

RAPPORT DE L'INITIATIVE JUILLET 2010 actualisé JUILLET 2012



SYNDICAT DES
ARCHITECTES
DU VAL D'OISE



Contact:
GOUGEON ARCHITECTURE
01 34 64 12 93

valdoise@lavillemeilleure.org

La Vi[[l]le meilleure

Habitat existant et Grenelle de l'environnement :
les architectes prennent l'initiative !...

Demandeur :



**Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer,
en charge des Technologies vertes et des Négociations
sur le climat**

Grande Arche
Tour Pascal A et B
92055 La Défense CEDEX
Tél. : 01 40 81 21 22

www.developpement-durable.gouv.fr

Coordinateur :



Plan Urbanisme Construction Architecture
Grande Arche - Paroi SUD
92055 La Défense cedex

Réalisateur :



L'UNION DES ARCHITECTES



UNSFA

29 Boulevard Raspail 75007 PARIS
Tél. : 01 45 44 58 45 - Fax : 01 45 44 93 68
contact@unsfa.com

www.unsfa.com

UNSFA 95

291 AVENUE ROGER GUICHARD
95610 ERAGNY SUR OISE
TEL 01 34 64 12 93 - FAX 01 30 37 73 15

valdoise@lavillemeilleure.org

www.unsfa95.org

Fait à ERAGNY le : 09/06/10

1+Objet modification :

Modifié le : 14/06/10

2-Première synthèse

19/10/10

3-Mise à jour pour diffusion

22/10/10

4-Mise à jour pour diffusion au groupe

Juillet 2012

5-Actualisation

SOMMAIRE

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | INTRODUCTION | 3 |
| 1.1 | RAPPEL DU CONTEXTE | 3 |
| 1.2 | DEMANDE DU PUCA | 5 |
| 2 | LE DISPOSITIF « La Vi[ll]e Meilleure » | 6 |
| 2.1 | L'objectif du projet | 6 |
| 2.2 | Le fonctionnement | 7 |
| 3 | LES ACTEURS | 10 |
| 3.1 | Les architectes | 10 |
| 3.2 | Les communes | 11 |
| 3.3 | Le comité de pilotage départemental | 12 |
| 3.4 | Les référents | 13 |
| 3.5 | L'université | 14 |
| 3.6 | Les habitants | 15 |
| 4 | L'AVANCEMENT STRATÉGIQUE DE « LA VI[LL]E MEILLEURE » DANS LE VAL D'OISE | 17 |
| 4.1 | Mise en place du projet | 17 |
| 4.2 | Appel à candidature et sélection | 18 |
| 4.3 | Conventionnement | 19 |
| 4.4 | Communication et organisation | 20 |
| 4.5 | L'étude « Diagnostic Stratégique » [DS] | 21 |
| 5 | L'AVANCEMENT DES ÉTUDES SUR LES COMMUNES | 22 |
| 5.1 | Les outils | 22 |
| 5.1.1 | Fiche par ville | 22 |
| 5.1.2 | Grille d'analyse multicritère | 23 |
| 5.1.3 | Fiche d'informations par quartier | 28 |
| 5.1.4 | La carte communale des quartiers | 31 |
| 5.2 | Eragny sur Oise | 33 |
| 5.2.1 | Historique des contacts établis et des visites à Eragny | 33 |
| 5.2.2 | (cf. Annexe « UNSFA95-LVM-Historique Réunions ») | 33 |
| 5.2.3 | Diagnostic stratégique sur la ville d'Eragny | 34 |
| 5.2.4 | Phase réalisation | 36 |
| 5.3 | Gonesse | 41 |
| 5.3.1 | Historique des contacts établis et des visites à Gonesse | 41 |
| 5.3.2 | (cf. Annexe « UNSFA95-LVM-Historique Réunions ») | 41 |
| 5.3.3 | Diagnostic stratégique sur la ville de Gonesse | 42 |
| 5.3.4 | Résultats des premières présentations du projet et perspectives | 45 |
| 5.4 | Diagnostic stratégique à Goussainville | 45 |
| 5.4.1 | Historique des contacts établis et des visites à Goussainville | 45 |
| 5.4.2 | (cf. Annexe « UNSFA95-LVM-Historique Réunions ») | 47 |
| 5.4.3 | Diagnostic stratégique sur la ville de Goussainville | 48 |
| 5.4.4 | Sélection des quartiers | 48 |
| 5.4.5 | Informations sur le contexte | 51 |
| 6 | LA COMMUNICATION | 52 |
| 6.1 | Hierarchie de la communication | 52 |
| 6.2 | Stratégie de la communication aux habitants | 52 |
| 6.3 | Différentes pistes de communication externe | 53 |
| 7 | LES PHASES SUIVANTES | 56 |
| 7.1 | La phase atelier public | 56 |
| 7.2 | Les ateliers d'habitants | 57 |
| 7.3 | La phase opérationnelle : la réalisation | 58 |
| 8 | PREMIER BILAN | 59 |
| 8.1 | Les premiers résultats | 59 |
| 8.2 | Les difficultés | 61 |
| 8.3 | Les incontournables | 67 |
| 8.4 | Les perspectives | 68 |
| 8.4.1 | Formation d'une association LVM | 69 |
| 8.4.2 | Carnet « vert » de travaux : | 70 |
| 9 | Revue de Presse | 72 |
| 9.1 | PASSION ARCHITECTURE | 72 |
| 9.2 | Revue de Presse par la ville d'Eragny | 75 |
| 9.3 | Revue de Presse de la Ville de Gonesse | 86 |
| 10 | ANNEXES | 89 |

1 INTRODUCTION

1.1 RAPPEL DU CONTEXTE

L'initiative « **La Vi[II]e meilleure** » est née d'une conviction liée à l'exercice quotidien des architectes sur le bâti existant et les économies d'énergie.

Elle a germé lors de débats et d'échanges entre architectes, à l'occasion du 38^{ème} congrès de l'UNSA à Toulouse en novembre 2008.

Convaincus du fait que les mesures d'aides fiscales ou de prêts à taux zéro, bien qu'essentielles, ne soient - de fait - efficaces que dans un cadre géré par un professionnel généraliste, un véritable « chef d'orchestre » de l'éco-rénovation, les architectes craignent, qu'entre autres, le parc de logements existants (pavillonnaire et petit collectif) ne soit « le parent pauvre » des dynamiques engagées suite aux préoccupations du Grenelle l'Environnement.

«Aujourd'hui la consommation d'énergie moyenne dans le monde est d'environ 250 Kilowattheures par m² par an. L'objectif est de diviser ce chiffre par deux d'ici 2050 dans le monde et par quatre pour les pays développés. En France, il faudra donc descendre à 50 kWh/m²/an».

François Demarcq, directeur général de l'ADEME.

Un pari dont les particuliers, s'il est gagné, ne pourront que se féliciter.

Face aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques du Développement Durable, avec le Grenelle, l'Etat met en place toute une série de dispositifs financiers simples et puissants destiné à réduire de 50% d'ici à 2020, la consommation d'énergie de l'ensemble des constructions existantes.

Aujourd'hui, ces dispositifs sont surtout mobilisés dans le cadre des constructions nouvelles, or, la rénovation énergétique de l'habitat existant se révèle être essentielle pour atteindre les objectifs définis.

« **La Vi[II]e meilleure** » est une démarche citoyenne destinée à « accompagner » des initiatives privées d'éco-rénovation, contrant la multiplication des démarches purement commerciales "inadaptées" et donc généralement "inefficaces".

En effet, elles sont couramment engagées suite à une action publicitaire et au démarchage direct des particuliers à qui on souhaite « vendre » des produits dits thermiquement « innovants », « performants » ou « économiques » (de la fenêtre étanche dans un cadre dormant « passoire », à la pompe à chaleur inadaptée, en passant par l'alléchante « rente » du capteur solaire . . .), sans réelle préoccupation du contexte technique et thermique dans lequel elles sont susceptibles de s'intégrer.

Aujourd'hui, pour limiter les pertes d'énergies, bon nombre d'entreprises proposent des travaux ponctuels (mise en œuvre d'un seul produit). Bien que souvent qualitatif, ces travaux ne s'inscrivent qu'exceptionnellement dans une démarche globale, traitant indispensablement les interfaces pour être efficaces.

Car pourquoi changer des fenêtres ou changer de sources d'énergies, si l'isolation des parois est toujours aussi déficiente ?

Dans ces conditions, peu d'économie d'énergie sera obtenue et, en revanche, l'argent public et privé aura été gaspillé ...

Les architectes généralistes et expérimentés dans ce type d'ouvrages, conscients de leur responsabilité et des enjeux énergétiques et économiques, ont décidé d'apporter collectivement leur contribution citoyenne à l'effort national.

Pour cela, ils ont réfléchi à un dispositif qui permet une action mutualisée sur un secteur accessible mais difficilement maîtrisable par l'action publique : le bâti existant privé. Une charte des Syndicats de l'Union pour l' « Initiative Grenelle - Bâtiments Existants » a été rédigée en 2009 par les architectes qui l'ont proposée aux pouvoirs publics.

Il s'en est suivi deux conventions de partenariat avec l'Union, l'une signée avec le PUCA, l'autre avec l'ADEME.

Elles ont fait l'objet d'une réflexion approfondie conduisant à un accord sur des actions de recherches de solutions appropriées reproductibles.

Le premier test a été décidé sur deux « départements pilotes » pour l'engagement de la démarche « **La Vi[II]e meilleure** » : la Côte d'Or (21) et le Val d'Oise (95).

Dans le présent rapport d'étape, il s'agit de détailler l'avancement de ce projet dans le Val d'Oise tout en gardant à l'esprit que cette initiative a vocation à être répétée et adaptée sur tout le territoire national.

Il s'agit de présenter les actions menées en Val d'Oise et de préciser une méthode déjà établie, en la confrontant aux premières réalités du terrain.

1.2 DEMANDE DU PUCA

Selon la convention relative à l'attribution d'une subvention, le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat s'est engagé à soutenir financièrement cette action dont l'UNSFA s'assigne la réalisation.

Il s'agit de la réalisation dans les communes « volontaires » du département du Val d'Oise, d'un diagnostic stratégique préalable, permettant de croiser problématiques locales et du terrain, enjeux communaux, enjeux nationaux et du Grenelle de l'Environnement sur la question de la réhabilitation énergétique des bâtiments existants en secteur diffus et principalement, la rénovation de maisons individuelles.

L'enjeu de cette action s'inscrit dans l'initiative de l'UNSFA initialement dénommée « Initiative Grenelle Bâtiments Existants » (IGBE), puis « **La Vi[ll]e meilleure** » consistant à mieux définir et tester une méthode d'intervention de la profession d'architecte sur les petits chantiers de requalification ou de réhabilitation des bâtiments existants et plus particulièrement des logements privés que ce soit auprès des propriétaires occupants ou bailleurs.

La mise en place de la méthodologie, la mobilisation des architectes, la présélection de communes intéressées constituent une première phase déjà engagée par l'UNSFA 95.

S'ensuit une phase de diagnostics préalables qui se poursuit par une enquête-concertation ou colloque auprès des habitants des quartiers pré-ciblés en vue de l'identification de constructions individuelles représentatives d'un panel support d'une expérimentation susceptible d'être significative en matière de gains réels sur la consommation d'énergie, après travaux.

Cette action se poursuivra ensuite par une phase travaux sur l'habitat s'accompagnant d'une phase de vérification des résultats obtenus.

2 LE DISPOSITIF « La Vi[II]e Meilleure »

2.1 L'objectif du projet

L'objectif est avant tout d'apporter une réponse significative sur le territoire de la commune - objet de l'expérimentation de la démarche et plus particulièrement dans les quartiers sélectionnés pour participer à la phase opérationnelle de l'opération, et ce, dans le but d'atteindre les objectifs du Grenelle de l'Environnement.

Pour cela, les maîtres mots sont :

- la réflexion sur l'amélioration de l'habitat ;
- la démarche globale ;
- la mutualisation.

Le principe résulte du simple fait qu'il vaut mieux regrouper de façon cohérente plusieurs propriétaires (occupants ou bailleurs) pour réaliser des travaux coordonnés, performants et économiques, que de répéter des travaux mal maîtrisés car atomisés.

Une bonne éco-rénovation demande d'entreprendre une réflexion globale sur l'ensemble du bâti, ainsi que sur la manière d'habiter.

L'objectif est d'apporter aux habitants des réponses qui, à moindre coût, leur permettent d'obtenir des baisses considérables d'énergie, grâce à la mutualisation des dépenses.

Le dernier objectif est de permettre aux habitants d'améliorer leur cadre de vie, donc de coupler la réflexion sur l'amélioration du bâti à celle sur les enjeux urbains.

Les organisateurs de cette cohérence, les architectes, sont au travers de cette initiative, associés aux communes, dans la "construction" du processus de mutualisation :

- de la stratégie et du croisement des problématiques urbaines ;
- de la réflexion et des études ;
- de la mise en œuvre et des moyens.

Cette initiative intervient également dans le but d'informer les habitants sur l'intérêt de mettre en place des solutions pérennes, spécifiquement adaptées à leur habitation, inscrites dans un schéma prospectif d'anticipation et, pour ce faire, de mettre les compétences des architectes à la portée des particuliers.

2.2 Le fonctionnement

Le projet est décomposé en « 6 » phases:

1. Appel aux communes intéressées dans le département

Un appel ouvert à candidatures publiques a été lancé par l'UNSFA 95 dans le département du Val d'Oise, en vue de solliciter des réponses des communes, à l'action proposée par l'Union des architectes.

2. Sélection des candidatures

Les communes (ou Communautés de Communes) sont invitées lors d'une réunion d'information à exprimer leur motivation pour la démarche, leurs projets locaux en matière de développement durable et leur action d'animation auprès de la population autour des thématiques du Grenelle.

Les communes ont été sélectionnées par un comité de sélection composé de personnes éminentes de la société civile, reconnues pour leur motivation à l'éco-rénovation, et du groupe de travail « **La Vi[ll]e meilleure** » du Val d'Oise.

3. Protocole

À l'issue de la sélection des communes, un protocole de coopération (élaboré par l'UNSFA) est rédigé et signé avec chacune d'elles.

Une convention définit les conditions réciproques d'engagement des partenaires pour chaque opération.

4. L'étude « Diagnostic Stratégique »

Chaque ville est le fruit d'une sédimentation historique. L'étude met en évidence ces spécificités sur une cartographie générale du territoire de la commune ou de la communauté de communes, en croisant les problématiques urbaines locales, les motivations exprimées par les habitants, avec les objectifs généraux du Grenelle de l'Environnement.

5. Enquête et Colloque

L'enquête auprès des habitants et la concertation est organisée par chaque municipalité, en coordination et avec l'assistance de l'Union des Architectes ainsi que celle des

opérateurs susceptibles de soutenir financièrement et techniquement l'opération, dans sa phase opérationnelle.

6. Phase opérationnelle

A l'issue du diagnostic stratégique et de la concertation, une ou plusieurs opérations d'éco-rénovation sont retenues pour la pertinence de leur projet.

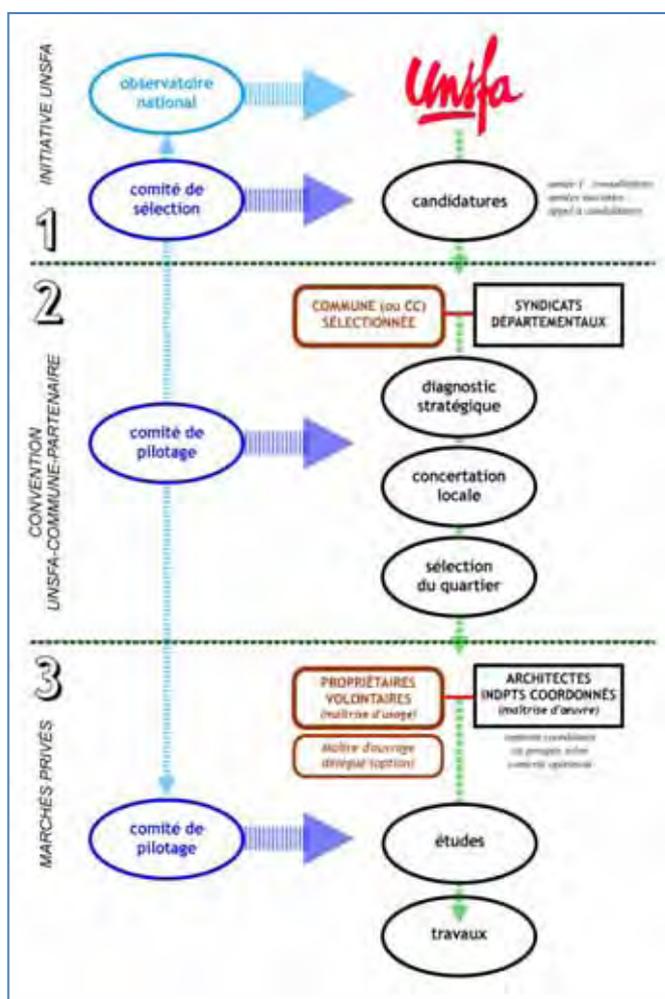
Elles s'engagent alors simultanément dans le cadre de contrats de travaux classiques entre entreprises et Maîtres d'ouvrages publics et/ou privés, acteurs de l'opération, dans certains cas, groupés au travers d'une maîtrise d'ouvrage déléguée.

Une action sur le terrain en 3 phases :

1) Une phase d'élaboration méthodologique et de consultations, réalisée à la fois au niveau national par l'UNSFA et au plan local par le syndicat des architectes valdoisiens (UNSFA 95).

2) Une phase de « diagnostic stratégique » et de concertation conduite par UNSFA 95, en partenariat avec les communes sélectionnées et le partenaire financier.

3) Une phase opérationnelle sous maîtrise d'ouvrage des habitants et maîtrise d'œuvre d'un groupe d'architectes dans le cadre d'un dispositif classique privé.



Ces 3 phases sont accompagnées sans discontinuité sur le plan méthodologique et humain, par le comité de pilotage mis en place par l'UNSFA 95.

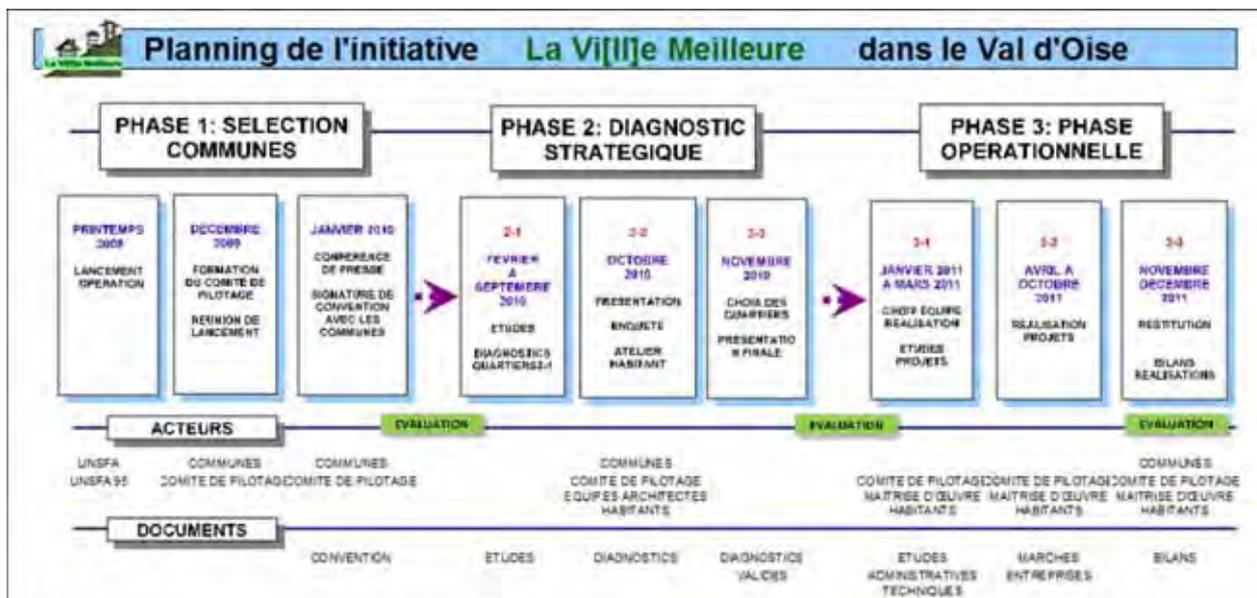
Cette démarche originale et nationale, conçue par l'Union des architectes, est fondée sur leur expérience des pratiques d'élaboration du cadre de vie, vécues par des milliers d'architectes sur le terrain, dans toute la France.

De plus, grâce à cette Initiative, les habitants et les 3 communes sélectionnées participent ensemble à construire une part de planète plus propre pour les générations futures et améliorent leur cadre de vie, en diminuant leurs charges financières.

La démarche de l'Initiative « **La Vi[[il]le meilleure** » permet alors d'approcher concrètement la problématique des tissus urbains et ruraux en propriété privée (qui regroupe 80% de l'habitat), et sur lesquels l'action publique est souvent démunie, tandis que l'action individuelle privée reste de qualité inégale.

En proposant aux propriétaires occupants (ou bailleurs) un projet commun de quartier, en synergie de moyens et d'objectifs, l'Initiative rend possible le décloisonnement des problématiques individuelles.

Toutefois, cela ne saurait se faire que grâce au changement profond des mentalités des concitoyens consécutivement aux bouleversements climatiques, à la crise énergétique mondiale et des matières premières et à la prise de conscience des enjeux de sauvegarde de la planète.



3 LES ACTEURS

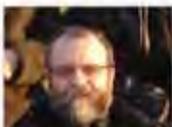
3.1 Les architectes

Le projet de « **La Vi[II]e meilleure** » est actuellement testé dans le département du Val d'Oise et plus précisément dans les communes d'Eragny, de Gonesse et de Goussainville.

