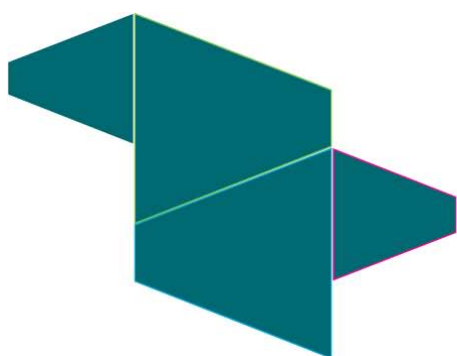


APPEL A PROJETS PERMANENT
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS DURABLES EN LOT-ET-GARONNE



**HABITAT
DU FUTUR**
**CONSTRUISEZ AUTREMENT
EN LOT-ET-GARONNE !**

caue 47

conseil
d'architecture,
d'urbanisme
et de l'environnement
de lot-et-garonne
www.caue47.com

LOT-ET-GARONNE
Conseil général



INTRODUCTION

La **pression de l'urbanisation** rend urgente une remise en question collective de la nature et de la qualité de l'offre d'habiter une « maison » dans notre département.

L'action proposée établit un lien entre les objectifs du SRADDT (Schéma régional d'aménagement et de développement du territoire), du Plan Climat Aquitain, de l'Agenda 21 et du Plan Climat-Energie du Département.

Le SRADDT a engagé la Région à l'horizon 2020 dans une démarche :

- d'anticipation et d'organisation durable des évolutions du territoire régional ;
- de sauvegarde, respect et valorisation du patrimoine humain, historique, culturel, écologique et économique de l'Aquitaine que cette action démonstrative illustrera.

Le Plan Climat Aquitain propose des objectifs précis de réduction de consommation d'énergie notamment dans le logement, avec l'amélioration des performances énergétiques, la généralisation des bonnes pratiques et la construction durable.

Le Plan Climat-Energie et l'Agenda 21 du Conseil général de Lot-et-Garonne proposeront des plans d'action en ce sens à l'horizon 2011 pour :

- la lutte contre le changement climatique,
- la préservation et la protection de la biodiversité, des milieux, espaces et espèces,
- l'accès de tous à une bonne qualité de vie,
- la solidarité entre les êtres humains, les territoires et les générations,
- la production et consommation responsables.

Les aides à la construction octroyées par les collectivités représentent un levier d'accompagnement du développement.

L'expérimentation par l'appel à projets est un passage nécessaire pour concrétiser ces objectifs.

1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

1A. PROBLÉMATIQUE ET ENJEUX ACTUELS : LE RENOUVELLEMENT DE L'OFFRE D'HABITAT EN LOT-ET-GARONNE

- **Contenir l'impact de la maison individuelle en préservant l'attractivité des territoires**

Ces dernières années, l'attractivité de l'Aquitaine s'est amplifiée. La région Aquitaine bénéficie de la 3^e croissance démographique nationale (environ 1 % l'an). Cette croissance s'explique surtout par l'augmentation du solde migratoire, la majorité des arrivants ayant moins de 40 ans.

Pour répondre à cet afflux de jeunes ménages, ainsi qu'aux besoins généraux et permanents de renouvellement de l'habitat, il se construit chaque année en Aquitaine environ 21 000 logements dont 15 000 sont des maisons individuelles.

Déjà, entre 1990 à 1999, l'espace urbain aquitain s'est étendu sur 246 communes à dominante rurale.

Depuis, le phénomène s'est amplifié. Au-delà des périphéries urbaines, des territoires intermédiaires se sont formés, dans lesquels la construction pavillonnaire connaît un développement sans précédent et mal maîtrisé.

L'impact de l'habitat sur les modes de vie et sur les paysages est considérable. Dans les différents enjeux environnementaux auxquels notre département est confronté, ceux liés au renouvellement de l'habitat sont des plus urgents et impératifs.

- **Orienter l'offre d'habiter par des références nouvelles**

Dans quelques années, il sera trop tard. L'habitat du futur sera pour l'essentiel le « pavillon » du présent, celui que nous produisons aujourd'hui dans les territoires intermédiaires.

