

ÉDITO



## Mesdames, Messieurs, Chers Confrères, Chers Amis

J'ai le plaisir de vous adresser ce deuxième numéro de l'e-mag du Snal dans lequel vous retrouverez le programme de notre XVIII<sup>e</sup> congrès, organisé à Reims le 15 juin prochain. Dans le contexte économique extrêmement difficile que nous connaissons, alors que le droit de l'urbanisme est depuis des années en constante mutation, comment répondre aux besoins en logements des Français et construire une ville durable à chaque échelle du territoire ? C'est autour de cette question, et face à la responsabilité qui nous incombe à tous d'y apporter les meilleures réponses, que nous avons choisi d'organiser les débats cette année. Les premiers "Trophées de l'aménagement du Snal au service de la collectivité", que nous lancerons officiellement lors de cette manifestation, témoignent de la conscience qu'ont les professionnels que nous regroupons du rôle essentiel qu'ils doivent assumer. Organisés dans le prolongement du concours "Eco-quartiers, éco-cités" du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, ces trophées concrétisent la démarche de qualité menée par le Snal depuis plusieurs années en faisant suite au Guide de l'éco-aménagement édité en 2008 et au travail fourni au sein de l'association HQE pour l'élaboration du guide méthodologique HQE<sup>TM</sup> Aménagement.

Je vous souhaite une excellente lecture et espère vous retrouver nombreux lors de cette journée.

Très cordialement,

Pascale Poirot,  
Présidente du Snal

### XVIII<sup>e</sup> congrès du Snal

- Programme de la journée du 15 juin
- Interview d'Éric Perrin, président de la chambre Champagne-Ardenne

### Environnement

La démarche HQE-Aménagement

### Évènement

Le Snal lance les "Trophées de l'aménagement"

### Actus

Remise à plat du code de l'urbanisme, refonte des aides au logement, voyage dans le Vorarlberg



## Qu'est-ce que le SNAL ?

Créé en 1980, le Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs (SNAL) est la seule organisation professionnelle représentant les entreprises privées d'aménagement et de lotissement. Il regroupe plus de 300 sociétés, soit 80 % de la profession, qui contribuent chaque année à la production de plus de 25 000 logements. À ce titre, il est le partenaire incontournable de tous les intervenants à l'acte de bâtir.



En savoir plus

# “Construire une ville durable à chaque échelle du territoire”



**MARDI 15 JUN 2010  
CENTRE DES CONGRÈS DE REIMS**

**CLIQUEZ ICI POUR VOUS INSCRIRE**

**8h30** Accueil des participants  
**8h50** Ouverture par Adeline Hazan<sup>1</sup>, maire de Reims et Éric Perrin, président de la chambre Champagne-Ardenne.

Les débats seront animés par **Dominique Lebrun**, Tercom

## **9H00 - 10H30 1<sup>E</sup> TABLE RONDE “DE LA LOI SRU AU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT”**

- Présentation critique du bilan de la loi SRU.
- L'étalement urbain en progression continue. État des lieux et identification des causes. Les réformes à venir vont-elles apporter des solutions opérationnelles ?
- Grenelle de l'Environnement, projet de loi Engagement National pour l'Environnement. Impacts sur l'urbanisme et la gouvernance des territoires.
- La réforme du code de l'urbanisme et de la fiscalité de l'urbanisme. Densité, urbanisme de projet, déréglementation. Analyse critique.
- Le financement du logement, état des lieux et perspectives de réforme en 2011.

Avec **Éric Charmes**, Institut Français d'Urbanisme, Université Paris 8 ;

**Karine Destarac**, avocate, cabinet Fages Destarac ;

**Éric Perrin**, président de la chambre Champagne-Ardenne du Snal ;

**Michel Piron**, député, président du Conseil National de l'Habitat ;

**Bernard Vorms**, directeur général de l'agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) et président de la société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale.

## **10H30 - 12H00 2<sup>E</sup> TABLE RONDE “LANCEMENT DES TROPHÉES DE L'AMÉNAGEMENT DU SNAL AU SERVICE DE LA COLLECTIVITÉ”**

- “Les Trophées de l'aménagement au service de la collectivité”, leur objet, le règlement ;
- Ville durable, éco-quartiers, les actions du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer ;
- La HQE aménagement, un outil pour réaliser des éco-quartiers.

