



## ACTES DES DÉBATS RÉGIONAUX

### Quelle soutenabilité pour notre modèle de croissance ?

En partenariat avec :

**La Communauté urbaine de Nancy**  
**L'Agence de développement et d'urbanisme**  
**de l'aire urbaine nancéienne**

Salle d'honneur des Universités de Lorraine  
vendredi 15 novembre 2013

#### Introduction

**Hervé MONANGE**, Adjoint au Commissaire général à la stratégie et à la prospective .....3

**Pascal TATON**, Directeur, Agence de développement et d'urbanisme de l'aire urbaine nancéienne.....3

#### « Quelle soutenabilité pour notre modèle de croissance ? »

*Note d'introduction au débat national, présentation*

**Géraldine DUCOS**, Chargée de mission, Commissariat général à la stratégie et à la prospective .....5

#### ➤ Table ronde

« Produire des logements abordables intégrant les ambitions environnementales et répondant aux besoins de la population »

**Jean-Marie SCHLERET**, Vice-président du Grand Nancy, délégué à la politique de l'habitat, du logement et au programme local de l'habitat .....7

**Raphaël ALTANI**, Directeur, Société Lorraine d'Habitat .....9

**Vincent MATHIEU**, Directeur, ADIM Est .....11

**Dominique VALCK**, Président par intérim, Conseil de développement durable du Grand Nancy .....12

**Jacques TREMON**, Président, Clairlieu Eco-défi, ou l'éco-rénovation solidaire .....14

Toutes les actualités du projet "Quelle France dans 10 ans ?" sur :

<http://www.strategie.gouv.fr/blog/france-10-ans/>

➤ Table ronde

« Faire de la transition énergétique un levier de développement pour l'économie locale en s'appuyant sur ses ressources »

**François WERNER**, Conseiller communautaire du Grand Nancy, délégué à l'attractivité et à la compétitivité du territoire .....19

**Agnès SZABO**, Déléguée générale, Pôle de compétitivité Fibres Grand-Est.....20

**Daniel CERRUTI**, Président, Fédération du bâtiment et des travaux publics de Meurthe-et-Moselle .....21

Conclusion

**Hervé MONANGE**, Adjoint au Commissaire général à la stratégie et à la prospective .....25

## Introduction

### Hervé MONANGE

*Adjoint au Commissaire général à la stratégie et à la prospective*

L'un des enjeux de l'exercice « Quelle France dans 10 ans ? » qu'il nous a été demandé de coordonner, et des propositions que nous allons soumettre aux autorités gouvernementales, consiste à formuler des recommandations qui redonnent un sens et une ambition à la société française. C'est là l'objectif du projet que nous a confié le président de la République, qui a clairement indiqué attendre que nous fixions un nombre très restreint de priorités. Chacune de ces priorités devra être assortie d'objectifs à la fois chiffrés et concrets, afin de mobiliser le corps social dans son entièreté et sa diversité (acteurs économiques, acteurs sociaux, société civile).

Il est souvent demandé pour quelles raisons cet horizon à dix ans a été choisi. Jean PISANI-FERRY, Commissaire à la stratégie et à la prospective, a coutume de répondre que cet horizon est ambitieux. En effet, une réflexion menée sur un horizon à deux, trois ou quatre ans se baserait sur l'existant et se concrétiserait par des ajustements et des modifications à la marge des politiques actuelles. En revanche, un raisonnement sur dix ans impose de changer de paradigme et de rénover notre cadre de réflexion pour se projeter dans le futur, quitte à modifier en profondeur les politiques publiques telles qu'elles sont menées aujourd'hui.

Cet horizon à dix ans paraît aussi réaliste. Il nous donne le temps de voir les premiers effets des politiques qui pourront être impulsées à partir du lancement des mesures qui seront décidées. Qui plus est, une durée de dix ans est suffisamment longue pour dépasser les échéances des mandats politiques, mais aussi suffisamment courte pour rester proche du citoyen sans paraître irréaliste.

Une durée de dix ans demeure donc inscrite dans le champ des possibles. Certains pays étrangers que nous connaissons bien avaient d'ailleurs retenu un horizon similaire, à l'exemple de l'Allemagne avec le projet Agenda 2000 qui avait été lancé par Gerhard Schroeder.

Je remercie les intervenants d'avoir accepté ce débat que nous souhaitons riche et dynamique, nous serons à leur écoute.

### Jérôme BERGEROT

*Journaliste*

*Animateur de la rencontre*

Après Hervé MONANGE qui nous a expliqué dans quelle démarche générale se situe ce débat, Pascal TATON, directeur de l'ADUAN, va en préciser la dimension régionale.

### Pascal TATON

*Directeur*

*Agence d'urbanisme de l'agglomération nancéienne (ADUAN)*

Le Commissariat général a sollicité le Grand Nancy qui a tout de suite donné son accord et souhaité la tenue de ce débat, puis l'ADUAN a servi de relais pour son organisation.

En effet, notre intérêt pour la réflexion prospective est vif, c'est un chantier sur lequel l'Agence travaille de manière soutenue. Plus les problématiques relatives aux évolutions de la société sont complexes, plus l'exercice de prospective est précieux et décisif. Nous avons été très intéressés par les cinq notes que le Commissariat général à la stratégie et à la prospective a élaborées pour cet exercice<sup>1</sup> dont celle consacrée au thème que nous allons aborder : « Quelle soutenabilité pour notre modèle de croissance ? ».

Nous vous avons proposé d'approfondir la question du logement. En effet, cette problématique met en lumière les enjeux économiques, écologiques et sociétaux de la soutenabilité du modèle de croissance. L'habitat est au cœur de nos vies et du fonctionnement des territoires. Sa production mobilise un savoir-faire très conséquent ainsi que des capitaux et des investissements. Il modèle notre environnement et constitue un élément fondamental pour les populations. C'est pour cette raison que nous vous avons proposé de travailler sur ce sujet. Vous n'ignorez pas que le Grand Nancy bénéficie d'une certaine expérience et d'un savoir-faire en matière de politique de l'habitat, mais ce débat se déroulant partout en France, nous ne limiterons pas nos propos au Grand Nancy et traiterons de l'ensemble des territoires.

Nous avons déjà débattu de cette question avec des professionnels, entre autres de la manière de produire du logement abordable dans les conditions actuelles, alors que l'habitat doit être de plus en plus écologique, ce qui implique une technicité et des coûts parfois élevés. Les investisseurs sont moins présents en période de croissance atone, et nous construisons pour des ménages dont les budgets imposent des limites. Il y a une véritable difficulté à construire, bien que cela représente un enjeu décisif pour nos territoires. Sachez également que le Grand Nancy est porteur d'une ambition non seulement en matière de politique de l'habitat mais aussi d'innovation ou de génie urbain.

Je remercie l'ensemble des partenaires qui ont accepté d'intervenir au cours de cette rencontre. Durant cette période difficile où les acteurs économiques comme les ménages peinent à aborder les changements, le premier pas de la prospective doit être de partager l'analyse et d'avoir une bonne intelligence des problèmes.

**Hervé MONANGE**

Le CGSP se félicite que Pascal TATON propose d'aborder le sujet par le prisme du logement. En effet, cette question du logement n'a sans doute pas été suffisamment traitée lors des débats qui ont eu lieu à Paris.

---

<sup>1</sup> Disponibles sur <http://www.strategie.gouv.fr/blog/france-10-ans/les-documents/>.

## « Quelle soutenabilité pour notre modèle de croissance ? »

*Note d'introduction au débat national<sup>2</sup>*

*Présentation*

**Géraldine DUCOS**

*Chargé de mission*

*Commissariat général à la stratégie et à la prospective*

Dans cette note préparée par le Commissariat général à la stratégie et à la prospective (CGSP) pour ce débat sur la France dans dix ans, le terme de soutenabilité est entendu dans une acception très large. Nous nous demandons si le modèle actuel de croissance augmente ou au contraire réduit un certain nombre de capitaux humains, sociaux, environnementaux et productifs mais aussi la dépense publique. La dette publique a-t-elle tendance à augmenter ou à baisser ? Nous avons dressé dans cette note un premier bilan qui fait l'inventaire de ces capitaux, de leur état, de leur évolution passée et à venir.

