



Centre d'échanges et de ressources pour la qualité environnementale des bâtiments et des aménagements en Rhône-Alpes

SOMMET INTERNATIONAL DES QUARTIERS D'AFFAIRES POUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE

Centre de Ressources >> Urbanisme > Approche thématique > Insertion dans le territoire



VAD

FEVRIER 2008

CENTRE DE RESSOURCES « ENVIROBOITE »



www.envirobat-med.net – www.ville-amenagement-durable.org



SYNTHESE

Les quartiers d'affaires à travers le monde sont conscients de leur empreinte écologique et souhaitent réduire cet impact. Ils sont conscients d'endosser une responsabilité vis-à-vis de l'environnement. Ils sont partie prenante des villes et doivent participer à la structuration de la ville de demain.

Le maître mot est celui du changement : il faut changer les manières de penser, de faire, et ce à plusieurs niveaux. Il faut changer les processus institutionnels, changer de modèle économique car celui-ci ne permet pas de rendre compte des enjeux environnementaux, changer les processus de fabrication des bâtiments, changer nos comportements...

Un quartier d'affaires durable c'est un quartier qui :

- assure une mixité/diversité des fonctions et des usages : les quartiers d'affaires doivent être des lieux de vie. Or aujourd'hui ce sont souvent des « no man's land » qui ne vivent qu'aux heures de bureaux. Ainsi, il faut optimiser le temps d'occupation des bâtiments. Il faut pouvoir mêler toutes les activités quotidiennes, c'est-à-dire habiter, travailler, se divertir. Mais aussi assurer les services nécessaires : commerces, crèches, etc.
- assure une liaison avec la ville. Le quartier d'affaires doit être intégré à la ville et à la population en place. Il doit être pensé en continuité avec la ville ;
- assure la mobilité des populations par le développement des transports en communs et de modes de déplacements doux ;
- assure la socio diversité en son sein ;
- conserve une forte densité à même de limiter l'étalement urbain ;
- assure une gestion intégrée de l'ensemble, mutualise les expériences, bénéfiques, économies, et productions d'énergies ;
- dont les usagers sont sensibilisés au développement durable, responsabilisés, qui intègrent les nouveaux comportements à adopter ;
- auto-suffisant en terme d'énergie autant que faire se peut : il doit pouvoir récupérer l'énergie produite sur place et l'utiliser pour son propre fonctionnement. Etre un quartier à énergie positive ;
- intègre une part d'adaptabilité et renouvelle entièrement les concepts architecturaux afin d'apporter « la bonne réponse urbaine » ;

La réussite de telles réalisations se ressentira en terme de réduction de l'impact sur l'environnement, ainsi qu'en terme de qualité de vie.

Le quartier d'affaires durable se doit de combiner des facteurs :

- Environnementaux : en préservant l'environnement et en profitant des ressources disponibles sur son site pour son propre fonctionnement.
- Economiques : en économisant de l'argent par la récupération-revalorisation, la baisse des consommations, la maîtrise des coûts, et en se positionnant le créneau de l'innovation environnementale.
- Et sociaux : en favorisant le bien-être, l'égalité des accès, l'intégration et en modifiant les comportements.



Il s'agira de trouver un équilibre pérenne, franchissant les obstacles comportementaux, techniques et économiques.

A ce problème mondial, il faut apporter une solution mondiale. Il faut engager une réflexion globale pour l'ensemble des pays afin de déterminer des normes compatibles entre pays. C'est une nouvelle échelle des valeurs qui nous permettra de tenir un discours commun.

Un nouvel organe international serait-il à même d'incarner cet objectif ?

Ce discours commun devra cependant pouvoir s'adapter aux particularités de chaque pays. Car il faut distinguer pays en voie de développement et pays développés. Mais également, il faut tenir compte de la culture, de la situation économique, de l'histoire et de l'évolution de chacun.

Aussi, les préoccupations liées au développement durable doivent être intégrées très en amont de toute démarche de construction ou de rénovation, dans un système de gouvernance : institutions, architectes, entreprises de productions matériaux, promoteurs, usagers... –pourquoi pas par le biais de PPP- afin de chercher à considérer le problème dans sa globalité.



INTRODUCTION

Les 21 grands quartiers d'affaires du monde ne communiquent pas entre eux. Ces grandes unités fonctionnent de façon indépendante, intégrée ou reliées aux villes. Or, nous pensons qu'ils peuvent jouer un rôle important dans le développement durable. Les centres économiques qu'ils constituent peuvent devenir des leviers puissants qui contribuent à la limitation des GES, à celle de la réduction et de la valorisation des déchets, au recyclage des matériaux et des bâtiments, notamment.

Avec une gouvernance qui pourrait intégrer, au-delà des cercles financiers, les salariés, les habitants des quartiers et les riverains, les quartiers d'affaires disposent d'atouts pour accélérer le processus en faveur du développement durable.

C'est dans cet esprit que le sommet international des quartiers d'affaires doit favoriser la création d'un réseau mondial, permettant l'échange de savoirs entre aménageurs publics et privés, œuvrer pour l'aboutissement de la Charte des Quartiers d'Affaires pour le Développement Durable et la mise en harmonie des normes internationales de qualité environnementale attachées aux immeubles de grande hauteur.

JOURNEE DU 14 FEVRIER

1) Le quartier d'affaires : partie intégrante de la ville ou entité autonome ?

- Bernard BLED, Directeur général EPAD
- Georges IACOBESCU, PDG Canary Wharf (quartier d'affaires de Londres)
- LIU Chuncheng, Directeur adjoint quartier d'affaires de Pékin
- James LERNER, Architecte et maire de Curitiba, Brésil
- Aart de GEUS, Secrétaire adjoint général, OCDE
- Alan DeSOUSA, Responsable développement économique et développement durable, Montréal.