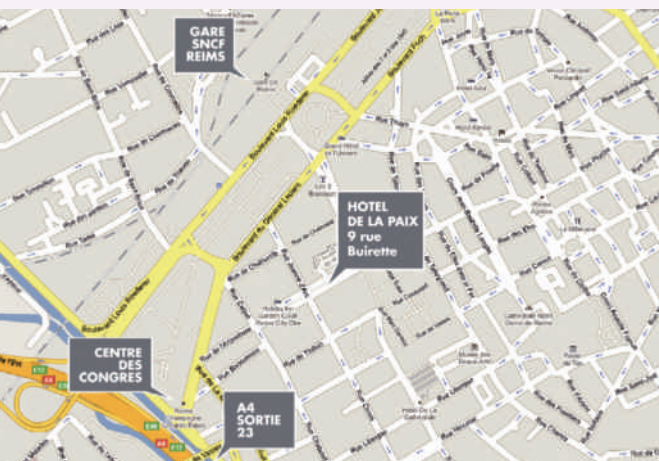
Avec **Bruno Bourg-Broc**, député, maire de Châlons-en-Champagne, président de la fédération des villes moyennes, président du jury éco-quartiers ;

**Éric Cleroy**, membre du Snal, société Immocoop ;

**Michel Havard**, député, président de l'association HQE ;

**Jean-Marc Michel**, directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature ;

**Arnaud Pautigny**, président de la commission Trophées de l'aménagement du Snal.



**12h00** Clôture par **Pascale Poirot**, présidente du Snal et **Benoist Apparu**, secrétaire d'État au logement et à l'urbanisme

**12h30 - 13h00** Visite de l'espace exposants

**13h00 - 14h30** Déjeuner

**14h30 - 15h45** Reims, un laboratoire pour l'habitat : des cités jardins aux éco-quartiers

Présentation des éco-quartiers : la 12<sup>e</sup> escadre d'aviation et le Dauphinot-Remafer par le Foyer Rémois et l'Effort Rémois. En quoi la cité-jardin “Chemin Vert” qu'édifia en 1921 le Foyer Rémois au sud-est de Reims est-elle aujourd'hui un exemple utile pour la conception des éco-quartiers ? Quels enseignements en tirer ?

**15h45 - 16h45** Visite de la cité jardin du Chemin Vert

<sup>1</sup> || Sous réserve de confirmation

# Reims, une ville en mouvement

## Interview d'Eric Perrin, président de la chambre Champagne-Ardenne du Snal

La tenue du XVIII<sup>e</sup> congrès du Snal à Reims est aussi l'occasion de fêter la première année d'existence de la chambre Champagne-Ardenne. Éric Perrin, qui en est président depuis trois mois, revient sur l'origine et les objectifs de cette entité.



### Comment est née cette chambre régionale du Snal ?

Historiquement, la Champagne-Ardenne était rattachée à l'Île-de-France. Notre chambre régionale est née de rencontres et de la volonté d'échanger avec nos confrères. Nord Est Aménagement Promotion, que je représente au sein du Snal, est devenu adhérent suite à une opération de communication organisée par le national, qui nous a permis de mieux comprendre les valeurs véhiculées. En relation constante avec les pouvoirs publics, le Snal nous assure une veille législative et la possibilité de partager des valeurs, tout en évoluant dans nos métiers.

### Qui en sont les acteurs ?

La chambre est composée de sept acteurs : IMMOCOOP, IMMO PBM, Les Demeures du Terre, Société Projet, 2DM Immobilier, GIE Champagne-Ardenne Aménagement et Nord Est Aménagement Promotion, que je représente.

L'une des spécificités de la chambre est qu'elle est majoritairement constituée de personnes travaillant sur Reims. Parmi nos objectifs, le développement géographique de la chambre est donc prioritaire : nous souhaitons accueillir un plus grand nombre d'adhérents sur un territoire comprenant l'Aube, la Haute-Marne, les Ardennes et l'Aisne. Autre particularité : nous avons une présence significative de filiales de bailleurs sociaux.

Il faut savoir que Reims compte 40 à 50 % de logements sociaux. Notre développement sera également le fruit de notre volonté d'apporter une mixité dans la typologie de nos adhérents en recrutant notamment des acteurs de l'aménagement de toute taille de structures mais qui partagent nos valeurs et notre éthique.

