup par coup sur demande et visite de contrôle sur programme annuel tous les 15 jours.
- électricité: pour petites réparations avec intervention au coup par coup.
- chauffage.
- assainissement (eaux usées et eaux vannes).
- espaces verts.

L'organisme n'impose pas à ses agents "un cahier des charges de gardiennage". Une grille définissant les qualités requises a été mise au point sur laquelle s'engagent les gardiens postulant au moment du recrutement. Quelle que soit la pertinence de ce type d'outil d'aide à la décision, il faut considérer comme irremplaçable la richesse de l'entretien personnel pour apprécier notamment les qualités humaines des agents et notamment celles de disponibilité et d'écoute, de serviabilité et d'attention. Tous les gardiens de l'OGIREP sont appelés à suivre une formation de base prolongée par une formation continue assurée par l'Association de formation FRANCHIR.

Pour enrayer les dérives, et recréer une vie de quartier l'engagement d'actions matérielles et sociales conjuguées est un puissant levier. (les exemples ci-après concernent le site de Sevran ils sont donnés à titre indicatifs)

Actions matérielles, ponctuelles :

- suppression de passages traversants d'immeubles. Cette disposition participe à la requalification des parties communes, facilite leur entretien et sécurise

● Gestion entretien, maintenance exploitation (page 3/3)

les accès,

- réorganisation des locaux OM en vue du tri sélectif.
- suppression de l'occupation sauvage de parking couvert et éradication de la casse automobile par transformation des emplacement libre par des places boxées.

Actions sociales visant à la réinsertion professionnelle de certains jeunes (par négociation et conversation informelle dans la cité. Avec le concours de la Ville et l'association de recherche pour l'insertion) :

- atelier de peinture avec intervention dans et hors du quartier, (les embauches étant assurées par la ville et les fournitures par le service maintenance de l'organisme).
- création d'un jardin biologique , véritable pôle de quartier favorise ayant pour objectifs, la réinsertion, la pédagogie, la sensibilisation à la culture biologique, l'embellissement, la vente de produits agricoles aux habitants, le désenclavement du quartier:

Actions sociales visant à restaurer la vie de quartier et concourir à la formation culturelle et professionnelle avec le concours de la ville et des associations de quartier:

- activité de récupération de vêtements,
- Atelier de couture
- Atelier de cuisine
- Cours du soir en informatique et alphabétisation
- Sortie d'été à la mer pour les jeunes

Gestion urbaine de proximité: des intervention coordonnées entre ville et bailleurs

En ile de France, les démarches de gestion urbaine de proximité engagées depuis quelques mois par les communes, les bailleurs et l'état, se concrétisent généralement par l'élaboration d'un plan pluri-annuel d'action.

Brigitte GUIGOU présente ces démarches dans les cahiers de l'AURIF Supplément Habitat n°31 Février 2002 dont les axes principaux sont les suivants:

- mieux aménager les espaces résidentiels
- mutualiser les moyens et les organisations
- renforcer la qualité des services résidentiels
- améliorer la tranquillité publique par la présence de la médiation
- améliorer les modalités d'intervention des bailleurs et de la commune
- développer les actions de veille dans l'espace collectif

● L'évaluation et le recadrage (page 1/6)

On rappellerar tout d'abord l'importance des processus l'évaluation en tant que phase d'audit en vue d'améliorer globalement les systèmes de management.

PROCEDURES ET PRATIQUES

Dès son élaboration, le "PRUD" (Projet de Renouvellement Urbain Durable) prévoit potentiellement les ajustements, les modifications, les réorientations, dans le contenu du programme, dans le calendrier de sa réalisation, dans les usages qui seront nécessaires à la vie, à la respiration du quartier. Il se présente comme un canevas, une structure d'accueil destinée à assurer l'harmonie et la cohérence du quartier à toutes les étapes de son développement, Il se veut ouvert, souple et évolutif pour satisfaire au mieux les besoins des habitants présents et futurs.