Afin d'avoir un suivi cohérent sur chacune des villes, l'Unsfa 95 a décidé de placer des architectes-référents sur chacune des villes.

Le choix c'est fait logiquement selon les contacts de chacun avec les municipalités et les questions de proximité.

Ainsi, les architectes sont répartis de la façon suivante:

| La Vi[II]e Meilleure dans le Val d'Oise | | |
|---|---|---|
| ARCHITECTES | TROMBINOSCOPE | ELUS |
| | VILLE | |
|  Sylvère GOUGEON |  |  M ^e le MAIRE Mme GILLOT Dominique |
|  Thierry PARINAUD | |  Mme BORGNE Pierrette Adjointe au maire en charge de la Qualité de la Vie |
|  Evlyne GOSSIN |  |  M le MAIRE M BLAZY Jean Pierre |
|  Denis PONTAIS | |  M GREGOIRE Gérard Délégation de fonction à l'Urbanisme |
|  Eric SUTTER |  |  M le Maire M LOUIS Alain |
|  Sonia MALEMANT | |  Mme MADURA Cecile 1 ^{ère} adjointe au maire en charge des Travaux et de l'Urbanisme |

Ils se sont engagés à :

- informer le public en vue de le sensibiliser à l'intérêt collectif de l'optimisation des performances énergétiques individuelles dans l'habitat,
- regrouper les initiatives privées personnelles,
- aider les personnes sensibilisées à construire leur projet d'éco-rénovation,

ce, afin de rendre ces projets d'éco-rénovation performants dans le cadre d'opérations globales encadrées par des professionnels avérés et spécialisés permettant également de mutualiser les travaux à réaliser de façon à obtenir, grâce à l'économie d'échelle, l'optimisation des coûts de réalisation et de la performance effective par la maîtrise d'opérations groupées.

Enfin, ils s'engagent à mettre les moyens nécessaires à la mise en œuvre, à l'obtention et au contrôle des performances thermiques, techniques et financières escomptées, naturellement perfectibles en phase expérimentale, qui fera l'objet de mesures à chaque étape du processus en vue de son amélioration permettant de l'étendre à d'autres groupes d'habitat.

3.2 Les communes

Eragny sur Oise, Gonesse et Goussainville sont motivées et convaincues par le projet. Elles s'engagent à créer une équipe en interne, élus et personnels associés, disponibles et impliqués pour l'Initiative et à lui associer les compétences externes de nature à enrichir les approches thématiques pour la bonne gouvernance de l'Initiative. Elles participent aux réunions du comité de pilotage départemental créé pour l'occasion par l'UNSA 95.



également engagées à faciliter les conditions d'information et de communication auprès de leurs

administrés et à organiser les conditions de la concertation publique auprès des propriétaires occupants et bailleurs concernés.

Ainsi, des moyens sont engagés par les communes comme la participation aux phases de préparation, débats et concertation, la mise à disposition de locaux pour les réunions spécifiques et de documents pour les études.

Elles doivent mettre en place un espace informatique sur le site internet de la commune, ouvert à la communication auprès du public, à informer les propriétaires concernés avant la concertation et à payer les frais de reprographie et communication liés à la participation de la commune.

En outre les communes fournissent à l'UNSFA 95, dès approbation de la convention, toutes les études et documents en sa possession pour l'exécution des études de diagnostic-stratégique, tels qu'études urbaines et documents statistiques relatifs à l'habitat (structure du bâti, données démographiques, métrologie telle que mesures thermo photographiques...), documents d'urbanisme, plans urbains (fonds de plans thématiques...).

Elles doivent aussi communiquer à l'UNSFA 95, s'ils existent, tous documents utiles préalables, au début d'exécution de la convention tels que : plans cadastraux, plans de géomètre des sites et abords, ouvrages, tout plan réseaux disponible, plans de réseaux projetés.

Enfin, elles interviennent, le cas échéant, auprès des concessionnaires des services publics, des Administrations et des particuliers afin de faciliter à l'UNSFA 95 l'accomplissement des études.

3.3 Le comité de pilotage départemental

Le comité de pilotage est composé de membres de l'UNSFA 95 et de personnes représentatives de la société civile pour leur dynamisme, leur compétence, et leur motivation à promouvoir les actions du développement durable, dans l'esprit du Grenelle de l'environnement.

Ce comité a deux missions distinctes :

- la sélection des quartiers,
- le pilotage et le suivi local de chaque opération.

La composition de ce comité reste ouverte à tout moment de l'opération.

Sont membres :

- des professionnels du cadre de vie,

- des personnes motivées dont la compétence, l'action ou l'intérêt sont reconnus, et justifient un rôle de pilote « expert » dans l'objectif partagé d'une bonne gouvernance de l'Initiative,
- des organismes « référents » au niveau départemental,
- diverses personnalités indépendantes,
- des universitaires.

Il comprendra ou pourra comprendre des membres ou des représentants:

- des architectes désignés par l'UNSFA 95,
- le CAUE 95,
- du PUCA, et de l'ADEME,
- des élus locaux représentants et responsables administratifs des villes sélectionnées,
- des conseils municipaux des jeunes,
- des membres de l'Union des Maires du Val d'Oise,
- de l'administration de l'État ou de ses organismes techniques, service départemental de l'architecture et du patrimoine, DDEA, DIREN, ANAH, ... ,
- de la CCI et CMA,
- des personnes ressources, ou personnalités, proches des préoccupations du Grenelle,
- des universitaires et des enseignants (écoles d'architecture, université, secteurs liés à l'urbanisme, le cadre de vie, le patrimoine, les métiers de l'ingénieur, du paysage, de la géologie, de la géographie, des filières produits et matériaux ...) ;
- des acteurs du logement, social ou très social, des associations caritatives,
- des maîtres d'usage (acteurs des comités de quartier...),
- des professionnels de la communication (presse locale ou spécialisée, édition),
- des établissements financiers ou techniques partenaires ... ;



Réunion du Comité de Pilotage à l'université de Cergy Pontoise

3.4 Les référents

Pour que l'application de l'initiative soit efficace, il est nécessaire que l'adhésion au projet soit maximale par les habitants des quartiers.

La diffusion de l'information et le dialogue avec les habitants est facilitée par la présence d'habitant-référent dans chacun des quartiers.

Par exemple à Eragny, la grande majorité de ces quartiers sont gérés en copropriété ou ASL, ce qui favorise la concertation des habitants entre eux et un dialogue avec les architectes par l'intermédiaire de leurs représentants.

Ces derniers sont considérés comme les référents à qui s'adresser pour échanger des informations et des décisions dans l'Initiative.

3.5 L'université

Les universités sont des structures privilégiées de communication pour ce projet. Disposant d'espaces de conférences de tailles adéquates, il est possible d'y intervenir, à l'occasion de colloques tels qu'il en a été organisé à l'université de Cergy Pontoise sur le thème de la construction durable et des éco-quartiers en Mai 2010.

Ainsi le projet s'inscrit véritablement dans une démarche de développement durable en favorisant les échanges avec le corps enseignant et chercheurs des universités mais aussi et surtout avec les étudiants.

Ces derniers sont les acteurs de demain. Il est donc essentiel de les faire participer au projet à travers des stages qui s'intègrent dans leurs cursus universitaires. De ce fait, deux

stagiaires¹ ont intégré le projet pour participer à la mise au point de la méthodologie puis à la mise en place de la phase de



2 étudiants de l'université de Cergy Pontoise présente leur travail à l'occasion des vœux de l'UNSA 95



¹ Ces deux stagiaires sont Quentin MAILLAND, étudiant à l'université de Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines, en première année de master Construction durable et éco-quartier et Camille FERY, étudiante à l'Institut d'Urbanisme de Lyon en Master 1. Pour l'université de Cergy Pontoise : Florian Duchatel et Flora Casolari (année 2009-2010), Romain Brisset et Cyril Penot en 2010-2011. Ces 4 étudiants appartiennent à la Licence 3eme année Sciences de la Terre et Environnement (1 mois chacun, en janvier, soit 4 mois au total)

diagnostic stratégique.

3.6 Les habitants

Les habitants ne sont pas choisis. Ils sont simplement avertis pour être éclairés sur les modalités de l'opération, lors de séances d'information dans les quartiers. Ces acteurs interviennent principalement lors des phases de colloque et de réalisation.

S'ils sont intéressés par la démarche et qu'ils y adhèrent en qualité d'observateurs, ils ne sont appelés à devenir les indispensables décisionnaires du projet que s'ils s'y engagent personnellement mais aussi collectivement. C'est dans le cadre d'ateliers de réflexion constitués par les habitants motivés du quartier et animés par les architectes, qu'ils décident ensemble de s'engager concomitamment dans la phase opérationnelle.



Réunion d'habitants à GONESSE

Toute la réussite de l'opération repose sur leurs adhésions et leur appropriation de la démarche. Il est alors primordial que le discours et la communication du projet soient clairs et répondent à leurs attentes. Il est également indispensable que ces habitants soient déterminés car convaincus de l'opportunité qu'il leur est offert de participer à une telle opération.

Pour le vérifier, la période de diagnostic stratégique est ponctuée de phases d'évaluations des chances de réussite du programme.

Adaptée à chaque cas, la démarche se doit de garantir une réponse significative tant pour l'amélioration de la qualité de vie des habitants des unités de projets retenus que pour l'abaissement de la consommation annuelle en énergie de leurs logements.



Atelier d'habitants à ERAGNY

4 L'AVANCEMENT STRATÉGIQUE DE « LA VI[LL]E MEILLEURE » DANS LE VAL D'OISE



Premier Comité de Pilotage à l'université de Cergy Pontoise

4.1 Mise en place du projet

A la suite de l'émergence de l'idée de l' « initiative », lors du 38^{ème} congrès de l'UNSFA, la mise en place du projet a été votée le 19 décembre 2008. Une commission ad-hoc d'architectes volontaires s'est constituée pour préparer la Charte des syndicats de l'Union pour l' « Initiative Grenelle-bâtiments existants » (IG-BE) et officialiser le projet en interne.

Cette charte cadre l'Initiative dans le contexte du Grenelle et définit dès lors le plan d'actions à mettre en place dans chaque département.

Une fois la charte validée au niveau national, le projet a été relayée par les syndicats locaux, notamment, par le syndicat des architectes dans le département du Val d'Oise l'UNSFA 95.

L'action a pris corps le 15 décembre 2009 avec la mise en place du comité de pilotage de « **La Vi[ll]e meilleure** », réuni en séance d'ouverture le 15 décembre 2009 que les représentants des organisations suivantes ont validé :

- UNIVERSITE CERGY PONTOISE
- OGB 95
- CMA 95
- ANAH
- CCI 95
- QUELLE TERRE DEMAIN
- Ville d'ERAGNY SUR OISE
- Ville de GONESSE
- Ville de GOUSSAINVILLE



Deuxième Comité de Pilotage à l'université de Cergy Pontoise

Ce comité de pilotage a lui-même défini les rôles de chaque membre ainsi qu'un calendrier prévisionnel.

4.2 Appel à candidature et sélection

Le lancement effectif du projet dans le Val d'Oise a débuté lors de l'annonce officielle des vœux de l'UNSA 95, le vendredi 30 janvier 2009 à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Cergy.



*pour les
95*

Un appel ouvert à candidatures a été lancé auprès des communes du Val d'Oise en vue de solliciter des réponses à l'action proposée par l'Union des architectes pour une contribution éco-citoyenne au Grenelle de l'Environnement.

Au départ, 18 Villes ont été présélectionnées.

Le comité de pilotage départemental mis en place en décembre 2009 et regroupant divers organismes pluridisciplinaires en vue d'assurer la transparence des actions, a commencé d'exercer son contrôle éthique.

Parmi les communes sélectionnées, notamment, Eragny-sur-Oise, Gonesse, Goussainville et Villiers le Bel ; seules les trois premières ont été retenues pour cette première saison expérimentale en Val d'Oise, département pilote de l'opération « **La Vi[II]e meilleure** », Villiers le Bel n'ayant pas confirmé son intérêt initial.

Une rencontre commune des élus intéressés a été organisée en vue de recueillir les attentes particulières des représentants de chaque ville, dont les spécificités socio-urbaines conduisent à des perspectives de développement de « **La Vi[II]e meilleure** » néanmoins similaires.

Cette rencontre a été l'occasion d'échanges et de débats sur la démarche proposée et de présenter des réponses élaborées par chaque candidat selon le cahier des charges croisé des différentes aspirations locales.

PM. : Il est à noter que Goussainville a connu un retard dans la validation de son engagement dans la démarche par la nouvelle équipe municipale, suite à l'annulation en mai 2009 de l'élection de 2008.

On peut souligner que malgré le changement de majorité (l'ancienne municipalité étant « UMP » et la nouvelle « PS »), l'intérêt de l'initiative a primé dépassant le clivage politique ce qui apparaît comme significatif de la probité de ce projet...



4.3 Conventonnement

A l'issue de la sélection des trois communes, une convention de coopération a donc été rédigée et signée fin 2009 avec la commune d'Eragny puis en janvier 2010, le maire de Gonesse, J.P Blazy a confirmé l'engagement de sa ville lors de la cérémonie des Vœux de l'Unsf95

(cf photo ci-contre).

Puis, c'est au printemps 2010 que la

commune de Goussainville s'est engagée dans la démarche, avec la signature de la convention par son maire, M. Alain Louis.

Ces conventions définissent les conditions réciproques d'engagement des partenaires pour chaque opération.

Les signataires de la convention de coopération sont :

- Le syndicat UNSFA 95, initiateur de l'opération et responsable des études;
- L'UNSFA national responsable de la coordination nationale de l'Initiative, et qui mettra en place un observatoire national;
- Chacune des trois communes lauréates et volontaires.

Le contenu de la convention de coopération se compose ainsi :

- Charte des partenaires de l'Initiative et cahier des charges;
- Définition de l'opération globale;
- Contenu de l'étude « diagnostic-stratégique »;
- Conditions de l'engagement de collaboration commune-syndicat pour l'opération globale;
- Volet financier de l'opération.

Selon cette convention, il a été convenu que la répartition de la contribution financière dont est bénéficiaire l'Union des architectes, se fait selon la clé de répartition cohérente avec les décisions nationales à ce sujet, comme suit :

- 25% en contrepartie des frais et moyens engagés par l'Union,



- 75% en compensation des pertes d'exploitation subies par les architectes volontaires mandatés par leur syndicat dans le cadre de l'Initiative.

L'UNSFA nationale et le syndicat UNSFA 95 disposent chacun de la moitié de la part attribuée à l'Union, soit 12,5%.

De plus, il a été prévu l'adhésion de la commune et ses partenaires au comité de pilotage de l'opération, organisé par l'UNSFA 95.

Cependant la coordination est assurée par la commission IG-BE (Initiative Grenelle – Bâtiment Existant) de l'UNSFA nationale qui est la seule habilitée à arbitrer en cas de litige.

La convention prévoit que l'observatoire national que l'UNSFA s'est engagé de constituer, bénéficie de l'information régulière de l'avancement de l'opération au niveau local, établie par les partenaires locaux regroupés au sein du comité de pilotage.

4.4 Communication et organisation

Pour faciliter la communication externe, un espace d'information a été créé sur le site de l'UNSFA 95 (www.unsfa95.org) présentant les grandes lignes du projet.

Puis une stratégie de communication a été mis en place, avec, en interne, la préparation d'une présentation commune, la rédaction d'un premier communiqué et l'utilisation d'Archilink (outil national de communication des architectes) pour fluidifier la communication interne des membres du projet.

Sylvère Gougeon est ensuite intervenu sur la radio RGB pour présenter le projet de « **La Vi[II]e meilleure** ».

Sylvère Gougeon a également participé à la semaine du développement durable à Cergy du 1^{er} au 7 avril 2010. Un logo a



été élaboré pour améliorer l'identification du projet par les habitants

Une affiche « **La Vi[II]e meilleure 95** » et un « flyer » ont été créés comme support de communication en vue des évènements particuliers et des réunions d'information.

Enfin, pour cadrer temporellement l'Initiative, il a été réalisé un planning des différentes phases et un autre spécialement pour la décomposition de la phase de diagnostic stratégique.



4.5 L'étude « Diagnostic Stratégique » [DS]

La convention signée entre l'UNSFA et le PUCA prévoit la réalisation d'un diagnostic stratégique préalable permettant de croiser problématiques locales, enjeux communaux et enjeux nationaux du Grenelle de l'Environnement sur la question de la réhabilitation des bâtiments existants en secteur diffus.

Cependant, il a été émis quelques recommandations concernant le choix des quartiers tests pour la réalisation de la séquence 1, cette séquence étant par définition expérimentale et à valeur exemplaire. Le degré de réussite du projet conditionnera la poursuite du programme « **La Vi[II]e meilleure** » sur d'autres quartiers, d'autres villes, puis sur d'autres départements. Il est donc

recommandé de sélectionner des quartiers dont la faisabilité de la rénovation thermique semble suffisamment aisée pour y obtenir des résultats significatifs. Le tissu doit être caractérisé et homogène (époque et typologie du bâti), de manière à créer un maximum d'émulation sur une base simple.

De plus, il convient d'éviter les quartiers aux dispositions enchevêtrées ou déjà rénovées à diverses époques et qui présenteraient des bases d'action trop complexes pour la première séquence de mise en place de l'opération.

5 L'AVANCEMENT DES ÉTUDES SUR LES COMMUNES

5.1 Les outils

La phase de sélection des quartiers a été réalisée à partir d'une méthodologie originelle flexible (adaptable à chaque structure tissu, urbain ou rural).

Conçue de façon à ce que le choix des quartiers puisse se faire sur les bases d'une analyse systématique du territoire communal, en concordance avec les motivations des habitants.

C'est notamment à travers une grille de critères dont la définition est spécifiquement assujettie à la recherche de pertinence avec l'objectif de l'initiative « **La Vi[ll]e meilleure** », que la sélection se fait naturellement, au fur et à mesure de l'étude, pour que se révèlent les unités de projets sur lesquelles portera la phase opérationnelle (diagnostic détaillé du bâti, projet et travaux), évitant les choix arbitraires ou subjectifs. Pour cela, il a fallu mettre en place divers outils d'aide à la décision qui ont été présentés, évalués, critiqués puis modifiés par le comité de pilotage.

Ces outils d'aide à la décision sont les suivants :

5.1.1 Fiche par ville

Afin de comprendre les spécificités de la ville dans laquelle va se mettre en place la démarche « **La Vi[ll]e meilleure** » et analyser le tissu urbain dans son ensemble, une fiche de présentation générale est réalisée.

Ainsi chaque commune retenue pour le projet est identifiée à partir d'éléments suivants :

- **Superficie totale de la commune ;**
- **Superficie des espaces verts et boisés ;**
- **Nombre d'habitants,**
- **Équipements municipaux** : infrastructures éducatives, de loisirs, de sécurité ... ;
- **Analyse des spécificités de la ville** : permet de prendre en compte des éléments qui vont aider à établir la grille d'analyse. Par exemple dans les villes de Gonesse et Goussainville, ADP subventionne une partie des dépenses de remplacement des fenêtres des habitations situées dans le périmètre du PEB généré par la proximité de l'aéroport "Roissy CDG" ; en vue d'en améliorer l'isolation acoustique.
- **Référents de la municipalité ou de la vie sociale de la commune** : Maire ou délégation, habitant-référent, personne civile concernée et motivée par l'initiative ;

- **Analyse du plan local d'urbanisme** : prend en compte les objectifs de développement urbain de chaque ville; ses rapports avec les territoires avoisinants, les dispositions supra-communales . ..
- **Le rôle de la municipalité dans le projet** (qui participe au projet au sein des services de la ville ? Quels sont ses engagements? Comment ce projet s'articule-t-il avec les autres projets ou programmes d'actions sur le tissu existant (OPAH en particulier) ?) ;
- **Un premier panel de quartiers** : cette première sélection révèle les tissus communaux sur lesquels les groupes de réflexion voudraient travailler et les formes urbaines qui pourraient être intéressantes pour la mise en œuvre de la démarche. Il ne s'agit en aucun cas d'une première sélection formelle, mais d'une tendance basée sur la connaissance de terrain du paysage socio-urbain.

5.1.2 Grille d'analyse multicritère

Au delà des caractéristiques de sa configuration urbaine ou de la typologie de son habitat, voire de la composition sociale, chaque ville a des spécificités qui lui sont propres et qu'il est nécessaire de prendre en compte, tels que :

- la constitution et l'activité de comités ou conseils de quartiers comme à Gonesse ;
 - la mise en place d'un « agenda 21 » comme à Eragny et Gonesse ;
 - l'appartenance à une communauté de communes (comme Gonesse à Roissy-Porte de France (CCRPF) ;
 - la proximité de l'aéroport Charles de Gaulle et ses impacts restrictifs sur l'évolution de l'habitat à Gonesse et Goussainville ;
 - l'engouement récent mais certain des habitants, pour les capteurs photovoltaïques comme c'est le cas à Goussainville ;
- et bien d'autres encore à répertorier et à valoriser selon des critères d'appréciation adaptés à l'émergence de quartiers-test, sur lesquels l'action de « **La Vi[ll]e meilleure 95** » (LVM 95) sera significative.

Ce constat a révélé la nécessité de la mise au point d'outils commun d'analyse.

Au premier rang d'entre eux, une grille d'analyse spécifique « multicritères » dont la version actuelle (cf : Annexe) est testée sur les villes lauréates et principalement à Gonesse et à Eragny. Elle est destinée à permettre d'apprécier systématiquement chaque quartier composant la ville, tout en limitant les subjectivités, selon les critères de réussite, dès la première saison de LVM 95.