Ce bilan suggère que certains capitaux augmentent : le principal d'entre eux étant le capital humain, grâce à la progression du niveau de qualification de la population. Citons aussi, en ce qui concerne le capital productif, une progression de la R & D qui a doublé depuis le début des années 1980, mais aussi celle des infrastructures de transport et de communication. Nous sommes en effet dotés aujourd'hui de l'un des meilleurs réseaux au monde. Ces capitaux ont ainsi fortement progressé et devraient continuer à suivre cette tendance, à condition d'être financés.

En revanche, nous observons une régression de trois grands types de capitaux dont les capitaux environnementaux.

Il s'agit :

- du climat, à cause de l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre dans le monde ;
- de la biodiversité qui diminue depuis plusieurs dizaines d'années, que ce soit la biodiversité remarquable du fait des espèces protégées ou de la biodiversité ordinaire ;
- de la dette publique qui a considérablement augmenté en trente ans et atteint aujourd'hui 94 % du PIB – elle pourrait encore augmenter conséquemment à la hausse des dépenses publiques due au vieillissement de la population.

Néanmoins, à plusieurs reprises des objectifs ont été fixés, que ce soit dans le domaine environnemental ou dans celui des dépenses publiques. Pourquoi tant de difficultés à nous engager dans la voie de la soutenabilité ? De nombreuses explications sont avancées, parmi lesquelles le fait qu'il est difficile d'attribuer un prix aux ressources naturelles et à l'environnement de manière générale. Quand bien même nous attribuerions un prix, comme c'est le cas pour les émissions de gaz à effet de serre, force est de constater qu'une mise en œuvre de ce signal de prix est laborieuse.

---

<sup>2</sup> Septembre 2013 : <http://www.strategie.gouv.fr/blog/2013/09/note-quelle-soutenabilite-pour-notre-modele-de-croissance/>

Nous nous heurtons également à un désaccord sur les solutions techniques et sur la manière de partager les efforts entre les acteurs, qu'il s'agisse d'efforts d'investissement ou d'efforts en matière de changement de comportements.

Une autre explication réside dans une certaine défaillance des institutions pour prendre des décisions qui représentent un coût immédiat, alors que les bénéfices n'apparaissent que sur le long terme.

Que faire sur une période de dix ans ? Le débat amorcé par cet exercice de réflexion collective est engagé tant sur sa dimension de conseil et de diagnostic que sur les grands choix à effectuer pour les dix prochaines années. Quels investissements doivent être réalisés en priorité, ceux dans le capital productif, ceux dans le capital environnemental ou dans le capital social et humain ? Doit-on stabiliser, voire réduire la dette ? Par ailleurs, la croissance économique est-elle compatible avec la protection de l'environnement ? Si oui, de quelle manière ? Comment donner à nos institutions les moyens de mieux prendre en compte le long terme ?

## Table ronde

### « Produire des logements abordables intégrant les ambitions environnementales et répondant aux besoins de la population »

**Jean-Marie SCHLERET**, Vice-président du Grand Nancy, délégué à la politique de l'habitat, du logement et au programme local de l'habitat

**Raphaël ALTANI**, Directeur, Société Lorraine d'Habitat

**Vincent MATHIEU**, Directeur, ADIM Est

**Dominique VALCK**, Président par intérim, Conseil de développement durable du Grand Nancy

**Jacques TREMON**, Président, Clairlieu Eco-défi, ou l'éco-rénovation solidaire

### Jérôme BERGEROT

Le logement devient de plus en plus difficile à acquérir pour la grande majorité des ménages. La maison individuelle devient quasiment un mythe, en particulier en milieu urbain. La meilleure solution pour les familles réside souvent dans l'acquisition d'un bien situé dans les secteurs périphériques des agglomérations. Les collectivités ont souhaité, pour apporter des réponses à ces familles, l'introduction du logement à coût maîtrisé en proposant un foncier à bas prix, complété par des aides financières. Malheureusement, force est de constater que l'effet de toutes ces politiques reste limité. Des expériences menées en France montrent que pour offrir un plus grand volume de logements à des prix accessibles, l'objectif de l'offre de logement abordable doit être intégré à toute la chaîne de la construction. Jean-Marie SCHLERET va présenter les politiques menées par le Grand Nancy.

### Jean-Marie SCHLERET

*Vice-président du Grand Nancy,  
délégué à la politique de l'habitat, du logement et au programme local de l'habitat*

La politique de l'habitat mise en œuvre à Nancy ne date pas de 2013 mais remonte aux années 1980. L'agglomération disposait alors d'outils de grande qualité dont le laboratoire Logement dont l'Agence d'urbanisme est aujourd'hui le digne successeur. Des plans et programmes locaux de l'habitat se sont succédé : le sixième est aujourd'hui en cours. Nous bénéficions d'un certain recul pour livrer des diagnostics qui ont évolué au fil des ans et aboutissent à ce jour à une situation qui n'est pas si négative que cela lorsqu'elle est comparée à d'autres. De nombreux experts sont ravis sur l'image très négative du logement dans la zone extrêmement tendue qu'est la région parisienne. Ce n'est pas le cas ici.

Pour quelles raisons le Grand Nancy a-t-il échappé à ce phénomène ? La vacance, notamment dans le parc social, n'est pas très importante et les délais d'attente des candidats au logement restent aussi mesurés. Ils s'élèvent à huit à neuf mois sur l'ensemble de la Lorraine mais sont bien moindre dans le Grand Nancy. En l'espace de quelques années, nous avons réussi à obtenir 26 000 logements dits sociaux. Le pourcentage atteint – un taux de logement social de 26 % – nous honore, notamment par rapport aux objectifs de la loi SRU. Nous avons maintenu cet étiage en dépit des déconstructions qui provenaient de la rénovation urbaine puisqu'outre les rénovations d'immeubles, nous avons dé-densifié des quartiers entiers et avons requalifié d'autres secteurs. Nous avons pourtant maintenu ce

seuil des 26 % de logements sociaux en dépit de cette diminution des logements. L'ensemble des communes ont été impliquées et le sixième programme local de l'habitat a réaffirmé le principe du partage de l'effort et d'une véritable mixité sociale.

Outre le nombre de logements, il faut aussi établir d'autres constats plus délicats. Des objectifs de construction sont fixés chaque année : entre 300 et 305 logements sociaux sont ainsi construits annuellement dans les vingt communes du Grand Nancy. Les bailleurs sociaux, regroupés de manière très engagée et efficace au sein de l'organisme Union et Solidarité, disposent pour leur part d'un stock de 700 projets. Or les agréments de l'État nous accordent environ 300 possibilités. Nous nous félicitons de cette dynamique sur le logement social au sens large.

Il faut cependant étudier l'ensemble du marché immobilier. Les diagnostics dont nous disposons, notamment grâce à l'Agence, montrent que nous maintenons au niveau de l'agglomération un taux relativement raisonnable, dans un contexte où les transactions n'ont cessé d'augmenter au cours des dix dernières années. Nous faisons partie des agglomérations les moins chères de France. Cela ne signifie pas pour autant qu'il n'existe pas d'écart entre le revenu des ménages et le prix de l'immobilier qui va en augmentant. Les prix des logements ne s'apparentent pas seulement aux loyers mais incluent aussi les charges, par rapport auxquelles nous sommes tous engagés pour réduire les factures énergétiques. N'oublions pas non plus le prix du foncier qui augmente fortement comme dans toutes les grandes agglomérations. La communauté urbaine prend en considération ce problème puisque son effort est chaque année supérieur à celui réalisé par l'État en matière de Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI). L'État investit actuellement 760 000 euros à travers les 305 agréments dont il était précédemment question. Le Grand Nancy investit pour sa part entre 900 000 et 1 million d'euros pour réduire la surcharge foncière. Les résultats sont là, puisque nous avons maintenu dans le temps cet effort qui représente environ 4 000 euros par logement. Il s'agit d'un effort considérable auquel n'est pas tenue la collectivité qui est la marque d'un volontarisme.

