



## Egis et l'éco-réhabilitation des zones pavillonnaires



**Dossier de presse**  
**Novembre 2010**

**Contact presse :**

Direction de la communication  
Isabelle Bourguet  
Tél. : 01 30 48 44 12  
Fax : 01 30 48 44 19  
Mail : [isabelle.bourguet@egis.fr](mailto:isabelle.bourguet@egis.fr)  
[www.egis.fr](http://www.egis.fr)



# Sommaire

- **Egis et l'enjeu de l'Eco-réhabilitation des zones pavillonnaires** p. 3
- **Résultats d'un sondage inédit sur les collectivités face à la mutation des quartiers d'habitat pavillonnaire** p. 4
- **Présentation de la démarche innovante d'Egis** p. 6
- **Quelques chiffres clés sur les quartiers d'habitat pavillonnaire** p. 8
- **Un débat à la Une : « Vers une ville intelligente - Global Conference des Ateliers de la Terre – Evian – 19 novembre 2010 »** p. 9
- **A propos des partenaires du sondage** p. 10



## Egis et l'enjeu de l'éco-réhabilitation des zones pavillonnaires

### Pourquoi Egis a souhaité réaliser cette étude ?

S'appuyant sur ses différentes filiales et son action dans de nombreux domaines relatifs à l'aménagement de la ville, et en tant que filiale de la Caisse des Dépôts, Egis constitue un acteur majeur de l'aménagement urbain engagé au service d'une ville plus durable.

En apportant des réflexions nouvelles et une expertise transversale pointue, Egis entend contribuer pleinement à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, des Agendas 21 et des Plans Climat territoriaux des collectivités territoriales.

**Depuis l'annonce du rapprochement entre Egis et Iosis, le nouveau groupe affiche parmi ses ambitions d'être une « ingénierie des territoires durables ».**

« Notre position de leader en France dans les domaines de l'aménagement urbain, des transports, du bâtiment, de l'énergie, de l'eau et de l'environnement nous rend légitime sur ce terrain » déclare Rémi Cunin, Directeur général délégué d'Egis. « La perspective de concevoir de gigantesques villes nouvelles dans les pays émergents ou même des éco-quartiers dans nos villes est un vrai enjeu de développement pour Egis, mais, à l'heure du développement durable, le sujet numéro 1 dans nos villes actuelles est la réhabilitation des quartiers pavillonnaires dans l'hexagone ».

### L'intérêt stratégique des quartiers d'habitat pavillonnaire pour réussir la mutation vers une ville durable

Sachant qu'en France, la majeure partie de la ville de 2050 est aujourd'hui déjà construite, Egis s'interroge sur les moyens d'œuvrer pour rendre cette ville et les quartiers existants plus durables. Les quartiers périphériques, zones commerciales, zones d'activités ou zones dominées par l'habitat pavillonnaire lui paraissent en particulier constituer aujourd'hui des zones à forts enjeux, recelant d'importants gisements fonciers et des marges de progrès considérables dans une perspective de développement durable.

Ainsi, depuis quelques années, comme d'autres professionnels de l'urbain, Egis, à travers sa filiale atelier Villes & Paysages, a engagé une réflexion prospective et mis au point une démarche méthodologique sur les façons d'engager les quartiers d'habitat pavillonnaire sur la voie d'une mutation leur permettant de contribuer à l'émergence d'une ville plus durable.

### Une étude d'opinion menée dans le cadre des relations d'Egis avec ses parties prenantes

A travers la réalisation de l'étude confiée à l'institut de sondage CSA sur l'opinion des élus à l'égard de la mutation des quartiers d'habitat pavillonnaire, le groupe Egis souhaite répondre à deux objectifs stratégiques :

➤ compléter les réflexions menées par Egis sur la ville durable en recueillant l'opinion de parties prenantes majeures que sont les élus.