Cette grille d'analyse s'est avérée comme étant cet outil d'aide à la sélection du ou des « quartiers » à retenir dans le cadre d'opérations pratiques, sachant que dans ces quartiers, issus de la sédimentation du tissu, seront identifiés des « ilots de cohérence » permettant d'affiner l'étude sur des « unités de projets » appelées à faire l'objet d'une rénovation mutualisée et simultanée du bâti existant à définir et mettre en place au cas par cas. L'objectif est de réaliser sur des tissus de cohérence variable, une analyse multicritère commune à toutes les villes et évolutive en fonction des spécificités rencontrées et de l'avancement de l'étude sur chaque « unité de cohérence » issue de chaque quartier. Evaluant à chaque étape la motivation des habitants à adhérer, voire à participer à la démarche, cette grille d'analyse permettra, par le biais d'un tamis de critères ad hoc de plus en plus fin, de dégager les « unités de projet » qui correspondront le mieux aux attentes et aux exigences du projet « **La Vi[II]e meilleure** », hiérarchisés et valorisés comme suit :

5.1.2.1 Niveau 1 : Données générales du quartier

Cette étape fait un premier tri à l'échelle de la ville et permet de ne pas se perdre dans l'analyse de quartiers qui ne répondent pas autres critères formels de premier niveau. Ce premier tri servira également à justifier des choix auprès des populations et des communes.

Critères :

- **Date de création du quartier** : ceci donne des indications sur l'état général des constructions. En effet, il est admis qu'une maison d'habitation construite avant 1975, non rénovée, consomme en moyenne 457 kWh/m²/an (équivalent classe « **G** » du DPE), alors que la même habitation « rénovée » atteindrait environ 327 kWh/m²/an (classe « **E** »). Ce qui paraît nettement insuffisant en regard des objectifs du Grenelle (Cep :80 kWh/m²/an pour Chauffage ventilation éclairage)^o. Un autre pavillon bâti entre 1975 et 2000 atteindrait une consommation de 224 kWh/m²/an (classe « **D** ») ;
- **Logement individuel/collectif** : dans sa phase expérimentale, la démarche ne retient que les quartiers dont la proportion en logement individuel est importante. Il n'est pas envisagé de rénover le collectif à ce stade du projet, pour des raisons matérielles de durée de mise en place (étude + présentation en AG + décision des AG + engagement = 3 ans au minimum ce qui n'est pas compatible avec les délais impartis à l'obtention des premiers résultats (env. 1 à 2 ans) ;

- **Homogénéité du bâti** : Un quartier dont le bâti est homogène permet une meilleure mutualisation des charges de rénovation y compris celles de l'étude, puisque cela revient à standardiser le processus à des maisons identiques.

De plus, sur des pavillons similaires, un diagnostic thermique suffit comme base de réflexion à l'étude de la rénovation de tous les autres, avec pondération selon les orientations, les implantations, les usages et les taux d'occupation notamment.

5.1.2.2 Niveau 2 : Données valorisées de l'étude

Analyse des atouts du quartier en termes d'opportunités et de contraintes pour mener l'action sur ce territoire. Chercher le quartier dans lequel il va être le plus simple de mettre en place la démarche.

Critères :

- **Nombre de pavillons** : plus le nombre est élevé plus il sera possible d'entreprendre une mutualisation significative;
- **Présence d'association** : Relai intéressant (via les référents) pour l'implication des ménages et la communication;
- **Présence copropriété** : IDEM + indice intéressant pour opérer une mutualisation. Les habitants ont l'habitude de prendre des décisions ensemble. Le budget commun est plus important et les espaces publics/communs sont plus nombreux en général;
- **Contact** : personne présente sur le quartier et pouvant servir de relai pour l'information et la communication;
- **Bâti diffus/groupé** : exemple : mutualisation pour la rénovation des façades, les travaux sont plus groupés;
- **Construction rénovée** : ce qui donne des informations sur l'état actuel du quartier.

Les habitants ont-ils fait un investissement récent ? Quels sont les travaux encore à faire et quels sont ceux qui sont déjà prévus ? Dans quel délai ? Le processus est-il déjà entamé ? Les ménages sont-ils prêts à réinvestir suite à une rénovation récente ? Les fenêtres ont-elles été remplacées ? Etc...

- **Rapport charge/budget** : cela renseigne sur les potentialités de travaux, la capacité financière des ménages et leurs motivations fortement liées au retour sur investissement. La motivation d'une famille repose avant tout sur sa capacité d'entreprendre. Cependant, il

ne faut pas rejeter les autres ménages et notamment ceux en « précarité énergétique » qui nécessiterait une action concertée avec chaque commune concernée ;

- **Cohésion sociale** : information sur l'homogénéité sociale du quartier, leur solidarité et la capacité d'insertion dans le quartier (frein/moteur ?) ;
- **Turn over** : les gens restent-ils longtemps sur place ? Sont-ils intéressés par le projet alors qu'ils comptent déménager prochainement ? A quelle échelle de temps faut-il faire la communication ?
 - Court terme : augmentation de la qualité de vie et surtout augmentation de la valeur à la revente du logement ;
 - Long terme : retour sur investissement.
- **Type d'occupation** : locataire ou propriétaire ? Célibataire ou famille ? Jeunes ou personnes âgées ? A qui s'adresser pour les travaux ?
- **Taux d'occupation** : apport sur les comportements des ménages avec leur habitation ;
- **Typologie du logement** : première description du logement. ex : R+1, présence garage, ... ;
- **Espace commun/public** : possibilité d'agir sur l'environnement du quartier, sur l'espace de vie commun des habitants ;
- **Qualité de l'environnement urbain** : dense, verdoyant, isolé ou au contraire bien desservi en transport en commun. Les façades sont-elles propres ? (impression reprenant les éléments de la fiche d'information par quartier) ;
- **Zone ABF ou autre site particulier** : connaître si des contraintes particulières s'appliquent à notre territoire.

5.1.2.3 Niveau 3 : données techniques

Les critères suivants sont renseignés par des valeurs relatives qui seront évaluées par les architectes en charge des études.

- **Exposition du bâti** : connaître l'orientation du bâti (facteur d'une bonne distribution de la température et peut limiter l'utilisation du chauffage) ;
- **Contiguïté** : Le bâti est-il mitoyen ? En quelle proportion ? Cas des implantations en limite séparative, à l'alignement . . . des décrochés, des encorbellements, des saillies, des balcons, etc. . . .
- **État général des façades** : fissures, revêtement défraîchi, état des enduits, ... ;

- **État général des toitures** : Toitures fuyardes, présence de mousse de d'accidents de couverture, d'isolant mal réparti, de châssis de toit... ;
- **Changement de menuiseries** : type de menuiserie (aluminium, PVC, bois) ? État des structures de la maison ? Présence ou non de termites ? ... ;
- **Source énergie (par type)** : Type de chauffage ? (traditionnel, pompe à chaleur, électrique alimenté par des panneaux solaires, ...) Chauffage individuel ou collectif ? Source d'énergie électrique ? (Eoliennes, panneaux solaires, ...) ;
- **Isolation intérieure/ext.** : Etat des isolants internes et externes, type d'isolant, etc.
- **Perspective initiales aides** : Quels seraient les aides pouvant être accordées suite à cette étude technique ? Le projet doit permettre de réaliser un recensement des aides et subventions disponibles pour ce type de travaux ;
- **Motivation intermédiaire** : Tester la motivation des ménages en menant des entretiens formels ou informels.

A la fin de cette étape, un diagnostic thermique et un cahier des charges sont réalisés pour quelques quartiers (trois ou quatre), les plus motivés et intéressants à traiter en regard des critères de la phase expérimentale.

5.1.2.4 Niveau 4 : Colloque/résultats de l'étude

Cette étape ne regroupe pas de critères de sélection de quartier mais reprend les éléments qui seront rapportés aux populations des quartiers traités.

- **Performance énergétique – Thermographie des façades/rue** : Examen de l'étude thermographique des façades avec localisation des espaces mal isolés et des ponts thermiques ;
- **Performance énergétique – Bilan thermique moyen** : Résultat de l'étude de consommation énergétique de l'habitation et de ses émissions de gaz à effet de serre ;
- **Perspectives intermédiaires aides (%)** : D'après les nouveaux éléments de l'étude, quels seraient les aides et subventions possibles ;
- **Présentation des familles d'actions – carnet de rénovation thermique** : Dans la phase 3 opérationnelle, quels travaux seront-ils efficaces afin de diminuer la consommation énergétique du bâti ? Ce carnet de rénovation permet d'envisager la rénovation sur une échelle de temps plus longue que celle de la phase opérationnelle. Bien conscient que les ménages ne pourront pas se permettre d'entreprendre tous les travaux de réhabilitation en

une seule tranche, les architectes vont réfléchir à une progression logique de cette éco-rénovation, déclinable dans le temps, par étapes; d'où l'idée d'un **carnet vert** (d'entretien, hiérarchisant les travaux à réaliser sur plusieurs années) ;

- **Présentation programme d'actions – Rénovation Urbaine** : Quels travaux à l'échelle du quartier sont-ils possibles, pour améliorer la qualité de vie des habitants ? Quelles possibilités de restructuration de l'espace ? Ce programme doit être élaboré en lien avec les communes. ;
- **Motivation finale (%)** : Evaluation du climat social et de l'état de motivation des habitants du quartier vis-à-vis du projet, des travaux et des nuisances que cela engendre.

Cette grille d'analyse est organisée afin de faciliter la sélection des « quartiers » jusqu'aux « unités de cohérence ».

Chaque niveau permet d'effectuer une sélection de quartiers sur lesquels l'étude se poursuit, jusqu'à ce qu'un certain nombre « d'ilots de cohérence » se révèlent comme satisfaisant à tous les niveaux du tamis de la grille.

En effet, quand tous les niveaux sont renseignés, il est effectué une agrégation des résultats. Le quartier qui compte le plus d'éléments favorables et le moins de freins à sa rénovation est identifié et sélectionné pour la « **phase 3, dite opérationnelle** ».

Les propriétaires des habitations individuelles situées dans les « ilots de cohérence » reçoivent alors une proposition personnelle d'engagement dans la phase opérationnelle « étude-travaux-groupés » basée sur les résultats des différents critères notamment le bilan thermique type réalisé sur l'ilot et ses perspectives d'amélioration de la facture énergétique.

Les personnes intéressées se regroupent pour que leurs maisons constituent les « unités de projet » et engagent ensemble la mutualisation.

Lors d'une prochaine session de « **La Vi[II]e meilleure** », les critères de cette première grille peuvent être changés. Ce seront alors d'autres types d'unité de cohérence qui seront traités.

5.1.3 Fiche d'informations par quartier

Ce document permet de caractériser le quartier d'une ville à travers son histoire, son intégration dans la ville, sa structure, son activité, sa population et des thématiques urbaines croisées afin de donner une idée générale du quartier, son positionnement et poids dans la ville.

Le maximum d'informations concernant le quartier doit être relevé pour avoir une vision globale mais il n'est pas obligatoire de renseigner tous les points.

5.1.3.1 Historique de l'habitat du quartier

- **Date de construction** : renseigne sur l'état du bâti existant ;
- **Rénovations récentes** : renseigne sur l'évolution du bâti et de leurs performances énergétiques ;

5.1.3.2 Intégration du quartier

- **Délimitation** : localisation du quartier par rapport aux autres quartiers limitrophes ;
- **Transports** : insertion du quartier dans la ville par la politique de transport, les transports présents, l'enclavement ou le désenclavement du quartier, la mobilité des ménages et leurs comportements de déplacement ;
- **Liaison avec le centre** : accès aux commodités de la ville, temps de transports, coûts...

5.1.3.3 Structure du quartier

- **Cadastre** : éléments qualitatifs (qualité des sols) et quantitatifs (taille de la parcelle) de la fragmentation parcellaire du quartier ;
- **Type d'habitat** : habitat individuel (pavillon, maison de maître...), habitat collectif, définition qualitative et quantitative de la forme urbaine du quartier ;
- **Type de propriété** : location, copropriété, privée, publique ...
- **Autres activités dans le quartier** : commerces, services, industries, etc. ;
- **Espaces publics et communs** : espaces verts (forêt, parc, base de loisirs...), terrain de jeux, infrastructure publique (hôpital, piscine municipale, bibliothèque ...) et privée (cinéma, patinoire, discothèque ...).

5.1.3.4 Vie du quartier

- **Association d'habitants** : permet de connaître le poids du milieu associatif dans le quartier, les intérêts des ménages et leurs implications dans la vie du quartier ;
- **Événement de quartier** : coutumes, fêtes, traditions et manifestations du quartier ;
- **Services communs/organisations locales** : présence d'une maison de quartier ?

5.1.3.5 Population

- **Nombre approximatif** : recensement par quartier de la population effective, du nombre de ménages (permet de connaître la densité de population du quartier en corrélant sa superficie) ;
- **Pyramide d'âge** : caractérise le profil des habitants du quartier (renseigne sur la capacité financière et le comportement des ménages) ;
- **Catégories socioprofessionnelles** : grilles INSEE (agriculteurs exploitants, Artisans, commerçants et chefs d'entreprise, Cadres et professions intellectuelles supérieures, Professions intermédiaires, Employés, Ouvriers, Retraités, autres personnes sans activité professionnelle). Renseigne également sur la capacité financière des ménages et leurs préoccupations ;
- **Ancienneté d'occupation** : Temps vécu dans la commune (relatif à la perception et au vécu de leur quartier). Donne une indication sur l'attachement au quartier (peu être en lien avec la volonté de préserver ou non le quartier) ;
- **Logements vacants** : un quartier dont le nombre de logements vacants est important ne pourra être sélectionné ;
- **Logements secondaires/logements occasionnels** : également, si les logements ne sont occupés qu'occasionnellement, le processus de rénovation ne pourra se mettre en place dans ces quartiers. (Les propriétaires ne souhaiteront probablement pas investir).

5.1.3.6 Thématiques urbaines croisées identifiées

Le but ici est de connaître l'état du bâti existant en prenant en compte les installations bioclimatiques, les isolations thermiques, les éléments du patrimoine, les installations en énergie renouvelable, etc ... ;

5.1.3.7 Informations techniques

- **Homogénéité** : les îlots qui composent le quartier sont-ils cohérents d'un point de vue paysager et architectural ;
- **Source d'énergie** : consommation d'énergie fossile (gaz, électricité provenant d'une centrale thermique, etc.) ou d'énergie renouvelable (panneaux solaire, éolienne, biomasse, ...) ;
- **Coûts des charges** : les ménages subissent-ils déjà une forte pression financière quant aux charges d'habitations ?

- **Performances énergétiques actuelles** : épave énergétique, habitation énergivore, logement économe, bâtiment basse consommation ... (voir éventuellement selon la grille : **A / B / C / D / etc.**) ;

- **Exposition** : situation de l'habitation par rapport à l'exposition solaire (un logement exposé plein sud sera plus efficient énergétiquement qu'un autre similaire, exposé au nord) ;

- **Isolation** : état des isolants muraux et de toitures (conditionne la consommation énergétique du bâtiment) ;

- **Chauffage** : chauffage électrique, au gaz, pompe à chaleur, prise en charge par des panneaux solaires, etc.



5.1.3.8 Approche sommaire éco-prêt

Cette section permet de connaître quels sont les travaux éligibles au versement d'éco-prêt tel que l'isolation des toits ou murs, le remplacement du système de chauffage, équipement de production d'énergie et d'eau chaude (par une source d'énergie renouvelable). En effet, il serait intéressant pour les ménages et le projet de savoir quelles seraient les aides et subventions potentielles.

5.1.4 La carte communale des quartiers

Cette carte IGN au 1/100000^{ème} est créée pour faciliter l'identification des quartiers présents dans la ville et d'avoir une représentation graphique de leur dimension et de leur situation géographique. Chaque quartier présélectionné dans la grille d'analyse, se verra représenté sur cette carte par une bordure rouge et un fond vert dont l'opacité a été atténuée pour que les éléments de la carte IGN soient toujours visibles tels que la toponymie des axes routiers.

5.2 Eragny sur Oise

5.2.1 Historique des contacts établis et des visites à Eragny

Située sur la rive gauche de l'Oise, à 30 km au nord-ouest de Paris, la commune est membre de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, tout comme Cergy, Pontoise, Saint-Ouen-l'Aumône, Jouy-le-Moutier, Osny, Vauréal, Menucourt, Courdimanche, Neuville-sur-Oise, Puiseux-Pontoise, Boisemont et Maurecourt.



Eragny s'est développée fin XIX^e avec l'arrivée du chemin de fer et a pris son envol avec la création début 1970 de l'agglomération de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise. De nouveaux quartiers ont depuis vu le jour et se sont développés sur le plateau avec en contrebas le village. Créés sur le modèle de "ville jardin" avec séparation des circulations piétons et voitures, ces quartiers sont composés de petits immeubles et maisons de villes, groupées et diffuses. Ils intègrent des réalisations conjointes d'équipement de voisinage : écoles et plateaux de sport.

Éragny a pris son visage d'aujourd'hui avec 16.000 hts, soit 3.291 habitants par km².

Depuis 2001, la commune d'Éragny s'engage à améliorer la qualité de la vie de chacun. De multiples actions illustrent cet engagement comme l'utilisation de vélos électriques, la récupération d'eau de pluie ou l'arrêt de l'utilisation de pesticides et insecticides chimiques. Chaque mois de novembre, deux semaines sont consacrées à la qualité de la vie. Des expositions, animations et spectacles sont proposés gratuitement aux Éragniens. La ville a rénové son POS en PLU en ce début d'année 2012 et a naturellement intégré l'initiative LVM 95, dans son PADD.

5.2.2 (cf. Annexe « UNSFA95-LVM-Historique Réunions »)

Architecte implanté à Eragny depuis le milieu des années 1980 et dont l'agence est situé face à l'hôtel de ville, Sylvère GOUGEON a naturellement contacté la mairie qui a aussitôt adhéré à l'initiative et délégué Pierrette BORGNE, adjointe en charge de l'urbanisme et de l'environnement pour accompagner le projet.

Le service communication de la ville s'est rapidement joint à notre équipe pour nous aider à informer largement la population, à expliquer et détailler la démarche, à valoriser la participation des résidents, à participer à nos réunions publiques et à communiquer régulièrement dans le journal communal et au travers des panneaux informatiques de la ville.

5.2.3 Diagnostic stratégique sur la ville d'Eragny

À la suite de la création des outils d'aide à décision, nous avons, à partir des données communiquées par la mairie d'Eragny, recensé tous les quartiers présents sur la commune. Puis le premier niveau de la grille a été rapidement complété (critères : date de construction, ind. /collectif, homogénéité) pour que soit réalisé un premier tri, ne retenant que les quartiers homogènes avec des logements individuels construits entre 1970 et 1980.

Pour chaque quartier retenu, la fiche d'information a été complétée pour faciliter son identification lors des visites.

Seule une partie des informations a pu être renseigné à cette étape du projet aussi bien pour la grille d'analyse (niveau 1 et la moitié du niveau 2) que les fiches d'information sur les quartiers. Une carte communale localisant les quartiers a été créée pour faciliter et accroître l'efficacité des visites.

Lors de celles-ci, nous nous sommes intéressés uniquement aux quartiers les plus motivés par le projet, dont les représentants de la copropriété ou de l'ASL furent présents à la réunion de la Challes à Eragny, le 31/05/2010.

Ces visites ont eu lieu le 09/06/10, avec la participation de Sylvère Gougeon, Thierry Parinaud, Camille Fery et Quentin Mailland et elles ont permis de prendre connaissance du tissu et renseigner le plus d'information possible de la grille d'analyse et de la fiche d'information sur les quartiers.

Le regard et l'expérience des architectes a facilité l'identification de spécificités et de possibles pistes de rénovation. Ainsi, il a été possible de remarquer les quartiers qui offraient le meilleur profil pour la suite du projet. Ces quartiers ont depuis fait l'objet d'ateliers organisé avec leurs représentants pour la prochaine phase de l'Initiative.

De "18" quartiers répartis sur la commune d'Eragny-sur-Oise, nous sommes passés à "12" avec l'appui de la grille de travail puis à "6" après visite sur place pour arriver à trois, en final, après concertation et échanges avec les élus référents de la ville.

C'est ainsi que deux autres réunions ont eu lieu à la suite des visites des quartiers (samedi 26 juin et mardi 29 juin) pour une meilleure coordination avec la ville :

- présentation de l'avancement pour faire le point par rapport aux différents quartiers présélectionnés ;
- explication des documents du diagnostic stratégique ;
- discussion sur la mise en place de la communication puis avec les référents ;
- présentation du projet aux habitants et explications sur notre démarche ;

- préparation de l'assemblée commune de quartiers qui s'est déroulée le 13 septembre 2010.

Deux ensemble de quartiers ont été sélectionnées, ceux de « Grillons I, II & III » et ceux des « Cottages1 & 2 » qui regroupent chacun 94 pavillons pour un total de 188.

Les habitants ont été sensibilisés à notre démarche : habitat privé, résidentiel et pavillonnaire car ils se sentent « oubliés » des grandes travaux et du « Grenelle ».

Et d'autre part, ils sont démarchés par de nombreux vendeurs de fenêtres, de panneaux solaires, de pompe à chaleur, de chaudière à bois, ... et qu'ils se sentent à la fois perdus et perplexes.

De plus, les séniors (majorité des résidents : 60 ans et plus) nous questionnent sur les crédits et prêts à taux zéro qui sont difficiles à obtenir alors qu'ils sont prêts à entreprendre de travaux ...

Le point positif de la réunion publique du 13 septembre qui a mis en place les ateliers d'habitants des divers quartiers d'Eragny, a été la forte participation des propriétaires qui se sont déclarés satisfaits de ce projet.

En effet, ils sont soucieux d'entreprendre des travaux d'amélioration de leur habitat mais se sentent désemparés face aux nombreuses sollicitations de démarcheurs. Conscients du triple intérêt de valoriser leur patrimoine, de faire des économies de chauffage et de rejeter moins de CO₂, ils sont particulièrement intéressés que des architectes s'intéressent à eux ...