Cette démarche, qui pose comme principe la réinterrogation permanente comme conduite de projet, a pour corollaire la mise en place de procédures qui permettront l'évaluation et si nécessaire, le recadrage du PRUD. Pour être à la fois efficace et prospectif, le suivi de la vie quartier ne peut qu'être partagé entre les différentes entités concernées que sont les habitants, les représentants de l'organisme, de la ville, des services publics ou privés:

Par rapport à la ville (il s'agit de la commune dans le cas d'un PLU, ou d'un syndicat de communes dans le cas d'un SCOT en intercommunalité) il y aura lieu d'instaurer des points de rencontre entre responsables chaque fois que des éléments nouveaux ou des constats faits de part et d'autre le justifieront. Un rapprochement fixé à échéance régulière (le rythme annuel semble être une bonne échelle dans le temps) entre les représentants de la collectivité et ceux de l'organisme mais aussi des autres organismes opérant sur le site, au cours duquel sera débattues librement les idées sur les perspectives à moyen et long termes, favorisera souvent l'émergence de solutions originales et renforcera la volonté d'une réflexion partagée sur le devenir du territoire.

S'agissant des habitants, le suivi de la vie de quartier sera le résultat d'actions conjuguées et/ou de réactions spontanées avec des informations recueillies:

- directement auprès des habitants (sondage, enquête auprès des habitants, réunions, correspondances, entretiens téléphoniques, entretien à domicile),)
- indirectement auprès des habitants (questionnaires, journal, site informatique)
- par les personnels de l'antenne de gestion de proximité (formulation de demandes ou observations spontanées)
- par les prestataires de services ou les agents municipaux, (formulations et réactions et comportements saisis dans le cadre de leurs interventions)

Aux fins d'évaluation et de recadrage, l'antenne de proximité doit tenir à jour des "carnets de bord" (un par unité de gardiennage et un au niveau de l'antenne de gestion dans lesquels seront consignées les informations estimées d'intérêt pour apprécier la pertinence d'éventuelles inflexions.. Par mesure d'efficacité, la structure de ces carnets sera cohérente avec les structures d'informations adoptées initialement. Si l'antenne de gestion de proximité a adopté la pratique des réunions de personnels (hebdomadaires ou journalières) l'évaluation devra constituer un des points de l'ordre du jour.

Vis à vis des prestataires de services et notamment des prestataires à vocations techniques (chauffage, ventilation, assainissement, etc.) les cahiers des charges d'exploitation et de maintenance, comme les prévisions en matière de consommations se présenteront comme autant d'outils permettant l'autocontrôle et l'évaluation. Des bureaux d'études spécialisés en gestion de patrimoine ont, notamment, pour le secteur tertiaire et le secteur de l'habitat résidentiel, développé des méthodes et des stratégies, établi des ratios, transposables à l'habitat social (1*)

(1*)

GECOB CONSEIL BATIMENT - Mike SISSUNG

18, place Henri IV 77100 Meaux - Tel: 01 60 09 81 61 Fax: 01 64 33 48 91 E.mail.: gestion.conseil.batiment@wanadoo.fr

● L'évaluation et le recadrage (page 2/6)

En interne, l'organisme devra mettre en place un observatoire qui aura pour mission de centraliser les informations recueillies, de traiter les données pour les rapprocher des objectifs initiaux et d'éventuels nouveaux objectifs (consécutif à des projets à l'échelle de la ville par exemple), les classer par thèmes puis confronter ces données aux indicateurs de pression retenus par l'organisme après l'établissement du diagnostic de site au moment de l'élaboration du cahier des charges, préalable à l'exploration des scénarios. Ce dépouillement permettra l'établissement d'une grille de lecture des indicateurs, renseignée et pondérée, qui permettra de cadrer des projets d'actions pour engager les corrections, les ajustements ou encore esquisser les éventuels changements de cap qui s'imposent. Il est envisageable et certainement constructif d'associer les habitants aux travaux de l'observatoire, selon des modalités à définir pour chaque contexte.

L'organisation d'un forum des habitants, programmé à date fixe, peut être un moyen d'inscrire dans la coutume, dans la normalité, le principe de l'évaluation et d'institutionnaliser la participation citoyenne. Ces manifestations seront l'occasion de présenter, de manière concise et simplifiée, une synthèse faite par l'observatoire des résultats de l'analyse, de mesurer la réceptivité et d'apprécier les différentes tendances exprimées en réaction aux hypothèses avancées, de sélectionner ou d'arrêter des options.