Sans **références nouvelles**, les PADD (projets d'aménagement et de développement durable) des documents d'urbanisme ne seront guidés que par des considérations réglementaires et fonctionnelles. Il faut donc susciter, en amont du projet territorial, **une dynamique de renouvellement des références locales en matière d'habitat individuel** :

- réduire les distances domicile - travail,
- limiter la consommation d'espace,
- mieux intégrer socialement et spatialement les nouveaux accédants,
- faire converger dans l'habitat l'innovation architecturale et la construction de l'identité paysagère, dans une logique de développement durable : favoriser la mise en place de la démarche HQE (haute qualité environnementale) appliquée à la maison individuelle ou tout autre méthode de conception et de construction tendant vers une qualité environnementale maîtrisée (maison passive, ...).

L'objectif est d'offrir aux candidats à l'accession des alternatives au pavillonnaire traditionnel : habitat individuel dense, mitoyennetés, maisons autonomes en énergies, prévention de la mobilité réduite, espaces prédisposés au télétravail, modèles de maisons du pays conjugués au futur...

- **Réorienter aussi la demande d'habiter**

82 % des français préfèrent vivre en maison individuelle plutôt qu'en appartement.

87 % rêvent d'habiter hors des villes centres.

14 % voient dans le Sud-Ouest la région « idéale ».

58 % placent le « jardin » dans leurs premiers critères de choix d'installation, avant le coût (52 %).

L'architecture, élément pourtant décisif (tant pour la valeur d'usage que pour l'intégration paysagère de l'habitat) n'est jugée déterminante que par 7 % des français.

Au-delà du questionnement des acteurs (professionnels, élus) sur les enjeux actuels de l'urbanisation, de la qualité environnementale de l'habitat et de l'identité des territoires, l'ambition de cet appel à projets départemental est de :

- générer une dynamique départementale pour un renouvellement qualitatif et intégré de l'offre d'habiter,
- provoquer un questionnement du public et des constructeurs sur l'évolution de la maison dite « de pays »,
- esquisser concrètement de nouvelles références pour l'écriture architecturale de l'habitat individuel.
- **aider financièrement** quelques projets exemplaires tous les ans,
- faire connaître ces projets identitaires et « environnementalement performants » en créant une **exposition**, un **site internet** et une **publication** communicable aux candidats à la construction,

Son originalité est de s'intéresser aux réalités de la production de maisons individuelles dans les « pays », notamment par les constructeurs.

L'action proposée intègre les enseignements des divers programmes expérimentaux et de recherche déjà lancés au plan national ou régional pour la promotion de l'habitat dit « intermédiaire » (alternative au lotissement sous sa forme banale et au mitage des territoires)..

Un immense effort de communication, d'éducation et d'innovation est indispensable pour rendre attrayante l'offre nouvelle, faire évoluer le regard des futurs accédants à la propriété et les orienter vers des formes d'habiter répondant mieux aux exigences de notre époque.

1B. PERTINENCE DE L'ÉCHELLE DÉPARTEMENTALE : UNE APPROCHE TERRITORIALE POUR RENOUVELER L'ÉCRITURE ARCHITECTURALE DE LA MAISON ORDINAIRE

- **Répondre à des besoins d'évolution qualitative exprimés dans les chartes de territoires**

Parallèlement aux questions d'urbanisme et d'environnement, la plupart des acteurs territoriaux aquitains sont préoccupés par l'inadéquation croissante de l'offre architecturale dans l'habitat individuel :

- les modèles proposés aux particuliers-constructeurs sont dérivés de catalogues élaborés dans les trente glorieuses, voici plusieurs décennies. Ils sont inadaptés au regard des besoins, des modes d'habiter et des réalités culturelles d'aujourd'hui ;
- les exigences « identitaires » que les acteurs locaux formulent (de façon prospective et non passéiste) dans leurs chartes territoriales et dans certains documents d'urbanisme se heurtent à une offre néo-régionaliste irrationnelle et dépassée ;
- les possibilités de la densification de l'habitat (mitoyenneté...) et des incitations environnementales (panneaux solaires, énergies renouvelables...) ne sont intégrées que de façon marginale par les constructeurs.