Les habitants se sont également déclarés favorables au concept de mutualisation des études et des travaux, surtout dans cette période économique difficile et incertaine.



Atelier d'habitant à Eragny aux Cottages



Etude thermique pour les Cottages



Atelier d'habitant à Eragny aux Cottages



Etude thermique pour les Grillons



Atelier public présentant l'avancée des phases et débat avec les résidents

5.2.4 Phase réalisation

A partir septembre 2011, afin d'anticiper la phase réalisation, les habitants les plus motivés se sont réunis et ont envisagé les meilleures pistes afin de rendre cohérente l'action face aux difficultés liées à l'existence de 5 copropriétés composant le tissu urbain des Grillons et des Cottages.

Nous avons pu, accompagné d'un professionnel des montages immobilier complexes, M ARNAUD Guillaume, présenté un projet de montage juridique et financier.

Un planning résumant le déroulement de l'opération est également développé :



Suite aux réunions, les habitants ont décidés de présentés l'initiative « **La Vi[[II]e meilleure** »aux différentes assemblée générales.

A cette fin un document sous forme d'un dépliant 4 pages de format A5 à été réalisé :

Dans la suite des orientations du diagnostic stratégique, des objectifs seront définis et un plan d'action du projet est élaboré. Les objectifs seront assortis d'indicateurs aussi bien quantitatifs que qualitatifs.

Objectifs et plan d'action du projet seront présentés par un référent au comité de pilotage qui, par leur validation, engage et réserve les moyens nécessaires à la réalisation du projet.

Les travaux seront mutualisés par :

- Une maîtrise d'ouvrage commune
- Une assistance à la maîtrise d'ouvrage par un « coach » d'habitant pour l'aide au financement et au montage de dossier
- Une maîtrise d'œuvre intégrée au processus « La Ville Meilleure »



Exemple de possibilité de travaux sur un pavillon de la copropriété des Grillons. Les actions se portent essentiellement sur l'isolation thermique du bâtiment, priorité dans une bonne conception climatique.



La mise en œuvre du projet consistera donc à réaliser les actions prévues dans le plan d'action au moyen de contrats de maîtrise d'œuvre et de contrats de travaux passés entre maître d'ouvrage particulier ou maître d'ouvrage délégué dans le cas d'APL, architecte et entreprise.



- 11 millions de logements mal chauffés et mal isolés
- 8 millions de ménages en précarité énergétique
- Plus de 10% du revenu des ménages est consacré aux dépenses d'énergie
- L'augmentation du prix des énergies fossiles de 15% par an

UN REMÈDE
l'initiative

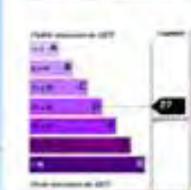
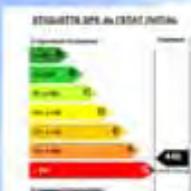
La Ville meilleure

- > mutualiser les compétences
- > mutualiser les moyens
- > associer les habitants

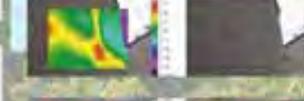
Une initiative nationale
des architectes dans le Val d'Oise
soutenue par



plan urbanisme construction architecture PUCA



Des travaux réalisés après étude thermique et recommandations architecturales. L'économie de la maison sera examinée afin de permettre des travaux conjugués au mieux : amélioration thermique et possibilité financière de l'habitant.



La moyenne de consommation d'électricité d'un pavillon des Cottages, selon les factures reçues est de 4500 kWh.

Soit $4500 \times 0,1152\text{€} = 518,4\text{€} + 76,71\text{€}$ d'abonnement = 595 € TTC par an. Selon la courbe d'augmentation, on a 15% de hausse annuelle, pour dix ans, un surcoût de 800 €

La moyenne de consommation de gaz d'un pavillon des Cottages, selon les factures reçues est de 11.000 kWh.

Soit $11.000 \times 0,04987\text{€} = 548,57\text{€} + 179\text{€}$ d'abonnement = 727,57€ TTC par an. Selon la courbe d'augmentation, cela fait 15% de hausse annuelle, pour dix ans, un surcoût de 820 €

La moyenne de consommation d'un pavillon des Grillons, selon les factures reçues est de 15.000 kWh

Soit $15.000 \times 0,066\text{€} = 990\text{€} + 198\text{€}$ d'abonnement = 1.188,00 € TTC. Selon la courbe d'augmentation, cela fait 15% de hausse annuelle, pour dix ans, un surcoût de 1.000 €

L'estimation du coût d'un doublage par l'extérieur et de l'isolation des combles est de 120 € HT/m²

Par la mutualisation, on peut réduire ce coût à 90 € HT/m². Ainsi pour 200 m², on arriverait à une estimation d'environ 20 000 € TTC avec un retour d'investissement de 15 ans, en passant d'une étiquette "E" à "D", voire "C".

Ainsi qu'une mise en valeur patrimoniale, tant pour la vente que pour la famille et les héritiers - estimée à une plus value de 12%.

Les assemblées générales se sont déroulées, et la présentation de l'initiative « **La Vi[ll]e meilleure** », a été laissée aux habitants.

En septembre 2012, nous sommes réunis pour établir le constat des ces assemblées générales.

Malheureusement, seules trois AG sur cinq ont inscrit l'initiative à l'ordre du jour. Et sur ces 3, une seule à pu réellement débattre sur les enjeux du projet.

A.S.L. « Les Cottages » d'Eragny
<http://www.asl-lescottages.fr>

Eragny, le lundi 23 mars 2012

9 - VILLE MEILLEURE : MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES ET PRESENTATION DU PROJET GLOBAL.

Le projet a été brièvement abordé par manque de temps, mais nous invitons les copropriétaires à participer à une prochaine réunion en même temps que les 2 autres ASL pour présenter ce projet (Mai ou Juin, date à fixer)

Laurent GERMAIN présente la plaquette du projet Ville Meilleure qui a pour objectif de mutualiser et de cumuler les mêmes références techniques pour effectuer une Isolation Thermique par l'Extérieur.

Ces travaux sont coûteux mais des aides (prêt à taux Zéro) sont possibles.

L'impact :

1. Surélever le toit,
2. Augmenter l'épaisseur des murs.

Il est demandé de pouvoir modifier le cahier des charges de la copropriété afin de permettre aux copropriétaires de réaliser les projets d'ITE selon le projet La Ville Meilleure ou libre.

La présidente va étudier les aspects juridiques de cette nécessité de modifier le Cahier des Charges de la copropriété dans le cadre du projet de La Ville Meilleure.

Sur le principe du projet, un vote est proposé et le résultat est : voix pour : 41 , voix contre : 0, abstention : 4 (Roussel, Fleury, Georges, Fourdrinoy).

P

Plusieurs copropriétaires nous ont expliqués les difficultés pour présenter en « A.G. », le projet :

- Il n'est pas facile de prendre la parole devant les autres habitants ;
- Le syndic ou le président du CS ne sont pas forcément sensible aux enjeux de l'initiative « **La Vi[ll]e meilleure** » ;

Suite à ces divers constats, plusieurs idées et propositions ont été émises lors d'une réunion en juin 2012 :

- Les architectes se rapprocheront des syndics pour leur exposer toutes les facettes de l'initiative,
- Les architectes doivent être présent lors des assemblées générales,
- Il faut impérativement que toutes les réponses soient problèmes engendrés par difficultés techniques des travaux,
- Il existe une méconnaissance de l'architecture et de son interaction avec la vie sociale des habitants des résidences,
- Les règlements de copropriétés ne permettent pas de réalisés les travaux décrits,
- Des réponses aux aspects juridiques suite aux débords sur les propriétés voisines doivent être apportées

Les décisions suivantes ont été prises :

- Visite des deux quartiers des architectes accompagnés des habitants avec reportages filmés (juillet 2012),
- Mise en place d'un atelier d'architecture afin de présenter les possibilités de travaux avec un vocabulaire architecturale (septembre/octobre2012),
- Relecture et proposition de modification des règlements de copropriétés
- Nouvelles présentations aux AG afin d'obtenir les autorisations nécessaires pour les travaux envisagés dans le cadre de l'initiative « **La Vi[II]e meilleure** »,

La route est longue, les embuches sont nombreuses. Nous devons nous battre pour que les différents acteurs ne sombrent pas un découragement issu de l'inertie due aux obstacles rencontrés.

La mutualisation des énergies de la commune, des habitants et des architectes arrive à maintenir cette volonté et surtout l'enthousiasme nécessaire pour la réussite du projet.

5.3 Gonesse

5.3.1 Historique des contacts établis et des visites à Gonesse



Située à 16 kilomètres au nord-nord-est du cœur de Paris, Gonesse se situe de part et d'autre de la vallée du Croult, aux portes de la Plaine de France. Son territoire légèrement vallonné s'étend, à une altitude moyenne de 60 mètres, sur 2 009 hectares.

Il mesure, dans ses plus grandes dimensions, 7 kilomètres dans le sens nord-ouest/sud-est et près de 5 kilomètres dans le sens nord-est/sud-ouest.

Il jouxte, en partant du nord dans le sens des aiguilles d'une montre, les territoires des communes de Thillay, de Roissy-en-France, de Tremblay-en-France, de Villepinte, d'Aulnay-sous-Bois, du Blanc-Mesnil, d'Arnouville et de Villiers-le-Bel.

Au recensement de 1999, Gonesse comptait 24.721 habitants : population assez jeune, puisque la classe d'âge de 0 à 19 ans représente 29,8 % ; celle de 20 à 39 ans, 31,8 % ; 3,9 % seulement sont âgés de plus de 75 ans.

Gonesse est le siège d'une juridiction d'instance. La commune fait partie de la juridiction de grande instance ainsi que de commerce de Pontoise.

En 2005, la commune a reçu le label « Ville Internet », renouvelé en 2006.

Desservie par la ligne du RER D (gare de Villiers-le-Bel - Gonesse - Arnouville), la commune se trouve à proximité de l'Aéroport International Roissy Charles de Gaulle, et de nombreux quartiers sont limitrophes à la zone d'exposition aux bruits ... Avions à longueur de journées : 600 passages/jour à l'atterrissage et au décollage, sur 4 pistes, dans tous les sens et à toutes les altitudes, cela toutes les 2 min, dans le pires moments.

De plus, contrairement à Orly, il n'y a pas de couvre feu, la nuit pour les vols.

5.3.2 (cf. Annexe « UNSFA95-LVM-Historique Réunions »)

Jean-Pierre BLAZY, maire de Gonesse a signé officiellement sa convention avec LVM lors des vœux de l'Unsfa 95 en janvier 2010 et s'est engagé aussitôt dans la phase de diagnostic stratégique.

5.3.3 Diagnostic stratégique sur la ville de Gonesse

Sélection des quartiers :

Le groupe de travail de « **La Vi[ll]e meilleure** » sur Gonesse entend un travail à l'échelle du quartier, c'est-à-dire sur une partie cohérente du tissu urbain.

Afin de faciliter la communication avec la commune et les habitants, les cinq quartiers déjà structurés, servant d'échelle pour les Assemblées de quartiers, ont été adoptés comme base de découpage général.

En effet, bien qu'il ne revête pas le caractère de cohérence souhaité pour répondre au premier volet de la grille d'analyse, ce découpage ayant déjà une existence administrative et déjà une sous-division en « quartiers, familles ou programmes appartenant à une même classe de construction » n'avait pas à être remis en cause pour débiter l'étude.

C'est donc dans ces périmètres que l'étude est ordonnancée. Ces quartiers sont :

“Les Tulipes“, “Le Centre“, “Les Marronniers“, “La Fauconnière“ et “Saint-Blin“.

À l'intérieur de ces cinq quartiers, des unités de cohérence ont été relevées en fonction des différentes campagnes ou époque de construction, parfaitement identifiées et bien limitées dans l'espace. À partir de ce découpage de l'ensemble du tissu urbain communal, nous avons pu repérer les unités qui correspondaient à nos critères et nous attacher à recueillir des informations afin d'analyser lequel serait le meilleur support pour la démarche (critères de niveau 1).

À partir de ces unités de cohérence, nous avons pu faire des regroupements qui permettent d'avoir une action globale et d'augmenter le nombre de pavillons à traiter pour de meilleure chance de mutualisation.

Recueil d'informations et renseignement des fiches :

Ayant accès au PLU de la ville de Gonesse, nous avons pu trouver relativement facilement un certain nombre de renseignements sur les différentes unités de cohérence. Sur aucune des fiches, nous n'avons toutefois pu renseigner toutes les informations. Cependant, nous avons aujourd'hui assez de renseignements pour pouvoir faire une première sélection de quartiers sur lesquels la démarche « **La Vi[ll]e meilleure** » pourra donner les résultats les plus significatifs.

À la suite de ces recherches nous avons pu commencer à renseigner les fiches d'informations par quartier ainsi que la grille d'analyse.



Visite des quartiers

La première visite des quartiers à Gonesse s'est déroulée en présence d'élus, le 2 juin 2010.

Deux objectifs principaux à cette visite :

→ Avoir une première vision de l'architecture, des performances énergétiques et de la vie dans ces quartiers afin de renseigner les fiches information;

→ Déterminer sur quels quartiers les chances de réussite sont les plus élevées.

Il s'agissait alors de se faire une première idée de l'ambiance des quartiers ainsi que de recueillir le maximum d'informations. Une fois sur place, les architectes ont pu relever des renseignements techniques et apprécier l'opportunité de travaux potentiels sur chaque unité de cohérence. La visite a été efficace puisque nous avons pu reconnaître tous les quartiers de la ville en sillonnant à pied, toutes les rues initialement repérées sur un plan de route, et ce, en une seule journée. Alors que nous avions prévu de faire une reconnaissance générale, non détaillée qualitativement, mais simplement destinée à repérer les cohérences et à noter les informations en essayant d'être objectif, dès cette première visite, certains îlots de cohérence se sont clairement avérées être plus propices à la mise en place du projet.



Ces visites ont permis de poser des questions quant à la suite du projet :

→ *Faut-il rechercher un îlot de cohérence sur lequel on puisse avoir aussi une réponse aux problématiques urbaines significatives ?*

→ *Penser à l'impact urbain du projet : multiplier les enjeux. Penser à une VILLE meilleure et non pas au pavillon meilleur, ou à son éco-rénovation meilleure . . .*

→ *Comment la Ville meilleure peut-elle s'inscrire et apporter à un quartier dont la population affiche un mode de culture qui n'est pas sur le modèle introverti de ceux pour qui l'habitat a été construit et qui l'a – de fait- réapproprié sur un modèle extraverti?*

→ *Peut-on agir sur un quartier en difficulté économique ou sociale ou faut-il se concentrer sur des îlots de cohérence dans lesquels la population a les moyens d'investir ?*



Les habitants de Gonesse réunis en assemblée

→ *Beaucoup de pavillons ont déjà effectué des rénovations (isolation par l'extérieur, changement de fenêtres quasi-systématique car subventions de l'ADP), comment avoir un impact significatif sur ces pavillons ?*

Il s'agit d'une question d'enjeux : quelle réponse donner si on veut agir sur un quartier mité par la paupérisation comme les Marronniers, il est peut-être possible de demander à la mairie de lancer une OPAH, OCAH ou une OPATB.

Conscients de la difficulté d'agir sur un quartier comme celui-ci, les architectes considèrent qu'il s'agit d'un enjeu plus intéressant et qui permettrait d'avoir une réponse plus significative ainsi qu'une meilleure visibilité pour le projet. C'est ainsi qu'ils attendaient beaucoup du dialogue direct et collectif avec les habitants réunis en assemblée de quartier, dont les débats ont été conduits par le maire assisté d'une partie de son équipe municipale.

Les habitants des 5 quartiers ont été éclairés sur l'essentiel de la démarche au moyen d'une présentation "sous power-point" réalisée à leur intention.

On observe que les habitants de "Saint-Blin", des "Marronniers" et des "Tulipes" se sont sentis plus concernés que ceux du "Centre ville" et de la "Fauconnière" qui n'ont pas manifesté (...) le même intérêt.

La structure de quartier qui a été relevée sur site avait permis d'anticiper ce détachement.

En effet, la "Fauconnière" est très majoritairement constituée de logements collectifs en location, tandis que le "Centre" présente un tissu assez hétérogène mixte constitués de petits collectifs imbriqués très anciens souvent vétustes, de commerces et de collectifs très récemment réalisés dans le cadre du renouvellement urbain.

Seuls, deux lotissements des années 1960 satisfont aux « critères » de notre démarche (Le Clos d'Olivet et le Clos du Temple). Une réflexion de poursuite du DS sur ces 2 ilots de cohérence pourrait aboutir à une opportunité d'action.

On retiendra que, parmi les personnes présentes aux assemblées de quartiers, les plus motivées ont fait part de leur intérêt réel et sérieux pour les économies d'énergie dans leur maison et notamment si elle s'accompagnaient de la mutualisation qu'offre une solution « **La Vi[[ll]e meilleure** ».

Les débats ont cependant été plus animés sur les solutions techniques à mettre en œuvre ou déjà mises en œuvre, que chacun a pu rapporter de son cas personnel ou de son vécu, que sur les orientations de fond ou sur l'opportunité de la démarche dans le quartier qui est le leur.

Cependant, à chaque assemblée, plus d'une dizaine d'habitants se sont manifestés et inscrits pour participer à un atelier de réflexion sur la mise en place de la démarche dans leur quartier. Il est toutefois trop tôt pour en tirer des conclusions.

5.3.4 Résultats des premières présentations du projet et perspectives

Comme on l'a rapporté ci-dessus, les premiers contacts avec les habitants ont donc été plutôt positifs. Les habitants, dans leur ensemble paraissent intéressés par le projet et certains plus que d'autres, puisqu'ils se sont déjà portés volontaires pour être « pavillon-test » du diagnostic thermique.

Une liste de contacts ou de propriétaires intéressés qui se sont fait connaître a été établie et une réunion avec ces habitants « référents » est prévue afin de commencer à recueillir d'autres informations sur ces quartiers et de mettre en place les prémices de l'étape « colloque ».

Par ailleurs, comme on a pu le voir, d'après les fiches par quartiers et le passage au tamis de la grille d'analyse suite à la visite de terrain, celle-ci a révélé des interrogations inattendues sur les impacts de « **La Vi[[ll]e meilleure** » sur Gonesse et il s'agit maintenant de débattre de ces questions au prochain comité de pilotage.

5.4 Diagnostic stratégique à Goussainville

5.4.1 Historique des contacts établis et des visites à Goussainville

Goussainville est chef-lieu du canton et s'étend sur 11,5 km². Avec une densité de 2.690 habitants par km², la commune a connu une hausse de 14,5% de sa population par rapport à 1999.

Ainsi avec plus de 30.990 habitants au dernier recensement, Goussainville est l'une des plus grandes villes du Val-d'Oise.

Située à deux pas de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle, la commune a la particularité d'avoir déplacé son centre de quelques kilomètres.



On y trouve un « vieux pays » qui est dans l'axe de l'une des pistes de l'aéroport, ce qui a provoqué un mouvement de population vers d'autres quartiers.



La plupart des maisons, rachetées aux habitants qui le souhaitaient par « Aéroports de Paris », ont été murées.

Quelques irréductibles « gaulois » y vivent encore. Le Vieux Pays a été racheté par la ville à ADP pour un euro symbolique en 2009.

Le nouveau centre se situe désormais entre la gare SNCF de Goussainville dite "la halte des Noues" et la nouvelle gare du "RER D".

La commune de Goussainville se trouve à proximité de l'Aéroport International Roissy Charles de Gaulle et de celui du Bourget. La commune est desservie par la Francilienne et par l'autoroute A1 ainsi que par la RD47 et la RN17.

Le cœur historique de Goussainville resté à l'écart de la ville moderne est devenu en trente ans, un village fantôme !

La plupart des maisons sont murées et plus ou moins dégradées, des toitures effondrées, l'église elle-même (classée monument historique) est dans un état préoccupant. Certaines constructions étant très fissurées et des murs s'écroulant, a poussé l'architecte des monuments historiques à autoriser en 2005, le préfet du Val-d'Oise, à signer des permis de démolition, l'ancien château étant, lui aussi, dans un état de délabrement indéniable.

C'est un rare exemple de village fantôme en Île-de-France où rien n'a changé depuis le milieu du

XX^e siècle.

L'avenir du village passe par la création à l'initiative de la municipalité d'une ZAC vouée à l'artisanat d'art, avec des potiers, des sculpteurs ou encore des ébénistes. Parallèlement, l'église Saint-Pierre-et-Saint-Paul, désaffectée depuis plusieurs décennies, est en cours de restauration depuis fin 2005.

Par ailleurs, à l'heure actuelle, certains quartiers de la ville (Ampère, Grandes Bornes, Butte aux Oies) font l'objet d'une profonde rénovation urbaine dans le cadre d'une convention avec l'ANRU. Or ce projet s'est « télescopé » avec celui de LVM.

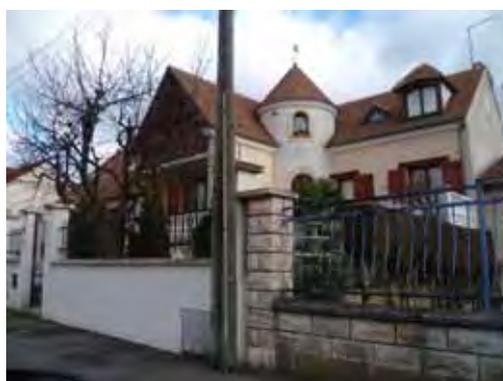
Autre particularité de la commune de Goussainville, outre son vieux village fantôme quasi abandonné, ses nombreuses tribulations électorales qui se sont terminées en 2009 par l'arrivée d'une nouvelle équipe municipale avec à sa tête, le maire Alain Louis. Cette équipe élue en cours de mandat a du faire face à diverses problématiques et projets qui n'ont pas permis de mener à bien l'initiative LVM et ce, malgré la volonté de la 1^o adjointe au maire, Cécile Madura d'intégrer LVM dans la politique urbaine de sa commune.