Pour le logement privé, les efforts engagés ont porté leurs fruits à travers les opérations successives qui ont été programmées. Sur l'agglomération, nous menons la 25<sup>ème</sup> opération en coordination avec l'Office Public de l'Habitat. Ces opérations produisent leurs effets et des propriétaires, de faible niveau de revenu, parviennent à engager des transformations de leur logement.

La démarche lancée n'est certes par parfaite et il nous reste des efforts à accomplir. Nous avons cependant ciblé, à travers les logements sociaux, une part très conséquente de PLAI. Nous n'avions en effet pas attendu que le taux de 30 % nous soit imposé et avons déjà atteint un taux de 20 %. Nous obtenons désormais un taux de 30 % pour l'ensemble des programmes sociaux.

Le sixième programme local de l'habitat inclut à l'évidence la dimension de mixité sociale. Nous en avons cependant revu les contours. Le premier réflexe consiste à mêler les riches et les pauvres. D'aucuns diront que les riches n'habitent pas dans les HLM. Les HLM abritent cependant des classes moyennes comme des très pauvres : nous tenons beaucoup à cette mixité. Ce n'est pourtant pas le seul type de mixité à traiter. Il faut en effet donner tout son sens au concept de mixité. Celle-ci concerne aussi les différentes générations, les personnes de conditions très diverses et la diversification des produits de logement. Ainsi, chaque ZAC communautaire mêle le logement social et l'accession à la propriété, afin d'obtenir en définitive toute la gamme des logements et favoriser un véritable

parcours pour les candidats au logement, du logement de base PLAI à l'accèsion à la propriété. Cela fait aussi partie de nos objectifs.

Le sixième programme local de l'habitat ambitionne d'améliorer encore le logement privé. Nous avons, depuis 2005, compétence en matière de délégation des aides. Cela nous a permis d'obtenir de fortes incitations, *via* les crédits de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), sur le logement privé. Voilà quelles sont les grandes lignes de ce sixième programme local de l'habitat durable, centré sur le Grenelle de l'Environnement.

**Raphaël ALTANI**

*Directeur*

*Société Lorraine d'Habitat*

Lors de l'annexion de l'Alsace-Moselle en 1870, de nombreuses populations ont trouvé refuge à Nancy qui représentait un bassin d'emploi et d'énergies mais qui offrait un habitat insuffisant. Les industriels et les pouvoirs publics ont décidé d'aider les populations, notamment les populations ouvrières, à accéder à la propriété et au locatif social abordable.

La Société lorraine d'habitat compte environ 3 000 logements sur le bassin de Nancy. Le logement social représente aujourd'hui en France 4,5 millions de logements qui accueillent 10 millions de personnes, soit 17 % des ménages français. La répartition reste relativement disparate sur le territoire français. L'ancienne tradition d'habitat sur le Grand Nancy a favorisé les expériences et a permis de bénéficier d'un niveau de logement social tout à fait satisfaisant, en qualité comme en quantité. Nous disposons donc d'une véritable expertise sur ce territoire. La Lorraine compte près de 160 000 logements sociaux dont 50 000 en Meurthe-et-Moselle et 26 000 sur le Grand Nancy.

Le logement social a toujours accompagné le fonctionnement de l'économie ; ce qui pourrait sembler antinomique ne l'est en réalité pas du tout. Il est allé de pair avec la révolution industrielle, le développement économique, les crises diverses et variées, la reconstruction de l'après-guerre, les Trente Glorieuses puis les crises pétrolières. Ces cycles économiques ont été accompagnés, et leurs effets atténués, par les mesures prises en faveur du logement social car il fallait répondre de façon pragmatique, économique et sociale, aux différents enjeux. Plus près de nous, la crise des *subprimes* en 2007 et ses effets sont à l'origine une crise immobilière et financière. Nous retrouvons aujourd'hui en France un modèle économique qui s'est avéré très pertinent car il a servi d'amortisseur économique et social dans la mesure où nous avons mis nos locataires en capacité de payer leurs loyers. Comme l'a souligné Jean-Marie SCHLERET, le second enjeu correspond aux charges. Il fait en effet froid dans notre région et le coût du chauffage est conséquent.

Le parc HLM est moins énergivore de 30 % que le parc résidentiel privé français. Les locataires dépensent de 30 % à 40 % de moins pour leurs consommations d'eau. Nous nous sommes donc interrogés sur la nature même de l'habitat, sur le comportement collectif et sur la concrétisation d'une démarche relativement économe. Nous avons pour mission la gestion de populations fragiles (fragilité économique mais aussi nombreuses fragilités sociales). La fragilité économique nous incite à essayer de donner du pouvoir d'achat à ces populations. Le revenu moyen du locataire HLM ne dépasse pas 1 300 euros par mois en province. Le taux d'effort pour le logement s'élève en moyenne, en France, à 25 % du revenu. Pour les revenus modestes, ce taux d'effort, complété par les charges, devient confiscatoire et ne permet plus de répondre à l'ensemble des activités de la vie courante. Le logement HLM a donc eu la vertu de placer les populations en capacité d'être confortablement logées, dans un environnement favorable à proximité des infrastructures et

des entreprises puisque le logement social s'est construit près des lieux de production, des services et des commerces. C'est pour cette raison que nous sommes aujourd'hui capables de solvabiliser les populations et de fournir un habitat de qualité, bien placé et à un coût abordable.

Par ailleurs, le coût moyen de la location du logement social en France correspond à la moitié du coût pour le logement privé. Cela a été rendu possible grâce à des politiques publiques, des aménagements et une très forte capacité d'emprunt. Le modèle économique repose sur une capacité d'emprunt à long terme, notamment par le biais des Livrets A. Ces sommes sont mobilisées par la Caisse des Dépôts qui les met à la disposition des bailleurs sociaux. Ce modèle économique est très intéressant.

Il est vrai que la situation de Nancy n'est pas réellement tendue si l'on prend Paris pour référence. Les enjeux de tension sur l'habitat, le logement et les loyers se situent en Île-de-France. Mais il ne faut pas pour autant méconnaître les spécificités des territoires, en particulier des nôtres dans lesquels la demande de logement est particulièrement forte bien qu'elle s'exprime différemment. Il faut aussi prendre en compte la problématique de la décohabitation. 40 % de nos demandeurs sont des personnes seules puisque le modèle familial que nous avons connu n'est aujourd'hui plus de même. En conséquence, le besoin de renouvellement est important car la nature de la demande a changé. Nous devons répondre à une très forte demande sur ce territoire par rapport à de petites typologies telles que les T1, T2, voire les T3 : la décohabitation, c'est-à-dire les séparations des couples, entraîne l'augmentation des demandes pour des logements à coûts réduits ou abordables.

Nous travaillons dans le cadre d'une programmation communautaire, le plus souvent départementale. Des EPCI<sup>3</sup> délégataires permettent aujourd'hui d'adopter une dynamique territoriale qui nous semble incontournable et qui fonctionne. Dans la mesure où nous ne sommes pas en situation de tension aux yeux de l'État, les agréments sont malheureusement insuffisants et nous sommes dans l'obligation de gérer une forme de pénurie. Nous restons néanmoins un acteur économique. Rappelons que l'habitat, soit l'activité de construction et l'ensemble des activités liées au logement, représente environ 23 % du PIB en France, un taux très élevé. Cette activité à forte valeur ajoutée n'est pas délocalisable. Il serait donc extrêmement risqué que ces politiques se limitent à l'Île-de-France même s'il est vrai que le besoin y est crucial. Le besoin est différent à Nancy et s'exprime autrement : nous devons porter ce message au plus haut niveau de l'État car il peine à être entendu pour l'heure, étant donné les problèmes liés aux finances publiques. Les choix établis ne doivent pas se faire au détriment des territoires. Enfin, notre activité de production est importante là où le besoin est manifeste : nous construisons là où les besoins s'expriment et non dans des espaces isolés comme certains pourraient l'imaginer.