### Quels sont vos objectifs ?

L'objectif premier est de faire connaître et reconnaître notre profession dans la région. Le congrès représente à ce titre une véritable opportunité !

Nos réflexions et nos efforts portent également sur la qualité. Or la qualité d'une opération passe aussi par la qualité des relations que nous entretenons avec nos clients et nos partenaires.

La rentabilité ne saurait être l'unique symbole de réussite d'une opération. Nous sommes convaincus de la nécessité de pérenniser nos

actions : les aménageurs-lotisseurs doivent travailler sur le long terme. Cet objectif "qualité" est d'autant plus important que l'image des aménageurs est souvent négative : le lotissement souffre encore d'une mauvaise réputation alors qu'il ne représente que 30 % des terrains viabilisés en France. Et c'est bien en donnant confiance à nos interlocuteurs que nous parviendrons à redorer l'image de la profession. Notre action régionale s'inscrivait déjà dans cette mouvance, mais la reconnaissance nationale nous donne plus de crédibilité auprès de nos interlocuteurs (collectivités territoriales, banquiers, propriétaires fonciers...).

### Quels seront les axes développés durant le congrès de Reims ?

Outre l'élargissement géographique évoqué plus haut, le congrès est plus que jamais le lieu de communication sur le savoir-faire du Snal et de ses adhérents, notamment autour du Guide de l'éco-aménagement, de la présentation d'éco quartiers existants ou en devenir à Reims et d'échanges avec les différents acteurs économiques et politiques locaux, en présence de Benoist Apparu, ministre du Logement, qui est de notre région.

Cet évènement sera aussi l'occasion de faire découvrir aux congressistes notre belle ville de Reims, au cœur de réflexions très importantes sur son futur – avec l'ambitieux projet "Reims 2020" – elle est aujourd'hui bien loin de l'image de "la belle endormie".

## Écoquartiers : deux réalisations exemplaires à Reims

En savoir plus

En savoir plus

# La démarche HQE-Aménagement pour la réalisation d'opérations durables



Président de l'Association HQE depuis le mois de juin 2009, Michel Havard revient sur la démarche HQE-Aménagement, officiellement lancée le 30 mars dernier, et sur le rôle actif du Snal.



Michel Havard, président de l'Association HQE

## Comment est née la démarche HQE-Aménagement ? Et quel est son objectif ?

Au-delà de la simple juxtaposition de bâtiments vertueux de Haute Qualité Environnementale, HQE-Aménagement vise à proposer des règles de l'art pour aménager un quartier répondant à l'ambition du développement durable et de la performance environnementale. La démarche HQE-Aménagement résulte d'un travail collectif au sein de l'Association et tout particulièrement de l'ADEME, la CICF (Chambre du Conseil et de l'Ingénierie de France), le CSTB, la Fédération des EPL, l'Ordre des Géomètres Experts, le Snal, l'USH (Union Sociale pour l'Habitat) et l'Unifa.

Elle définit un cadre pour la réalisation d'opérations d'aménagement intégrées à leur territoire, dont la maîtrise d'ouvrage assure dans le temps la bonne gouvernance et la faisabilité du programme.

Elle repose sur le couple collectivité / aménageur.

HQE-Aménagement constitue un référentiel associant un système de management opérationnel et une approche thématique. L'ensemble vise à assurer que les bonnes questions ont été posées au bon moment

avec les bons acteurs. Autrement dit, qu'aucun critère environnemental, social ou économique n'est oublié dans le pilotage d'une opération d'aménagement.

Ce nouveau cadre HQE-Aménagement, qui porte l'essence de la HQE, est un outil d'application volontaire et générique qui a pour ambition d'accompagner les acteurs dans l'évolution de leurs pratiques et la mutation du cadre de vie durable. Pour nous, l'objectif est aussi que ces opérations parviennent à faire levier sur le territoire en contribuant à un urbanisme plus durable.

## Quel a été le rôle du Snal dans cette démarche ?

Le Snal a été un adhérent très actif et moteur sur ce dossier au sein de l'Association HQE. Il porte largement cette vision de l'aménagement durable au sein du Conseil d'administration de l'Association. Plus précisément, les premières réflexions à l'échelle de l'aménagement au sein de l'Association HQE ont commencé dès 2002. En 2004, une "méthodologie pour une démarche de qualité environnementale sur les opérations d'aménagement" a été réalisée sous maîtrise d'ouvrage du Snal.