5.4.2 (cf. Annexe « UNSFA95-LVM-Historique Réunions »)

Plusieurs réunions se sont déroulées à Goussainville ainsi qu'à l'Université de Cergy-Neuville puisque la ville a intégré (en dernier) le comité de pilotage de LVM.

En plus de l'équipe référente dédiée spécifiquement à la Commune de Goussainville (Sonia MALEMENT, Eric SUTTER et Xavier PICHOT), Evelyne GOSSIN-BIGOT, Sylvère GOUGEON, Thierry PARINAUD et Denis PONTAIS ont accompagné la démarche lors du premier trimestre 2010 avant de passer le relais.

Ainsi les deux premières réunions se sont déroulées à l'Hôtel de ville pour expliciter la démarche en prenant comme exemple, la ville d'Eragny qui s'est engagée très rapidement et concrètement.





5.4.3 Diagnostic stratégique sur la ville de Goussainville

La mise en place du projet a donc mis plus de temps sur la commune de Goussainville du fait du changement de municipalité (élections annulées et nouvelles élections). Les nombreux échanges entre la première adjointe chargée de l'urbanisme, Cécile MADURA, Monsieur LEGENDRE, directeur de l'urbanisme et Evelyne GOSSIN-BIGOT architecte responsable de l'opération « **La Vi[[ll]e meilleure** » en Val d'Oise, n'ont été concrétisés qu'en juin par la signature de la convention, après un accord officieux lors des vœux de l'UNSA 95, fin janvier 2010.

Le relais entre Evelyne GOSSIN-BIGOT et le groupe d'architectes référents en charge de l'opération sur Goussainville a été passé le 1^{er} Juillet 2010 : Eric SUTTER assisté de Sonia MALEMANT puis de Xavier PILLOT.

5.4.4 Sélection des quartiers

Pour permettre la sélection des quartiers nous avons procéder à la visite de la Ville dans son ensemble. A la suite nous avons visité une présélection de quartiers. A la suite il a été rempli 19 fiches d'analyses de quartiers : plusieurs quartiers du secteur diffus ont été regroupés. Voici un petit condensé des observations effectuées sur le terrain :

Pour commencer, nous avons constaté les fortes nuisances sonores liées à la proximité de l'aéroport CDG sur l'ensemble de la commune.

Ensuite nous avons observé :

Un important secteur diffus, regroupant environ 70% de la ville. Le bâti y est très hétérogène, allant de la maison entièrement rénovée à la maison ancienne, délabrée, voire abandonnée. Le mode de chauffage est diversifié : gaz, électrique et fuel. De nombreuses

rénovations ont été faites de manière anarchique, parfois sans autorisations administratives, ce qui pour la nouvelle équipe municipale pose de nombreux problèmes.

Par endroit, on note la présence de nuisances sonores associées à la circulation et au passage des trains. Les routes sont dans certains secteurs, sinueuses, abîmées et étroites. Une zone au nord de la ville (Grandes Bornes, Ampère, Maisons carrées), correspondant à une ZUS. Constituée de grands ensembles collectifs, d'un petit secteur diffus (Buttes de Chaumont) et d'un quartier « résidentiel » (Maisons carrées), elle est enclavée, mal desservie par les routes (beaucoup d'impasses, de routes étroites et dégradées). Le bâti et les infrastructures sont dégradés, certains chemins en terre battue et des débris jonchent le sol. La zone des maisons carrées donne l'impression d'un « bidonville ». Toute cette zone est en pleine réhabilitation, de nombreux travaux y sont entrepris.

Deux lotissements à l'ouest de la commune : les Demoiselles Nord et Sud. Ce sont deux lotissements importants qui regroupent environ 120 pavillons chacun, constituant un bâti plutôt récent : 1992-2000. Ils sont situés en bordure de la ville, accolés à la butte longeant la RD. On remarque qu'ils sont moyennement accessibles en véhicule. En effet, on ne relève qu'une entrée pour les Demoiselles Nord et 2 entrées pour les Demoiselles sud, ce qui nous semble être peu quant à la taille des lotissements. Néanmoins, ils sont plutôt bien desservis par les transports en commun, les commerces de proximité (coiffeurs, restauration, services divers) et les infrastructures publiques : un lycée, un collège et une piscine à proximité.

Les Demoiselles Nord présentent des pavillons indépendants pour la plupart, parfois de plain pied ou bien avec un étage. Le chauffage est essentiellement assuré par le Gaz mais un chauffage électrique a également été relevé. Les clôtures sont hétéroclites, des panneaux solaires sont présents sur 2 maisons, 2 terrains sont à l'abandon et ne sont pas définis comme des parcelles sur le cadastre. Enfin, on constate des nuisances sonores liées à la circulation sur la RD.



Les Demoiselles Sud présentent une majorité de maisons mitoyennes, le bâti y est plus homogène. Le chauffage est essentiellement gaz mais l'électrique est aussi présent.

On remarque que les fenêtres se partagent entre cadre original en bois et ensemble rénové en PVC.

Le quartier des Blatreux, au nord Est de la ville : il constitue un ensemble d'environ 240 pavillons des années 1980-1985. Plutôt homogènes, beaucoup sont mitoyens. L'ensemble est bien desservi par les transports publics et les infrastructures scolaires. Les clôtures sont très différentes, il y a peu d'ouvertures type « velux » et les tableaux de fenêtres sont étroits. Des panneaux solaires ont été relevés sur une maison. Visiblement le chauffage est au gaz.

Un petit quartier résidentiel à l'entrée de la ville : la Cité des musiciens. On y observe un bâti moyennement homogène : maison de plein pied et maison à étages, maison avec et sans garage. L'ensemble date des années 1970 et se compose d'environ 40 maisons. Des panneaux solaires, des vérandas et une climatisation ont été relevés. Le chauffage est au gaz pour la plupart et on note plusieurs rénovations de fenêtres.

En bordure des grands ensembles de la ZUS: la Maisonneraie. C'est un groupement de 24 pavillons répartis dans une impasse principale et 3 impasses perpendiculaires. Le bâti, de 1987, est plutôt homogène, en grande partie mitoyen avec quelques indépendants. L'état est moyen et quelques maisons, ainsi que leurs clôtures, sont dégradés. Le chauffage semble être entièrement électrique.



Les études réalisées pendant cette approche, nous permettent de sélectionner plusieurs quartiers potentiellement intéressants pour le projet LVM : Demoiselles Nord, Demoiselles Sud, Cité des musiciens, Blatreux, Maisonneraie.

5.4.5 Informations sur le contexte

La nouvelle équipe municipale a souhaité faire un nouveau découpage des quartiers pour assurer une meilleure cohérence de l'habitat qui prend en compte l'évolution de la ville.

Au moment de la visite des quartiers cette nouvelle découpe n'avait pas été effectuée et était en cours d'étude par un cabinet spécialisé.

De ce fait les réunions de quartiers n'ont pu se faire car leur découpage n'était pas connu.

Dans sa communication par le biais du journal d'information municipale de décembre 2011 a indiqué la création de conseils de quartiers dans le cadre de la participation participative en accord avec la loi du 27 Février 2002.

Ces réunions devaient pour partie exposer le projet de « La Vi[II]e meilleure » aux habitants.

Mais le projet s'est hélas bloqué pour des raisons indépendantes de l'équipe LVM alors que la sélection des quartiers était dans sa phase finale ...

6 LA COMMUNICATION

La communication est sans aucun doute un des éléments clefs de la réussite de la démarche « **La Vi[ll]e meilleure** ». En effet, la mutualisation ne peut pas se faire sans l'implication des habitants dans la démarche et pour ce faire, « **La Vi[ll]e meilleure** » doit être présentée, expliquée et justifiée.

De même, le fonctionnement avec un comité de pilotage oblige à avoir une gestion des documents produits qui soit claire et efficace pour faciliter les processus de validation.

6.1 Hierarchie de la communication

Trois échelles de communication ont été établies, elles suivent les trois échelles de travail.

Tout d'abord le travail au sein de l'UNSFA 95, entre architectes, des documents sont produits et doivent ensuite être validés par le Comité de Pilotage. Certains documents seulement, concernant la communication, la description du projet ou autres seront publiés et divulgués aux habitants.

Un tableau de hiérarchie de communication a été établi afin de savoir quel document doit paraître à quelle échelle et permet de suivre la progression de la validation des différents documents.

Le comité de pilotage a normalement un lien vers un dossier spécial d'Archilink et le public peut consulter les documents qui lui sont attribués sur le site de l'UNSFA 95 dans l'onglet « **La Vi[ll]e meilleure** ».

6.2 Stratégie de la communication aux habitants

Le projet ne peut pas se faire sans la mobilisation des habitants. C'est pourquoi il est essentiel d'être percutant et efficace dans la campagne de communication. En réponse à celle-ci, se développeront des motivations qui nous permettront de mettre en place des groupes de travail pour le colloque.

C'est sans doute une spirale de communication qui sera entreprise et le rôle de la commune dans cette stratégie de communication sera essentiel.

Elle a commencé par une campagne de sensibilisation des habitants des quartiers concernés aux problématiques environnementales.

À Eragny, l'introduction de la démarche, « **La Vi[ll]e meilleure** » se fait parallèlement à la révision du POS en PLU et dans le cadre de la politique de Développement Durable de la commune.

Et dans cette optique, aux enjeux mondiaux, les solutions envisagées sont évidemment surtout locales...

Le deuxième niveau de cette spirale a été de développer l'initiative de la « **La Vi[ll]e meilleure** » essentiellement sur la mutualisation de moyens - devant permettre de faire évoluer le bâti de façon cohérente dans un contexte urbain donné et surtout à moindre coût pour les habitants.

Le troisième niveau fut de présenter les conclusions du diagnostic stratégique qui ont amené à ce choix de quartiers.

Le quatrième niveau a permis d'appréhender les modalités engagées pour mener à bien le projet sur les plans administratifs et financiers mais aussi techniques.

Un des enjeux principaux fut d'élargir cette communication pour que les habitants soient sensibilisés à ces problématiques.

Et si la première session de « **La Vi[ll]e meilleure** » privilégie l'action sur le pavillonnaire en lotissement, les prochaines sessions toucheront certainement un tout autre type de tissu urbain.

Ainsi, chaque habitant doit pouvoir se sentir concerné par la démarche.

6.3 Différentes pistes de communication externe

Les outils de cette communication externe peuvent être de deux ordres :

- Des réunions publiques d'informations avec les habitants, des conférences sur les enjeux planétaires ou encore des enquêtes auprès du public menées par exemple par les étudiants de l'université...

Lors de ces différentes manifestations, il sera important de repérer les habitants motivés d'un même quartier et de les inciter à créer un noyau de

coordination.

Ce noyau de coordination devra faire le relais entre les promoteurs du projet (architectes de l'UNSFA) et les habitants intéressés ou qui pourraient se déclarer intéressés dans un second temps.

C'est en partie du dynamisme de cette coordination reflétant ainsi une réelle motivation de terrain que se fera le regroupement des personnalités motivées pour la phase colloque.

Cette forme de communication est essentielle et permet un contact direct avec la population. L'un des habitants lors d'une assemblée de quartier à Gonesse s'est exprimé ainsi : « Il faudrait prévenir les autres habitants du quartier pour qu'il ne fasse pas de mauvais choix. ».

Cela résume tout à fait ce que nous pouvons attendre de ces réunions, trouver des habitants qui se feront porte parole de la démarche au sein de leur quartier, mais aussi qui mettront en garde leurs proches contre les rénovations partielles souvent peu efficaces.

- Des formes de communication externe préalable aux réunions puis de relance sous forme de « flyers », affiches, articles dans le journal communal, boîtage mais aussi banderole communale ou autres.
- Plus les habitants seront sollicités et sensibilisés à la thématique de l'éco-rénovation, plus ils auront tendance à faire les bons choix.
Même s'ils ne s'engagent pas directement dans la démarche, ils pourront être avertis contre les pièges et penser en terme de « démarche globale ».
Tous ces outils peuvent être négociés avec les mairies qui ont des préférences et peuvent se faire relais d'information.
- Par exemple, la ville de Gonesse a repris le format de « flyer » proposé par l'UNSFA 95 et le service de communication l'a modifié, imprimé et distribué lors des diverses assemblées de quartier.

La Vi[[ll]e meilleure

Aujourd'hui nos maisons dévorent l'énergie!

40% de l'énergie est consommée par le secteur du bâtiment. C'est la raison pour laquelle, le syndicat des architectes, UNSFA et la Ville de GONESSE vous accompagnent dans une démarche éco-responsable regroupant les initiatives individuelles.



Ce projet éco-citoyen initié par les architectes et relayé par les villes, est destiné à répondre aux objectifs du développement durable :

- **DIVISER** par 4 la consommation énergétique des logements.
- **MUTUALISER** les travaux de rénovation permettant une économie d'échelle significative.

ENSEMBLE, RENDONS

La Vi[[ll]e meilleure

7 LES PHASES SUIVANTES

7.1 La phase atelier public

La véritable difficulté de ce projet « **La Vi[II]e meilleure** » est sans aucun doute celle du colloque et du dialogue avec les habitants car sans l'adhésion et l'appropriation de ce projet par les habitants, rien ne pourra se faire...

On ne peut imaginer venir devant les habitants avec un projet tout bouclé en leur demandant une adhésion simple. Il faut les impliquer pour qu'ils deviennent « acteurs » de leur projet. La démarche participative est essentielle !

Une fois les quartiers présélectionnés, les ateliers d'habitants mis en place et suite aux visites des maisons types, on établit un cahier des charges établissant les travaux possibles. Ce cahier des charges doit être établi en partenariat avec les propriétaires et les communes. Il doit avoir « une vision globale » de l'avenir du quartier et doit permettre une réflexion sur les différentes échelles d'action et les moyens de chacun afin de permettre une meilleure mutualisation.

Ce colloque doit permettre d'intégrer les particuliers dans une démarche de partenariat. En réfléchissant tous ensemble, on met en place une démarche vraiment innovante qui a une réelle action positive sur le tissu urbain. Les architectes et les communes devront instaurer des échanges sur les problématiques urbaines liées aux quartiers que les fiches d'informations de la phase précédente auront permis de déceler.

Cette collaboration avec les communes a permis de mettre une salle communale à disposition pour les ateliers avec les habitants des quartiers, les élus, les techniciens et les architectes afin de définir les orientations des cahiers des charges, débattre des priorités et problématiques et réfléchir aux meilleurs moyens de financer les travaux (recherche de subventions, etc.).

À Gonesse, une réunion est programmée avec les habitants qui ont exprimé leur motivation et leurs envies de participer au projet lors des assemblées de quartier.

À Eragny, une réunion s'est déroulée fin septembre avec les résidents des Grillons qui ont exprimé leur motivation et leurs envies de participer au projet lors des assemblées de quartier. Une seconde est prévue en octobre avec ceux des Cottages

La phase colloque est en quelque sorte l'aboutissement de la campagne de communication sur « **La Vi[[ll]e meilleure** » et fait le lien avec la phase opérationnelle.

7.2 Les ateliers d'habitants



Atelier d'habitants à ERAGNY

Ces ateliers d'habitants doivent permettre de mettre en place la démarche, de valider les « bonnes pratiques », d'envisager la mutualisation, d'appréhender les travaux afin d'établir une restitution pour la commune.

La phase de réalisation pourra ensuite être envisagée par les acteurs volontaires.

7.3 La phase opérationnelle : la réalisation

À l'issue du diagnostic stratégique et de la concertation, une ou plusieurs opérations d'éco-rénovation seront retenues pour la pertinence de leur projet.

Elles s'engagent alors simultanément dans le cadre de contrats de travaux classiques entre entreprises et maîtres d'ouvrages publics et/ou privés, acteurs de l'opération, dans certains cas, groupés au travers d'une maîtrise d'ouvrage déléguée. Dans la suite des orientations du diagnostic stratégique, des objectifs seront définis et un plan d'action du projet est élaboré. Les objectifs seront assortis d'indicateurs aussi bien quantitatifs que qualitatifs.

Le plan d'action devra spécifier les actions à conduire pour atteindre ces objectifs, ainsi que les responsables, les moyens, les délais et les indicateurs de leur réalisation.

Ces objectifs et ce plan d'action seront présentés par un référent au comité de pilotage qui, par leur validation, engage et réserve les moyens nécessaires à la réalisation du projet. La mise en œuvre du projet consistera donc à réaliser les actions prévues dans le plan d'action au moyens de contrats de maîtrises d'œuvres et de contrats de travaux passés entre maître d'ouvrage particulier ou maître d'ouvrage délégué dans le cas d'AFUL, architecte et entreprise.

Une revue de projet régulièrement organisée par le référent avec les responsables des différentes actions permettra d'identifier les difficultés de mise en œuvre, le cas échéant d'alerter le comité de pilotage et de décider d'éventuelles actions correctives.

Une double évaluation en fin d'opération visera d'une part l'efficacité du projet en mesurant les résultats obtenus au regard des objectifs initiaux et d'autre part l'impact du projet sur le site.

8 PREMIER BILAN

8.1 Les premiers résultats

Les différents acteurs remplissent leurs parts du contrat ce qui permet aujourd'hui d'établir un bilan très positif de l'avancement de la démarche.

Une première mobilisation :

La mobilisation des habitants a été facilitée par les différentes rencontres organisées par les villes.

Si les étapes de la démarche sont relativement difficiles à saisir pour les habitants, les objectifs les intéressent. Certains ont déjà exprimé leur volonté de s'intégrer à « **La Vi[ll]e meilleure** », ce qui est dans une certaine mesure un signe que celle-ci répond aux préoccupations actuelles des propriétaires.

Ceux-ci semblent être avant tout intéressés par la rénovation énergétique de leur pavillon, l'amélioration du cadre urbain ne vient qu'après. Il s'agira alors avec l'aide de la commune d'introduire ces problématiques lors de la phase de colloque.

Établir des contacts par le biais des assemblées ou conseils de quartier ou encore de conférences est très positif puisque l'on atteint une population qui se sent concernée par ces problématiques.

Les partenariats avec les trois communes de Gonesse, Goussainville et Eragny ont relativement bien fonctionnés jusqu'à présent.

En revanche, on peut regretter que les moyens mis en place n'ont pas donné le résultat escomptés.

Eragny : phases 1 & 2 – 3 en élaboration

Gonesse : phase 1 & Phase 2 en attente

Goussainville : phase 1

Les Communes ont impliqué les architectes dans bon nombre de leur démarche de développement durable, cela leur a permis également de présenter un projet concret et dynamique (Semaine du développement durable à Cergy, intervention radio pour une station locale)

Démarche en partenariat :

« **La Vi[II]e meilleure** » est un projet qui s'élabore et se concrétise en conservant sa dimension partenariale. Chaque acteur s'est jusqu'ici impliqué dans l'élaboration du projet. L'exemple des réunions du comité de pilotage est probant.

Chaque partie a été représentée lors de ces comités ce qui a permis de prendre les décisions nécessaires à l'avancement et de valider la méthode avec l'aval de tous.

Du diagnostic stratégique vers la phase de colloque :

Si le diagnostic stratégique n'est pas encore terminé, il a considérablement avancé sur les villes de Gonesse et d'Eragny puisque bientôt s'effectueront les premiers colloques « **La Vi[II]e meilleure** » avec les habitants référents de tous les types de quartier.

Certaines étapes techniques ont, pour la plupart été réalisées pour Eragny et à Gonesse.

- Pour les deux villes, des modélisations 3D ont été réalisées en fonction des types d'habitations sélectionnées, représentatifs des îlots de cohérence des quartiers sélectionnés.
- Un bilan énergétique a été réalisé comprenant, thermographie et bilan thermique réalisé par un thermicien dans les quartiers des Cottages et des Grillons à Eragny sur Oise.
- Quant à Gonesse, des simulations thermiques ont été réalisées par informatique, sur les modèles préalablement réalisés par les architectes référents du quartier sélectionné. Il est donc nécessaire pour ce type d'études, de s'entourer de professionnels qualifiés, disponibles et à l'écoute des architectes et aux questionnements des habitants. (annexe : bilan énergétique)
- En parallèle de ces études, un simulateur financier a été réalisé pour être à la base d'un plan de financement, mais également être un outil ludique et simple d'utilisation pour les habitants. Il permet de visualiser et modéliser en quelques clics une simulation financière basée sur les différentes

variables utilisées pour ce type de réalisation. (pourcentage d'augmentation annuelle du coût de l'énergie, montant de la facture énergétique avant et après travaux, montant et taux du prêt, etc.) (annexe : simulateur)

- Suite à la réalisation de ces études à Eragny, des propositions sont faites aux personnes volontaires durant les ateliers d'habitants. Ces propositions attirent la réflexion des habitants sur la résolution de détails techniques bien précis, c'est pourquoi, les architectes référents se sont déplacés afin d'identifier les problèmes et de proposer des solutions concrètes à ces questionnements à l'aide d'échanges avec les habitants et dessins explicatifs. (annexe : montage vidéo des déplacements Grillons + Cottages)
- A la suite de ces multiples échanges (transition entre les phases 2.3 et 3.1 du planning général de l'initiative), la création d'une Association Syndicale Libre (ASL) fut proposée aux habitants (présenté par un professionnel) afin de mettre en place une politique de mutualisation simplifiée, permettant une action facilitée.
- Cependant, la création de cette ASL doit être votée et validée par les assemblées générales des différentes copropriétés. La mise en place de cette ASL est actuellement en cours de création dans les quartiers d'Eragny.

8.2 Les difficultés

En proposant aux propriétaires occupants, un « projet commun de quartier », en synergie de moyens et d'objectifs, l'Initiative tend à rendre alors possible le décloisonnement des problématiques individuelles.