Concernant les normes, précisons qu'un trop grand nombre de normes finit par être néfaste. La normalisation représente un véritable problème : elle entraîne l'augmentation des coûts de construction. Les normes actuelles méritent une mise en cohérence et un équilibre. Les pouvoirs publics doivent s'approprier cette question. Nous travaillons aujourd'hui en fonction d'un nombre de normes considérable et le logement social est impacté par ces dispositifs et en meurt. Ces normes sont pourtant toutes vertueuses et prônent la sécurité dans l'habitat, l'hygiène, l'accessibilité etc. Je ne les mets pas en cause car elles ont toutes des vertus. Leur cumul rend néanmoins nos ouvrages économiquement inabordables. Or notre rôle consiste tout d'abord à réaliser des logements

---

<sup>3</sup> Établissement public de coopération intercommunale.

abordables. Nous devons harmoniser ces dispositifs. Je reconnais toutefois que nous devons travailler sur les charges afin de rendre nos logements abordables. Ces charges correspondent principalement à l'énergie, en particulier en Lorraine. Le dispositif Réglementation Thermique 2012 s'impose aujourd'hui : nous l'avions déjà anticipé et, sur le Grand Nancy, nous construisons depuis plusieurs années des bâtiments d'une grande sobriété. Nous avons même construit des bâtiments passifs qui ne nécessitent pas d'énergie. Il faut prendre en considération l'ensemble des éléments de la construction pour éviter que les charges ne pèsent trop lourdement sur les locataires. Le constructeur joue à l'évidence un rôle fondamental dans cette démarche.

**Vincent MATHIEU**

*Directeur  
ADIM Est*

Promoteur et constructeur, je dirige la branche immobilière d'une entreprise majeure du BTP qui développe des projets dans le quart Nord-est et connais bien cette problématique à laquelle le promoteur est confrontée, par rapport au logement et à l'accession à la propriété. Notre société produit également des logements pour des bailleurs sociaux ainsi que de nombreux bâtiments de bureaux et commerces.

Je voudrais tout d'abord rappeler que les revenus ont évolué de 4 % à 5 % en France au cours des dix dernières années alors que le prix de vente moyen des logements a augmenté de 55 % en dix ans. Ainsi, un logement de trois pièces dans la communauté urbaine du Grand Nancy, qui valait 130 000 euros en 2002, en vaut aujourd'hui 200 000 euros. Cela explique, dans le Grand Nancy comme partout ailleurs dans le quart Nord-est, que le nombre de logements vendus soit passé de 700 en 2007 à 240 en 2012.

Comment pouvons-nous expliquer ce phénomène ? Je rejoins les propos de Raphaël ALTANI qui souligne l'impact des nouvelles réglementations appliquées à la construction qui deviennent de plus en plus contraignantes. Des ajouts ont systématiquement été intégrés au fil des ans, de sorte que le budget d'un projet immobilier augmente. Il est ici question de la réglementation thermique, de la réglementation par rapport aux personnes handicapées, de la fiscalité dont la taxe d'aménagement qui est rentrée en vigueur au début de l'année 2012, du doublement des taxes de raccordement aux eaux usées alors que nous construisons depuis plusieurs années des bâtiments environnementaux qui incluent des systèmes de rétention des eaux pluviales. En conséquence, nous ne touchons plus les primo-accédants, soit la tranche d'âge des 28-35 ans : ceux-ci ont totalement disparu du marché. Le logement est devenu un produit spéculatif et financier, notamment du fait de la loi Scellier qui a soutenu quelque peu artificiellement le marché du logement durant les années 2010 et 2011. Or ce système ne fonctionne plus à ce jour. Nous sommes face à un marché totalement déconnecté du besoin réel des accédants à la propriété.

S'ajoute à cela la rareté et le renchérissement du foncier qui sont notamment dus à ces produits de défiscalisation. Nous commençons aujourd'hui à réfléchir dans certaines collectivités à initier une politique du logement en faveur des primo-accédants, en mettant à disposition des opérateurs privés, du foncier à des prix très différents de ceux constatés entre 2010 et 2012 sur le marché, moyennant de leur part un engagement de vendre des logements à des prix abordables.

Les intéressés présentent souvent le budget dont ils disposent pour prendre connaissance des offres à leur portée. La sociologie des familles a beaucoup évolué avec l'accroissement

du nombre de familles monoparentales. En conséquence, les demandes pour les logements de deux pièces sont prépondérantes alors que quelques années auparavant, les demandes pour des logements de trois pièces restaient les plus importantes.

Nous réfléchissons à produire du logement moins onéreux afin de revenir aux fondamentaux en matière de conception du logement, de systèmes constructifs et de systèmes d'achat des matériaux. Nous réfléchissons aussi à l'ensemble des honoraires annexes, soit les honoraires de la maîtrise d'œuvre et de la maîtrise d'ouvrage, des bureaux d'étude etc. Nous nous efforcerons de mettre sur le marché des logements en accession à la propriété qui soient d'un prix de 20 % à 25 % inférieur aux montants moyens du marché.

**Jérôme BERGEROT**

Le Conseil de développement durable du Grand Nancy fonctionne bien car il bénéficie d'une écoute conséquente et joue un rôle important. Dominique VALCK, vous avez travaillé sur le thème qui nous intéresse aujourd'hui : comment avez-vous procédé et quels objectifs en avez-vous dégagé ?

**Dominique VALCK**

*Président par intérim*

*Conseil de développement durable du Grand Nancy*

Le Conseil de développement durable du Grand Nancy existe dans sa forme actuelle depuis 2011 mais l'instance est en place depuis environ treize ans.

Revenons sur son histoire et son rôle afin de vous présenter une approche systémique. Ce Conseil de développement durable est composé d'une centaine de personnes et se considère légitime et représentatif de la société civile à travers plusieurs collèges. Le collège des experts Métiers réunit par exemple des experts de l'habitat, du logement social, de l'éducation, de l'environnement et les experts dits d'usage. Ainsi, un représentant de chaque commune est désigné par tirage au sort sur une liste électorale pour représenter sa commune en tant que résident, usager des transports, etc. Ce mélange a permis de créer une intelligence collective. Nous nous inscrivons davantage dans l'optique de la production d'un nouveau paradigme que de l'association d'éléments bancals.

Il était précédemment question de croissance. Cette notion me gêne car il faut la définir avant d'identifier les indicateurs et méthodes adéquats. La croissance se base sur l'indicateur du PIB. Or nous cherchons à développer une vision systémique et à valoriser les interdépendances. Nous évitons de réfléchir en silos pour assurer la prise en compte de cette interdépendance ; c'est cette démarche qui permet d'appréhender si la résolution d'une problématique liée au logement ne va pas en faire surgir une autre, par ailleurs.

L'avenir consiste à gérer des paradoxes. Il était précédemment question du coût des logements. L'essentiel de la construction réside dans les granulats. Or la recherche de granulats peut poser des problèmes d'ordre environnemental. Une politique très noble en matière de protection de l'environnement est susceptible de conduire certains à suggérer d'importer les granulats. Or le prix de la tonne de granulats double tous les 50 kilomètres et le transport de ces granulats implique l'émission de particules fines et de gaz à effet de serre qui auront des incidences sur la santé publique. Cela génère des externalités qui peuvent être positives comme négatives. Ainsi, il s'avère très complexe d'identifier des solutions durables et soutenables.

## Jérôme BERGEROT

Quels sujets ou pistes avez-vous analysé en matière de logement ?