Il s'agissait d'interroger les élus des agglomérations les plus concernées (d'où le choix de s'intéresser à des élus d'agglomérations de plus de 50.000 habitants) tout d'abord sur leur vision des enjeux et des difficultés liés à la construction de la ville durable et la lutte contre l'étalement urbain, mais aussi de ceux liés à une intervention sur les quartiers d'habitat pavillonnaire.

➤ contribuer au débat public relatif à la façon de faire la ville durable en apportant et commentant des éléments inédits d'étude concernant l'opinion des élus, avant de présenter la démarche innovante et les solutions envisagées par Egis.



# Les résultats d'un sondage inédit sur les collectivités face à la mutation des quartiers d'habitat pavillonnaire

## Note de synthèse de l'institut de sondage CSA

*Du 7 au 13 octobre dernier, l'institut de sondage CSA a interrogé par téléphone un échantillon national représentatif de 300 élus municipaux (maires ou adjoints à l'urbanisme ou au développement durable) au sein de communes situées dans une aire urbaine disposant d'au moins 50 000 habitants.*

*Les élus ont d'abord été interrogés sur leur vision de la ville durable, puis sur la problématique de l'étalement urbain dans ce contexte de mutation vers la ville durable et enfin sur la façon de résorber cet étalement urbain notamment dans les quartiers d'habitat pavillonnaire.*

### Principaux enseignements

Il ressort de cette étude que les élus s'accordent sur la nécessité de réaménager les quartiers d'habitat pavillonnaire, notamment pour résorber l'étalement urbain.

Cependant, ils s'interrogent sur les modalités de ce réaménagement, qu'elles soient...

- **techniques** : comment faire les bons choix techniques dans une offre complexe qui se structure progressivement mais qui engage pour longtemps ?
- **juridiques** : quelles sont les évolutions législatives et réglementaires qui peuvent accompagner ces changements et qui peuvent leur permettre d'appuyer leurs ambitions ?
- **démocratiques** : comment lever les freins dans une population qui est aujourd'hui peu encline à accepter une densification ?

**Les résultats détaillés sont téléchargeables sur le site web d'Egis ([www.egis.fr](http://www.egis.fr)), des Ateliers de la Terre et du CSA.**

### Dans le cadre du développement durable, les élus sont sensibilisés à la démarche de densification pour répondre à l'étalement urbain.

Tout d'abord, les élus municipaux ont été interrogés sur les **axes qui leur paraissent prioritaires** pour les années à venir dans leur commune afin qu'elle devienne une ville durable.

Les deux axes les plus cités concernent la **rénovation de l'habitat** – qu'il s'agisse de la rénovation thermique des bâtiments (40%) ou de la réhabilitation des logements existants (29%) –, devant l'**optimisation des réseaux de transport** (29%). Seuls 4% des élus interrogés ne citent aucun axe prioritaire pour avancer dans cette voie. Plus précisément, les élus de communes les plus peuplées sont peu concernés par la réhabilitation des logements existants (8% pour les communes de 10 000 habitants et plus). A l'inverse, les problématiques de mixité sociale sont plus souvent citées par les élus de ces mêmes villes très peuplées (48%), où ont pu apparaître des phénomènes de spécialisation sociale de certains quartiers.

La deuxième question portait sur le **niveau de préoccupation à l'égard du phénomène d'étalement urbain**. A ce sujet, les deux tiers des élus (63%) se déclarent préoccupés par ce phénomène, contre 36% « pas préoccupés ». La préoccupation à l'égard de l'étalement urbain est particulièrement intense chez les élus des villes les plus peuplées (10 000 habitants et plus) : 49% le jugent même « très préoccupant », pour 22% en moyenne.

Interrogés sur **les solutions à proposer à cet étalement urbain**, les élus citent essentiellement des réponses faisant référence à la densification : **densification des centres-villes** (38%) ou **de l'habitat pavillonnaire** (36%). Seuls 17% des élus répondent que l'étalement urbain n'est pas un problème. Il faut également souligner que la solution de la hauteur (« encourager la construction de nouveaux bâtiments en hauteur ») n'est citée que par 11% des élus, cette proportion descendant même à 4% dans les villes les plus peuplées.