Cette méthodologie a ensuite fait l'objet d'une expérimentation pendant trois ans et d'un travail de réécriture tirant le bilan des retours du terrain au sein de l'Association HQE.

La démarche HQE-Aménagement est donc le fruit d'un travail collectif multi-acteurs, fait par des professionnels pour les professionnels.

## Auriez-vous un message particulier (ou général) à adresser aux aménageurs et lotisseurs ?

Comme tous les acteurs de l'aménagement, ils doivent se mobiliser pour réaliser des opérations d'aménagement dont les impacts sur l'environnement soient les plus maîtrisés possible et qui offrent un cadre de vie de qualité. Ils doivent travailler en coordination et en partenariat avec l'ensemble de la chaîne d'acteurs impliqués, et permettre un dialogue privilégié avec la collectivité sur le territoire de laquelle ils interviennent.

Cette mobilisation est d'autant plus essentielle que les aménageurs lotisseurs ont une responsabilité forte, ils participent à la fabrication de notre cadre de vie.

Je ne doute pas qu'ils seront parmi les premiers à porter des opérations HQE-Aménagement dans le cadre du dispositif de suivi que nous sommes en train de mettre en place.

Pour en savoir plus :

<http://assohqe.org/>

[www.snal.fr/news\\_lecteur/items/demarche-hqe-amenagement.html](http://www.snal.fr/news_lecteur/items/demarche-hqe-amenagement.html)



# Le Snal lance les “Trophées de l’aménagement au service de la collectivité”

Dans la continuité de son guide de l'Eco-Aménagement, de sa participation aux travaux de la démarche HQE™ Aménagement et en soutien du plan Ville durable lancé par le Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, ce concours a pour objet de récompenser des opérations d'aménagement exemplaires et innovantes réalisées par des aménageurs adhérents du Snal, témoignant de leur excellence.

## Pourquoi ces “Trophées de l’aménagement du Snal au service de la collectivité” ?

Notre métier d'aménageur-lotisseur est au cœur du développement durable car chacune de nos interventions a une portée sur le très long terme, tant en matière d'intégration dans le tissu urbain existant et d'impact sur l'environnement qu'en qualité d'usage pour les futurs habitants ou utilisateurs. Le sol est un matériau précieux, sans doute le seul qui ne soit presque jamais reconditionné : si on détruit des bâtiments, on modifie rarement les réseaux viaires et on requalifie difficilement l'espace public.

C'est conscient de cette responsabilité, et convaincu que la qualité de l'urbanisation résulte des méthodes de travail appliquées et des relations instaurées entre les différents acteurs, que le Snal a engagé depuis plusieurs années ses adhérents dans une démarche de progrès au bénéfice de la collectivité et fait évoluer leurs pratiques professionnelles. Ces Trophées sont l'aboutissement du travail mené : en faisant connaître les opérations d'aménagement remarquables et en les récompensant pour leurs qualités objectives, quelle que soit leur taille et quelle que soit la procédure utilisée, ils témoigneront de notre savoir-faire et de notre professionnalisme.

Souhaitons qu'ils contribueront alors à relancer l'urbanisme opérationnel à toutes les échelles de notre territoire et inciteront les collectivités à privilégier les zones d'aménagement d'ensemble pour planifier leur développement.

Pascale Poirot,  
présidente du Snal

## SES OBJECTIFS

- promouvoir une façon d'aménager exemplaire et innovante, conforme aux principes du développement durable ;
- valoriser les aménageurs membres du Snal et les collectivités engagés dans des démarches exemplaires ;
- capitaliser sur les savoir-faire ;
- communiquer sur les opérations les plus exemplaires en les primant.

**“Les opérations récompensées en juin 2011 seront innovantes, écologiques et témoigneront de l'excellence des acteurs de l'aménagement.”**

## QUATRE PRIX SERONT DÉCERNÉS

- le trophée de la qualité urbaine ;
  - le trophée de la qualité environnementale ;
  - le trophée de la qualité sociale et économique ;
  - le trophée d'or, opération exemplaire qui répondra le mieux à l'ensemble des critères sur chacun de ces trois thèmes (qualité urbaine, qualité environnementale, qualité sociale et développement économique).
- Le jury se réservera le droit de désigner un trophée supplémentaire, prix spécial du jury.