S'agissant de l'habitat individuel, l'action de recherche, d'innovation et de communication doit faire partie d'un projet territorial plus vaste, d'ampleur départementale, voire régionale.

- **Associer identité et modernité, un défi économique pour les PME artisanales et de construction en Aquitaine**

Ne cessant de progresser, le secteur de la construction occupe une place primordiale dans l'économie et dans l'emploi en Aquitaine.

Ainsi, l'artisanat du bâtiment représente 40 % du total des entreprises artisanales, ce qui place l'Aquitaine au 1^{er} rang des régions françaises pour cette activité.

Parallèlement les grands constructeurs nationaux renforcent leurs efforts de positionnement sur le marché de la maison individuelle, traditionnellement occupé par les PME (petites et moyennes entreprises) locales.

Bientôt, les constructeurs proposeront aux accédants des constructions modulaires à bas prix. Les qualités techniques et la plasticité de ces systèmes constructifs seront supérieures à celles des « maisons de pays », déclinées des plans-types de l'après-guerre, encore commercialisées aujourd'hui.

Il s'agit d'encourager les entreprises locales de construction de maisons individuelles à ne pas rester en marge des expériences de construction technique et formelle. On peut les y aider en les associant aux réflexions territoriales sur le renouvellement des formes de l'habiter, en leur apportant de nouvelles références architecturales, en les impliquant sur des projets innovants et valorisants.

2/ CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS

L'appel à projets départemental et permanent, avec des acteurs volontaires, permet d'afficher pendant plusieurs années des réalisations exemplaires en termes d'architecture, de paysage et de développement durable.

L'appel à projets se propose de faire bénéficier d'un accompagnement technique et financier les candidats à la construction intéressés par :

- l'adaptation de la production contemporaine courante aux typologies architecturales des territoires,
- l'exigence de qualité environnementale pour leur projet et notamment une haute performance énergétique.

L'appel à projets favorise l'utilisation de certaines techniques de construction (exemple : construction bois) et l'utilisation des énergies renouvelables. Par son caractère permanent, il crée une dynamique, provoque un questionnement et suscite l'innovation, en faisant émerger de nouvelles approches professionnelles de la maison individuelle.

Cet appel à projets portera sur 5 logements maximum par an.

2A. ELIGIBILITÉ DES PROJETS

- **condition n°1 : qui peut répondre à l'appel à projets ?**

Les porteurs de projets (candidats) concernés par le présent appel à projets sont les maîtres d'ouvrage de constructions de logements individuels (isolés ou groupés) pour leur usage principal, dont le démarrage des travaux n'est pas effectif au moment de la demande (copie de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier à fournir à terme faisant foi).

Toutefois, dans la période de démarrage de l'opération (année 2009), les organisateurs se réservent la possibilité d'instruire des projets dont les travaux ont débuté le 1^{er} janvier 2009. Le projet devra obligatoirement être localisé en Lot-et-Garonne, dans ou en limite d'un noyau urbain disposant par exemple d'une école ou du ramassage scolaire, d'une mairie, d'équipements publics et sportifs... afin de limiter les déplacements motorisés.

- **Condition n°2 : les candidats opteront pour l'une des 2 catégories suivantes :**

- maison d'architecte (« mission de base » minimum, avec mention obligatoire du concepteur et copie du contrat),
- maison d'après modèle (avec mention du constructeur, auteur (architecte) du modèle et copie du contrat)

- **Condition n°3 : types d'opérations éligibles**

- constructions neuves,
- extensions d'une surface hors œuvre nette (SHON) supérieure ou égale à 50 % de la SHON existante.

- **condition n°4 : taille des opérations**

1 logement

- **condition n°5 : qualité du projet**

Le projet devra satisfaire à tous les critères du programme.