**Les élus témoignent d'une adhésion forte à l'objectif de densification des quartiers d'habitat pavillonnaire, mais celui-ci n'est pas pour autant leur priorité, du fait de nombreuses contraintes de réalisation liées à des aspects techniques, juridiques voire démocratiques.**

En ce qui concerne la démarche à suivre, plus des 3/4 des élus (77% ; voire 88% des élus des villes les plus peuplées) approuvent l'initiative d'une « **intervention concertée** » sur les quartiers d'habitat pavillonnaire pour en maîtriser la transformation. Leur soutien à cette démarche peut notamment s'expliquer par la référence faite à la « concertation », qui pourrait répondre à la crainte des élus de manquer de moyens pour réaménager ces quartiers relevant de la propriété privée, ou encore à la crainte qu'ils anticipent chez les citoyens à l'évocation de l'objectif de « densification ».

Plus concrètement, les **axes d'intervention prioritaires les plus cités** par les élus au sujet des quartiers d'habitat pavillonnaire sont **l'accès aux transports** (35% ; 58% des élus des villes les plus peuplées), **la mixité sociale et générationnelle** (33% ; 51% des élus des villes les plus peuplées), ou encore **l'adaptation de l'habitat aux nouveaux besoins des habitants** (30%) et **l'amélioration de l'accès aux services de proximité** (21% ; 23% des élus des villes de moins de 5 000 habitants), la densification de ces quartiers constituant la réponse la moins citée par les élus (8% seulement, mais 13% des élus des villes les plus peuplées).

En d'autres termes, ces axes prioritaires d'action s'orientent nettement dans une logique de services aux habitants, ce qui correspond aux domaines plus spécifiques de compétences des élus, et répond aux préoccupations des habitants.

Lorsque l'on interroge les élus sur les principaux **obstacles à l'intervention sur ces quartiers**, une majorité absolue (53%) se tourne vers le **manque de moyen financiers**. Les élus soulignent ensuite **l'obstacle légal à intervenir sur une propriété privée** (37%), puis le **manque de soutien des habitants** (36%) voire de l'opinion publique dans son ensemble (30%) : certains élus appréhendent une difficulté d'appropriation de la démarche par les habitants.

**Les élus adhèrent à l'idée d'une démarche en amont nécessaire auprès des habitants pour dépasser les obstacles à l'intervention dans les quartiers d'habitat pavillonnaire.**

Plus concrètement, pour favoriser la réussite de ce réaménagement, les élus plébiscitent principalement des incitations fiscales (45% ; 55% des élus des villes les plus peuplées) pour impliquer concrètement les habitants, l'organisation de réunions participatives (33%) pour leur tenir des arguments pédagogiques, ou encore une assistance technique et juridique des habitants dans leur réaménagement (25% ; seulement 9% des élus des villes les plus peuplées).

**Les 3/4 des élus sont convaincus que les communes devraient s'engager dans des projets de réaménagement mais seuls 39% d'entre eux estiment que les collectivités sont aujourd'hui prêtes à le faire.**

Dans l'ensemble, et malgré les obstacles évoqués dans les questions précédentes, les trois quarts des élus (75%) affirment que les collectivités devraient s'engager dans des projets de réaménagements de ces quartiers. Ce soutien est néanmoins plus faible (65%) dans les villes de plus de 10 000 habitants.

Cependant, seuls 39% des élus estiment que les collectivités locales sont prêtes à s'engager dans ces projets de réaménagement de quartiers pavillonnaires, et cette proportion descend à un élu sur dix pour la réponse « oui, elles seront tout à fait prêtes ».



## L'éco-réhabilitation : la démarche innovante d'Egis

Cette étude, menée par le CSA, renforce Egis dans sa conviction de l'intérêt qu'il y a à intervenir sur l'existant et à travailler sur la mutation des zones d'habitat pavillonnaire.