OBJECTIFS, ENJEUX, INDICATEURS

La politique de patrimoine aura permis à l'organisme d'arrêter une stratégie, de fixer des objectifs en matière de renouvellement urbain durable et de déterminer des enjeux pour le quartier. A l'issue de la phase de diagnostic de site pour un ensemble immobilier déterminé, le cahier des charges correspondant en aura précisé les indicateurs.

Nous pensons que toute évaluation puis recadrage éventuel doivent être établis à partir des mêmes référents que ceux adoptés initialement qu'il s'agisse des objectifs, des enjeux et des indicateurs. Dans cet esprit, et en restant dans une approche durable mais pragmatique du projet de renouvellement urbain nous proposons les classifications suivantes qu'il convient de considérer comme exemple, d'autres ventilations pouvant bien évidemment être envisagées pour traduire l'extrême diversité des contextes urbains et humains:

Les objectifs

Objectifs de développement durable (1*) (nous rappelons pour mémoire les objectifs proposés par le département du développement durable du CSTB)

- objectif 1 Renforcer la diversité de la population:
- objectif 2 Développer la mixité urbaine
- objectif 3 Améliorer le cadre et la qualité de vie, et rendre le territoire durable
- objectif 4 Rendre les bâtiments durables
- objectif 5 Limiter l'étalement urbain
- objectif 6 Développer une approche économique globale et partagée
- objectif 7 Economiser les ressources naturelles
- objectif 8 Réduire les nuisances extérieures et intérieures
- objectif 9 Développer la citoyenneté et la solidarité

(1*)

Lois LOV et LOADT, loi SRU, circulaire du 11 mai 1999, rapport Jean-Pierre SUEUR "demain la ville"

● L'évaluation et le recadrage (page 3/6)

Les enjeux	- enjeux A	le quartier dans la ville
	- enjeux B	au niveau du quartier
	- enjeux C	au niveau du bâti
	- enjeux D	au niveau social
	- enjeux E	au niveau économique

Les indicateurs

On retiendra de préférence, comme cela a déjà été dit, des indicateurs de pression (*source Olivier NGUYEN-HUU*) qui fournissent une base et permettent les évaluations en vue d'atteindre des objectifs de développement durable et/ou de corriger des orientations prises en la matière) Le classement ci-après à deux indices permet de resituer les indicateurs en fonctions des enjeux. Le premier indice (en lettre majuscule) est celui du classement des enjeux.

- indicateur A-0	impact de l'évolution de la ville sur la vie du quartier (équipements, infrastructure, services, etc)
- indicateur A-1	évolution des flux, des déplacements, des tropismes, des accès.
- indicateur A-2	cohérence et continuité des espaces extérieurs publics et privés du quartier à ceux de la ville
- indicateur A-3	cohérence et continuité du réseau des volumes construits du quartier à ceux de la ville
- indicateur A-4	cohérence et continuité des réseaux de voiries et des cheminements piétonniers entre la ville et le quartier
- indicateur A-5	qualité et fréquence des dessertes par les transports en communs
- indicateur A-6	participation du quartier à la requalification écologique de la ville (potentiel végétal - microclimat, eau)
- indicateur A-7	qualité et attractivité du/des pôles du quartier pour les habitants de la ville
- indicateur B-8	pratique des espaces publics et privés, aptitude à favoriser l'échange, la rencontre, l'animation, la détente, le jeu.
- indicateur B-9	identification des espaces publics et du domaine bâti qualité et efficacité des systèmes de signalétique et des modes d'adressage, lisibilité et accessibilité des accès aux immeubles.
- indicateur B-10	qualité, efficacité des réseaux de déplacement (voiries, pistes cyclables, cheminements) et des équipement de stationnement (véhicules, cycles, voiture d'enfants)
- indicateur B-11	exploitation (affectation, usage, densité) et du capital foncier et bâti, potentiel encore disponible
- indicateur B-12	diversité et qualité des services publics et privés
- indicateur B-13	mixité des typologies d'habitat
- indicateur B-14	état de l'environnement extérieur B-14.1 pollution de l'air et pollution acoustique : circulation automobile B-14.2 pollution des sols et des eaux souterraines : assainissements et stationnement de véhicules polluants B-14.3 imperméabilisation des sols B-14.4 pollution visuelle: précollecte des déchets, conditions entretien des espaces minéraux et végétalisés
- indicateur B-15	qualité des espaces végétalisés : biodiversité, paysage urbain , amélioration des ambiances, valorisation du bâti
- indicateur B-16	état efficacité et usage des équipements urbains: mobiliers, éclairage, matériels de signalisation
- indicateur C-17	harmonie de l'aspect extérieur des constructions, incidence des modes de vie
- indicateur C-18	en phase intermédiaire (fin de première tranche par exemple) impact des implantations du bâti sur la cohérence du tissu urbain et la continuité des infrastructures (réseaux de voirie et cheminements)
- indicateur C-19	qualité d'entretien des construction, état de vétusté.
- indicateur C-20	commodité efficacité et sécurité des équipement des parties communes et de leurs équipements
- indicateur C-21	commodité efficacité et hygiène des améliorations fonctionnelles (immeubles réhabilités)
- indicateur C-22	efficacité hygiène et confort des équipements techniques (immeubles réhabilités)
- indicateur C-23	qualité confort et hygiène des appartements restructurés (regroupement , duplex),