2B. CONSTITUTION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

- **Les candidats constitueront un dossier comprenant :**

- une copie du dossier de demande de permis de construire (la qualité du volet paysager sera déterminante) et les plans + coupe à l'échelle 1/100^e,
- la fiche de diagnostic de performance énergétique (DPE – la même que celle à fournir au moment d'une vente, cf. <http://www.logement.gouv.fr>),
- la notice descriptive (selon modèle joint) dûment complétée, accompagnée éventuellement de tout document annexe utile (tableau de surfaces, fiche estimative du projet par corps d'état...).

- **Les dossiers complets seront transmis sous enveloppe cachetée portant la mention :**

« Dossier de Candidature - Habitat du futur - Appel à projets - Construction de logements durables en Lot-et-Garonne »

Ils seront adressés au CAUE 47 - 9, rue Etienne Dolet - 47000 Agen

Seuls les dossiers complets feront l'objet d'une attestation de dépôt datée, validant la demande. Les travaux ne pourront commencer qu'à partir de cette date (exception faite pour l'année 2009).

2C. ANALYSE TECHNIQUE DES PROJETS

- **Avis technique du CAUE : critères qualitatifs**

Pour être primés, les projets seront analysés par le CAUE 47 au regard des critères suivants :

critère n° 1 : Qualité de l'intégration paysagère et environnementale

Maîtrise des impacts paysagers et environnementaux : gestion de la topographie, des éléments climatiques, des vues, des aménagements paysagers, de la mitoyenneté, du stationnement, qualité de l'implantation, prise en compte des risques (naturels et technologiques)...

Capacité à permettre une évolution future (nouvelles constructions sur la parcelle, extensions).

critère n°2 : Capacité à constituer une nouvelle référence architecturale

La conception architecturale du projet se voudra particulièrement innovante et maîtrisée pour permettre sa publication et la promotion d'une architecture contemporaine pouvant devenir une référence locale nouvelle.

Respect du caractère identitaire local

Le caractère innovant du projet ne pourra s'affranchir du respect du paysage bâti dans lequel il s'inscrit. Il évitera les poncifs de l'architecture néo-régionaliste ou les pastiches d'architectures exotiques.

critère n° 3 : Capacité à intégrer des nouveaux modes d'habiter

Adaptation du projet à l'évolution des personnes et des familles, accessibilité des personnes à mobilité réduite (handicapées, personnes âgées...), mixité intergénérationnelle...

critère n° 4 : performance énergétique

Sur la base du diagnostic de performance énergétique (DPE) à fournir, le projet devra démontrer sa qualité de conception bioclimatique.

Niveau à atteindre : inférieur ou égal à 50 kWh_{EP}/m².an (bâtiment basse consommation).

critère n° 5 : utilisation des énergies renouvelables et économie des ressources

- L'eau : récupération, économie, recyclage, régulation, assainissement...
- L'électricité : économie, production...
- Le chauffage : énergies renouvelables, régulation, puits canadiens...
- Les déchets : gestion des déchets verts...
- Gestion « durable » du chantier propre.

critère n° 6 : qualité du confort thermique, acoustique et hygrométrique

Dispositifs et matériaux pour permettre une isolation adaptée au contexte (froid, nuisances sonores...) et une ventilation des locaux efficace et économe.

critère n° 7 : qualité et intérêts des matériaux de construction

L'utilisation de matériaux intégrant le coût global, la pérennité de la construction, l'analyse du cycle de vie des matériaux et le respect de la santé seront appréciés : peintures éco-certifiées (éco-labels, NF environnement, labels européens...), bois éco-certifié (FSC - Forest Stewardship Council ou PEFC - Programme for the Endorsement of Forest Certification schemes), isolation matériau naturel, absence de PVC et de colles...

critère n° 8 : cohérence économique du projet

Sur la base de l'estimation par corps d'état (type phase avant-projet définitif - APD - de la mission de l'architecte) et du tableau des surfaces utiles (à fournir), le projet devra montrer une maîtrise des surcoûts liés aux efforts de développement durable. Il ne s'agit pas ainsi de favoriser la mise en place de tous les systèmes industriels coûteux présents sur le marché, mais plutôt de proposer des solutions cohérentes, intelligentes et économes.