Visuel non contractuel

## CALENDRIER DU CONCOURS

- présentation du concours le 15 juin 2010 ;
- ouverture des inscriptions le 31 janvier 2011 (avec des préinscriptions possibles dès le 15 juin 2010) ;
- date limite de demande des dossiers de candidature le 28 février 2011 ;
- date limite de renvoi des dossiers de candidature le 31 mars 2011 ;
- réunion du jury avant fin avril 2011 ;
- remise des Trophées courant juin 2011. ■

**Nous vous donnons rendez-vous le 15 juin à Reims pour le lancement officiel des Trophées à l'occasion du 18<sup>e</sup> congrès du Snal !**



# Remise à plat du code de l'urbanisme

Alors que la loi Grenelle II vient d'être adoptée le 11 mai dernier par l'Assemblée Nationale, le Snal attend avec impatience la publication des ordonnances du gouvernement qui devraient permettre de raccourcir les délais d'instruction des permis d'aménager et de construire.

"Ces ordonnances pourraient permettre de réduire les délais, actuellement de deux ans au minimum dans le cas de constructions de logements collectifs, à moins d'un an si on instruisait ensemble les permis d'aménager et de construire" assure Pascale Poirot, présidente du Snal.

La loi Grenelle II donne en effet au gouvernement la possibilité de légiférer par voie d'ordonnances sur ces questions complexes, une procédure beaucoup plus rapide que la voie législative.

Conscient des difficultés, le Président de la République avait lancé le 7 mai 2009 lors de son discours sur le Grand Paris le projet de déréglementation du droit de l'urbanisme, prônant une mobilisation de l'offre foncière et un allègement des procédures.

Afin de sécuriser et d'accélérer le montage des opérations d'aménagement et de construction, tout en préservant les protections particulières (monuments historiques, environnement, particuliers...), le Snal a identifié certaines mesures de nature à lever une partie des blocages opérationnels subis par les opérateurs.

Ainsi, il propose plusieurs mesures urgentes visant à :

## L'AMÉLIORATION DE LA RÉGLEMENTATION DES PERMIS D'AMÉNAGER

- Permettre la délivrance, dès l'obtention du permis d'aménager et la production d'une garantie bancaire d'achèvement des travaux, des permis de construire déposés par des opérateurs en lotissement ;
- Instituer la possibilité pour le lotisseur de fournir une garantie bancaire d'achèvement des travaux par tranches ;
- Écarter la caducité du permis d'aménager un lotissement en cas de vente d'un lot par le lotisseur ;
- Réduire les délais d'instruction des autorisations d'urbanisme soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

## LA MOBILISATION DE L'OFFRE FONCIÈRE

- Favoriser la densité et la mixité des opérations d'aménagement ;
- Autoriser la division de macro-lots de lotissement en franchise des dispositions relatives à la modification du lotissement ;
- Favoriser la mobilisation des terrains privés pour la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction par la consécration d'une procédure alternative à la ZAC et au lotissement ;
- Allonger le délai de 18 mois à 3 ans pour l'encadrement des promesses de vente de longue durée.

## L'AMÉLIORATION DU TRAITEMENT DES RECOURS CONTENTIEUX

- Créer une procédure de référé-recevabilité et ainsi permettre au défendeur de saisir le Tribunal administratif, statuant en formation de référé, afin qu'il statue rapidement sur la seule recevabilité du recours intenté par le requérant et écarte rapidement les requêtes irrecevables ;
- Améliorer l'encadrement des motifs d'annulation dans le contentieux de l'excès de pouvoir.

## LA RATIONALISATION DE LA LÉGISLATION RELATIVE À L'EAU ET AUX MILIEUX AQUATIQUES

- Réduire de 4 ans à 2 mois le délai de recours contentieux à l'encontre des autorisations relatives à la loi sur l'eau ;
- Modifier le champ d'application et le seuil de déclenchement des procédures au titre de la loi sur l'eau en cas d'opérations d'aménagement.

# Refonte des aides au logement

Dès le projet de loi de finances pour 2011, le gouvernement souhaite mettre en place une refonte des dispositifs actuels d'aide à l'accession à la propriété.