L'action sur le terrain s'est déroulée en 3 phases successives :

- 1) Une phase d'« élaboration méthodologique » et de consultations,
- 2) Une phase de « diagnostic stratégique » et de concertation,
- 3) Une phase « opérationnelle » sous maîtrise d'ouvrage des habitants.

Les habitants sont les principaux décisionnaires et acteurs du projet dont la réussite repose sur leurs adhésions.

La démarche a pour objectif de garantir une réponse significative pour l'amélioration de leur qualité de vie et la baisse de la consommation annuelle en énergie de leurs logements.

C'est pourquoi la sélection des quartiers est primordiale (cf § 5.2.3) et s'opère à partir de grille méthodologique d'analyse multicritères dont celui de la faisabilité de la rénovation thermique suffisamment aisée pour obtenir des résultats significatifs. Le tissu urbain doit être homogène (époque et typologie du bâti), de manière à créer un maximum d'émulation sur une base simple.

C'est le cas notamment du quartier des Marronniers à Gonesse qui satisfait effectivement à l'essentiel des critères de sélection et qui, à ce titre, est exemplaire (année de construction, typologie du bâti, enjeux urbains et enjeux sociaux).

En revanche, sont écartés les quartiers aux dispositions enchevêtrées ou présentant des bases d'action complexes.

Le regard et l'expérience des architectes facilite l'identification de spécificités et de possibles pistes de rénovation.

Les quartiers retenus font l'objet d'ateliers publics, organisés avec leurs représentants pour la phase opérationnelle.

Il est à noter que les habitants ont été sensibilisés à la démarche : habitat privé, résidentiel et pavillonnaire car la majorité d'entre eux s'est sentie « oubliée » des grandes travaux et du « Grenelle ».

Ils sont inquiets pour l'obtention de crédits qui sont difficiles à obtenir alors qu'ils sont "prêts" à entreprendre des travaux ...

La phase opérationnelle permet de déterminer les priorités à engager pour réduire la consommation énergétique et établir un carnet d'entretien ou **carnet vert** (hiérarchisant les travaux à réaliser) qui permet d'envisager la rénovation sur une échelle de temps de plusieurs mois voire plusieurs années

Au regard de notre expérience, ce projet ne peut se faire sans la "mobilisation" des habitants, facilitée par "l'implication" des villes. C'est

pourquoi la « démarche participative » est essentielle à la « **La Vi[ll]e meilleure** » !

POINT DE BLOCAGE RÉGLEMENTAIRE :

Les principaux verrous à faire sauter sont les contraintes réglementaires : Ainsi, le règlement obsolète de copropriétés, l'absence de directives législatives pour faciliter le débord de l'isolation extérieure tant sur partie publique que privée, ...

Concernant les règlements de copropriétés qui sont pour la plupart, bâtis sur une trame similaire datant d'au moins une trentaine d'années et qui briment systématiquement la créativité et la qualité architecturale au profit d'une banalité ambiante (rassurante), préférant ainsi le standard uniforme alors que la qualité urbaine, c'est la diversité des formes, des volumes, des ambiances, des coloris.

Concernant l'isolation thermique par l'extérieur ou I.T.E., nous sommes hélas confrontés à d'anciennes lois qui n'autorisent absolument aucun débord sur les autres parcelles.

La loi Grenelle II devait inclure les débords sur les parties communes mais aussi sur la voie publique, sur les terrains limitrophes, adjacents et mitoyens or aujourd'hui, aucune règle juridique ne le permet ...

Les difficultés techniques de mise en œuvre inquiètent également les propriétaires, notamment en ce qui concerne sur les éventuels surcoûts, en particuliers d'une isolation des parois extérieures :

- doit-on remplacer les gouttières et les descentes ?
- doit-on changer les gonds des volets ?
- doit-on rehausser la toiture et comment faire avec un bâtiment mitoyen dont le voisin ne veut entreprendre la moindre rénovation ?
- quels types de revêtement de façade : enduit, panneaux, clins de bois, bardeaux, tuiles, ... ?
- quels types d'isolant : laine de verre, de roche, de chanvre, de bois, de cellulose, ... ?
- que faire au niveau de retour des tableaux des fenêtres, ... ?

- quels sont les incidences des ces travaux sur l'intérieur de leur pavillon ?
- pouvons réaliser les travaux de rénovation énergétique en plusieurs phases et dans quel ordre de priorité ?

Ces inquiétudes se répercutent aussitôt sur l'aspect économique :

POINT DE BLOCAGE FINANCIER :

La principale barrière au projet est la capacité des gens à (vouloir et pouvoir) investir dans une éco-rénovation.

Les travaux sont relativement onéreux (15 à 30.000 €) et le retour sur investissement ne se fait que des années plus tard (5 à 30 ans selon les travaux).

De plus, les propriétaires sont en majorité, des séniors (60 ans en moyenne) et ne voient pas l'intérêt de se lancer à leur âge, dans de tels travaux dont la rentabilité est bien lointaine pour eux – et qui doivent s'engager sur des prêts d'une durée de quinze à vingt ans, voire plus ...

On observe, notamment à Gonesse, que le pouvoir d'achat des habitants des quartiers sélectionnés ne leur permet pas d'investir dans des travaux d'éco-rénovation.

Et c'est là, tout l'intérêt de « **La Vi[II]e meilleure** » :

- démontrer que, par la mutualisation, les démarches sont circonscrites, leurs coûts sont non seulement maîtrisés mais ont valeur d'« investissement » tangible.
- Il s'agit de convaincre du fait que l'éco-rénovation ne « coûte » pas, mais au contraire « rapporte » (à plus ou moins long terme, mais à coup sûr) en terme de pouvoir d'achat, de qualité de vie et d'équilibre environnemental.

C'est la raison pour laquelle, dans les cas de précarité avérée, il est absolument nécessaire de mobiliser des aides extérieures « rentabilisables » ou productives d'intérêts à la fois collectifs et individuels et inscrire « **La Vi[II]e meilleure** » à la confluence des aides publiques

(par ex ; programme d'aides « Habiter mieux », subventions communales, prêts à taux zéro etc...)

Dans le cadre de ce dernier type d'aide, il serait nécessaire de faciliter sa mutation à la fois dans le cadre de la vente du bien ou lors d'une succession.

D'autre part, il manque toujours aujourd'hui de véritables outils financiers permettant de favoriser l'accès aux prêts pour les particuliers.

C'est pourquoi, nous avons fait des recherches sur les subventions mobilisables et que nous avons proposé également de mutualiser les travaux de même que les contrats de prêts.

Autre constat, il s'avère que l'éco-prêt n'est pas suffisant ... ni motivant pour les résidents et difficile à obtenir des banques qui rechignent à le proposer.

La mise en place du diagnostic stratégique et les retours de nos réunions avec les habitants nous ont également permis d'identifier une autre difficulté (principale) qui est celui du budget :

- Comment financer ces travaux et pour quel résultat significatif ?
 - Comment monter, dans sa globalité, le plan de financement ?
 - Par rapport aux moyens des habitants, quels objectifs d'éco-rénovation pouvons-nous fixer ?
 - Comment amener les habitants à l'étape de réalisation ?
 - Comment agir en parallèle d'un plan ANRU ?
 - Comment croiser les problèmes sociaux liés à l'implication de la population locale au projet ?
- Quelles sont les aides ou crédits d'impôts possibles ?

L'initiative « la Vi[[ll]e Meilleure » tend à répondre à la majorité de ces questionnements et interpelle les pouvoirs publics pour débloquer à court terme, l'ensemble de ces contraintes.

LVM c'est la mutualisation des énergies, des communes, des habitants, des architectes et des entrepreneurs. Ensemble, nous réussirons ...

Les subventions :

Quel est le propriétaire qui ne voudrait pas améliorer son cadre de vie ?

La principale barrière à notre projet est la capacité des gens à investir dans une éco-rénovation.

Les travaux sont en général onéreux et le retour sur investissement ne se fait que des années plus tard, or les durées des prêts sont différentes des délais de retours sur investissement.

En plus des aides pouvant être débloquées (comme le prêt à taux zéro et les déductions fiscales).

D'autres pistes de subventions et dédommagements, ont été recherchées et ont conduit les architectes à s'interroger sur le potentiel du retour sur investissements des travaux sur le bâti.

Les travaux amèneraient une plus-value du bâti qui permettrait un retour total sur investissement, voir des profits. (cf rencontre avec agent immobilier).

POINT DE BLOCAGE POLITIQUE :

Au cours de la démarche sur Gonesse, il s'est avéré que les risques d'un « télescopage » avec d'autres procédures régies par des instances supra-communales (ANRU en particulier) ont effectivement freiné l'engagement de la municipalité.

En effet, au moment de sa sollicitation de participation financière indirecte (inscription au programme d'aides départementales « Habiter mieux », la municipalité a assujetti la poursuite de son engagement à la « **La Vi[II]e meilleure** » à l'éventuelle mise en place d'un deuxième programme ANRU sur la commune.

Et bien que la mise en place de ce programme soit incertaine et que le périmètre d'étude n'en soit pas défini, il s'est avéré qu'il était préférable de surseoir à l'entrée dans la phase opérationnelle de la démarche sur le quartier retenu des « Marronniers » afin qu'elle ne porte atteinte au programme ANRU annoncé et attendu.

Toutefois, l'initiative « **La Vi[II]e meilleure** » paraît être au carrefour des projets d'amélioration du cadre de vie ayant tous le même objectif : « **La Vi[II]e meilleure** », qui dans la présente proposition, n'est pas un frein à aux actions de lutte contre la précarité énergétique mais au contraire, peut offrir une voie participative nouvelle à l'échelle de l'habitant isolé qui trouve une alternative collective à « sa mesure » et qui se prend en charge via le groupe constitué, à l'échelle de son quartier.

Il appartient aux pouvoirs publics de faire converger toutes les démarches dont la « **La Vi[II]e meilleure** » pourrait être le maillon fort au niveau du quartier, voire, le pivot.

Choisir la facilité ?

Nous cherchons actuellement des solutions pour pouvoir mettre en place la démarche « **La Vi[II]e meilleure** » sur des tissus urbains à l'image dégradée et dans lesquels les difficultés sociales sont importantes notamment à Gonesse.

Un des piliers du développement durable est le social et l'UNSFA a pour ambition de l'intégrer à sa démarche.

Une des possibilités évoquées en interne pour Gonesse est l'association avec l'ANRU pour mettre en place une OPATB sur ces quartiers.

Cette étape est en réflexion et nous espérons trouver un projet complémentaire entre l'ANRU et « La Vi[II]e Meilleure » : une confluence et une mutualisation ces aides et des « énergies » ...

8.3 Les incontournables

Si l'initiative n'est pas encore achevée, le retour sur expérience d'une telle initiative, permet de mettre en évidence, des « incontournables » pour un bon déroulement et une bonne réalisation pour ce type de projet.

Voici quelques points incontournables :

- Une analyse approfondie de la situation en partenariat avec la mairie pour une sélection d'ilots, en cohérence avec les problématiques sociales et de rénovations ;

- Les bons échanges entre Architectes/Mairies et Architectes/habitants sont primordiaux ;
- L'adhésion du plus grand nombre d'habitants et dans le cas d'une copropriété, du syndic et du conseil syndical au projet ;
- Un programme de travaux adaptés à chaque situation ;
- Un plan de financement bien construit ;
- Un accompagnement permanent des architectes avec les différents acteurs (mairie, habitants, entrepreneurs, etc.) ;
- Réaliser un audit énergétique ;
- Se faire accompagner de professionnels de qualité ;
- Intégrer une politique de communication vers la population en partenariat avec la ville concernée.

8.4 Les perspectives

Une réunion spécifique, organisée par la commission LVM de l'UNSFA Nationale, à l'attention des architectes prêts à conduire une démarche « **La Vi[II]e meilleure** » dans les départements autres que les « départements pilotes », a permis à l'UNSFA 95 de rapporter l'avancement de son travail et de présenter les méthodes d'investigations et d'évaluation mises en place en Val d'Oise.

Cette rencontre, très productive, a permis de réfléchir à la manière de partager les expériences « **La Vi[II]e meilleure** », afin d'optimiser la démarche.

Les représentants des départements présents ont été vivement intéressés par la pratique valdoisienne, notamment par la procédure de diagnostic stratégique en cours d'expérimentation qu'ils souhaitent pouvoir le mettre en place sur leur territoire.

De même, deux nouveaux outils destinés à faciliter durablement la démarche à l'échelle nationale sont à la réflexion.

Il s'agit d'une part de la création d'une structure opérationnelle de forme associative et d'autre part, de la mise au point d'un outil de prospective et d'anticipation en

soutien permanent à la démarche et à ses prolongements : le carnet de santé du bâtiment.

Aujourd'hui, les perspectives sont multiples selon les trois villes.

Pour Gonesse, la situation de blocage est liée au plan ANRU, alors qu'il est complémentaire à l'initiative LVM.

La situation pourrait se débloquer rapidement, facilité par des plans de financements avantageux pour les habitants (« habiter mieux ») et ainsi évoluer rapidement dans les différentes phases de l'initiative pour aboutir à la réalisation.

Concernant la ville d'Eragny sur Oise, les phases se succèdent les unes aux autres pour arriver aujourd'hui à l'étape de création et de montage d'une ASL en phase de pré travaux. Une fois ce montage juridique effectué, s'en suivra l'étape de réalisation.

Pour Goussainville, le projet a été « abandonné », faute du soutien de la mairie.

L'initiative LVM est une nouvelle piste mettant en perspective les architectes pour cette typologie de projet mutualisé et progressif, partant des questions de précarité énergétique pour structurer une nouvelle économie du territoire diffus.

Par la suite, il serait sans doute nécessaire de comparer à cette démarche les procédures actuelles depuis les P.I.G. sur l'habitat indigne, les aides ANHH, type "habiter mieux" jusqu'à l'ANRU pour montrer que "rendre l'habitant acteur" sert autant le propriétaire à savoir les pistes de progrès que de se rendre compte qu'il est responsable d'un patrimoine nécessaires aux autres (circuits courts) pour avoir une économie résidentielle palliative à la disparition de l'économie productive.

Cette démarche participative est au cœur de LVM d'où l'idée de former une association.

8.4.1 Formation d'une association LVM

Former une association « **La Vi[II]e meilleure** » apporterait les avantages suivants :

→ L'intégration des habitants dans une association permet une implication dans un cadre concret, cela les pousse alors suivre les évolutions de la démarche dans la mesure où ils se sont engagés ;

→ L'association est un cadre juridique légitime pour gérer des fonds. Ainsi, les subventions pourraient être attribuée au nom de l'association et être ensuite réparties entre les différents habitants. Une mutualisation qui serait alors gérée entre des habitants associés ;

→ Le comité de pilotage ne prend pas de décision qui soit reconnue par la loi, l'association le permet, elle a la possibilité de statuer.

L'association serait alors représentée au comité de pilotage pour présenter ses propositions. Le bureau pourrait faire acte au comité de pilotage et de même, le comité de pilotage pourrait proposer des actions et des solutions. Il s'agirait d'établir une véritable communication entre les deux organes.

8.4.2 Carnet « vert » de travaux :

Dans le cadre des ateliers d'habitants, un carnet « vert » des travaux va être mis en place afin de pouvoir assurer au fil des ans, voire des générations une traçabilité de la démarche de rénovation durable sur le bâtiment.

Ce carnet de travaux, le carnet de santé durable, comportera :

- Un diagnostic de l'habitation
- Le recensement des travaux déjà réalisés
- La liste des priorités
- Un échéancier des travaux
- Une dimension pédagogique des enjeux énergétiques

Ce carnet fera partie intégrante de l'habitation et devra être joint aux mutations du bâtiment. Cette innovation, à chaque présentation publique, a obtenue beaucoup d'écho. Elus et habitants sont fortement demandeurs de cet outil.

SYNDICAT DES ARCHITECTES DU VAL D'OISE
www.unsfa95.org

La Ville meilleure

Unifa
UNION FAUCONNAYE

carnet vert

1) États des lieux :
Caractéristiques de construction

1) États des lieux :
Caractéristiques de construction
catalogue des parois / isolants à l'état initial

| Paroi | Matériau | Épaisseur | U | U _{ext} | U _{int} |
|--------------------|----------|-----------|---|------------------|------------------|
| Plafond | | | | | |
| Paroi ext. mur | | | | | |
| Paroi ext. fenêtre | | | | | |
| Paroi int. mur | | | | | |
| Paroi int. fenêtre | | | | | |
| Plancher | | | | | |
| Plancher | | | | | |

1) États des lieux :
Système de chauffage et production d'ECS

| Mode de chauffage | Type de chauffage | Mode de production | Type de production |
|-------------------------|-------------------|------------------------------|--------------------|
| Chauffage par radiateur | Chauffage à ECS | Production avec une unité FC | |

4) Bilan thermique initial

État initial

- Date :
- Émission :
- Non-travaux réalisés :
- Surface des radiateurs :

2) Relevé des factures

État initial

- Date :
- Émission :
- Non-travaux réalisés :
- Surface des radiateurs :

État initial

- Date :
- Émission :
- Non-travaux réalisés :
- Surface des radiateurs :

Extrait du carnet « vert » des travaux

9 Revue de Presse

9.1 PASSION ARCHITECTURE

Voici les pages de Passion Architecture, la revue de l'UNSA qui relate les avancées de « La Vi[II]e meilleure ».

L'INITIATIVE GRENELLE DE L'UNSA POUR LES BÂTIMENTS EXISTANTS

Interview de Dominique Jouffroy, à l'origine de cette proposition

Passion Architecture : Quelle est l'idée qui sous-tend cette initiative ?

Dominique Jouffroy : Les ménages ne s'engageront vers des projets de rénovation, en application du Grenelle de l'environnement, que si ces projets leur apportent une amélioration sensible de leur vie quotidienne, dans leur logement et dans leur quartier, et s'ils se déroulent dans des conditions économiques raisonnables.

Pour la réussite des mesures thermiques, l'État propose les éco-prêts à taux zéro aux propriétaires occupants ou bailleurs. Il faut en organiser la diffusion cohérente.

Les architectes veulent mettre **au service des ménages** leur expérience du **qualitatif**, dans le logement et le quartier, et, par une mutualisation de tous les acteurs, rationaliser les efforts pour la meilleure équation **économique** possible.

P. A. : Comment voyez-vous la mise en place de votre proposition ?

D. J. : Dans le cadre de cette mutualisation de l'effort de rénovation, notre initiative est d'intéresser des communes pour qu'elles **ajoutent de la valeur** aux projets de rénovation, par le croisement avec des problématiques urbaines liées au territoire considéré.

P. A. : Comment allez-vous définir le territoire de votre intervention ?

D. J. : Nous allons nous mettre en rapport avec des communes, dans un premier temps avec des communes volontaires, pour réaliser un cadrage sur des quartiers susceptibles de pouvoir, selon certains critères, bénéficier de cette opération.

P. A. : Cela concernerait plutôt l'habitat individuel ou plutôt l'habitat collectif ?

D. J. : Indistinctement, toute forme d'habitat ! En revanche, nous souhaitons enclencher la démarche autour d'une concertation approfondie auprès des personnes intéressées. Les opérations seront définies à la fois sur des critères d'opportunité ou de faisabilité sur les territoires mais aussi sur des critères de motivation et d'intérêt des propriétaires situés sur ces territoires.

“Les architectes veulent mettre au service des ménages leur expérience du qualitatif, dans le logement et le quartier, et, par une mutualisation de tous les acteurs, rationaliser les efforts pour la meilleure équation économique possible.”

P. A. : Comment comptez-vous intéresser vos confrères et comment souhaitez-vous qu'ils s'organisent ?

D. J. : Actuellement, nous constituons des groupes d'architectes volontaires pour travailler sur tous les lieux existants. **Nous faisons d'ailleurs un LARGE appel à tous les architectes.** En direction des jeunes : ayant déjà une pratique professionnelle, ceux qui se sont formés à la démarche du développement durable, mais aussi les moins jeunes pour qu'ils rejoignent ces groupes de travail d'architectes, syndiqués ou non. Cette opération mêle réflexion urbaine, réflexion sur l'amélioration énergétique du bâti et les nouvelles pratiques de la maîtrise d'usage. Contactez les présidents de syndicats départementaux !

P. A. : Il faut donc s'adresser à l'Unsa ?

D. J. : Oui, car à l'origine, c'est une action collective de l'Union des architectes dans le cadre de l'organisation optimale des mesures du Grenelle. C'est un gage de l'efficacité économique découlant de la mutualisation des moyens.

P. A. : Que cherchez-vous à promouvoir à travers cette action ?

D. J. : Nous voulons placer le projet au cœur du débat. Dans le cadre du projet nous savons que la rénovation thermique n'est qu'un thème du projet. Nous savons que, sur le terrain, indépendamment des mesures gouvernementales, il y a toujours d'autres problématiques : cela peut être l'accessibilité, l'acoustique, les préoccupations climatiques ou encore de mise en valeur d'un patrimoine de quartier, l'arrêt de la dégradation, la prise en compte de personnes fragiles telles les personnes âgées, qui ont besoin d'être encouragées puis aidées dans leur projet. L'architecte, à la fois médiateur et compositeur, va provoquer une dynamique.

Une autre motivation importante est de permettre à la profession d'architecte qui représente des dizaines de milliers d'emplois en France de s'orienter vers une des activités importantes des prochaines décennies en valorisant son savoir-faire, c'est-à-dire la synthèse architecturale. Nous souhaitons également faire évoluer la formation et les connaissances sur la construction du bâti existant.

Grâce aux réflexions menées dans le cadre du projet MITECH^[1], projet lauréat de la Fondation Bâtiment Énergie pour la requalification architecturale et thermique des maisons individuelles construites avant 1975, nous disposons déjà de cadre méthodologique et de bouquets de travaux cohérents pour métamorphoser ces maisons en les rendant très performantes sous labels EFFINERGIE.