## Dominique VALCK

Nous avons fait ressortir quatre grands enjeux concernant l'habitat, afin de suggérer une autre approche qui permettrait peut-être de réaliser des économies sur le coût même de la construction, ainsi que des économies sur le coût de l'usage, à l'exemple des charges. Certains ont mentionné les personnes en situation de précarité énergétique. Je ne connais pas les chiffres au niveau local mais sachez qu'au niveau national, ces personnes représentent 10 % de la population. Ce pourcentage ne diminuera pas puisque l'énergie coûtera de plus en plus cher. Le taux de renouvellement des logements s'établit à 1 % par an. Ainsi, nous disposons de 100 ans si nous voulons construire des bâtiments basse consommation. Il faut par conséquent identifier des solutions intermédiaires.

La question des ressources et des matériaux est fondamentale. En matière de génie des matériaux, nous disposons d'écoles et d'universités qui font preuve de dynamisme afin de maintenir un lien entre les entreprises, les entrepreneurs, les promoteurs et ce génie des matériaux, abrités par les écoles ; ensemble, ils élaborent de nouvelles solutions et de nouveaux paradigmes.

Nous défendons aussi l'idée d'« économie » qui définit la notion d'inclusivité. Ainsi, une économie est robuste à condition de reposer sur des ressources maîtrisées. Il faut travailler au maximum sur ces ressources maîtrisées. Cela ne s'apparente pas pour autant à un renfermement communautaire mais nous allons au-devant de problèmes si nous ne mettons pas en œuvre ce type de réflexions.

Nous voulons aussi travailler sur les bio-mimétismes. Le bio-mimétisme consiste à imiter en quelque sorte la nature. Nous avons tous entendu parler des vitres autonettoyantes de Saint-Gobain et nous nous interrogeons sur le fonctionnement de ce système. En réalité, il s'agit de micro-imbrications qui ont été étudiées sur la feuille de lotus puis reproduites sur ce verre. Ainsi, l'eau roule sur les vitres en emportant la poussière tout comme elle roule sur les feuilles de lotus. Cela est d'une simplicité déconcertante mais il fallait avoir l'humilité de rechercher cette solution à nos racines.

Nous faisons face à des enjeux de santé publique. Nous serions surpris des résultats obtenus si nous mesurons la qualité de l'air dans les logements et ce, à cause des composants organiques volatiles. Il est souvent dit qu'un appartement est plus pollué que le périphérique aux heures de pointe. J'ai alors supposé que la vie dans un air aussi irrespirable génèrera un certain nombre de maladies qui représenteront un coût pour la société. S'agit-il véritablement d'un surcoût ? Nous peinerons à identifier des solutions tant que nous nous appuyerons sur une approche comptable à l'horizon de douze mois et non sur dix, quinze ou vingt ans. N'oublions pas l'importance de la notion de santé et de bien-être.

S'ajoutent à cela des enjeux de cohésion sociale en matière d'accès au logement. Le premier coût d'un logement est le foncier. Nous allons au-devant de problèmes importants si nous ne sommes pas en capacité de maîtriser *a minima* le foncier. Citons ici les exemples de Rennes et de Nantes. La stratégie de maîtrise du foncier de Rennes a été globalement satisfaisante tandis que la maîtrise a été moindre à Nantes. En conséquence, nous

assistons à un étalement urbain qui a une incidence sur la qualité de vie des populations à cause des transports, de la pollution, des émissions de gaz à effets de serre et des coûts divers pour les individus. Nous aboutissons à la situation aberrante dans laquelle des éco-quartiers sont construits sur d'anciennes terres maraîchères car la production maraîchère ne pouvait plus résister au prix du foncier.

Nous pourrions aussi revoir la manière dont les banquiers évaluent le taux d'endettement. Les ménages ne disposant pas de moyens conséquents pour acheter un bien sont dans l'obligation de s'orienter vers les zones péri-urbaines, voire rurales pour obtenir des prix moins élevés. Or les banquiers ne prennent pas en compte dans le taux d'endettement le coût des déplacements qui aura un impact non négligeable. Ainsi, la prise en considération de l'ensemble des coûts directs et des coûts externes reportés sur la collectivité (pollution, maladies respiratoires...) pourrait aboutir à un taux d'endettement supérieur, de l'ordre de 35 %. Les ménages pourraient alors acheter un bien plus proche de leur lieu de travail ou des centralités de la ville.

Je voudrais enfin évoquer les externalités positives de la nature en ville. Certains aborderont ce thème au sens strictement écologiste, au sens militant du terme. Je considère pour ma part que la trame verte et bleue, soit la vision écologiste, représente un projet support d'autres politiques publiques. Pour le logement, notez que plus la nature sera présente en ville, plus nous limiterons la problématique des îlots de chaleur. Souvenons-nous de la canicule de l'année 2003 : cela correspondra au modèle courant entre 2030 et 2050. Or la canicule avait occasionné 15 000 morts. L'apport de nature en ville est un gage de qualité de vie en termes de santé publique et impacte positivement les coûts énergétiques. L'environnement devient donc un support qualitatif d'autres politiques publiques.

En conclusion, je voudrais citer l'idée saugrenue de Le Corbusier qui consistait à utiliser la cinquième façade, soit les toits des maisons. Ces toits peuvent ainsi être végétalisés afin d'assurer une protection contre la chaleur et un certain nombre d'intempéries, voire du froid. Les toits peuvent également être équipés pour produire de l'énergie (panneaux solaires, éoliennes hélicoïdales...) ou devenir un lieu en tant que tel par exemple pour y installer un potager. Il faut donc apporter de la robustesse et de la qualité de vie au système urbain car le nombre de résidents des villes est amené à croître. Le logement fait partie intégrante de la qualité de vie : sans logement, les populations sont en situation de déshérence sociale, ce qui a un coût pour la société.

### Jacques TREMON

*Président*

*Clairlieu Eco-défi, ou l'éco-rénovation solidaire*

Complète ce panorama des actions engagées en ajoutant qu'un travail important a aussi été réalisé en matière de rénovation : malgré les problèmes techniques liés à la rénovation, les difficultés à percevoir des aides financières, les lourdeurs administratives dans la gestion des dossiers, il a fallu prouver, et cela a été fait, qu'il était possible de rénover les bâtiments datant de 1970, qui consommaient entre 400 et 500 kilowattheures par mètre carré et par an. Un bilan thermique pour l'ensemble des bâtiments a été effectué et nous avons démontré qu'une telle démarche était réaliste. Nous voudrions désormais identifier des partenaires pour poursuivre ce type d'actions.

## De la SALLE

Nous avons beaucoup parlé de la problématique de la construction et un urbaniste a indiqué que nous connaissons déjà à 90 % la ville telle qu'elle sera dans dix ans. Nous pourrions inclure dans nos réflexions la notion de copropriété. En effet, nous produisons, pendant les périodes de croissance forte, de l'habitat et plus globalement de l'aménagement urbain dont nous avons aujourd'hui la responsabilité et dans lequel il faudra immanquablement réinvestir. Or ceux qui détiennent l'habitat à ce jour peineront sans doute à réinvestir seuls à l'avenir. Il sera donc nécessaire que l'intelligence collective, des collectivités comme des professionnels, soit mise à profit.

Par ailleurs, le marché de l'immobilier ancien a connu une inflation des prix et la croissance des revenus était bien plus faible que ne l'était celle des prix du logement. Cela représente une valeur qui s'est créée, sans doute artificiellement, et a facilité les parcours résidentiels d'un certain nombre de ménages. Prenons ainsi l'exemple de cadres moyens qui avaient plus épargné, sur sept ou huit ans, en changeant plusieurs fois de logement, qu'en augmentant leurs salaires. Nous savons que de telles démarches ne sont plus envisageables et cette problématique est très importante pour l'avenir. Les études montrent que les résidents des secteurs pavillonnaires sont aujourd'hui âgés de cinquante à soixante-dix ans, ce qui implique que ce parc est amené à évoluer dans les dix années à venir. Il faudra s'interroger sur la valeur d'usage du parc pour ses habitants et sa valeur future en vue d'une revente ou de la dernière période de la vie. De nombreuses questions vont se poser sur les évolutions à prendre en compte dans la mesure où les ménages propriétaires de ces logements ne pourront assumer seuls cette évolution.