Débat sur le positionnement des quartiers d'affaires par rapport à la ville :

- *construit souvent hors de la ville, le quartier d'affaires doit-il forcément se trouver à l'extérieur de celle-ci ?*
- *quels sont les liens à tisser pour qu'il devienne partie intégrante de la ville ?*
- *les quartiers d'affaires, lieux de vie économique, sont souvent opposés aux villes, lieux de vie, de mixité. Lors de la construction de nouvelles villes, comment sont conçus les quartiers d'affaires ?*
- *ne disposent t'ils pas de suffisamment de ressources, d'identité, de diversité et de dynamisme pour être des villes à part entière ?*

Intervention de M. LIU :

- Le quartier d'affaires de Beijing est jeune (15 ans). Comparé à celui de La Défense qui en a 50.
- Les CBD (Central Business Districts) ne devraient pas être indépendants de la ville. Ils doivent s'insérer à différents niveaux : international, national et au niveau de la ville.
- Ils endossent une certaine responsabilité vis-à-vis de la protection de l'environnement. C'est pourquoi les conditions de son développement doivent être comprises dans un cadre strict. Il doit prendre en compte les problèmes de congestion du trafic, de la pollution de l'air, et limiter son étendue d'occupation de terrain. Le développement doit être discuté et réfléchi.



- A Beijing, les normes environnementales imposées pour la construction des nouveaux immeubles seront envisagée dans un règlement en 2008.

Intervention de M. IACOBESCU :

- Pour Canary Wharf (quartier d'affaires de Londres), il y a un seul plan de développement, mis en œuvre par une seule personne. L'aménagement et la maintenance sont exécutés par la même compagnie. Ils essaient d'intégrer les nouvelles technologies.

- Les CBD doivent être proches de la ville. A Londres, le CBD a été déplacé de l'intérieur vers l'extérieur de la ville car il était devenu obsolète et ne pouvait plus se développer dans le centre.

- Construire des bâtiments n'est pas difficile, ce qui est difficile c'est de construire un esprit de communauté au sein du CBD. L'entreprise qui gère ce CBD a travaillé sur les populations habitant autour du CBD. Il s'avère qu'une grande partie de cette population travaille dans le quartier d'affaires : le CBD est un succès car il a été intégré à la communauté locale.

- Tous les nouveaux bâtiments construits le sont dans le respect des nouvelles normes de la qualité environnementale des constructions. Le CBD tente d'être durable depuis le premier jour et pour ce faire, les bâtiments sont concentrés sur un même site. Les bâtiments prennent tous en compte l'environnement. Ses bâtiments sont les plus efficaces au monde. Ils ne consomment que 8mwatts/m²/an au lieu de 75 pour les autres bâtiments. Une vérification est effectuée tous les 6 mois, utilisant toutes les échelles du système d'évaluation BREEAM. Pour obtenir ces chiffres excellents, il faut que tout le monde travaille ensemble.

Ainsi, une énergie importante est créée sur ce site. La proximité de la Tamise, permet d'utiliser l'eau pour refroidir et chauffer les bâtiments.

Intervention de M. LERNER :

- Des efforts ont été faits dans sa ville notamment sur le développement des transports en commun et la création d'espaces verts publics.

- Un des problèmes majeurs auxquels à du faire face la ville est l'augmentation de la population qui a triplé.

- Dans la ville aujourd'hui, les fonctions sont séparées : logement/travail/loisirs. Elles sont parsemées dans la ville. Pour lui le meilleur exemple de vie est celui de la tortue car elle réunit son lieu de vie et son lieu de travail.

- 75% des émissions de carbone sont dues aux villes. Il est nécessaire de changer beaucoup de choses. 3 problèmes vont devenir de plus en plus importants pour les CBD :

- la mobilité (gérer les déplacements)
- la durabilité
- la socio diversité

- Il faut moins utiliser la voiture et vivre plus près de son lieu de travail. La ville ne doit pas séparer les fonctions, elle doit les mélanger. Il faut apporter à la ville les éléments qui lui manquent pour éviter d'avoir à aller les chercher loin en dehors (pour éviter les déplacements). Mais il faut donner envie aux populations d'habiter dans les CBD. C'est la question de l'attraction. Les CBD doivent permettre une certaine qualité de vie et mélanger les fonctions et les types de populations (âges, religions, etc...).

- On est conscient qu'il faut faire vite, mais comme il est nécessaire de concilier les intérêts de tous, les décisions sont longues à prendre.

- Les questions essentielles à se poser sont :

Quelle est la fierté de la ville ?

Pourquoi les gens y habitent ?

Quelle évolution de la ville voulons-nous (structure)?



- Il ne faut pas perdre la densité. Les avantages en sont les services que la ville dense rend accessible. Les logements sont peut-être plus petits qu'en espace rural, mais les services sont sur place. Ce sont les gens qui font qu'il y a de la vie en ville. Les habitants et les travailleurs.

Intervention de M.BLED :

Intégrer le centre d'affaires à la ville c'est la problématique de La Défense. Sa spécificité est qu'il a été construit aux portes de la ville. Mais il n'est pas très éloigné du centre de Paris qui n'est qu'à 6 km. La ville est peu étendue. Marier toutes les activités de la vie quotidienne est une nécessité. Le CBD ne doit pas uniquement vivre de son activité professionnelle. Il faut remettre de la vie au cœur des CBD. A La Défense, sur 160ha, il y a 105 000 salariés et 20 000 habitants. La clé est la mixité des fonctions, la mixité des usages, y compris à l'intérieur des bâtiments. Il est nécessaire de redéfinir les CBD : il faut en avoir une autre vision. L'idée de construire en hauteur est un sujet en soi, car la densité est un des points de la philosophie du développement durable. Mais il est évident que celle-ci doit s'adapter à la spécificité et à la culture de chaque pays. Car chacun a son histoire et sa propre évolution. Mais on ne doit pas être « passésistes », il faut avancer et dépasser le Paris du 19^e siècle. Les motivations à la construction des CBD ne doivent plus être celles du toujours plus haut, toujours plus grand que les autres. Cette logique de concurrence n'apporte rien. On doit favoriser l'épanouissement de chacun, réduire les dépenses énergétiques. Il faut entamer les réflexions pour développer les nouvelles villes de demain.