Nous sommes donc prêts à passer du discours aux actes et les premières opérations sont déjà sur les rails. ■

[1] L'équipe MITECH est composée de l'Unsa, du CSTB, de TBC (mandataire), d'Industrie Plastique, Snc, Carat, Prolaktor, Arcelac, Akla, Schuco et de partenaires : CAPEB (Confédération des Artisans et Petites Entreprises du Bâtiment), Chèque Lyonnais et Banque Populaire.



A Dominique Jouffroy

Vie syndicale

LA VI(II)E MEILLEURE

DIMINUER DE 38 % LA
CONSUMMATION DU
BÂTI D'ICI 2020, C'EST
LE MESSAGE
SOUTENU PAR LE
GOUVERNEMENT
DANS LE CADRE
DU GRENELLE DE
L'ENVIRONNEMENT.
C'EST AVEC L'INITIATIVE
LA VI(II)E MEILLEURE
QUE L'UNSA, DES
2009 A DÉCIDÉ
D'ALLER DE L'AVANT
POUR PROPOSER AUX
COMMUNES
VOLONTAIRES UNE
RÉNOVATION DE
L'HABITAT EXISTANT
CROISÉE AVEC
LES PROBLÉMATIQUES
URBAINES LOCALES.



Réunion de quartier à Eragny-sur-Oise

Le principe

Ce projet consiste à regrouper de façon cohérente "X" propriétaires pour réaliser des travaux coordonnés, performants et économiques, plutôt que de répéter "X" fois des travaux mal maîtrisés car atomisés.

Les organisateurs de cette cohérence sont à travers l'initiative, les architectes, associés aux communes, dans la construction d'un processus de mutualisation :

- de la stratégie et du croisement des problématiques urbaines,
- de la réflexion et des études,
- de la mise en œuvre et des moyens.

La Vi(II)e Meilleure, en quelques mots

Une action de terrain en trois phases distinctes :

1. Une phase d'élaboration méthodologique et de consultations, réalisée au niveau national par l'Unsa et au plan local par les syndicats territoriaux affiliés.
2. Une phase dite du "diagnostic stratégique" et de enquête-concertation conduite par l'Unsa territorial en partenariat avec la commune sélectionnée et le partenaire financeur.
3. Une phase opérationnelle sous maîtrise d'ouvrage des habitants et maîtrise d'œuvre d'un groupe d'architectes dans le cadre d'un dispositif classique privé.

Ces trois phases sont accompagnées, sans discontinuité sur le plan méthodologique et humain, par le comité de pilotage mis en place par l'Unsa territorial, qui regroupe des personnalités de la société civile, les responsables des communes concernées au plan départemental / territorial, des étudiants conventionnés et les architectes volontaires du groupe de travail Unsa.



La Vi(II)e Meilleure dans le Val d'Oise

Dans le Val d'Oise, depuis 2010, Eragny-sur-Oise, Gonesse et Goussainville se sont engagées auprès des architectes de l'Unsa95 afin de lancer l'opération 1 visée de la ville, repère des quartiers potentiels, sélections d'îlots de cohérences.

Ainsi des ateliers d'habitants ont été rassemblés pour étudier les solutions d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie.

S'il faut souligner l'implication des élus des villes (jurates) et le dynamisme des habitants autour de **La Vi(II)e Meilleure**, ils leurs restent à affronter les défis de la phase opérationnelle.

Bilans énergétiques, thermographies, débats sur les différentes possibilités de travaux et sur leur mutualisation enrichissent la réflexion des habitants avec pour horizon des travaux prévus pour 2013.

Comment réaliser les travaux quand on est organisés en habitat groupé et en "ASL" ? Comment aboutir comme cela est envisagé pour "isoler" les combles et les façades par l'extérieur ? Comment déterminer le nombre de participants effectifs, pour quels modes de financement ? Comment agir quand son voisin n'est pas d'accord ?... Voici quelques unes des questions qui animent les débats.

Ainsi, les architectes, dans le cadre de **La Vi(II)e Meilleure**, grâce à la mutualisation de toutes les énergies, positionnent leur action au cœur du débat sur la rénovation de l'habitat existant associée aux enjeux citoyens.

Sylvère Gougeon,
délégué **La Vi(II)e Meilleure**



Sylvère Gougeon

Unsa - Unsa 95 - Unsa Territoriaux - www.syndical-architectes.fr

A UNE TEMPÉRATURE NORMALE, DE L'AUTRE, LES PERSONNES QUI, POUR NE PAS FAIRE GRIMPER LA FACTURE, LIMITENT LEURS DÉPENSES EN FIOUL, GAZ ET ÉLECTRICITÉ."

conscients de leur responsabilité et des enjeux, ont décidé d'apporter collectivement leur contribution citoyenne à l'effort de tous, en s'engageant dans l'initiative nationale : "la Vi(II)e Meilleure"



Réhabilitation des Grillons (image 3D)

Cette démarche vient "corriger" la multiplication d'initiatives privées d'éco-rénovation "irr fl ch es" et donc "inefficaces". Unisfa propose un dispositif qui permet une action mutualisée pour la rénovation du bâti existant privé et plus particulièrement dans le secteur de la "maison individuelle" pour atteindre les objectifs du Grenelle de l'environnement.

Pour cela, les priorit es sont la réflexion sur l'amélioration de l'habitat ; la démarche globale ; la mutualisation.

L'objectif est d'apporter aux habitants des réponses qui, à moindre coût, leur permettent d'obtenir des baisses substantielles de consommation d'énergie, grâce à la mutualisation des dépenses. Tout en leur permettant d'améliorer leur cadre de vie, l'objectif est aussi de coupler la réflexion sur le bâti à celle des enjeux urbains.

En proposant aux propriétaires occupants, un projet commun de quartier, en synergie de moyens et d'objectifs, l'initiative tend à rendre possible le décloisonnement des problématiques individuelles. L'action sur le terrain s'est ainsi déroulée en trois phases successives :

- 1) une phase d'" laboration méthodologique" et de consultations,
 - 2) une phase de "diagnostic stratégique" et de concertation,
 - 3) une phase "opérationnelle" sous maîtrise d'ouvrage des habitants.
- Les habitants sont les principaux décisionnaires et acteurs du projet dont la réussite repose sur leurs adhésions.

La sélection des quartiers est primordiale et s'opère à partir de grille méthodologique d'analyse multicritères dont celui de la faisabilité de la rénovation thermique suffisamment sérieuse pour obtenir des résultats significatifs. Le tissu urbain doit être homogène ( poque et typologie du bâti), de manière à créer un maximum d'émulation sur une base simple.

Le regard et l'expérience des architectes facilite l'identification de spécificités et de possibles pistes de rénovation. Les quartiers retenus font ensuite l'objet d'ateliers publics, organisés avec leurs représentants pour la phase opérationnelle.

Les habitants ont été sensibilisés à la démarche : habitat privé, résidentiel et pavillonnaire car la majorité d'entre eux s'est sentie "oubliée" des grands travaux et du "Grenelle" et sont inquiets

pour l'obtention de crédits alors que certains sont "prêts"   entreprendre des travaux.

La phase opérationnelle permet de déterminer les priorit es à engager pour réduire la consommation énergétique et établir un carnet d'entretien ou carnet vert (hiérarchisant les travaux à réaliser sur une échelle de temps de plusieurs mois voire plusieurs années).

Ce projet ne peut se faire sans la "mobilisation" des habitants, facilitée par "l'implication" des villes. C'est pourquoi la "démarche participative" est essentielle !

La principale barrière au projet est la capacité des gens à investir dans une éco-rénovation. Les travaux sont relativement onéreux (15 à 30 000  ) et le retour sur investissement ne se fait que des années plus tard (20 à 30 ans selon les travaux).

C'est pour cela que nous avons trouvé utile de faire des recherches sur les subventions mobilisables et que nous proposons de mutualiser les travaux de même que les contrats de prêts. Autres verrous à faire "sauter" : le règlement obsolète de copropriétés, l'absence de directives législatives pour faciliter le débord de l'isolation extérieure tant sur partie publique que privée,



Réhabilitation des Cottages (image 3D)

Les difficultés rencontrées sont à la fois réglementaires, économiques et techniques. Ces dernières inquiètent autant les propriétaires sur l'éventuel surcoût de l'isolation extérieure :

- doit-on remplacer les gouttières et les descentes ?
- doit-on rehausser la toiture et comment faire avec un bâtiment mitoyen dont le voisin ne veut entreprendre aucune rénovation ?
- quels types de revêtement de façade ? Sans évidemment oublier l'aspect économique ;
- comment financer ces travaux et pour quel résultat significatif ?
- par rapport aux moyens des habitants, quels sont les objectifs d'éco-rénovation ?
- quelles sont les aides ou crédits d'impôts possibles ?

L'initiative "la Ville Meilleure" répond à tous ces questionnements et interpelle les pouvoirs publics pour débloquer, à court terme, l'ensemble de ces contraintes.

EVM c'est la mutualisation des énergies, des communes, des habitants, des architectes et des entrepreneurs. Ensemble, nous réussissons.

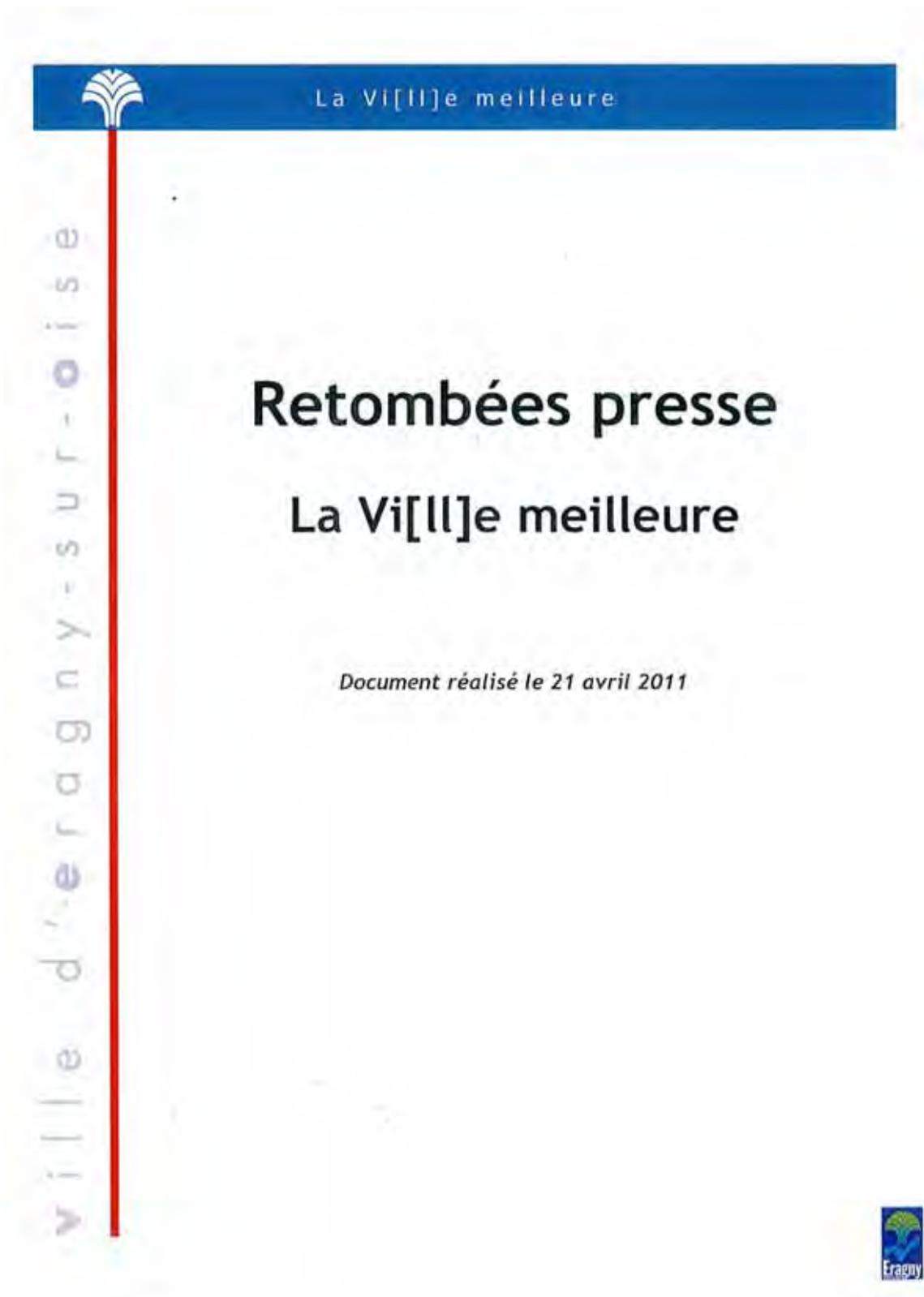
1) "Est en situation de vulnérabilité économique, une personne qui éprouve des surcoûts importants des difficultés particulières à disposer de la literature d'ouvrage nécessaire à la satisfaction de ses besoins économiques ou raison de finalités de ses ressources ou de ses conditions d'habitat."

2) Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'énergie.

3) Sur les fonds de solidarité pour le logement (FSL), qui représentent ce aide financ re, évaluée par les travailleurs sociaux, pour couvrir les impôts d'usage :
- les fonds sociaux pour électricité (FSE), uniquement chez EDF ou le gaz (FSG).
Ils ne doivent être r vers s chaque année. Pour le fait, les résultats deux heures avant l'initiation d'une "opération de la case", il s'agit de plus r s ;
- le Fonds d'Aide à la rénovation thermique (FART), défini d'août septembre 2010, à l'adresse uniquement aux propriétaires occupants à l'adresse résidentielle, par contre aux locataires. De fonds propose une aide à la rénovation des habitats être de mieux les bâti."



9.2 Revue de Presse par la ville d'Eragny





Date : 8 février 2011

Contacts presse : Sandra Huet

Vincent Mangue

Mail : shuet@eragny.fr

vmangue@eragny.fr

Tel : 01 34 48 35 34 / 06 83 64 44 18

Fax : 01 34 48 35 31

COMMUNIQUE DE PRESSE

« La Vi[[ll]e Meilleure »

Une démarche innovante et singulière va permettre aux habitants de deux quartiers d'Eragny de mutualiser des travaux de rénovation. Avec un objectif majeur : réduire la consommation énergétique de leurs logements dans un souci d'économie d'échelle significative. Explication...



Les ateliers **Vi[[ll]e Meilleure** reposent sur un principe simple : les habitants sont au cœur du dispositif. Chacun peut s'impliquer dans le processus, même en cours d'ateliers, afin de mettre en commun ses idées, ses expériences, ses besoins. Avec pour objectif : participer collectivement à la conception d'un projet de mutualisation. C'est aussi une aventure

humaine passionnante, basée sur la méthode de **community planning**, une façon d'appréhender les démarches de projet urbain, déjà mise en œuvre dans les pays anglophones. Cette méthode rend les citoyens actifs dans l'élaboration du projet urbain et leur permet d'exprimer leur créativité au contact des professionnels.

En effet, il vaut mieux regrouper de façon cohérente « X » propriétaires (occupants ou bailleurs) pour réaliser des travaux coordonnés, performants et économiques, que répéter « X » fois des travaux atomisés donc mal maîtrisés.

Les organisateurs de cette cohérence sont par leur initiative, les architectes, associés aux communes, dans la construction d'un processus de mutualisation :

1. de la stratégie et du croisement des problématiques urbaines,
2. de la réflexion et des études,
3. de la mise en œuvre et des moyens.

> COMMUNIQUÉ DE PRESSE « Ville Meilleure »

> Genèse



Ce processus collaboratif est né d'une proposition de deux architectes de l'UNFSA l'Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes retenue par Eragny lors de la conférence de l'habitat le 31 mai 2010. Trois villes du Val d'Oise (Gonesse, Goussainville et Eragny) ont été ainsi pressenties pour tester le projet. Eragny déjà en concertation pour le PLU, s'est très vite engagée, la phase d'identification de quartiers a été ensuite déclenchée.

> La phase de diagnostic



Ce premier échelon a permis d'identifier deux secteurs de la commune susceptibles de s'inscrire dans ce dispositif : **les Cottages et le Grillon** (300 habitations concernées environ).

> Une séance plénière

A partir du mois de septembre, la sensibilisation des habitants est lancée, par la ville et les présidents de copropriétés ; l'ensemble des habitants concernés par la démarche a été conviés à une réunion plénière, 60 habitants ont participé à cette première étape décisive.

Après présentation de la démarche, diagnostic global commun aux deux entités retenues pour le projet, une rencontre avec les deux architectes missionnés sur ce dossier, une définition de phase opérationnelle a été proposée.

> La phase d'ateliers

La mise en place d'ateliers par quartiers a concrétisé le lancement de l'initiative ; les présidents de copropriété ont été les premiers relais de proximité.

> L'intervention de professionnel

Un ingénieur thermique est intervenu sur le terrain afin de préciser le diagnostic et faire des préconisations poussées en fonction de la structure du bâti existant.

> COMMUNIQUÉ DE PRESSE « Vi[[III]e Meilleure »

> Le suivi

Motivation des participants, réunions bimensuelles, rassemblement des informations, promotion, explications...

> Le devenir...



L'initiative Vi[[III]e Meilleure lancée à Eragny début 2010 vient de franchir une nouvelle étape le 31 janvier dernier. A l'occasion des vœux de l'UNSFA, une restitution des premiers ateliers a été présentée et un plan d'action a été validé. La prochaine étape sera d'assurer le suivi, concrétiser les propositions chiffrées et mobiliser le plus

grand nombre de copropriétaires avant une mise en œuvre concrète et visible...

Cette mise en œuvre consistera à passer des contrats de maîtrises d'œuvres et des contrats de travaux entre maître d'ouvrage particulier ou maître d'ouvrage délégué dans le cas d'ASL, architecte et entreprise.

Les travaux seront mutualisés par :

- > Une maîtrise d'ouvrage commune
- > Une assistance à la maîtrise d'ouvrage par un « coach » d'habitants pour l'aide au financement et au montage de dossier
- > Une maîtrise d'œuvre intégrée au processus « Vi[[III]e Meilleure »
- > Une politique d'achat et de partenariat comme toutes ces actions de mutualisations conduisant évidemment à une ne réduction des coûts.

Les hypothèses ouvertes par le PLU seront étudiées, des possibilités de revenus supplémentaires pourront ainsi être exploitées par la copropriété :

- Dynamisation des espaces par extension
- Création de surfaces supplémentaires
- Pose de panneaux solaires
- Mutualisation d'un réseau de chauffage
-

Ce sont des pistes d'espoir pour les habitants, afin de diminuer les coûts tout en complétant les potentialités et donc les revenus de la copropriété pour envisager « La Vi[[III]e Meilleure ».

> ZOOM sur «Villie Meilleure» dans l'Eragny Magazine

Présentation du Projet dans l'Eragny Magazine 102 Avril / Mai 2010

ECO CONSTRUCTION > Pour une Vi(ll)e meilleure



Partant du principe qu'« une bonne architecture crée de la valeur durable et contribue à la qualité de la vie », l'UNSA (l'Union nationale des Syndicats français d'Architectes) a lancé l'opération Villie meilleure. Ce projet présenté le 10 mars dernier lors du Conseil consultatif du Développement durable, consiste dans un premier temps, à proposer à chacune des trois premières communes engagées dans l'opération (Eragny, Gousses et Villiers-le-Bel) de délimiter un ou plusieurs quartiers sur lesquels sera évaluée, proposée puis réalisée une rénovation thermique croisée avec les problématiques urbaines locales. Après une phase de diagnostic, les architectes du Val-

d'Oise proposent, une assistance pour la rénovation et l'amélioration des bâtiments existants tant du point de vue réglementaire, de mise en conformité (accessibilité et sécurité) qu'au niveau énergétique et thermique. Il s'agit de travailler avec les habitants et les services communaux pour redynamiser les quartiers à rénover, pouvant devenir des éco-quartiers vivants. Une démarche qui s'inscrit pleinement dans la dynamique de développement durable engagée par la municipalité. ●



VILLE MEILLEURE > Les habitants au cœur du projet



Lancée par l'Unsa (Union nationale des Syndicats français d'Architectes) et relayée par trois villes dans le département (Gousses, Goussainville et Eragny), l'initiative Ville meilleure est destinée à répondre aux objectifs de réduction de consommation énergétique des logements et à mutualiser les travaux de rénovation permettant une économie d'échelle significative. Après une présentation générale à l'occasion de la Conférence de l'Habitat en mai dernier et de plusieurs réunions de sensibilisation auprès des copropriétaires susceptibles de participer à

la démarche, une nouvelle phase est engagée. Deux quartiers – les Cottages et le Grillon – ont été retenus sur la base du volontariat, avec pour objectif de mobiliser d'autres copropriétés dès l'année prochaine. Les deux architectes retenus du projet sur Eragny ont démarré au côté de la ville les ateliers de travail début septembre.

Pour les deux îlots, une trentaine d'habitants par quartier ont déjà pris part aux débats et échangé avec les deux architectes. Ceux-ci se sont engagés d'ici à la fin de l'année à proposer aux habitants inscrits dans la démarche et dans la mesure du possible des rénovations techniques à moindre coût. Après des diagnostics poussés et la continuité de ces ateliers jusqu'à fin décembre 2010, la phase opérationnelle démarrera début 2011. Elle permettra aux habitants de visualiser concrètement les travaux envisageables et à coût réduit, qu'ils n'auraient pu entreprendre seuls.

Un bel exemple de concertation, de travail commun sur un projet d'avenir et de sensibilisation au développement durable. ■



Suivi régulier du projet dans le magazine municipal
Article paru dans le N° 166 (Châtaignier / Novembre) spécial
Environnement et Qualité de la Vie

Infos pratiques

Suivi du projet : Sandra Huet 01 34 48 35 10 shuet@eragny.fr
Site de UNSFA www.syndicat-architectes.com
Site d'Eragny www.eragny.fr

4

Cergyvie » Eragny pour une vie meilleure



Eragny se lance dans un projet novateur permettant aux habitants de mutualiser des travaux de rénovation. Le projet Vi[II]e Meilleure permettra aux habitants des quartiers, les Cottages et le Grillon, de réduire la consommation énergétique de leur logement.