## Pascal TATON

Nous travaillons notamment dans des lotissements qui comptent plus de 65 % de retraités. Ceux-ci ont acheté leurs logements en 1970. Certains vivent seuls dans leur maison de 130 mètres carrés et doivent payer plus de 200 euros de chauffage par mois. Ils ne peuvent plus faire face à cette situation. Nous avons prévu, avec le bureau d'études et les architectes, de faire payer la location par des personnes qui habiteraient avec les personnes âgées. Les maisons se prêtent à une telle configuration puisqu'elles comptent deux étages avec un accès à chaque niveau. Nous pourrions donc aménager un niveau pour la personne âgée à l'étage inférieur et installer un locataire à l'étage supérieur.

## Raphaël ALTANI

Je souhaiterais réagir aux propos de Pascal TATON et expliquer quel est notre travail. Nous effectuons un travail de programmation en matière de logement social dans le cadre d'un plan stratégique de patrimoine. Nous avons même signé une convention d'utilité sociale qui confirme nos engagements vis-à-vis de l'État ou des collectivités. Ce travail nécessite une visibilité qui est aujourd'hui mise à mal par l'ensemble des difficultés que nous avons évoquées, qu'elles soient économiques, règlementaires ou normatives. Comme nous l'avons précédemment indiqué, la ville de demain est déjà celle d'aujourd'hui. N'oublions pas qu'un quart du parc social a été construit entre 1990 et ce jour. Beaucoup pensent que le parc social a été construit à l'après-guerre alors qu'il est relativement neuf.

Le problème le plus intéressant est celui de la réhabilitation thermique. Une telle démarche est aujourd'hui très complexe, notamment parce qu'il faut intervenir dans un milieu occupé. Généralement, nous réalisons alors une Isolation Thermique par l'extérieur (ITE). Or la ville

d'hier comme celle d'aujourd'hui ne nous permettent pas de procéder de la sorte. Les bailleurs sociaux se sont engagés de manière presque contractuelle à faire baisser les émissions de gaz à effet de serre et la dimension thermique des logements. Ma société s'est par exemple engagée à produire, dans les cinq années à venir, 37 % de logements supplémentaires tout en réduisant de 5 % la totalité de l'énergie produite par ces logements. Ainsi, nous renouvellerons notre parc de plus d'un tiers tout en diminuant les consommations d'énergies, ce qui nécessite un effort marqué sur les équipements. Cela étant dit, les normes en vigueur ne nous permettent pas toujours d'agir en ce sens, qu'il s'agisse de la protection des bâtiments existants, de la réglementation sur l'amiante... Nous nous retrouvons ainsi dans des situations de blocage que nous ne savons plus gérer. Il faudra harmoniser l'ensemble de ces dispositifs.

### De la SALLE

- Nous nous inscrivons pour notre part dans une logique de comptabilité sur dix ans, voire davantage. Les constructeurs et bailleurs ont évoqué les surcoûts que représentent les Réglementations Thermiques 2005 et 2012. Quel pourcentage du prix total de construction d'un logement représentent ces surcoûts ? Par ailleurs, quelles économies d'énergie pouvons-nous attendre de la part des locataires ?
- Il n'est pas question de surcoûts mais de surinvestissements qui nous permettront de pérenniser les ouvrages et de solvabiliser les locataires. Sur le deuxième point, le surinvestissement que constitue un bâtiment très performant représente environ 15 % du prix total. Les industriels et les constructeurs parviennent aujourd'hui à trouver des solutions grâce auxquelles nous pouvons atteindre une performance thermique élevée. Le surinvestissement le plus important concerne la normalisation qui contraint à adopter des solutions peu pertinentes. Nous créons alors des lieux de vie et d'habitat qui évoluent mal car nous sommes contraints par la réglementation.

### Vincent MATHIEU

Je suis d'accord avec cette estimation d'un taux de 15 %.

### Jean-Marie SCHLERET

La ville et la collectivité jouent un rôle fondamental d'ensemblier. En effet, de très nombreuses ressources sont disponibles sur le territoire que ce soit en termes de recherches universitaires, de métiers du bâtiment, de réalisateurs opérationnels très performants. Cela est valable tant pour le bâtiment public, que pour les habitats sociaux et pour le secteur privé. Cela s'inscrit dans une perspective de développement de chacune des communes qui prennent en compte leurs populations et souhaitent leur offrir des produits diversifiés dans le cadre d'un parcours résidentiel.

La construction neuve n'est plus envisagée comme par le passé, lorsqu'il s'agissait de construire des murs, mais elle s'inscrit dorénavant dans un environnement et est adossée à un plan de déplacement urbain et de développement économique. Nous ne construisons plus « hors quartiers » mais en fonction d'un réseau commercial et d'un réseau de transport. Il est vrai que toute création d'une ligne de transport importante entraîne l'augmentation du prix du foncier dans les alentours. Nous devons tenir compte de l'ensemble de ces paramètres.

Par ailleurs, depuis plusieurs années nous avons développé sur le Grand Nancy le concept de maisons économiques et écologiques. Nous en avons déjà réalisé une soixantaine et notre plan en prévoit 110 autres. Cela permet de lutter contre l'étalement urbain car chacun voudrait que son terrain soit le plus large possible. Le terrain de ces maisons économiques et écologiques est limité à une surface de 300 mètres carrés. Les maisons comptent quatre ou cinq pièces et le mètre carré y coûte 2 200 euros. Le cahier des charges est très contraignant en termes de basse consommation. Ces maisons bénéficient d'aides puisque le Grand Nancy accorde 5 000 euros aux nouveaux propriétaires. S'ajoutent à cela la mobilisation du Pass foncier et de nombreuses facilités. Voilà donc un produit particulier, intéressant, que nous poursuivons.

En ce qui concerne le privé, la ville doit se reconstruire sur elle-même et la rénovation urbaine doit être poursuivie de façon plus large et à l'intérieur de chaque quartier. Nous accordons chaque année, avec les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, 2 millions d'euros de subventions pour les propriétaires dont les moyens seraient insuffisants mais nous formulons des exigences de gains en économies énergétiques, de l'ordre de 20 % à 30 % de la consommation.

Par ailleurs, la question des copropriétés dégradées représente un véritable problème. Certaines copropriétés ressemblent à des HLM de la pire époque tant leur état est lamentable. Nous avons décidé de traiter cette problématique.

Le secteur pavillonnaire correspond aussi à l'une de nos préoccupations et nous avons lancé des études en tous lieux. Nous savons comment ce secteur pavillonnaire est identifié en tant que « passoire thermique ». Des moyens appropriés sont alors mis en œuvre.

Voilà quelles sont les actions à conduire simultanément. Nous disposons d'un grand savoir-faire et de ressources importantes. La Maison de l'Habitat et du Développement durable représente l'une de nos fiertés depuis quatre ans : elle reçoit tous ceux qui ont un projet en matière de logement et de bâtiment afin de les conseiller et les assister. Nous signons enfin des conventions avec les uns et les autres. L'ensemble de ces leviers mis en œuvre permettent de bâtir la ville de demain. C'est un travail permanent.