● L'évaluation et le recadrage (page 4/6)

- indicateur C-24 performance des plans des logements (immeubles neufs et réhabilités)
 - C-24.1 appréciation de la surface habitable
 - C-24.2 performance des équipements sanitaires (cuisine et salle d'eau)
 - C-24.3 capacité de rangement dans le logement
 - C-24.4 organisation du plan eu égard au possibilité d'isolement des membres de la famille
- indicateur C-25 évaluation des modes constructifs sur le confort et la santé
 - C-25.1 qualité de l'éclairage naturel des locaux, (locaux de service)
 - C-25.2 présence de matériaux nuisibles à la santé (amiante - plomb - fibres etc)
 - C-25.3 étanchéité à l'air de l'enveloppe - renouvellement de l'air (performance des systèmes de ventilation)
 - C-25.4 étanchéité à l'eau de l'enveloppe
 - C-25.5 performance acoustique de l'enveloppe des planchers et des partitions
 - C-25.6 performance thermique de l'enveloppe, performance des systèmes de chauffage
 - C-25.7 qualité de l'eau (mode de production de traitement et de distribution)
 - C-25.8 rejets gazeux toxiques ou malodorants (système de chauffage et/ou de renouvellement d'air)
 - C-25.9 émission nuisible d'ondes radio électrique et/ou électromagnétiques
 - C-25.10 performance et hygiène des systèmes d'évacuation et de traitement des eaux usées
- indicateur C-26 évaluation relative à l'écogestion
 - C-26.1 évaluation des performances et des conditions de maintenance des systèmes, des équipements et des installations techniques: chauffage, ventilation, électricité, plomberie, assainissement
 - C-26-2 gestion de l'énergie : consommation d'électricité, de gaz, de fuel - utilisation des énergies renouvelables
 - C-26-3 gestion de l'eau: consommations, mode d'usages et pratiques, gestion de l'assainissement des eaux usées
 - C-26-4 gestion des déchets: mode de stockage, pratique du tri sélectif, collecte et précollecte, revalorisation. Enlèvement des monstres
- indicateur D-27 perception de la cité par ses habitants
- indicateur D-28 relation des habitants du quartier vis à vis de la ville (échanges indifférence, exclusion, crainte) tendances
- indicateur D-29 relation des habitant dans la cité (convivialité, entre-aide, indifférence, crainte) tendance
- indicateur D-30 relation des habitants à l'organisme bailleur : relation au siège, relation à l'antenne de gestion de proximité
- indicateur D-31 qualité de vie dans la résidence, activités, vie associative, services, événements fédérateurs
- indicateur D-32 mixité sociale, statut des foyers, cohabitation - statut des habitants: pyramide d'âge, personnes handicapées
- indicateur D-33 situation économique des habitants: revenus, niveau d'équipement des ménages, pourcentage d'aide, solvabilité, endettement; tendances
- indicateur D-34 flux migratoires : taux de rotation, taux de vacance,
- indicateur D-35 problèmes particuliers: insécurité, vandalisme, trafics illicites.
- indicateur E-36 valeur du foncier, estimation du patrimoine, du m2 bâti
- indicateur E-37 recettes: loyers et baux, subventions (taux d'impayé et tendance)
- indicateur E-38 bilans comparés des loyers et charges à ceux de la ville : tendances à court et moyen terme
- indicateur E-39 coûts d'exploitation en compte propre et à travers les services concédés - tendance
- indicateur E-40 coûts d'entretien et de maintenance en compte propre et à travers les services concédés
- indicateur E-41 frais de gestion - tendances
- indicateur E-42 Impôts, taxes, frais d'assurances - tendances