Egis partage également l'analyse des élus en ce qui concerne les difficultés à intervenir sur ces quartiers. Les modes d'intervention traditionnels (type ANRU) paraissent inadaptés, les moyens financiers des collectivités sont insuffisants. Autres difficultés, celles liées à l'intervention sur des quartiers constitués d'habitat individuel : problème de l'accord des propriétaires et habitants, obstacles juridiques inhérent à l'intervention sur des propriétés privés.

Il convient en particulier d'obtenir non seulement l'adhésion des propriétaires et habitants de ces quartiers mais également leur participation active ; la mise en place d'incitations, financières et fiscales constituant sans doute une condition sine qua non du démarrage de tels projets.

**Cette différence de problématique liée aux quartiers d'habitat social (caractérisés par un faible nombre de propriétaires institutionnels) suppose d'inventer des modes d'action spécifiques distincts de ceux connus pour les opérations de rénovation urbaine dans les quartiers sociaux.**

**Egis a anticipé ces obstacles en mettant en place une nouvelle offre pour l'éco-réhabilitation dans les quartiers pavillonnaires.**

### La démarche d'Eco-réhabilitation élaborée par le groupe Egis et son partenaire Pact

Cette démarche s'appuie, au sein d'Egis, sur les compétences en matière d'urbanisme et de paysage de l'atelier Villes & Paysages et les compétences techniques et juridiques d'autres filiales du groupe Egis, ainsi que sur le savoir faire de son partenaire Pact en matière de concertation et d'accompagnement des propriétaires.

*Pact est le 1er réseau associatif national au service des habitants et de leur habitat.*

*Les 145 associations et organismes PACT, reconnues services d'intérêt économique général, améliorent l'habitat pour lutter contre la crise du logement, assurer des conditions de vies décentes aux plus modestes et favoriser la cohésion et le mixité sociale sur le territoire.*

### Une démarche concertée d'intervention sur les quartiers d'habitat pavillonnaire et les zones économiques périphériques

L'Eco-réhabilitation consiste à concilier stratégie d'intensification urbaine et réhabilitation en introduisant de façon concertée et innovante de nouveaux logements, des équipements publics, des services ou activités. Cette démarche repose sur :

- une **approche concertée et participative**, veillant à la co-construction d'un projet urbain pour le quartier associant et mobilisant la collectivité locale mais aussi et surtout les propriétaires et habitants qu'il s'agit de transformer en véritables acteurs de la mutation de leur quartier ;
- une **attention fine aux caractéristiques spécifiques de chacun des quartiers** abordés aboutissant à une proposition d'évolution ancrée dans les spécificités de chaque site ;
- une **inventivité** en matière de solutions réglementaires, juridiques et financières envisageables, avec un montage financier original des projets, articulant investissements publics et privés.
- une **capacité d'élaboration de dispositifs** opérationnels, juridiques et financiers innovants, permettant à la fois un coût modeste pour les collectivités locales et une faisabilité économique des projets par un collectif de propriétaires intéressés ; l'opération pouvant permettre une valorisation du patrimoine foncier des propriétaires et devant respecter un principe d'équité dans la répartition des bénéfices financiers mais aussi des avantages et des inconvénients du projet.

Régulièrement nourrie par cette démarche participative, l'intervention se déroule ensuite en trois temps :

**Temps 1 : faisabilité de la mutation**

Evaluer le gisement urbanistique, social et économique du quartier d'étude ; identifier les objectifs de la collectivité et les attentes des habitants et définir les grands axes du projet

**Temps 2 : programmation de la mutation**

Définition des objectifs ; élaboration des outils juridiques, réglementaires, fiscaux, financiers et techniques ; plan de référence du quartier ;

**Temps 3 : mutation**

Accompagnement des projets privés ; accompagnement des projets public ; évaluation du processus.



## Quelques chiffres clés sur les quartiers d'habitat pavillonnaire

### **Le parc de logements en France :**

(source : enquêtes national logement 2001)

Nombre de logements : 29,5 millions de logements

Nombre de résidences principales : 24,5 millions

Dont 13,9 millions de maisons individuelles (56,7%)

10,6 millions en collectif (43,3%)

L'habitat individuel qui globalement représente 54% du parc de logements couvre 94% de la surface habitée.