## Table ronde

### « Faire de la transition énergétique un levier de développement pour l'économie locale en s'appuyant sur ses ressources »

**François WERNER**, Conseiller communautaire du Grand Nancy, délégué à l'attractivité et à la compétitivité du territoire

**Agnès SZABO**, Déléguée générale, Pôle de compétitivité Fibres Grand-Est

**Daniel CERRUTI**, Président, Fédération du bâtiment et des travaux publics de Meurthe-et-Moselle

#### Jérôme BERGEROT

La région Lorraine présente un taux élevé de boisement, le bois étant un matériau de construction et d'isolation mais aussi une source d'énergie. C'est un matériau composite naturel renouvelable et alternatif pour des procédés et des énergies propres. Cette ressource est de plus en plus demandée à travers le monde et sa gestion doit être attentive à chaque niveau de la filière. La Lorraine souhaite être une région-pilote, territoire-phare en matière de nouveaux modes d'isolation et de construction. Le développement de la filière Bois et des matériaux bio-sourcés et le fait que ces derniers génèrent des emplois non délocalisables, devraient participer à l'attractivité du territoire et décider des perspectives de croissance des volumes de production. Êtes-vous d'accord, François WERNER, avez-vous le sentiment que la filière telle qu'elle est aujourd'hui représente une source d'emplois et d'attractivité ?

#### François WERNER

*Conseiller communautaire du Grand Nancy  
Délégué à l'attractivité et à la compétitivité du territoire*

Je réponds évidemment par l'affirmative. Nous nous apercevons, lorsque nous nous efforçons d'attirer de l'emploi sur notre territoire, que si les méthodes anciennes sont certes utiles et efficaces, nous ne pouvons pas nous centrer uniquement sur l'aide directe sur le territoire du Grand Nancy et ce, faute de moyens mais aussi car nous avons d'autres moyens d'actions. Nous devons étudier cette question de manière extrêmement globale et recourir à d'autres leviers pour favoriser le développement et l'attractivité économique. Le premier de ces leviers correspond à l'existence d'une filière, qu'elle soit adulte ou naissante. Nous restons des ensembliers et un catalyseur. Nous pouvons analyser comment une filière de développement se constitue. Apparaît ainsi un continuum qui part de l'existence de la matière première. Nous devons ensuite disposer d'une capacité de formation. Signalons à ce titre le travail formidable effectué par l'école d'ingénieurs du bois qu'est l'ENSTIB. Il faut ensuite prendre en considération la capacité à accompagner un travail de recherche qui permette de répondre aux attentes. Le rôle du pôle de compétitivité « Fibres » est ici majeur car il représente ce continuum entre les employeurs et les chercheurs. Il faut enfin être capable de mettre en œuvre un dispositif d'aide et d'accueil dans ces filières qui soit plus actif que la seule prime à l'emploi ou bonification financière. Donnons aux futurs employeurs le contexte leur permettant de se déployer.

Notre enjeu réside dans le développement global du territoire et nous nous appuyons sur quelques grandes filières. Ainsi, la filière Matériaux et la filière Transition énergétique s'inscrivent exactement dans le cœur des savoir-faire de la Lorraine. Nous souhaitons concentrer nos moyens pour aider ces filières à se développer.

**Jérôme BERGEROT**

L'activité qui a trait à la transition énergétique, représente-t-elle une source d'emplois ?

**François WERNER**

C'est en effet le cas à ce jour. La recherche porte essentiellement dans ces domaines. Cela étant dit, notre culture est-elle en mesure d'aider un nouveau secteur économique à se développer ? Nous savons bien que ce n'est pas toujours le cas.

**Agnès SZABO**

*Déléguée générale*

*Pôle de compétitivité Fibres Grand-Est*

Les pôles de compétitivité sont des réseaux dédiés à l'innovation : nous sommes des catalyseurs d'échanges entre les entreprises, les centres de recherche et les acteurs de la formation. L'accomplissement de la recherche avec une finalité de marché est donc fondamental : cette logique est ancrée dans notre stratégie et représente notre quotidien. Le défi auquel nous faisons face consiste à assurer la transformation des produits développés par les entreprises avec les laboratoires, en succès commerciaux.

Un pôle de compétitivité correspond généralement au croisement d'une thématique et d'un territoire. Notre thématique est celle des éco-matériaux à destination des marchés du bâtiment (80 %) et des transports (20 %). Le territoire est celui des régions Lorraine et Alsace. Nous recensons à ce jour 250 membres sur ces deux régions. Le pôle de compétitivité existe depuis 2006 et a produit plus de 200 projets de recherche et développement dont certains se sont concrétisés à travers des applications sur le marché. Des produits d'isolation ont été commercialisés et d'autres projets pour l'aménagement de l'intérieur des bâtiments ont aussi été mis au point.

Les acteurs du pôle Fibres sont positionnés sur l'approvisionnement en matières premières : nous utilisons davantage de matières premières issues de ressources renouvelables et des matières issues du recyclage. Nous cherchons aussi à optimiser la valorisation de matériaux avant la valorisation énergétique. L'objectif pour le bois par exemple consiste à en tirer la « substantifique moelle » avant de brûler. Cela nous entraîne ainsi à développer une activité axée autour de la chimie du bois pour inventer des colles, des résines et des peintures. Nous menons une activité importante dans le domaine de la conception, avec l'écoconception. Nous avons mis en œuvre un accompagnement à l'écoconception pour une trentaine d'entreprises, ce qui a permis de mettre sur le marché dix-sept produits. Cette démarche a permis aux entreprises de s'appuyer sur le développement durable, moteur de croissance.

La filière bois est d'une structure compliquée mais nous connaissons des exemples très intéressants d'entreprises verticalement intégrées telles que Lorraine Industries Bois. Elles se basent sur leur marché pour construire la filière jusqu'à la première transformation.

Quant aux craintes des écologistes, rappelons que la forêt est relativement sous-exploitée à ce jour puisque seuls 50 % de l'accroissement annuel de la forêt sont prélevés, notamment sur le massif des Vosges. Il existe de véritables enjeux de valorisation des bois. La filière Bois correspond au second poste du déficit à l'exportation de la France. Le seul poste sur lequel nous enregistrons un bénéfice est celui de la vente des granulés à l'étranger. Il faut

donc travailler à l'apport de valeur ajoutée sur les différentes phases de transformation de la chaîne.

### Jérôme BERGEROT

Pourriez-vous nous parler de votre rôle de « promoteur » par rapport aux collectivités ? Les collectivités ont-elles conscience de ce qu'apportent ces nouveaux matériaux ?

### Agnès SZABO

Toutes sont sensibilisées à ce sujet mais peut-être manquent-elles d'accompagnement pour se lancer dans cette démarche. Je voudrais citer l'exemple de la communauté urbaine de Strasbourg qui a élaboré un projet d'éco-cité avec un îlot bois bio-sourcé. Cela a constitué un cercle de qualité. Nous avons été invités en tant qu'expert de l'intégration du bois et des matières bio-sourcées. Nous estimons que la commande publique reste un moteur important pour accéder au marché.

Parmi les freins au déploiement de solutions intéressantes, il faut souligner l'importance de l'accès au marché. La majorité de nos entreprises sont des PME qui développent des produits innovants extrêmement intéressants pour les marchés.

Mais les PME se heurtent à un blocage dès lors qu'elles tentent d'accéder au marché en raison des coûts et des délais d'accès au marché. En effet, plus une entreprise est petite, plus les questions de temps et d'argent sont fondamentales. Or une PME peut avoir besoin d'un laps de temps allant jusqu'à deux ans et dépenser des centaines de milliers d'euros pour mettre sur le marché une solution innovante.

Enfin, nous travaillons sur des questions telles que la réglementation de séchage du bois. La filière doit continuer à se structurer pour obtenir la certification requise.

### Jérôme BERGEROT

Daniel CERRUTI, vous intervenez ici sur la notion de préparation de la filière du BTP par rapport aux nouvelles normes.

### Daniel CERRUTI

*Président*

*Fédération du bâtiment et des travaux publics de Meurthe-et-Moselle*

Je voudrais tout d'abord rappeler les propos de Messieurs ALTANI et MATHIEU selon lesquels la réglementation avait alourdi les difficultés à construire. Les entreprises qui exécutent les travaux sont en bout de chaîne et doivent s'accommoder de la situation. Il faut reconnaître l'existence d'un décalage entre le monde de l'entreprise et la réalité. Dans dix ans, nous construirons avec des bois et de la ouate de France et selon des modèles de construction de France, si les Français acceptent de vivre autrement.