Sur la base de tous ces critères, la notice descriptive à fournir par le maître d'ouvrage (suivant le modèle joint) fera l'objet d'une description précise.

Cette communication des solutions techniques s'entend par la volonté des organisateurs du programme de pouvoir diffuser l'information.

- **Les points suivants seront donc détaillés :**

- l'aspect innovant et la reproductibilité technique,
- la mise en œuvre et la pérennité des solutions (notamment pour les solutions innovantes),
- le coût additionnel des solutions au regard des économies réalisées à long terme (réflexion sur le coût global, rapport entre investissement, fonctionnement et maintenance).

- **Conseils**

Pour établir leur projet, les candidats potentiels répondant aux critères d'éligibilité pourront prendre conseil auprès des conseillers du CAUE 47 en charge du programme (architectes et conseillers en énergie).

2D. SÉLECTION DES PROJETS

• Commission de sélection

Le projet sera évalué par une commission de sélection, à l'appui du dossier de candidature et de l'évaluation préalable établie par le CAUE47. Si l'avis n'est pas favorable, une notification est envoyée par le Conseil général.

La commission qui statuera sur la recevabilité des projets sera composée de la façon suivante :

- le Président de la commission : M. le président de la Commission Développement durable du Conseil général de Lot-et-Garonne,
- le(la) Chef du service développement durable du Conseil général de Lot-et-Garonne,
- le Président du CAUE 47,
- le(la) Directeur(trice) du CAUE 47,
- l'architecte conseil de la DDEA,
- l'Architecte des Bâtiments de France,
- un Administrateur du CAUE 47 ayant compétence en matière de Paysage.

A titre consultatif :

- le responsable du Service Habitat du Conseil général de Lot-et-Garonne,
- l'architecte conseiller du CAUE 47 en charge du programme,
- un conseiller en énergie du CAUE 47.

Elle se réunira sur demande du Conseil général.

• Décision et notification du Conseil général

Les projets retenus par la Commission de sélection seront soumis à la décision (avis favorable) du Conseil général.

Une décision d'attribution de la prime et la demande de versement à retourner par le porteur de projet seront alors envoyées par le Conseil général.

2E. VERSEMENT DE LA PRIME ET ENGAGEMENTS DU PORTEUR DE PROJET

• Prime

Une fois toutes les étapes de validation du projet passées, la prime plafonnée à 9 000 € sera octroyée par le Conseil général (par courrier de notification de la prime) à la fin des travaux sous réserve de la remise de :

- la copie de la Déclaration réglementaire d'ouverture de chantier (DROC),
- la copie de l'attestation de fin de chantier,
- la demande de versement de l'aide dûment complétée et retournée à l'adresse suivante :

Conseil général - Service de développement durable
7 rue Etienne Dolet – 47 000 AGEN

5 projets par an maximum pourront être aidés.

• Contrôle

Les organisateurs se réservent la possibilité de contrôler que le projet réalisé correspond bien au projet présenté dans le dossier.

En cas de manquement grave, une procédure de reversement de l'aide sera mise en œuvre.

- **Engagements du maître d'ouvrage :**

Le candidat autorisera sur rendez-vous:

- les organisateurs de l'appel à projets à visiter l'ouvrage après réception des travaux ;
- au maximum 3 visites par an de l'ouvrage pour le public (dates fixées par les organisateurs de l'appel à projets) sur une période de dix ans ;
- les organisateurs de l'appel à projets à publier tous les documents graphiques (plans, photographies...) et descriptifs (techniques, économiques ...) concernant le projet.

2F. ACTION DES PARTENAIRES : LE CONSEIL GÉNÉRAL ET LE CAUE 47

Les organisateurs sont le Conseil général de Lot-et-Garonne et le CAUE 47.

- **Le suivi administratif** sera assuré par le Conseil général, dans le cadre de sa politique de développement durable. Il s'appuiera sur les compétences de l'association CAUE 47 pour rédiger les documents cadres de l'opération, et participer à l'organisation des réunions de lancement ou d'information.
- **Le suivi technique** de demandes sera assuré par le CAUE 47, le conseil des particuliers étant statutairement l'une des activités centrales des CAUE. Tous les ans, plusieurs centaines de candidats à la construction rencontrent les architectes-conseillers du CAUE 47.