### **La construction de logements**

39 % des nouveaux logements construits en 1968 sont des maisons individuelles, ils passent à 63 % en 1978 et 69 % en 1984.

En 2008 sur 470.000 logements (40millions de m2) construits (Source SOES/MEEDDM)

31% correspondent à du logement collectif

12% à de l'individuel groupé

57% à de l'individuel pur

### **Le goût des français pour l'habitat individuel**

72% des français préféraient l'habitat individuel en 1947, 75 % aujourd'hui.

### **La densité en zone urbaine**

En région parisienne et dans les couronnes périurbaines des grandes agglomérations, les lotissements des années 70 et 80 comportent de 10 à 15 maisons isolées par hectare. Des opérations récentes de maisons en bandes permettent d'atteindre des densités de l'ordre de 70 logements par hectare, ce qui, pour mémoire, correspond à une densité équivalente à celle des grands ensembles.

La comparaison de ces deux chiffres permet de mesurer combien les marges de densification peuvent être importantes dans ce type de lotissements pavillonnaires.

Dans une opération urbaine d'habitat intermédiaire, on compte de l'ordre de 120 logements par hectare, 250 dans une opération d'habitat collectif de centre ville et jusqu'à 500 logements par hectare dans les quartiers haussmanniens parisiens.



## Un débat à la Une : vers une ville intelligente

**Global Conference des Ateliers de la Terre  
Evian – 19 novembre 2010**

Contribuer au débat public... c'est aussi la raison pour laquelle Egis, dans le cadre d'un partenariat avec les Ateliers de la terre, a proposé de mener cette étude avec le CSA. La Global Conference des Ateliers de la Terre, qui se tiendra à Evian le vendredi 19 novembre offrira une tribune pour débattre des résultats de cette étude et de l'enjeu de la ville durable.

### **Un débat sur les innovations vers une ville intelligente lors de la Global Conference**

Dernier grand-rendez-vous avant le Sommet de l'ONU sur le Climat de Cancun, la Global Conference 2010, organisée par Les Ateliers de la Terre, sous le haut patronage de Jean-Louis Borloo, à Evian, du 17 au 19 novembre, sera consacrée à « *l'innovation : est-elle suffisante pour s'adapter aux défis du développement durable ?* »

Une des spécificités de ce forum est, depuis sa création en 2006, de fédérer un réseau mondial pour accélérer la concrétisation du développement durable. Ce sont ainsi 20 pays invités d'Europe, d'Amérique, d'Afrique et d'Asie et 600 représentants des pays développés, mais également des pays moins avancés, les institutions internationales, les leaders d'opinion, les présidents de groupes internationaux, les experts scientifiques et les membres d'ONG qui partageront de façon constructive leurs positions avant Cancun, devant un public impliqué dans les enjeux du développement durable.

Parmi les nombreuses tables rondes de la Global Conference, on compte cette année un débat sur le thème « Vers une ville intelligente », organisé le vendredi 19 novembre qui sera l'occasion d'évoquer l'étude réalisée par Egis, CSA et les Ateliers de la Terre.

### **Des intervenants de premier plan ...**

Ce débat « Vers une ville intelligente », organisé le vendredi 19 novembre 2010 de 9h15 à 10h30 rassemble cinq acteurs internationaux des secteurs publics et privés :

- Benoît Appar, Secrétaire d'Etat chargé du Logement (MEEDDM-France)
- Rémi Cunin, Directeur général délégué d'Egis
- John Macomber, professeur - Harvard Business School (USA)
- Stéphane Quéré, Vice-Président en charge de la ville durable – GDF-Suez
- Carlo Sessa, coordinateur de projets – Institut d'études des systèmes d'intégration (Italie)

### **... pour répondre aux questions qui se posent en France comme à l'échelle internationale**

Aujourd'hui la moitié de la population mondiale vit déjà en ville et cela va en augmentant. C'est donc maintenant qu'il faut mettre en oeuvre des solutions alternatives pour un développement durable et harmonieux des agglomérations et aussi respecter et améliorer la qualité de vie du citoyen :

Comment créer l'engagement en développant l'innovation dans les villes ?