Une réflexion globale pour l'ensemble des pays est nécessaire pour déterminer des normes compatibles entre pays. Car on ne dit pas tous la même chose et on n'arrive pas tous aux mêmes résultats. C'est une nouvelle échelle des valeurs qui doit être mise en place pour avoir un discours commun.

Intervention de M. DeSOUSA :

Au Québec le développement durable et le développement économiques ont été placés dans les mains d'une seule et même personne.

Dans les années 50 à 70, le développement des villes a été important. La croissance a permis le développement de nombre d'infrastructures. Mais le patrimoine, l'histoire, la diversité, la vie qui existait n'a pas été respectée. Ainsi depuis les années 80, on essaie de relier le CBD à la ville de Montréal pour ne pas séparer les gens. On essaie d'offrir une meilleure intégration, une diversité et une mixité des activités. Les CBD ne doivent plus être un endroit qui cesse de vivre après 17h. Il y a donc un centre ville au cœur du CBD qui est habité par plus de 40 000 personnes. A ce nombre il faut ajouter les visiteurs et les étudiants, qui sont source d'un dynamisme important. Ils animent le secteur et font que ce lieu n'est pas abandonné à la nuit tombée. Ça joue également sur le sentiment de sécurité. Ce n'est pas un « no man's land ».

Au niveau des transports, il faut développer les transports en commun et les pistes cyclables, car les gens aiment se déplacer en vélo, à Montréal on les voit en vélo même sous la neige et par -17°.

Il faut essayer de faire des politiques intégrées pour assurer une cohérence du développement. Il faut travailler à réaliser une liaison entre le centre-ville et les quartiers résidentiels. A Montréal nous avons choisit de dynamiser le CBD par le développement de l'activité culturelle en son sein : création de lieux de spectacles, organisation de festivals. Ça permet aux citoyens d'être à l'aise dans la rue. On essaie de créer un lieu multifonctionnel. Ce qui comprend :

- permettre une densité pour avoir une qualité de vie,
- permettre une mixité des fonctions : professionnel/ résidentiel/ culturel...
- donner la place aux piétons
- protéger le patrimoine
- réaliser une mixité sociale : une intégration



Mais l’implication des gens du centre-ville dans le développement durable est indispensable et essentiel.

Question de l’animateur :

L’objectif zéro émission de CO² est-il possible ?

- A Montréal, on bénéficie de la proximité de l’eau, ce qui permettrait de mettre en œuvre un système d’hydroélectricité. Cet objectif est certainement réalisable. On expérimente cette voie là.
- A Londres, on récupère les déchets produits par le CBD pour les revaloriser. C’est le but le plus simple à atteindre. On travaille à récupérer l’énergie de la combustion des déchets.
- A Beijing, il est nécessaire de développer l’économie, la qualité de vie et le développement durable. Mais on a besoin de définir des normes internationales reconnues de tous afin de savoir ce en quoi consiste une meilleure qualité de vie.

Il s’agit alors de savoir :

Comment améliorer l’efficacité des mécanismes et comment réaliser des gains d’énergie.
Mais on est dépendants des progrès technologiques.

Il faut développer de nouveaux organes internationaux pour appuyer l’OCDE dans cette tâche.

Intervention de M. DE GEUS :

- La voiture est une menace, les transports en communs sont la solution. Il faut permettre de faire des liaisons entre la ville ancienne et la nouvelle, de marier les activités commerciales et leur environnement physique -qui est en danger dans beaucoup de villes- par le développement des infrastructures nécessaires.
- Il faut également permettre aux catégories les plus pauvres de la population de se déplacer afin de pouvoir trouver du travail. C’est une politique sociale.
- Reste le problème de la gouvernance : ces questions relèvent-elles d’une compétence nationale ou régionale ? L’OCDE donne de très bons exemples de ce qui existe en la matière. Et il n’existe pas un modèle qui s’appliquerait à tous. Chaque pays a ses particularités. C’est la gouvernance et les modes de financements qui vont déterminer les modalités du projet. Ils vont présenter une nouvelle vision environnementale, qui est importante pour les villes.
- L’économie du développement durable a également son importance et doit faire l’objet de discussion avec le ministre des finances.

Les villes ont un rôle à jouer dans la recherche de l’équilibre entre les activités économiques, les inclusions sociales et l’environnement. C’est pourquoi il est nécessaire de partager les expériences. Sans oublier de prendre en compte les conditions économiques des différents pays. Il faut distinguer pays en voie de développement et pays développés.



2) L'architecte, un homme de synthèse

- Jean-Christophe BALLOT, architecte et photographe
- Pierre BOURRIER, directeur général ArcelorMittal
- Jacques FERRIER, architecte, Ferrier Architectures
- NG LYE HOCK Larry, directeur de l'architecture et de l'excellence urbaine, Gouvernement de Singapour
- Richard SAXON, président du Royal Institute of British Architects
- Alain VASSAL, directeur de la recherche, développement et construction durable, Bouygues Construction.