A ce titre, les architectes-conseillers et les conseillers en énergie du CAUE 47 pourront :

- informer les particuliers candidats à la construction sur l'existence de l'appel à projets,
- leur expliquer les critères d'attribution de l'aide proposée, les guider dans le choix des critères qu'ils seront amenés à privilégier,
- émettre un avis préalable sur le dossier,
- participer à la commission technique,
- effectuer une visite de contrôle des projets a posteriori.

FICHE DE PROCEDURE

- **Dossier de candidature**

Les candidats intéressés par l'opération pourront demander un dossier de candidature comprenant :

- le cadre général de l'appel à projets,
- la fiche de procédure de l'appel à projets,
- la notice descriptive dûment complétée.

Cette demande s'effectuera par courrier ou courriel adressé au :

CAUE 47
9, rue Etienne Dolet – 47000 Agen
courriel : contact@caue47.com

- **Conseils**

Pour les aider à établir leur programme, les candidats potentiels répondant aux critères d'éligibilité pourront prendre conseil auprès des conseillers du CAUE 47 en charge du programme (architectes et conseillers en énergie).

- **Constitution du dossier de participation**

Les candidats constitueront un dossier comprenant :

- une copie du dossier de demande de permis de construire (la qualité du volet paysager sera déterminante) et les plans + coupe à l'échelle 1/100^e ;
- la fiche de diagnostic de performance énergétique (DPE – idem à celle à fournir au moment d'une vente, cf. <http://www.logement.gouv.fr>) ;
- la notice descriptive (selon modèle joint) accompagnée éventuellement de tout document annexe utile (tableau de surfaces, fiche estimative du projet par corps d'état...).

Ils opteront pour l'une des deux catégories suivantes :

- maison d'architecte (« mission de base » minimum, avec mention obligatoire du concepteur et copie du contrat),
- maison d'après modèle (avec mention du constructeur, auteur (architecte) du modèle et copie du contrat).

Les dossiers complets seront transmis **avant le 16 novembre pour l'année 2009** sous enveloppe cachetée portant la mention :

« Dossier de Candidature - Habitat du futur - Appel à projets - Construction de logements durables en Lot-et-Garonne »

Ils seront adressés à : CAUE 47 - 9, rue Etienne Dolet - 47000 Agen

Seuls les dossiers complets feront l'objet d'une attestation de dépôt datée, validant la demande. Les travaux ne pourront commencer qu'à partir de cette date (exception faite pour l'année 2009).

- **Analyse des projets**

Pour être primés, les projets seront analysés au regard des critères définis dans le cadre général de l'appel à projet.

Une évaluation technique sera réalisée par le CAUE 47 par les conseillers en charge du programme : architecte, conseillers en énergie, paysagiste.... Il consultera si nécessaire tous les services techniques compétents (DDEA, SDAP...).

Cette évaluation sera transmise à la commission technique sous forme de fiche de synthèse.

- **Commission de sélection**

La commission dont les membres sont définis dans le cadre général de l'appel à projets statuera sur les dossiers de candidature pour l'attribution de la prime.

Elle retiendra un maximum de 5 projets par an. Elle tiendra compte :

- de la qualité du dossier de candidature,
- de la fiche d'évaluation du CAUE 47,
- des avis des membres de la commission présents à titre consultatif (cf liste dans le cadre général de l'appel à projets).

A l'issue de la commission, le projet sera soumis à l'avis du Conseil général.

Un avis d'attribution sera alors transmis à chaque demandeur.

Les projets n'ayant pas été retenus mais répondant favorablement aux critères pourront être à nouveau présentés l'année suivante.

Les conditions de versement de la prime sont définies dans le cadre général de l'appel à projets.

- **Renseignements**

CAUE 47

9, rue Etienne Dolet - 47000 Agen

tél : 05 53 48 46 70

contact@caue47.com