● L'évaluation et le recadrage (page 5/6) exemple de présentation de grille d'évaluation d'objectifs

RENOUVELLEMENT URBAIN DURABLE GRILLE D'EVALUATION DES OBJECTIFS		
Les Objectifs	Evaluation	Commentaires
- objectif 1 Renforcer la diversité de la population	++	
- objectif 2 Développer la mixité urbaine	-	
- objectif 3 Améliorer le cadre et la qualité de vie, et rendre le territoire durable	+	
- objectif 4 Rendre les bâtiments durables	-	
- objectif 5 Limiter l'étalement urbain	++	
- objectif 6 Développer une approche économique globale et partagée	+	
- objectif 7 Economiser les ressources naturelles	-	
- objectif 8 Réduire les nuisances extérieures et intérieures	-	
- objectif 9 Développer la citoyenneté et la solidarité	+	

RENOUVELLEMENT URBAIN DURABLE GRILLE D'EVALUATION : INDICATEURS PAR FAMILLE D'ENJEUX									
Enjeux A	év.	Enjeux B	év.	Enjeux C	év.	Enjeux D	év.	Enjeux E	év.
- indicateur A-1	++	- indicateur B-8	+	- indicateur C-17	+	- indicateur D-27	++	- indicateur E-36	+
- indicateur A-2	+	- indicateur B-9	-	- indicateur C-18	-	- indicateur D-28	-	- indicateur E-37	+
- indicateur A-3	-	- indicateur B-10	+	- indicateur C-19	++	- indicateur D-29	+	- indicateur E-38	++
- indicateur A-4	-	- indicateur B-11	-	- indicateur C-20	++	- indicateur D-30	+	- indicateur E-39	-
- indicateur A-5	+	- indicateur B-12	++	- indicateur C-21	++	- indicateur D-31	+	- indicateur E-40	+
- Indicateur A-6	+	- Indicateur B-13	+	- Indicateur C-22	+	- Indicateur D-32	+	- Indicateur E-41	+
- indicateur A-7	++	- indicateur B-14.1	-	- indicateur C-23	+	- indicateur D-34	+	- indicateur E-42	+
		- indicateur B-14.2	-	- indicateur C-24.1	+	- indicateur D-35	-		
		- indicateur B-14.3	-	- indicateur C-24.2	+				
		- indicateur B-14.4	++	- indicateur C-24.3	+				
		- indicateur B-15	+	- indicateur C-24.4	-				
		- indicateur B-16	+	- indicateur C-25.1	-				
				- indicateur C-25.2	+				
				- indicateur C-25.3	-				
				- indicateur C-25.4	+				
				- indicateur C-25.5	-				
				- indicateur C-25.6	+				
				- indicateur C-25.7	-				
				- indicateur C-26.1	++				
				- indicateur C-26.2	+				
				- indicateur C-26.3	-				
				- indicateur C-26.4	-				

Réitération

EXTERIEUR
- municipalité
- transports publics
- services urbains
- autres organismes

LES LOCATAIRES
- habitants
- commerçants
- professions
- associations

GESTION DE PROXIMITE
- gardiennage
- gestion
- entretien
- services

PRESTATAIRES
- assainissement
- chauffage
- espaces verts
- etc.