Débat sur l'aspect architectural des quartiers d'affaires :

- *Les multiples projets architecturaux lancés ces dernières années dans le monde entier ont reflété le retour à la verticalité. Comment la concilier avec les normes environnementales ?*
- *Cette contrainte environnementale est-elle féconde ?*
- *L'architecte d'aujourd'hui peut-il se passer d'une vision d'urbaniste ?*
- *Les exigences actuelles tant environnementales qu'urbanistiques exigent-elles de l'architecture une révolution copernicienne ?*
- *Les architectes de quartiers d'affaires diffèrent-ils sensiblement des architectes de la ville ?*
- *Peut-on rêver d'un effet Bilbao pour les quartiers d'affaires ?*
- *Au moment où les quartiers d'affaires doivent prendre en compte non seulement le développement durable, mais aussi la qualité de vie, quelle place laisser au style dans la synthèse de l'architecte ?*

Intervention de M. BOURRIER :

La production sidérurgique produit beaucoup de CO². La compagnie essaie d'être plus intégrée aux projets du client, de s'insérer entre architecture et production. C'est pourquoi des équipes sont réparties à travers le monde. Nous essayons d'aider les clients à faire les bons choix. Il s'agit d'être présent tout au long de la chaîne, dès le début de la conception, pour être en phase avec toute la chaîne de production du bâtiment. Les architectes sollicitent eux-mêmes ces équipes car ce travail permet de gagner du temps. Y compris pour le développement durable.

Intervention de M. VASSAL :

Bouygues Construction essaie d'apporter un savoir-faire aux maîtres d'ouvrage. Par le choix des techniques adaptées, de méthodes innovantes... Y compris en ce qui concerne la sécurité des ouvriers qui est partie prenante du développement durable.

Il s'agit aussi d'avoir des chantiers respectueux des riverains, le moins nuisible possible. C'est ce que nous essayons de faire pour la Tour CB1 (Axa) à La Défense.

La réhabilitation est une des solutions du développement durable. Car on charrie beaucoup moins de matériaux, et c'est bon pour le bilan carbone.

Concernant la conception, on s'attache à travailler en équipe avec l'architecte, afin de faire le choix de produits qui ont de faibles impacts sur l'environnement. Nous avons un programme de recherche important dans le développement durable, cette direction technique travaille avec des pôles de compétitivité parisiens pour proposer des solutions au niveau de la conception.

Les partenariats public-privé (PPP) vont permettre d'apporter des modes de réflexion différents, on va pouvoir raisonner en terme de coût global.



Intervention de M. SAXON :

Quelle est la marge de manœuvre des architectes ?

Les contraintes environnementales s'ajoutent à la profession. C'est un élément essentiel et un défi pour les architectes. Avoir des immeubles modèles qui soient des sculptures est un idéal, c'est ce que les compagnies ont demandé ces dernières années. Or ceci va à l'encontre de l'urbain. Il faut que les immeubles d'entreprises soient d'une structure continue avec la ville. Se fondre et se confondre avec la ville. Ils ne doivent pas s'éloigner du plan urbaniste.

Intervention de M. FERRIER :

L'architecture durable doit être une architecture pour une société durable. Les architectes mettent en œuvre la technique avec les objectifs du développement durable. C'est la possibilité de renouveler complètement les concepts architecturaux. Il ne faut pas les envisager comme des contraintes. Nous entrons dans la troisième ère des tours de bureaux, qui s'exprime sous la forme de la question de la bonne réponse urbaine à apporter, de la question de l'énergie et de la mixité. Ce n'est pas une régression pour la profession mais une nouvelle opportunité. Un projet de recherche sur une tour en Chine nous a permis de comprendre que la tour est une bonne réponse à la ville durable en termes de densité, d'urbanisme. Elle n'est pas moins performante qu'un petit bâtiment. Ce projet a démontré que le bâtiment pouvait atteindre le facteur 4 et proposer de nouvelles façons de vivre à l'intérieur du bâtiment. C'est un prototype pour permettre des constructions réalistes dans le futur, d'un point de vue économique.

Intervention de M. LYE HOCK :

Dans le contexte de Singapour, doit-on raisonner en hauteur ? Oui car nous avons la contrainte de la superficie de la ville. Pour cela les architectes savent qu'ils ont des responsabilités sur leurs épaules, ils doivent collaborer avec les promoteurs. Les professionnels doivent s'engager dans le développement durable. Le CBD est assez restreint en terme de superficie, nous avons développé le site sur le littoral pour l'étendre. On essaie alors de mettre en œuvre les questions du développement durable à Singapour.

Intervention de M. SAXON :

Sur la question de la protection des centres historiques, les CBD se trouvent à l'extérieur et concentrés. Comme celui de La Défense. Mais il est possible de réintégrer les centres-villes en installant les entreprises dans les locaux commerciaux. Ainsi cela permet de soulager la pression que connaissent les centres-villes tout en conservant les centres historiques et de développer l'urbanisme. C'est ainsi que le centre de Londres concentre beaucoup de bureaux.

Intervention de M. BALLOT :

La notion de développement durable comprend celles de durée et de patrimoine. L'architecte construit la ville et les espaces mentaux (l'imaginaire que les gens pratiquent). Les tours font partie du paysage urbain. L'homme rural s'approprie le paysage jusqu'à l'horizon. Tandis que l'homme urbain pratique la ville passive : il ne lève pas le regard, il ne fait que suivre les panneaux. La ville nouvelle n'a pas de patrimoine. Le patrimoine se constitue dans les esprits des gens qui vivent la ville. Et donne une valeur esthétique au site.

Intervention de M. BOURRIER :

Le musée de Bilbao est un objet architectural qui a revitalisé la ville. Il a bouleversé la ville. Ce projet a fonctionné. Lors de la conception de projets, il ne faut pas oublier la responsabilité sociale qui repose sur les architectes. On se rend bien compte, prenant l'exemple de Dubaï, que le record de hauteur des tours est inutile.