Le défi urbain de demain est de proposer un habitat de qualité à la fois écologique et économique pour améliorer les conditions de vie des citoyens : Quel est le secret du succès? Quels sont les plus grands obstacles que les villes rencontrent ? Quels sont aujourd'hui les projets les plus ambitieux ?

En fait, habiter/vivre « autrement » dans une ville intelligente : c'est quoi ?



## A propos des partenaires du sondage

### Egis

Filiale de la Caisse des Dépôts, Egis est un groupe d'ingénierie et de conseil dans les domaines des infrastructures et des systèmes pour les transports, l'aménagement, l'eau et l'environnement. Le groupe intervient également dans les métiers du montage de projets et de l'exploitation routière et aéroportuaire. Avec 8400 collaborateurs dans le monde et 563 M€ de chiffre d'affaires en 2009, il est présent dans plus de 100 pays et dispose d'une cinquantaine d'implantations en France. En 2010, le chiffre d'affaires prévisionnel d'Egis devrait être de 650 M€.

### **Au 1er janvier 2011, Egis et Iosis constitueront un groupe unique pour répondre aux enjeux de l'ingénierie des territoires**

Egis, leader de l'ingénierie et des infrastructures, et Iosis, leader de l'ingénierie du bâtiment et du génie civil nucléaire, vont donner naissance à un groupe unique d'ingénierie de la construction, selon un modèle capitalistique inédit. Cette décision, annoncée le jeudi 14 octobre 2010, prendra effet le 1er janvier 2011. Elle répond à la nécessité d'être en adéquation avec les exigences des clients français et internationaux.

Ce nouveau groupe est le seul dans l'ingénierie française de la construction à figurer dans le classement des dix premiers groupes européens et des vingt premiers mondiaux.

Il offrira ses services en ingénierie aux échelles locales et internationales, pour l'aménagement de la ville des bâtiments aux transports : hôpitaux, bâtiments tertiaires, stades, musées, gares, aéroports, tramways ; il sera un acteur internationalement reconnu pour les grands projets de transports et de génie civil : lignes de train à grande vitesse, autoroutes, terminaux portuaires, génie civil nucléaire,... Il disposera également des meilleures expertises sur les sujets de l'eau, de l'environnement, du paysage...

**Le nouvel ensemble compte dès 2010 environ 10 000 collaborateurs, dont 6 700 dans l'ingénierie, pour un chiffre d'affaires prévisionnel de plus de 815 millions d'euros dont 50% réalisé à l'international, dans plus de cent pays.**

Site web : [www.egis.fr](http://www.egis.fr)

### Les Ateliers de La Terre

Les Ateliers de la Terre proposent chaque année depuis 2006 plusieurs rendez-vous de réflexion et d'échanges. Ils fédèrent un réseau mondial pour accélérer la concrétisation du développement durable, grâce au soutien et à la participation de nombreux partenaires publics et privés sous le parrainage des plus hautes autorités. Ce réseau apporte une vision transversale et multidisciplinaire des défis à relever, ainsi qu'une présence active dans les médias.

On trouvera le programme complet de la Global Conference organisée à Evian du 17 au 19 novembre 2010 sur le site des Ateliers de la Terre.

Site web : [www.planetworkshops.org](http://www.planetworkshops.org)

### CSA

CSA est un institut de sondage d'opinion créé en 1988. CSA intervient dans tous les secteurs de l'activité économique, sociale et politique en France et à l'international, en proposant une gamme complète et diversifiée d'études. CSA dispose de moyens de production intégrés (enquêteurs, panels, cellules de traitement, etc.). CSA figure parmi les premiers instituts français d'études de marketing et d'opinion.

Site web : [www.csa.eu](http://www.csa.eu)