EVALUATION

OBSERVATOIRE
Recueil et analyse des données

Synthèses des données et restitution

EXTERIEUR
- municipalité
- transports publics
- services urbains
- autres organismes

LES LOCATAIRES
- habitants
- commerçants
- professions
- associations

GESTION DE PROXIMITE
- gardiennage
- gestion
- entretien
- services

PRESTATAIRES
- assainissement
- chauffage
- espaces verts
- etc.

● L'évaluation et le recadrage (page 6/6)

Principe de fonctionnement de l'observatoire



RECADRAGE

A travers ses dimensions environnementales, sociales et économiques, le développement durable nous amène à aborder différemment l'aménagement et l'urbanisme. Il nous invite à reconsidérer nos pratiques, dans une approche démocratique partagée : le renouvellement urbain.

La révision de la législation française a doté notre pays de nouveaux outils favorisant le regroupement intercommunaux pour permettre la réalisation d'opérations d'aménagement du territoire aux échelles appropriées. La loi sur la solidarité et le renouvellement urbain, sortant du carcan réglementaire des anciens POS, offrent des possibilités d'ouverture les plus larges pour assurer parallèlement, la protection de notre patrimoine naturel et le renouvellement cohérent et durable de nos villes. La réconciliation du corps social, la recherche de mixité sociale, la diversité des fonctions, l'optimisation de moyens de déplacements non polluants, la biodiversité en sont les aspects essentiels.

Dans le cadre de ces nouvelles politiques territoriales, la prise en compte de l'habitat social est incontournable. A cet égard, la prise de conscience des collectivités locales et des organismes constituant l'Union Sociale de l'Habitat favorise progressivement la mise en place de stratégies de patrimoine pour le désenclavement et la requalification de quartiers d'habitations sociales, représentant le plus souvent un réel capital foncier.

Face aux problèmes que posent les centres des villes: réglementation "muséifiante", engorgement, circulation automobile, et ceux que posent l'étalement de typologies urbaines insuffisamment denses: sous équipement, temps de déplacement, coût des infrastructures; la requalification des quartiers d'habitat offre une alternative riche de potentiel. Elle demande très souvent la restauration d'un climat de confiance réciproque, beaucoup de temps et de discernement ainsi que le consensus des populations concernées. Faut-il réhabiliter, démolir et reconstruire ? La réponse est naturellement complexe et toutes ces actions seront généralement croisées. Il faut essentiellement regarder le quartier au delà de ses limites foncières, comme partie intégrante de la ville pour concevoir de nouvelles cohérences urbaines, en réseaux maillés, de moyenne densité, qui ne reconduiront pas nécessairement et par mimétisme les tissus contigus. Nous pensons en effet que la mise en synergie des acteurs de la ville, y compris ses habitants, à travers la démarche de haute qualité et le respect des principes du développement durable doivent permettre l'émergence de nouvelles compositions, témoins pour un temps du renouveau de la ville sur elle-même.

Contact ARENE Ile de France
Dominique Sellier, Chargé de mission HQE
94 bis avenue de Suffren 75015 Paris.
Tel: 01.53.85.61.77 <http://www.arenedf.org> e-mail d.sellier@arenedf.org

Cité basse du quartier du Pont Blanc à Sevran Réhabilitation de 417 logements sociaux

Contacts: LOGIREP. Frédéric GIBERT Chargé d'opération de réhabilitation. Coordinateur projet européen
127, rue Gambetta Bp135 92154 Suresnes Cedex Tel: 01.40.99.45.14. E-mail : gibert.f@logirep.fr

Réseaux européens liés au projet de Sevran pouvant être consultés:
- Sureuro.org - Investimmo EPQR (Dominique Caccavelli, tel: 04 93 95 67 45 fax:04 93 95 64 31 CSTB Sophia)

méthode multi-acteur/ multi-critères intégration du développement durable auprès d'un bailleur social
Labo Artois mécanique et habitat tel: 03.21.63.71.49. E-mail : victor.jumez@fsauniv-artois.fr

AORIF Association Régionale des Organismes HLM d'Ile-de-France
15, rue Châteaubriand - 75008 Paris.

A R E N E



Ile-de-France