Intervention de M. SAXON :

Les quartiers d'affaires devraient créer leur propre électricité et la partager avec les autres. Les CBD doivent être gérés de sorte que les bâtiments isolés mutualisent leur énergie. La preuve en est que les bâtiments sont obligés d'avoir un système de refroidissement, ils génèrent trop d'énergie. Il faudrait donc récupérer cette énergie. Car les ¾ de l'énergie fossile utilisée sont gaspillés. Faut-il percer le sol jusqu'aux nappes phréatiques pour refroidir les bâtiments ou utiliser des panneaux solaires pour alimenter le système de refroidissement ? Les idées sont riches pour le monde architectural.

Intervention de M. FERRIER :

Concernant la mixité, ce que l'on constate à Paris c'est que le CBD est construit en bordure du périphérique. Ce qu'il serait possible de faire c'est que les parties basses des bâtiments, qui sont directement exposées aux nuisances du périphérique, soient réservées aux bureaux, afin de laisser les étages supérieurs aux logements.

Car le problème est que les espaces de bureaux ne vivent que 30% du temps. Les pièces ne sont occupées moins de 10% du temps. Ainsi la mixité optimiserait le temps d'occupation. Il s'agirait d'utiliser mieux ce qui est construit, ça c'est ce qu'on appelle la « durabilité ».

Intervention de M. LYE HOCK :

A Singapour on rencontre une situation différente, le climat est bien plus chaud, donc ce qu'il faut penser c'est la climatisation. Et non le chauffage. D'ailleurs tous les éléments doivent être pris en compte : l'énergie, l'eau, les transports. L'énergie n'est pas la seule solution. L'orientation des bâtiments est aussi très importante. Ainsi, il faut avoir une approche intégrée de tous les acteurs : architectes, promoteurs, usagers, etc...

Intervention de M. BOURRIER :

- Construit-on durable ou en est-on encore à la réflexion ? Les préoccupations sont intégrées, nous sommes sur les chantiers de deux tours durables.

- Dans un bâtiment, l'empreinte en CO² des matériaux ne représente que 5% des émissions dans la vie du bâtiment, c'est donc tout le reste qui compte et qui est important. Notre compagnie essaie d'impulser les innovations pour réaliser le « facteur 4 ».

Intervention de M. VASSAL :

Dans les rénovations, le bilan carbone est plus faible. Mais concernant les consommations (éclairage, bureautique) dans les bâtiments, le comportement des usagers est aussi essentiel : il faut commencer par un comportement sobre, afin de réduire les besoins en énergie. Il faut penser en termes de sobriété et d'efficacité.

Intervention de M. FERRIER :

L'implication des utilisateurs est essentielle. L'exemple du palais de justice de Normandie montre que si les utilisateurs ne jouent pas le jeu, les bénéfices énergétiques n'ont pas lieu. Il faut accepter une ventilation naturelle, de vivre un peu plus avec les saisons, la température intérieure des bâtiments ne sera plus identique chaque jour.



3) Des quartiers d'affaires énergivores : une fatalité ?

- Christian VAUGE, enseignant chercheur Université Paris XII, modérateur du débat
- Philippe BRIERE, Directeur général, Enertherm
- Howard DAWBER, Conseiller stratégique, Canary Wharf
- Nigel JOLLANDS, Administrateur principal, Agence internationale pour l'énergie
- Jonathan KEVLES, Directeur, Fondation Clinton
- LU Ruifeng, Vice Maire, Schezhen, Chine.

En raison de la nature de leur activité et de leur architecture, les quartiers d'affaires sont énergivores ; un handicap dans le contexte actuel de raréfaction de l'énergie. Les CBD ont été construits au moment où l'on n'avait pas encore conscience de l'épuisement des matières premières et de la consommation énergétique.

Intervention de M. LU :

A Shenzhen, le CBD est en cours de construction, le développement durable a été pris en compte lors de sa conception : promenades piétonnes, énergie solaire, ampoules à économie d'énergie, récupération de l'eau, innovation dans les matériaux. La prise en compte du développement durable est essentielle car les pressions se font ressentir de toute part : manque de terres constructibles, manque d'eau, dégradation de l'environnement, augmentation de la population. Dans ce nouveau CBD, la consommation d'énergie est de 10% inférieure à celle des autres CBD dans le monde. Shenzhen a également opté pour la mixité des fonctions.

Intervention de M. BRIERE :

La Défense produit de nombreux déchets (palettes, papier...). Il faudrait les réutiliser et distribuer sur un réseau entre les entreprises cette énergie recyclée, appelée énergie « de base » qui alimenterait des systèmes de production d'énergie dans chacune des tours de bureaux qui produirait une énergie dite « de pointe ». Afin de générer une auto-production d'énergie. Le facteur humain a ici encore son importance, il faut réformer les comportements.

Intervention de M. KEVLES :

Pour réduire les consommations énergétiques, l'orientation du bâtiment a une incidence importante. Il faut aussi savoir que l'économie d'énergie engendra également une économie d'argent. Aux Etats-Unis, on pratique des tests dans les bâtiments de bureaux pour évaluer les comportements et les pertes qui leur sont dues. Les problèmes de gestion des bâtiments doivent être résolus : entre le propriétaire, le gestionnaire et les utilisateurs.



4) Les quartiers d'affaires, la réconciliation de la prospérité et du développement durable

Dr. Joseph STIGLITZ, Prix Nobel d'économie et professeur à l'Université de Columbia.

A première vue, prospérité économique et développement durable paraissent antinomiques. Pourtant, loin de toute utopie à dominante verte, les quartiers d'affaires se sont appropriés le concept de développement durable et l'ont décliné dans leur activité.