Je ne pense pas que la nouvelle manière de construire génèrera des emplois. Que deviendraient les autres emplois ? Nous ne ferons que transformer l'emploi par le biais de la filière verte. Nous craignons même que l'évolution technologique n'entraîne la réduction du nombre des travailleurs employés dans notre secteur.

Certes, il faut rénover 500 000 logements par an. Mais nous peinons déjà à adapter l'ingénierie à la main de l'opérateur qui est pratiquée pour le bâti neuf. Aucune filière de formation ne prépare nos ouvriers de demain à travailler les nouveaux matériaux. Les efforts entrepris pour la construction neuve doivent être menés conjointement par le secteur du bâtiment, l'Éducation nationale, les entreprises, les chercheurs et les ingénieurs.

En ce qui concerne la rénovation, nous ne savons pas comment aborder ce sujet. En effet, l'extérieur ne nous appartient pas et nous sommes en limite de propriété, avec le domaine public. Il faut donc demander au législateur ce que nous sommes autorisés à faire. De plus, il faut que les occupants laissent les travaux de rénovation se dérouler. Enfin, il faut prendre en considération les contraintes imposées par l'amiante, le plomb, les fibres céramiques et les polluants utilisés pendant de nombreuses années ; nous ne disposons pas encore de toutes les solutions nécessaires pour traiter ces problématiques de manière économique et sécuritaire.

### Jérôme BERGEROT

Le changement se produira pourtant malgré les freins observés. Comment percevez-vous le positionnement de la filière en Meurthe-et-Moselle ? Est-elle prête à changer en fonction des nouvelles réglementations ?

### Daniel CERRUTI

Le taux de pénétration de la construction en bois était de 6 % en Lorraine à la fin de l'année 2011. Nous sommes ainsi la région la plus dynamique en la matière. Cela reflète un changement d'attitude des entreprises et des clients pour proposer une nouvelle façon de construire. Pour les autres adaptations, nous observons de nouvelles manières de construire, par exemple avec des dalles en bois. Nous notons une volonté d'évolution et de rattachement au principe de protection de la santé et de la nature, de la part de l'ensemble des acteurs de la chaîne du bâtiment. Cependant, nous identifions toujours des manques de la part de certains mais c'est à nous de surveiller cela, sans pour autant ajouter des réglementations.

### Géraldine DUCOS

J'ai deux questions à vous poser :

- quelles sont les innovations marquantes dans le secteur du transport ?
- par ailleurs, nous avons travaillé au CGSP sur la question de l'accès à la ressource en bois et sur les difficultés d'utilisation de la forêt française qui est très morcelée et appartient essentiellement à des personnes privées ; ce problème se pose-t-il également dans votre région ?

### Agnès SZABO

Pour les transports, les innovations dans le domaine des matériaux concernent surtout les composites. Le pôle Fibres travaille sur des matériaux composites ainsi que sur l'industrialisation des procédés de production de composites destinés aux transports.

### Pascal TATON

Face aux difficultés, nous voyons souvent l'approche retenue au niveau global s'imposer à l'échelon local, comme une contrainte, par exemple à travers des normes ou le

bouleversement des marchés. La réalité ne correspond pas exactement à cela puisque le local, mis en relation avec le global, peut constituer un vivier de solutions. Le président de la République a d'ailleurs parlé d'« *intelligence des territoires* ». Les notions d'expérimentation sur les territoires seront déterminantes dans la mesure où elles faciliteront la mise en relation des acteurs locaux. Le Grand Nancy a travaillé sur ces questions de démarche technopolitaine, dans l'idée de disposer d'un pôle d'excellence en matière de génie urbain, incluant ce qui relève de l'écoconstruction.

Les grandes institutions telles que l'université ou le centre hospitalier mais aussi l'État ont des propriétés foncières et immobilières importantes : tous s'efforcent de valoriser ces biens dans une logique financière. Ces biens sont néanmoins maîtrisés et pourraient représenter des territoires d'expérimentation très intéressants sur le renouvellement urbain. Ainsi, mieux vaut parler de surinvestissement plutôt que de surcoût : la valorisation de ces biens ne s'apparente pas seulement aux sommes enregistrées lors de la vente d'un bien tel qu'une caserne. Peut-être faudrait-il profiter de ces occasions pour identifier des ressources maîtrisées sur lesquelles adosser un travail d'expérimentation et mettre en relation des acteurs économiques et des acteurs de la recherche.

### Vincent HUOT

*Chargé de mission Développement durable  
Université de Lorraine*

L'université s'interroge justement sur son parc immobilier (835 000 mètres carrés) qui représente un enjeu considérable en termes de maîtrise du coût de l'énergie et de prospective financière. Nous avons été sollicités au cours de l'été 2013 par la Caisse des Dépôts et Consignations et par le ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche pour élaborer des projets innovants en matière de rénovation thermique. J'ai considéré qu'il serait intéressant de réunir des intervenants qui connaissent les matériaux et qui ont des besoins en matière d'isolation. Plusieurs chercheurs sont également prêts à s'investir pour réfléchir à un « démonstrateur lorrain » en matière de réhabilitation thermique. Ce démonstrateur prendrait la forme d'un bâtiment (déjà identifié au sein de l'université) pour lequel nous définirions les solutions adéquates en ayant recours à des ressources régionales afin de promouvoir le savoir-faire régional (ouate de cellulose, filière chanvre, filière bois). Nous voudrions bénéficier directement de cette expérimentation et en faire bénéficier le territoire alentour. Les représentants de la Caisse des Dépôts et Consignations et du ministère prêtent une oreille très attentive à ce type de projet et apprécient sa spécificité régionale.

### De la SALLE

Songons aux maisons construites sur la limite du terrain voisin. Toute rénovation d'un tel logement impliquerait le rachat d'une parcelle de terrain du voisin pour intégrer une isolation épaisse de 32 centimètres. De telles situations sont susceptibles de nécessiter de très longues négociations entre voisins, voire d'aboutir à des blocages.

### Vincent MATHIEU

La mise en œuvre des nouvelles réglementations thermiques est une gageure. Il est nécessaire d'instaurer une filière de formation au niveau des compagnons et des ouvriers sur les chantiers afin d'en assurer une réalisation correcte.



## Conclusion

**Hervé MONANGE**

*Adjoint au Commissaire général à la stratégie et à la prospective*

Je retiens de notre débat trois ou quatre enseignements de nature transversale.

- ✓ Le premier concerne la stabilité des règles. En effet, il faut connaître la réglementation pour se projeter et donner de la visibilité.
- ✓ Le deuxième porte sur les questions relatives au mode de gouvernance. Plus les modes de gouvernance sont collaboratifs, expérimentaux et participatifs, au mieux les démarches fonctionnent.
- ✓ Troisièmement, il faut assurer une meilleure adéquation entre les besoins collectifs, les besoins des entreprises et les qualifications proposées ou acquises par les salariés.
- ✓ Enfin, ce débat a largement abordé le sujet de l'innovation pour étudier comment la France peut mieux se positionner en matière d'innovation et passer plus rapidement du stade de la recherche à celui de la mise en pratique et du développement.

Je vous remercie pour la qualité des débats, pour vos interventions et votre implication. Je remercie également Pascal TATON et André ROSSINOT au titre du Grand Nancy.

# Quelle soutenabilité pour notre modèle de croissance ?

Les débats en région

Salon d'honneur des Universités de Lorraine - Nancy

vendredi 15 novembre 2013



Commissariat général  
à la stratégie  
et à la prospective

**GrandNancy**  
COMMUNAUTÉ URBAINE & HUMAINE

**aduan**  
AGENCE DE DÉVELOPPEMENT  
ET D'URBANISME DE L'AIR  
URBAINE NANCÉIENNE

EuraTechnologies - Lille

mardi 26 novembre 2013



Commissariat général  
à la stratégie  
et à la prospective