L'idée est née dans la tête de deux architectes de l'Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes (UNSA). Trois villes du Val d'Oise ont été sélectionnées pour la tester. Il s'agit de Gonesse, Goussainville et Eragny.

Le dispositif est simple. Les habitants participent collectivement à la conception d'un projet. Ils mettent en commun leurs idées, leurs expériences et leurs besoins. Ils pourront, à terme, réaliser des rénovations thermiques croisées avec les problématiques urbaines locales et ainsi réduire la consommation énergétique de leurs logements.

Lors des vœux de l'UNSA, une exposition des travaux a présenté des préconisations concrètes pour mutualiser les travaux de rénovation.

La prochaine étape sera d'assurer le suivi, en concrétisant les propositions chiffrées et en mobilisant le plus grand nombre de copropriétaires avant la mise en œuvre des travaux...

Posté par Yonah Pecnard, le 14 fév 2011, 13:59

La Gazette, 23/02/11

ÉRAGNY-SUR-OISE Les habitants associés à la rénovation urbaine

Plus belle la vie

Placer au cœur de la rénovation urbaine de leur quartier les Éragnois. C'est la démarche innovante que vient de lancer la municipalité éragnoise. Initiés par l'Union nationale des syndicats français d'architectes (UNSA), qui a retenu trois villes dans le Val d'Oise (Gonesse, Goussainville et Eragny), les maîtres V[II]e[II]e meilleure sont une nouvelle manière d'appréhender l'urbanisme. Dans cette démarche, directement inspirée de la méthode de *community planning* très en vogue dans les pays anglosaxons, les habitants sont associés au processus d'élaboration du projet urbain et peuvent ainsi, au contact de professionnels, exprimer leur créativité et dire leurs besoins. À Eragny, deux quartiers ont été volontaires pour tester ce dispositif à part : le Grillon et les Cottages, qui concentrent quelque 300 habitations. En septembre dernier, une soixantaine d'habitants ont participé à une réunion plénière. Une première étape où la philosophie du projet a été présentée tandis que le diagnostic global a été dévoilé par les architectes réunis sur ce dossier. Dans



Les ateliers mis en place dans les quartiers des Cottages et du Grillon ont permis aux habitants de donner leur avis sur la rénovation de leur quartier.

la foulée, des ateliers par quartiers ont été mis sur pied afin d'alimenter la réflexion. Fin janvier, une nouvelle étape a été franchie à l'occasion des vœux de l'UNSA. Un plan d'actions a été validé prévoyant notamment une rénovation thermique à moindre coût. Désormais, les Éragnois vont pouvoir visualiser concrètement les travaux envisageables à coût réduit qu'ils n'auraient

pu assumer seuls. Pour ces derniers, le dispositif est tout bénéfique. Il doit en effet permettre de mutualiser les travaux avec en ligne de mire un objectif majeur : réduire la consommation énergétique de leurs logements dans un souci d'économie d'échelle significative. Plutôt que d'entreprendre dans son coin des travaux, mieux vaut en effet regrouper les coproprié-

taires et les bailleurs afin de réaliser des travaux coordonnés. En profitant d'une maîtrise d'ouvrage commune, d'une mutualisation du chauffage urbain, de la pose de panneaux solaires... les Éragnois du Grillon et des Cottages devraient à terme pouvoir réaliser de substantielles économies sur leurs charges. Un projet écologique et économique. J.C.

Rénovation collective : travaux de qualité à prix modéré

14/03/2011



Rénover à prix réduit

Le projet Vi(II)e meilleure, qui fait l'objet d'un accord entre l'Union nationale des syndicats français d'architectes (UNSFSA), les administrations communales et les citoyens, vient d'être réalisé en Val-d'Oise. Le but de l'initiative est de réaliser une opération de rénovation d'immeubles afin de réduire sensiblement leur consommation d'énergie, tout en assurant aux habitants des travaux à prix modéré. Pour ce faire, les copropriétaires voisins ont accepté de faire partie d'un projet mutualisé, qui a permis de contenir les coûts et de réduire le prix final même de 15% par rapport aux prix de marché (20 000 euros en mutualisation, pour une superficie de 120m²).

Bien qu'il appartienne aux architectes adhérents au projet d'identifier les immeubles qui feront l'objet de l'intervention, ainsi que de fournir un diagnostic précis des performances énergétiques de ces immeubles, les propriétaires pourront porter à l'attention des experts leurs propres idées de rénovation. Cette initiative vise donc à encourager l'expression créative de la part des habitants, ainsi qu'à résoudre définitivement toute une série de problèmes concernant les logements ciblés. Selon Thierry Parinaud, l'un des architectes de l'UNSFSA, la plupart de ces logements sont mal isolés. Les propriétaires ayant été mal renseignés, ou ne disposant pas des ressources économiques nécessaires à la rénovation, la mauvaise isolation de portes, fenêtres etc s'avère être la cause d'une grande dispersion de chaleur, et par conséquent, d'énergie. Le maire d'Eragny, une ville qui compte réaliser le projet en 2012, a même accepté de se porter garant pour cette opération.

La troisième phase, marquant le lancement des travaux d'éco-rénovation, devrait débiter dès le mois d'avril 2011 et concerner plusieurs centaines de biens immobiliers. Sur la seule commune d'Eragny-sur-Oise, pas moins de 300 pavillons devraient ainsi profiter du projet. Pour le propriétaire d'un logement de 120 m², le coût moyen de la rénovation avoisinera les 20.000 euros. S'il s'agit là d'une somme conséquente, la mutualisation inhérente au projet devrait toutefois lui permettre de réaliser une économie de 15% par rapport aux tarifs généralement pratiqués pour ce genre de travaux. Le maire socialiste d'Eragny, Dominique Gillot, rappelle à ce titre que « *plus les gens seront nombreux et plus ils seront gagnants* ».

Source : [Diagnostic Expertise](#) (10/03/11)
Alix GUINET

Noter cet article :

- 1
- 2
- 3

[Consulter toutes les actualités](#)

FOCUS ⇨⇨⇨⇨⇨ ERAGNY (VAL-D'OISE)

Une démarche pilote pour l'écoquartier d'Eragny

La ville d'Eragny (Val-d'Oise) participe à une démarche pilote destinée à réduire la consommation énergétique des logements et mutualiser les travaux de rénovation. Objectif : travailler avec les habitants pour mobiliser les quartiers. Pour des éco-quartiers vivants

Partant du principe qu'une bonne architecture crée de la valeur durable et contribue à la qualité de la vie, l'Union nationale des syndicats français d'architectes (Unsa) recherchait des collectivités val-d'oisennes intéressées pour tester le principe d'une rénovation thermique croisée avec les problématiques urbaines locales. Alors en concertation pour son PLU, la ville d'Eragny, dont Dominique Gillot est la maire, s'est mise sur les rangs et a été retenue avec Gonesse et Goussainville. Présenté en mai 2010 lors d'une "conférence de l'habitat", le projet "Village meilleure" a été amorcé par la délimitation de deux quartiers expérimentaux permettant aux architectes engagés dans cette action de réaliser une phase de diagnostic et d'émettre des propositions pour la rénovation et l'amélioration des bâtiments existants. Tant du point de vue réglementaire, de mise en conformité, qu'au niveau énergétique et thermique. Environ 300 habitations sont concernées.

aux habitants pour planifier les interventions. « La démarche est expérimentale et concerne seulement des copropriétés, mais l'idée est de servir de levier pour reproduire cette approche inspirée du "Community planning" anglo-saxon, y compris aux logements isolés. La question du neuf est quasiment réglée, les constructeurs intègrent même la basse consommation et le bâtiment passif ; il était important de s'intéresser à l'ancien qui constitue plus de 80 % des logements », explique Pierrette Borgne. La procédure s'avère aussi intéressante pour intégrer les problématiques exprimées lors de la révision du PLU.

Eragny, qui est le projet de ce type le plus avancé au plan national, aborde aujourd'hui la phase opérationnelle. Celle-ci permettra aux habitants d'engager les aménagements qu'ils n'auraient pu entreprendre seuls, grâce à la mise en commun des coûts du conseil en architecture, des matériaux et prestations, mais aussi - pourquoi pas - de l'expertise financière pour l'obtention de prêts.

La mutualisation au cœur du processus

En septembre, les habitants ont été conviés à une réunion de présentation des réflexions et du diagnostic. L'originalité du projet est de placer les habitants au cœur du dispositif afin de mettre en commun les idées, les expériences et les besoins



Pierrette Borgne

au service de la conception collective d'un projet de mutualisation. « Nous intervenons très peu, souligne Pierrette Borgne, adjointe au maire en charge de la qualité de vie. C'est étonnant de voir l'évolution de la compréhension des enjeux environnementaux et énergétiques, même si les habitants sont déjà très sensibilisés aux économies d'énergie. C'est passionnant ! La priorité est par exemple donnée à l'isolation des toits et des murs, et non pas aux fenêtres ».

L'animation par les architectes d'ateliers communs avec les habitants a permis de préciser le diagnostic et de cibler les préconisations. Un "carnet de santé de la maison" a même été proposé



Pierre Mitev

"Le Village Meilleure" : la mutualisation, des esprits comme des moyens

- Une maîtrise d'ouvrage commune
- Une assistance à la maîtrise d'ouvrage par un "coach" d'habitants pour l'aide au financement et au montage de dossier
- Une maîtrise d'œuvre intégrée au processus
- Une politique d'achat et de partenariat conduisant à une réduction des coûts.

Se réunir pour mieux s'isoler

Deux architectes proposent aux Eragniens de se regrouper pour effectuer leurs travaux de rénovation thermique. Objectif : réduire la facture.



Le quartier du Grillon, un des deux quartiers concernés par l'expérience La Ville Meilleure

Les diagnostics de performance énergétique sont sans appel : les pavillons construits avant les années 90 sont des passoires énergétiques. Une catastrophe pour l'environnement. Des travaux d'isolation sont nécessaires mais très coûteux. Les habitants hésitent à investir des dizaines de milliers d'euros pour remplacer leurs fenêtres et isoler la toiture... Partant de ce constat, deux architectes de l'agglomération proposent une solution pour alléger leur facture. « Regroupez-vous ! » lance Sylvère Gougeon et Thierry Parinaud.

Une expérimentation novatrice

Les deux confrères ont choisi, avec le soutien de la ville d'Eragny et de l'UNSA*, de convaincre les habitants de deux quartiers d'Eragny, le Grillon et les Cottages. La dé-

marche est innovante, ils organisent depuis un an des réunions publiques pour présenter leur projet, qu'ils ont appelé La Ville Meilleure. « Plutôt que d'entreprendre dans leur coin des travaux d'isolation, les Eragniens sont invités à se regrouper entre voisins pour payer moins cher. » En mutualisant les commandes de travaux, les coûts baisseraient de 20%. Les quartiers du Grillon et des Cottages regroupent environ 300 propriétaires de pavillons. L'objectif des architectes est de convaincre plusieurs dizaines d'entre eux de réaliser ces travaux communs. « Au début, les habitants étaient mé-

fiant, nous explique Thierry Parinaud. On les comprend, ils sont sans cesse sollicités pour installer des panneaux solaires ou des pompes à chaleur. Petit à petit, nous avons réussi à gagner leur confiance, ils ont compris que nous n'étions pas des commerciaux. »

Une démarche citoyenne

Le 14 mars dernier, les habitants se sont une nouvelle fois réunis pour avancer sur le projet. Sylvère Gougeon et Thierry Parinaud ont affiché leur objectif : « nous souhaitons lancer les travaux d'ici un an ». Pour convaincre ceux qui hésitent encore, ils ont fait la démonstration que la somme investie dans ces travaux sera largement remboursée lors de la vente du pavillon. « Une agence immobilière a évalué une plus-value de l'ordre de 5 à 10 000 euros à la vente. » Les travaux envisagés restent encore à définir. « La priorité est l'isolation, affirment les architectes. Ensuite, il faudra penser aux systèmes de chauffage et de ventilation ». Les habitants participent aux ateliers pour définir avec eux le projet. « C'est une aventure citoyenne, souligne Thierry Parinaud. On s'inspire de la méthode de community planning mise en œuvre dans les pays anglophones, qui rend les citoyens actifs dans l'élaboration du projet urbain. » BGG

* UNSA : union nationale des architectes français d'architecture.

Réunion entre les architectes et les habitants du quartier des Cottages en octobre dernier.



Donne comme une, avril 2011

Cergyvie » Solidarité entre voisins et architectes



Pour rénover leur maison à des coûts intéressants, les propriétaires de pavillons à Eragny décident de mutualiser leurs travaux de rénovation. C'est une première en France.

Avec la crise qui sévit actuellement en France, tous les moyens sont bons pour réduire les factures. Et réduire sa consommation d'énergie peut s'avérer fort intéressant. A Eragny, ils ont décidé de tester l'opération Ville Meilleure en partenariat avec l'Union nationale des syndicats français d'architectes (UNSFA).

Thierry Parinaud est l'un des architectes à piloter le projet. Pour obtenir une véritable réduction énergétique, il faut « *procéder dans l'ordre.* » Il est vrai que les habitants sont régulièrement sollicités par des démarcheurs aux propositions alléchantes : nouvelle chaudière peu chère, fenêtres isolantes... Mais « *si les*

fenêtres sont de bonne qualité, mais que la chaleur s'échappe par les murs les encadrant, le propriétaire aura investi inutilement. » Pour bien faire, il est préférable de « *commencer par l'isolation de sa maison, puis lui apporter une bonne ventilation et enfin gérer le chauffage* » explique Thierry Parinaud. Avec le projet mis en place par la municipalité, les architectes bénévoles ont « *la possibilité de montrer aux habitants les ponts thermiques qui existent dans leur habitants.* » L'étude faite à la caméra thermique met en avant les pertes de chaleur du bâtiment.

Suite à une enquête poussée, environ 300 pavillons, datant des années 80 ont été sélectionnés sur deux quartiers. Des réunions ont déjà été mises en place avec les habitants et 15% d'entre eux semblent séduits par l'idée. Le lancement des travaux devrait débuter d'ici un an sur, au minimum, une dizaine de maisons. Dominique Gillot, maire d'Eragny, qualifie « *cette démarche, de très citoyenne.* » Elle ajoute que « *bien que sceptique au début* » elle est désormais « *convaincue du bien fait de ce projet, et espère l'étendre à toute l'agglomération.* »

Posté par Yonah Pecnard, le 13 avr 2011, 14:13

9.3 Revue de Presse de la Ville de Gonesse

le Gonesseien Mensuel des habitants de la Ville de Gonesse

le Gonesseien

Dossier
*Première édition
du "mois citoyen"*

Environnement
Participez au concours
"Jardins
et balcons fleuris"

Urbanisme
Les nouveaux habitants
s'installent
à la Madeleine

Sport
Roland Garros :
les atouts de Gonesse

Solidarité
Le Centre communal
d'action sociale
au cœur de la solidarité

Du 12 juin au 14 juillet
**Gonesse fête
la citoyenneté !**

n° 154 • juin 2010 www.ville-gonesse.fr

Agenda 21

Gonesse s'engage pour une Vi[[ll]e meilleure

Gonesse soutient et participe à l'initiative "Vi[[ll]e meilleure" pour l'aide à l'éco-rénovation des logements. Par l'intermédiaire des architectes participant à l'opération, la Ville entend permettre à ses habitants d'avoir une réflexion globale sur leur habitation.

Contact

La Vi[[ll]e meilleure

Courriel :
valdalse@
lavillemeilleure.org

Mission
développement
durable

Tél : 01 34 45 11 64

Courriel :
agenda21@
mairie-gonesse.fr

Blog :
gonesse21.blogspot.com

La Vi[[ll]e meilleure est un programme de mutualisation des travaux de rénovation thermique à l'échelle nationale mené par l'UNSA (Union nationale des syndicats français d'architectes). Le Val-d'Oise et la Côte-d'Or sont les départements pilotes. En raison des caractéristiques de leur urbanisation, Gonesse, Éragny et Goussainville ont été retenues pour le projet. Le programme Vi[[ll]e meilleure cherche à identifier les quartiers les plus propices à l'éco-rénovation. Cette initiative permet aux propriétaires de se regrouper pour obtenir une baisse des coûts sur l'étude et la mise en œuvre des travaux. "Les Gonessiens souhaitant se lancer dans des travaux d'éco-rénovation pourront bénéficier des conseils, du savoir-faire et de la

démarche globale des architectes de Vi[[ll]e meilleure" précise Olivier Boissy, conseiller délégué au développement durable.

L'éco-rénovation, qu'est-ce que c'est ?

C'est la rénovation de logements anciens conduite dans une démarche écologique, respectueuse à la fois de l'environnement et des habitants. Il s'agit de moderniser durablement son logement en adoptant une approche globale qui permet d'allier économies d'énergie, lutte contre le changement climatique, réduction des déchets et de la pollution tout en améliorant la qualité de l'air intérieur et le confort des habitants.

Le principe de la démarche expliqué par Eve Gossin Bigot, architecte exerçant à Gonesse, administratrice de La Vi[[ll]e meilleure en Val-d'Oise

"Un diagnostic permet de identifier les secteurs les plus émissifs sur lesquels seront effectuées des simulations thermiques. Des solutions de réduction de la facture énergétique seront alors étudiées et proposées aux habitants concernés. Les travaux seront entrepris dans le cadre de contrats de travaux classiques entre entreprises et propriétaires regroupés sous la direction des architectes Vi[[ll]e meilleure."

Gonesse 21, l'agenda 21 de la ville de Gonesse en marche

Lundi 3 mai, le comité de pilotage de Gonesse 21 s'est réuni. Un plan d'action et de travail a été validé afin d'impulser la culture du développement durable à tous. Il est ainsi prévu de sensibiliser davantage les habitants sur la nécessité de prendre en compte la dimension durable au quotidien. Plusieurs rencontres avec la population sont d'ores et déjà programmées comme lors des quartiers d'été et du forum des associations. Par ailleurs, six grandes thématiques (Cadre de vie agréable et durable, Déplacements et transports durables, Emploi et économie responsables, Environnement et biodiversité, Urbanisme et aménagements durables, Territoire et solidarité) seront abordées lors des futurs ateliers 21.



La photo thermique montre les effets d'une isolation mal conçue : une fenêtre correctement isolée, mais dont le principe de l'isolation s'échappe par les murs et les fenêtres.

La Vi[[ll]e meilleure

Vous possédez un pavillon construit avant les années 80 et vous voulez :

- Faire des économies sur vos factures de chauffage:
- Changer votre chaudière
- Remplacer vos fenêtres
- Isoler vos façades ou combles
- Optimiser vos pièces d'habitation
- Améliorer le confort de vie de votre maison

QUELLE EST LA DEMARCHE ?

ENQUETE DE MOTIVATION

Campagne d'information et enquête de motivation auprès des habitants, organisée par votre mairie, en coordination avec l'UNSFA 95.

DIAGNOSTIC GLOBAL DU BÂTI EXISTANT

Ce diagnostic permet d'identifier les secteurs les plus énergivores sur lesquels sont effectuées des simulations thermiques avec regroupement par caméras thermiques. Des solutions de réduction de la facture énergétique sont alors étudiées et proposées aux habitants concernés.

PHASE OPERATIONNELLE

Les habitants intéressés, rassemblés en unité de cohérence, membres de l'association « La Ville Meilleure » décident des travaux de rénovation énergétique de leur logement, dans un panel de solutions adaptées. Les travaux sont alors engagés dans le cadre de contrats de travaux classiques entre entreprises et propriétaires regroupés, sous la direction des architectes de **La Vi[[ll]e meilleure**

QUELLES AIDES FINANCIÈRES POUR VOS TRAVAUX ?

Pour vous soutenir dans cette démarche, plusieurs systèmes d'aides sont disponibles, certains cumulables. *A titre d'exemple,*

- pour 10.000€ de travaux HT, certains propriétaires occupants peuvent obtenir jusqu'à 5.000 € de l'ANAH et du Conseil Général conjugués.
- Grâce au crédit d'impôt Développement Durable : 40% du montant total de vos factures sont déductibles de vos impôts.
- L'éco-prêt à taux zéro disponible jusqu'à 30.000€ vous permet d'investir sur un bouquet d'éco-travaux tout en faisant des économies sur le long terme . . .

.....
Contactez **La Vi[[ll]e meilleure**
valdoise@lavillemeilleure.org

Une initiative originale



PUCA

en partenariat avec



10 ANNEXES

1. Système documentaire mis en place assurant la traçabilité des documents produits. Des chapitres ont été créés, et l'enregistrement correspond a un système normatif ISO
2. Tableau des membres du comité de pilotage LVM 95
3. Planning reprenant les différentes phases de l'initiative « **La Vi[II]e meilleure** ». Ce planning est mis à jour et complété en fonction des réalités de terrains
4. Présentation de l'initiative « **La Vi[II]e meilleure** » lors d'intervention publique
5. Présentation de l'avancement de l'initiative « **La Vi[II]e meilleure** » en juin 2010. Cette présentation à été faite à l'UNSFA auprès des tous les architectes impliquées dans le projet « **La Vi[II]e meilleure** »
6. Présentation des documents d'aides à la décision pour la sélection des quartiers
7. Fiche de diagnostic stratégique permettant d'accumuler les informations
8. Grille modèle d'analyse récapitulative des quartiers
9. Présentation au comité de pilotage de l'avancement des études : exemple sur la ville d'Eragny
10. Carnet Vert – projet
11. Fiche financière du déroulement opérationnel
12. Film de présentation avec un extrait de l'émission TV Val d'Oise