- *Cette réconciliation est-elle inhérente aux quartiers d'affaires ?*
- *Dans quelle mesure la promotion du développement durable constitue un atout économique et stratégique pour les quartiers d'affaires ?*
- *Les innovations et contraintes techniques en matière de développement durable peuvent-elles se transformer en leviers de croissance pour les quartiers d'affaires ?*
- *La mise en place de mesures promouvant le développement durable rend-elle un quartier d'affaires plus attractif pour les entreprises ? Constitue-t-elle un avantage concurrentiel pour le quartier d'affaires ?*

La conception des CBD fait la différence en terme de qualité de vie. Elle a des conséquences importantes sur l'environnement (construction-production). Il faut se concentrer sur les émissions : c'est-à-dire la production, et donc les CBD.

Le problème étant mondial, les solutions doivent être mondiales :

- la justice sociale mondiale est nécessaire pour une coopération mondiale des pays.
- Les émissions des pays en voie de développement augmentent. Les Etats-Unis sont les pires pollueurs, mais en 2009, ce sera la Chine. L'Indonésie se situe au 3^e rang, essentiellement à cause de la déforestation qu'elle pratique.

Toute solution nécessitera une réduction des émissions dans tous les pays développés. De 50 à 80%, voire plus. Elle nécessitera un changement important dans la façon dont on travaille et on vit.

Il s'agira d'apporter une amélioration de la qualité de vie.

Le PIB ignore ces aspects très importants de la qualité de vie, la durabilité de l'environnement, la dégradation de l'environnement, la diminution des ressources naturelles. Car l'air et l'eau n'ont pas de prix.

Les mesures vont avoir un impact sur les comportements : le PIB est une mauvaise mesure des progrès du bien être social.

L'empreinte écologique :

Nous avons des approches qui ne sont que partielles : le développement des biocarburants sera négatif, ce n'est pas une solution. On a vu qu'aux Etats-Unis l'industrie de l'éthanol n'est pas bonne pour l'environnement.

L'industrie nucléaire en France : les mines d'uranium utilisent beaucoup d'énergie. C'est une matière première non-renouvelable. Dans quelques années elle sera presque aussi négative que les autres cycles de production d'électricité. Si on prend en compte le cycle total de la production.

Comme la production des matériaux du bâtiment : il faut prendre en compte la production et la mise en œuvre.

D'où la nécessité d'une approche systémique pour calculer l'empreinte environnementale.

Les instruments à mettre en œuvre sont :



- la régulation : de l’utilisation des espaces, de l’utilisation de l’énergie, par des règles de construction...
- Les infrastructures : par les systèmes de transports, des systèmes de chauffage commun...

Le marché présente des carences : les mécanismes du marché ne permettent pas de limiter l’impact sur l’utilisation des ressources. L’impact des émissions aura des répercussions d’ici 25 ans : il faut envisager leur coût et des lois. A long terme, les prix vont refléter ces manques : c’est une opportunité économique. C’est le domaine où se situent les meilleures opportunités pour les entreprises, pour celles qui l’auront compris elles pourront produire et consommer plus durable. Car l’innovation se porte sur la quantité de travail requise. Le nouveau modèle économique se focalisera plus sur l’économie des ressources, par l’innovation, et pas sur le travail. Ces entreprises auront une avance par rapport à la concurrence.

Les travailleurs s’ils sont heureux, travaillent plus. Encourager un plus grand sens de la communauté pour innover permet des recherches beaucoup plus efficaces.

Créer des CBD durables est important vis-à-vis du bien mondial et pour créer un environnement meilleur. Il faut créer des connaissances, qui iront de concert avec le bien public : permettra un programme de recherche pérenne. Les sources de dysfonctionnements et leurs conséquences seront identifiées. En changeant l’activité humaine on va pouvoir favoriser le développement durable.

Les CBD vont de plus en plus peser pour développer des gains d’énergie. Ce qui est en jeu, ce ne sont pas seulement les énergies et les matériaux, mais c’est également la qualité de vie.



JOURNEE DU 15 FEVRIER

1) Responsabilité Sociale des Entreprises et qualité de l'environnement professionnel

- Jean-Michel MORIN, Professeur Paris V, modérateur
- Olivier DELOURME, société Ecophile
- Christine DEMESSE, Directeur de Cabinet d'Alain DININ, Nexity
- Florence FOUQUIER, Directrice Département Audit en Responsabilité sociale, Vigeo
- Seiji MACHIDA, Coordinateur du programme sur la santé et la sécurité en milieu professionnel, OIT
- Rita WATERS, Présidente, Liverpool Business Improvement District Company, G-B

La prise de conscience de l'urgence environnementale a permis au développement durable de s'imposer dans les entreprises. Elle se traduit aujourd'hui par la mise en œuvre de politiques de RSE qui intègre les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance à l'activité économique de l'entreprise et donc à sa performance. Mais on se rend compte que l'on manque d'indicateurs pour évaluer les progrès effectués.

Intervention de Mme WATERS :

A chaque implantation d'entreprise, la municipalité demande que l'entreprise ait une réflexion en termes d'espaces verts, etc....

La RSE est importante pour l'image des entreprises :

- montre la capacité d'innovation
- crée de la compétitivité et durabilité
- construit la réputation générale de l'entreprise
- est une opportunité de croissance plutôt qu'une règle à laquelle il faut se soumettre.

Le système de mesures utilisé s'appelle le « CRS Rating System ».

Il mesure plusieurs domaines :

- la population : droits de l'homme et droits des travailleurs
- les politiques menées (sociales, financières, etc....)
- production durable : commerce équitable, etc....
- conséquences environnementales : énergie nucléaire, pollution, changement climatique...
- traitement des animaux : tests biologiques sur les animaux, entreprises de production animale...

Préconisations :

- un simple bilan éthique n'est pas suffisant, il faut remonter jusqu'aux fournisseurs.
- Il faut intégrer le « comportement responsable » dans la charte des employés et fournisseurs.

