



BONUS DE COS : QUELLES PERSPECTIVES D'APPLICATION À LA RÉNOVATION ET À LA CONSTRUCTION DURABLE ?

Définition d'expérimentations en Ile-de-France.

Dominique DROUET, Directeur, Julien GARNOT, Chargé de recherche, RDI – Recherche Développement International, 2 rue Traversière, 71200 Le Creusot. Bureau Paris : 10 rue St Marc (2e), Tél. : 03 8555 8477 drouet@rdi-consultant.com

Motivations / Objectifs

La Loi sur l'énergie de Juillet 2005 permet dorénavant aux communes de bonifier le coefficient d'occupation des sols (COS) dans la limite de 20% pour les constructions performantes au plan énergétique (neuf ou extensions). Les exigences sont définies par des labels énergétiques. Elles tiennent compte également d'une part de production d'énergie renouvelable. Une délibération du Conseil Municipal suffit pour appliquer cette mesure.

La recherche a pour objet d'initier une réflexion nationale et de premières expériences locales sur la mise en œuvre de ce nouvel instrument :

- Réfléchir, avec les acteurs concernés, aux perspectives et aux enjeux de la mise en œuvre de l'instrument "bonus de COS" dans le contexte français.
- Préparer, avec des collectivités locales franciliennes volontaires, la définition d'expérimentations de cet instrument : choix des terrains, des cibles et des taux, des modalités de suivi - évaluation, etc.

Méthodologie

Après une phase de sélection de communes intéressées à construire une expérimentation sur leur territoire, ont été retenues : Aubervilliers, Boulogne-Billancourt, Bry-sur-Marne, Combs-la-Ville, Issy-les-Moulineaux, Juvisy-sur-Orge et Vitry-sur-Seine.

La démarche, centrée sur une interaction entre des praticiens et des experts, s'est ensuite déroulée dans le cadre de 3 ateliers de construction des expérimentations de juin à décembre 2006 : 1 (diagnostic préliminaire), 2 (comment optimiser l'incitation ?), 3 (recommandations aux élus).

Un séminaire de restitution, ouvert largement s'est tenu le 15 Mars 2007.

Résultats / Conclusions

- Les taux de bonification du COS envisagés par les communes, vont de 15 à 20 % pour l'habitat et de 5 à 20 % pour les bureaux.
- Les surfaces supplémentaires créées n'entraînent pas d'augmentation de la consommation d'énergie. Au contraire, cette consommation est fortement diminuée. Par exemple, pour les bureaux, le label Bâtiment Basse Consommation (BBC) diviserait par 2 la consommation par rapport aux exigences de la réglementation en vigueur (RT2005).
- Le COS est utilisé, en moyenne, sur la moitié du territoire des communes pilotes. La loi POPE ne répond donc pas à toutes les situations territoriales. C'est pourquoi, la recherche d'équité entre les zones de leur territoire a amené les communes à envisager d'autres outils de bonification pour récompenser les bonnes pratiques environnementales.
- Ont été étudiées les possibilités de bonifier des paramètres comme le coefficient d'emprise au sol ou la hauteur des constructions, pour divers objectifs : gestion alternative des eaux pluviales, création de locaux vélo, toitures végétalisées,.... La mise en place de tels dispositifs implique une modification du PLU.
- Le bonus de COS offre des réponses modulaires au débat sur la densité urbaine : il permet soit une densification prudente et progressive de certains quartiers, soit une approche volontariste et décomplexée sur l'ensemble de la ville. Dans tous les cas, la densité recherchée s'accompagne d'une amélioration de la qualité environnementale et peut contribuer à limiter l'étalement urbain.

Remerciements

La recherche a été lancée, à la demande de l'ADEME et de l'ARENE Ile-de-France dans le cadre du 1er appel à projet PREBAT début 2006. Elle a été cofinancée pour moitié par chacun de ces deux organismes.

La recherche a bénéficié de l'appui d'un Comité de pilotage, animé par Dominique Sellier (ARENE IdF) et Régine Trotignon (ADEME), auquel on participait : Sylvie Caffiaux et Christelle Bonnet – DGUHC-MECSL, Philippe Chartier – SER, Dominique Crimé – ADEME IdF.

Doivent aussi être particulièrement remerciés tous les représentants des communes pilotes, à savoir : Norbert Baron – Vitry-sur-Seine, Tonia d'Ario – Vitry-sur-Seine, Annick Descamps – Aubervilliers, Laure Doumenc – Aubervilliers, Yann Guedard – Combs-la-Ville, Benjamin Lazslo – Aubervilliers, Jacques Legendre – Juvisy-sur-Orge, Juliette Pernet – Issy-les-Moulineaux, Emily Pichat - Boulogne-Billancourt, Luc Richard – Issy-les-Moulineaux, Michèle Richard – Vitry-sur-Seine.