Pour le Snal, cette réforme doit avoir pour objectifs :

- d'améliorer le ratio coût budgétaire – efficacité des mesures
- de proposer des outils simples et puissants
- de relancer prioritairement l'accession sociale et l'accession des classes moyennes.

Les aides mises en place dans le plan de relance du logement ont prouvé leur efficacité. Elles ont été déterminantes pour soutenir le marché de l'immobilier, notamment le dispositif Pass Foncier et le doublement du Prêt à Taux Zéro (PTZ), deux mesures qui viennent à échéance en 2010.

100 % des Pass Foncier sont actuellement accompagnés du PTZ doublé. Le doublement du PTZ est un déclencheur d'opérations avec un différé total ou partiel. D'après une étude menée avec le réseau Cilgere, le doublement du PTZ a permis d'augmenter la capacité d'endettement des clients de 80 à 100 €/mois en moyenne, sans laquelle plus de 50 % des dossiers auraient été refusés.

Dans le projet de refonte des aides au logement, le Snal souhaite un maintien d'un PTZ "boosté" et d'une TVA à taux réduit pour l'accession sociale à la propriété (sous conditions de revenus des ménages, avec reprise des dispositifs de sécurisation).

Il préconise également que les aides publiques soient orientées en fonction d'objectifs de développement durable et territorialisées en fonction des besoins en logements et de la programmation mise en œuvre par les collectivités territoriales, en cohérence avec le Grenelle de l'Environnement.

Actuellement les aides sont calibrées en fonction d'un zonage (A, B1, B2 et C) prenant en compte les tensions du marché (marché locatif, niveau de prix et de transactions sur le marché de l'accession). En 2008, 29 % seulement des maisons individuelles ont été construites sur des fonciers produits dans des opérations d'aménagement d'ensemble. La majorité du foncier pour le logement est donc consommée en France au coup par coup, sur des terrains diffus, de plus en plus éloignés des agglomérations, en dehors d'une programmation urbaine réfléchie et programmée par les collectivités locales.

Ce manque de production foncière a conduit à une très forte progression de l'étalement urbain et à une inflation des prix. La crise du logement est une crise de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme opérationnel.

Face à cette situation en pleine contradiction avec les enjeux du développement urbain durable fixés par le Grenelle de l'Environnement et face à la nécessité de répondre aux besoins élevés en logements de nos concitoyens, il appartient à l'État de réorienter ses politiques publiques. Il s'agit de favoriser la

production de logements dans le cadre d'une offre foncière programmée par les collectivités territoriales.

Pour ce faire, le Snal propose de s'appuyer sur le Plan Local de l'Habitat (PLH), qui vient d'être renforcé par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et la loi engagement national pour l'environnement.

Le législateur a pour objectif d'augmenter le nombre de PLH, de renforcer leur caractère opérationnel et d'améliorer l'articulation entre les documents d'urbanisme et les PLH. À cet effet, la loi du 25 mars 2009 étend l'obligation d'élaborer un PLH aux communes de plus de 20 000 habitants non membres d'un EPCI compétent en matière d'habitat et aux communautés de communes ayant pris la compétence en matière d'habitat et comptant plus de 30 000 habitants avec une ville centre de plus de 10 000 habitants. Ces communes ou EPCI doivent élaborer un PLH dans un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi.

**“Dans le projet de refonte des aides au logement, le Snal souhaite un maintien d'un PTZ “boosté” et d'une TVA à taux réduit pour l'accession sociale à la propriété”**

L'articulation avec les documents d'urbanisme a été renforcée pour faciliter la mise en œuvre des objectifs du PLH et la satisfaction des besoins en logements de nos concitoyens. Ainsi, le délai de mise en compatibilité des PLU existants avec les PLH a été ramené à un an. Par ailleurs, les PLU intercommunaux doivent intégrer les PLH. Enfin, le PLH doit comprendre un programme d'action détaillé, établi par commune, ce programme d'action se déclinant en nombre et en type de logements à construire.

Le Snal propose de majorer les aides pour les logements réalisés sur des communes couvertes par un document d'urbanisme opposable et un Programme Local de l'Habitat (PLH) dès lors que la construction de ces logements est prévue dans le cadre du programme d'actions détaillé établi par commune. En l'absence de PLH, la majoration interviendrait uniquement pour les logements situés dans des opérations d'aménagement d'ensemble.