Les marchés ne sont pas que des valeurs économiques, ce sont aussi des valeurs humaines.

Intervention de M. MACHIDA :

La santé et la sécurité des employés dans les CBD est importante, elle comprend la qualité de l'air, le tabagisme, le risque incendie, le stress, l'espace, la violence, les chutes, blessures, etc....



Les bâtiments doivent être étudiés de sorte à respecter les règles de sécurité, mais respecter les règles ne suffit pas. Il faut aller au-delà et essayer de déterminer comment développer un nouvel environnement de travail, comment rendre les conditions de travail meilleures.

Il y a au sein de chaque entreprise, pour les employés et employeurs, une « culture » en matière de sécurité et de santé, qui va permettre d'obtenir de meilleurs résultats.

Ce devrait être national, il devrait y avoir une politique pro-active nationale pour la sécurité et la santé dans les entreprises.

Le problème est que le système de gestion n'énumère que des recommandations qui ne sont pas contraignantes.

Les points clés de la sécurité et la santé au travail sont :

- le droit d'avoir un lieu de travail sûr et sain
- la productivité sera meilleure si le travailleur se sent bien
- améliorer le dialogue et les relations entre les employeurs et employés
- bases d'une protection environnementale
- un lieu de travail sain est indispensable pour des affaires durables.

Intervention de Mme FOUQUIER :

Ce que l'on évalue c'est la capacité managériale à prendre en compte la demande, les besoins des partenaires. L'épanouissement professionnel ressort de toute politique de ressources humaines dans toute société. Elle doit être équitable, transparente, comprendre des actions de participation, et les points de santé et de sécurité sont fondamentaux. Le droit à une sécurisation des personnes en dehors de l'espace de travail nous permet de faire le lien avec les centres d'affaires. Car il faut pouvoir concilier vie privée et vie professionnelle (étalements horaires, déplacements domicile-travail, services, commerces, crèches, restaurants, espaces de loisirs ...). On attend des entreprises qu'elles se préoccupent de ces questions là. Il faut réussir à mieux les concilier. Il faut réfléchir à comment ne pas faire un espace totalement retiré du monde et de la vie. Pour les CBD, cela revient à savoir comment partager les ressources, les compétences, etc...

Si les CBD s'engagent collectivement sur une démarche de développement durable ce sera profitable à l'ensemble des entreprises. Et permettra de faire progresser plus vite celles qui sont en retard. Ce sera un facteur d'attractivité pour les entreprises et les collaborateurs, mais également ce sera mobilisateur en tant que citoyen.

Intervention de Mme DEMESSE :

Chacune des filiales de Nexity est fortement investie dans les démarches de développement durable depuis 2007. Ça a été une année charnière. Nous avons choisi d'en faire un atout incontournable. C'est un axe de communication du groupe qui débouche sur des actions pérennes. Toujours dans la maîtrise des coûts.

La responsabilité environnementale va au-delà de la réglementation, il s'agit d'un management intégré.

Pour nos réalisations, nous pratiquons une intégration systématique dans l'environnement urbain, des chantiers propres, nous prônons la redensification des centres-villes, lutte contre l'étalement urbain, une maîtrise des ressources, matières premières et matériaux employés (nous avons un laboratoire qui fait des études sur les matériaux).

Nous pratiquons une sensibilisation de nos collaborateurs en leur faisant signer la charte avec la Ministre du Logement pour construire des logements accessibles à tous dans les ZUS.

Nous éditons des guides pour bien vendre, bien acheter, bien gérer...

Nous avons une vraie volonté de pratiquer une qualité environnementale et une qualité en terme de santé (par le relais médical, l'info-santé, le partenariat avec la médecine du travail...).



Les salariés et les clients endossent cette responsabilité.

Intervention de M. DELOURME :

La RSE est une déclinaison du concept de développement durable, mais malheureusement elle n'est pas réellement mise en évidence dans les priorités à mettre en œuvre.

Le rapport Brundtland montre quelle est l'urgence à rentrer dans la démarche de développement durable, mais nous ne sommes pas encore rentrés dans les changements fondamentaux, nous n'en sommes qu'au stade de la réflexion et de l'expérimentation. Il faut dégager des priorités et développer des points de repère. Par exemple, faire son propre bilan carbone.

Les priorités sont :

- avoir un bilan objectif, transparent, lisible, faire un bilan carbone...
- définir une stratégie globale de l'entreprise (réduction utilisation ressources fossiles, faire des économies de consommation...)
- avoir une communication transparente et vraie (par le biais d'un comité éthique et d'experts extérieurs)

Il faut anticiper plus rapidement pour produire une vraie valeur ajoutée environnementale.

Le HS2 est une norme complémentaire au HQE qui protège le patrimoine humain.

2) Le bâtiment de demain : adaptable et évolutif ?

- Michel DESMARCHELIER, Directeur de projets, direction du développement et du suivi de projets, OGER International, modérateur
- Elias IZQUIERDO, Chef de projet, Abengoa, Séville
- Peter GRAHAM, Coordinateur du Programme Bâtiments et Constructions durables, PNUE
- Mark LISTER, Manager, Szencorp, Melbourne
- Josep-Miquel PIQUE, Directeur de 22etBarcelona, Barcelone
- Claire TUTENUIT, Déléguée générale, Entreprises pour l'Environnement.

Les nouvelles exigences en matière de développement durable imposent au bâtiment de demain d'être plus qu'un lieu d'innovation et de recherche architecturale. Quelle est la fonctionnalité et la finalité du bâtiment de demain ? Diverses pistes existent : sera-t-il conçu ou repensé ? Sera-t-il un lieu du beau ou du pratique ? Doit-il être un bâtiment à multi-usages ?