Le Snal suggère également de modifier la taxation sur les nouveaux terrains constructibles pour stimuler l'offre de logements.

Actuellement, il suffit d'attendre 15 ans pour ne pas être imposé sur la plus-value résultant de la vente d'un terrain. La proposition consiste à inverser la logique et à mettre en place une taxation progressive qui pénaliserait la rétention foncière. Les cessions de terrains classés l'année de leur classement dans la catégorie constructible seraient exonérées au titre des plus-values. 90 % de la plus-value serait exonérée la deuxième année, 80 % la troisième, etc. Ainsi, au terme de dix années, la plus-value dégagée serait entièrement taxable. Un tel dispositif ne toucherait que le flux et non le stock. Il devrait inciter à la cession au plus vite des terrains classés comme constructibles chaque année. ■

## Voyage dans le Vorarlberg (Autriche)

Depuis 2001, le Snal organise chaque année un voyage à l'étranger pour étudier des opérations d'aménagement innovantes sur le plan du développement durable. Après l'Angleterre, le Danemark, la Suède, les Pays-Bas, la Finlande, l'Allemagne, la Grèce et l'Italie, c'était cette année le tour de l'Autriche, avec le petit land du Vorarlberg. Ce voyage a été effectué du 12 au 16 mai 2010 sous la conduite de Delphine Trioux, architecte.

Situé à la pointe occidentale de l'Autriche, le Vorarlberg est aujourd'hui reconnu comme un véritable laboratoire européen où l'architecture contemporaine intègre les notions de "qualité environnementale" et de "développement durable".

### UNE CULTURE DU BÂTI

L'architecture contemporaine du Vorarlberg est à la fois le résultat du travail des Baukünstler (artistes du bâtiment) mais aussi de l'engagement de la population pour la construction. Pour la population,

faire appel à un architecte pour bâtir sa maison est synonyme de qualité de vie.

Il existe un véritable travail de groupe entre l'architecte, la commune, le client et les artisans. La culture de l'échange est le maître mot au Vorarlberg. L'Institut d'architecture (VAI) créé en 1996 favorise les liens entre les différents acteurs de la construction.

### DES PROJETS ÉCONOMES EN ÉNERGIE

La notion d'économie d'énergie a été intégrée très tôt dans la conception des bâtiments. En 1985 est créé l'Institut de l'Énergie qui occupe aujourd'hui une place importante dans le Land et développe tout un ensemble d'outils pour aider à construire écologiquement. Le land favorise les constructions économes en énergie en mettant à disposition des primes. Il a mis en place "L'Ecopass du Vorarlberg", une grille d'évaluation des qualités écologiques globales d'un bâtiment en 5 thèmes et 52 cibles et qui conditionne l'attribution de primes. La subvention accordée dépend du nombre de points obtenus à travers cette grille. Aujourd'hui, la plupart des nouvelles constructions (habitat individuel, collectif ou bâtiment public) répondent aux critères du label Passivhaus (une consommation d'énergie pour le chauffage inférieure à 15 kwh/m<sup>2</sup>.an). En moyenne, une construction passive au Vorarlberg coûte environ 1 000 € /m<sup>2</sup> HT.

Actuellement, un nouveau programme "Facteur 10" se met en place. Il consiste à réduire la consommation en énergie de bâtiments existants lors d'une rénovation. ■

Texte de Delphine Trioux

Retrouvez l'intégralité du voyage sur le site Internet : <http://snal.fr/voyages.html>

Afin de pouvoir comprendre le phénomène du Vorarlberg, le Snal a été reçu par divers intervenants (élus, promoteurs, architectes, ingénieurs, etc) et a visité quelques opérations clés, comme :

Le Parc Résidentiel Sandgrubenweg à Bregenz des architectes Wolfgang Ritsch, Gerhard Hörburger, Helmut Kuess, Norbert Schweizer. Opération de 73 logements collectifs remarquable de par sa forme organique inhabituelle dans le paysage bâti du Vorarlberg. La conception résulte du travail d'un groupe interdisciplinaire qui étudie l'habitat du futur en intégrant diverses facettes du développement durable : l'économie, l'écologie, le social et le culturel. Visité avec l'entreprise Rhomberg Bau.