Intervention de M. IZQUIERDO :

Projet Palomas Altas Technology Center, à Séville, mené par la société Abengoa et l'architecte Richard Rogers. Travail conjoint dès la conception. L'objectif est d'attirer les activités et les nouvelles initiatives (entreprises, universités...) pour l'innovation, la recherche, le développement des connaissances. Nous nous sommes axés sur quatre priorités :

- qualité
- proximité
- horizontalité
- déplacements.

Nous avons obtenu une pré-certification LEED.



Nous avons utilisés des technologies passives. Privilégié des bâtiments compacts, une enveloppe sur le bâtiment en guise de parement solaire, car le principal objectif du bâtiment est de résister au soleil. Nous avons intégré des parcs avec des arbres qui font de l'ombre en été. Mesures actives pour le développement durable en terme :

- d'éclairage
- de climatisation
- pose de panneaux solaires photovoltaïques et pour l'ECS sur le toit pour faire de l'ombre au toit-terrasse.
- Ainsi qu'une adaptabilité aux diverses activités : les bâtiments combinent bureaux et services afin de rendre le lieu plus vivant et plus agréable.

Intervention de M. PIQUE :

Projet 22@Barcelona : maintien les entreprises en ville. Permettre aux gens d'avoir des activités pour toute la journée dans ce lieu c'est un centre d'affaires en même temps qu'un lieu d'habitat social. Les bâtiments respectent la qualité environnementale, prône les déplacements doux. C'est une réflexion qui a débuté en 2000. Nous avons établis un plan économique et social. Le challenge a été économique, social et environnemental. La stratégie économique repose sur un travail commun entre les clusters qu'ils travaillent sur l'eau, les bio-technologies, les énergies...

Ce projet est accompagné d'un projet éducatif pour éduquer les enfants à l'environnement.

Intervention de Mme TUTENUIT :

EpE ce sont 26 entreprises qui font un travail commun sur l'environnement. Une étude de leur comportement/initiatives en matière de développement durable a révélé que :

- les entreprises ont des attitudes différentes en fonction de la branche d'activité à laquelle elles appartiennent (industrie, services et énergie...).
- les actions les plus courantes sont les actions de communication et sensibilisation, puis éclairage, puis construction HQE, puis chauffage.
- les obstacles rencontrés sont de trois ordres : comportementaux, techniques (configuration du bâtiment) et économiques (il faut plus de 5 ans pour que les investissements soient rentabilisés).

De nouvelles recommandations ont été faites par le comité Grenelle notamment sur les DPE, la communication, mise en place d'incitations économiques, accélérer l'amortissement.

La durée de vie des bâtiments est longue, il faut donc prendre en compte leur adaptation maintenant, dans la rénovation et la construction de nouveaux bâtiments.

Mais les habitudes sont difficiles à changer, il faut donc des mesures incitatives et intégrer à toute conception une part d'adaptabilité.

Mais comment peut-on mesurer l'adaptabilité des projets futurs ?

Intervention de M. LISTER :

L'environnement est un moteur économique. Le bâtiment de Szencorp est le bâtiment le plus « vert » d'Australie : 71% d'économie d'énergie, 94% d'économie d'eau, Zéro émission...

On s'aperçoit qu'il existe encore des barrières à la qualité environnementale : ce à quoi il faut penser davantage c'est pourquoi les gens aiment ce bâtiment ou ne l'aiment pas. Il faut repenser les quartiers d'affaires, et faire la balance entre ce que l'on économise et ce que l'on gaspille. Il existe également une barrière qui est culturelle : le problème n'est pas abordé de la même manière dans chaque pays. Par exemple en France, le fait d'avoir l'énergie nucléaire ne permet pas de se rendre vraiment compte de l'épuisement des sources d'énergie et ne pousse pas à avoir des réflexions plus poussées sur la production d'énergie verte.



CLOTURE DU SOMMET

(Source : Le Moniteur 19/02/08)

« A l'issue du premier sommet mondial des quartiers d'affaires pour le développement durable, qui s'est déroulé les 14 et 15 février à La Défense, les intervenants sont tombés d'accord sur le principe de créer une structure internationale regroupant les quartiers d'affaires du monde avant l'été prochain. Bernard Bled, Directeur Général de l'EPAD et organisateur de l'évènement, a clôturé ces deux journées par un texte fondateur : "La déclaration de La Défense pour les quartiers d'affaires", dont voici le texte :

"Considérant qu'un grand mouvement international se développe et s'organise pour sauver notre planète,

Considérant que le doute n'est plus permis sur les raisons de ces graves dysfonctionnements ni sur leurs conséquences,

Considérant que seul un changement radical de nos habitudes et de nos modes de vie est susceptible de ralentir, puis d'arrêter ce processus fatal,

Considérant qu'une prise de conscience individuelle et collective prend enfin corps,

Considérant que le développement économique peut et doit contribuer au Développement Durable,

Nous, Acteurs des Quartiers d'Affaires,

Déclarons vouloir nous inscrire dans une démarche résolument volontariste en matière d'environnement, d'économie d'énergie et d'amélioration du cadre et des conditions de vie dans les Quartiers d'Affaires,

Participer au réseau international de quartiers d'affaires initié par l'EPAD, .../...

Coopérer activement à :

- Diminuer notre consommation d'énergie et recourir plus largement aux énergies renouvelables
- Maîtriser le cycle d'utilisation de l'eau, la qualité de l'air et l'utilisation des matériaux
- Réduire et valoriser les déchets
- Développer un plan des transports durables
- Faciliter la mixité spatiale et la mixité d'usage
- Garantir un cadre de vie de qualité et sécurisé
- Développer les savoirs et faciliter leur partage
- Créer un environnement professionnel dynamique et épanouissant
- Appliquer la notion de gouvernance au sein du Quartier d'Affaires
- Renforcer les liens unissant les Quartiers d'Affaires. »