Le Parc Résidentiel Sandgrubenweg



Rénovation de logements sociaux à Dornbirn

La rénovation de logements sociaux à Dornbirn de l'architecte Helmut Kuess. Opération de rénovation "Facteur 10" de 10 immeubles de logements sociaux. Le principe de l'opération est de diviser par 10 les besoins en énergie pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Lors de la construction en 1980 : la consommation pour le chauffage et l'eau chaude était en moyenne de 250 kwh/m<sup>2</sup>.an. Lors de la rénovation, le label Passivhaus est atteint : 15 kwh/m<sup>2</sup>.an. Visité avec l'architecte.

Texte et photos de Delphine Trioux

# Maîtrisez votre consommation d'énergie



Vous souhaitez faire des **économies d'énergie** en modernisant votre logement.

Vous pouvez dès maintenant bénéficier de **l'Eco-prêt à taux zéro\*** et de **l'offre complémentaire Crédinergie** du Crédit Mutuel.

Le Crédit Mutuel vous accompagne et vous propose une gamme de solutions adaptées à vos projets.\*\*



L'Eco-prêt est un engagement du Grenelle Environnement. Il permet de financer la rénovation énergétique des logements et ainsi de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

\*\* Voir conditions dans les agences Crédit Mutuel.

# Avec Vecteur d'Avenir, vous construisez une maison BBC au gaz naturel, nous vous aidons !

La maison BBC, c'est déjà demain ! GrDF lance son offre Vecteur d'Avenir pour accélérer la construction de maisons BBC et rentabiliser les investissements sur les lotissements desservis en gaz naturel.

## Vecteur d'Avenir, c'est :

Une offre accessible aux clients particuliers qui souhaitent construire une maison individuelle **BBC-Effinergie** en lotissement neuf et dont le permis de construire a été déposé entre début mars 2010 et fin février 2011, à condition qu'elle soit équipée de **chauffage et d'eau chaude au gaz naturel ou solaire-gaz naturel**.

En souscrivant  
à l'offre,  
ils bénéficient :

d'une parcelle desservie en gaz naturel

d'une prime immédiate de 1 500 Euros

de l'accès à notre Réseau de Constructeurs Partenaires

## La certification BBC-Effinergie : un gage de crédibilité

Nous primons les maisons certifiées BBC-Effinergie. C'est en effet ce label qui permet au candidat à la construction de profiter du **dispositif fiscal avantageux (crédits d'impôts, éco prêt à taux zéro)**. Afin de l'accompagner au mieux dans son projet, GrDF n'attend pas que le test de perméabilité soit réalisé pour lui verser la prime. **L'idée : lui faire bénéficier d'une aide au moment où il en a vraiment besoin.**

Pour autant, il ne s'agit pas non plus de payer sans garanties. Pour accéder à l'offre dès le début du projet, le client devra fournir 3 documents justificatifs : la copie de l'étude thermique RT 2005, la copie du devis d'installation de chauffage et eau chaude sanitaire gaz naturel ou solaire gaz naturel, et enfin, la copie de la demande d'attribution du label BBC attestant que le projet de construction respecte les critères du label BBC-Effinergie.

## Nos solutions gaz naturel et énergies renouvelables

La maison BBC au gaz naturel offre un excellent niveau de performance énergétique et un coût global avantageux.

Nous vous proposons 4 solutions gaz naturel et énergies renouvelables pour permettre à vos clients d'atteindre le label BBC :

BBC Condensation

BBC Condensation  
solaire thermique

BBC Ecogénérateur

BBC Condensation  
photovoltaïque

  
**GrDF**  
GAZ RÉSEAU  
DISTRIBUTION FRANCE

GrDF vous aide à construire  
**aujourd'hui,**

**la maison de demain...**



... c'est **bien naturel !**

Accordons nos projets

L'offre **Vecteur d'Avenir** de GrDF c'est :

- Votre parcelle déjà desservie en gaz naturel
- Une prime immédiate de **1500 euros**
- Un réseau partenaire de **Constructeurs Gaz Naturel**

\* Offre soumise à conditions, sous réserve d'éligibilité.



L'énergie est notre avenir, économisons-la !  
[www.grdf.fr](http://www.grdf.fr)