



16-17 Mai 2007

**1ères Rencontres Franco-Helléniques
et Internationales**

**« Comment aménager dans le contexte
du développement durable ? Transformations
du fait urbain, du cadre bâti et du marché de l'immobilier »**

Lieu : Institut de Développement Régional, Université Panteion d'Athènes



en coopération avec le



Mercredi 16 mai 2007

**12h30-13h00 Enregistrement des participants,
Registration of participants**

Allocution d'ouverture : **Ath.Papadaskalopoulos**, Vice
Recteur, Université Panteion

Salutation d'accueil : **Antigoni Lymberaki**, Présidente de la
Faculté de Développement Economique et Régional,
Université Panteion

Salutations :

Evangelos Baltas, Secrétaire Général du Ministère de
l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire et des Travaux
Publics (sous réserve),

Edi RAMA, Maire de Tirana, Albanie

Valentin Lazarov, Président du NAMCB, Bulgarie

Arab HOBALLAH, Head of Production and Consumption Branch United Nations
Environment Program (UNEP/DTIE)

Dominique BIDOU, CGPC, Président du Forum International SD-MED

Robert SAVY, Président Honoraire du Conseil Régional du Limousin,
Président d'Honneur de SD-MED

Dominique DE LAVENERE, Président du SNAL(FR)

Hélène PAULIAT, Doyen de la Faculté de droit et des sciences
économiques de Limoges, Présidente du Forum Académique SD-MED

Georges PREVELAKIS, Professeur, Université PARIS I-Panthéon
Sorbonne, Président du Forum Académique SD-MED

14h00-15h00 Grands témoignages-Key note speeches :

Christian BRODHAG, Délégué Interministériel au
Développement Durable, Professeur à 'Ecole de Mines de St
Etienne, « **Le Projet territorial de développement
durable, moyen pertinent de mise en place des Agendas
21 Locaux** » (sous réserve)

Georges PREVELAKIS, Professeur, Université Paris I-
Panthéon Sorbonne : « **La territorialité, fondement du
développement durable : une approche comparative** »

Dominique BIDOU, Conseil Général des Ponts et Chaussées,
ex. Directeur Général du CNDB, Président du CIDB (FR) :
« **Opérations d'aménagement et développement
durable** »

**1ère SEANCE : Aménagement urbain et développement
durable : Forme urbaine, mobilité, gouvernance,
financement - Urban project and sustainable
development : urban form, mobility, governance,
financing**

Modérateur : Lydia DRACAKI, Professeure Associée,
Université Panteion d'Athènes

15h00 Stella KYVELOU, Université Panteion d'Athènes :
« **La ville durable, perspectives françaises, grecques et
européennes** »

15h20 Dimitris MILAKIS, Université Technique Nationale
d'Athènes : « **Forme urbaine et choix de déplacement à
Athènes: Vers une approche intégrée d'aménagement
urbain** »

15h40 Mattheos SANTAMOURIS, Université d'Athènes :
« **Forme urbaine et impact écologique de la ville :**

L'empreinte écologique de l'îlot de chaleur Athénien »

16h00 Stavros MENTOS, Ministère de l'Environnement, de
l'Aménagement du Territoire et des Travaux Publics :

« **Grands Projets Urbains et développement durable: Le
cas du Parc d'Hellinikon** »

16h20 Malina DOBREVA, Head of department of the Master
Territory Plan for Sofia : « **General principles of the Master
territory plan of Sofia** »

16h40 Ilias PLASKOVITIS, Université Panteion d'Athènes :
« **Projet urbain et partenariats public-privé** », « **Urban
project and public-private partnerships** »

17h00 Grand témoignages-Key note speeches

Panayiotis GETIMIS, Université Panteion d'Athènes :
« **Strategic Environmental Assessment and New Forms
of urban governance** »

Pierre VAN DE VYVER, Institut de la Gestion Déléguée,
France : « **PPP et projets urbains en France** »

17.40 Débat avec la salle

18.00 Pause Café

2ème SEANCE, Enjeux économiques et fonciers du
développement durable : Politiques de construction
durable et Marché de l'immobilier
**Economic and real-estate issues of sustainable
development : Sustainable construction policies and
real-estate market**

Modérateur : Anastasios KARAGANIS, Maître de
Conférences, Université Panteion d'Athènes, Pireaus Bank

18h30 Grand témoignage-Keynote speech

Arab HOBALLAH, UNEP/DTIE: « **Encouraging
sustainability in construction and in property finance:
The Sustainable Building and Construction Initiative** »

19h10 Zacharias DEMATHAS, Université Panteion d'Athènes : « Politiques foncières et marché de l'immobilier en Grèce : Réalités et perspectives »
19h30 Yordan BOTEV, Université de Sofia : « Politique foncière et marché de l'immobilier en Bulgarie » « Land policy and real-estate market in Bulgaria »
19h50 Emmanuel CRIVAT, Ecole Spéciale des Travaux Publics, **Marian GHEORGHE**, Université de Sheffield : « L'inscription dans le temps du « bâti fonctionnant » pour des stratégies de développement urbain durable »
20h10 Intervenant invité, Crédit Agricole : « La Valeur Verte : Quelles sont les perspectives pour le marché de l'immobilier dans un contexte de développement urbain durable ? »

20.30 Débat, Clôture de la Journée

Jeudi 17 mai 2007

Ouverture 9:h45

10h00 Allocution : Représentant de l'Ambassade de France en Grèce (sous réserve)

3^{ème} SEANCE, La dimension opérationnelle et le rôle des acteurs dans l'aménagement urbain durable
The operational dimension and the role of actors in sustainable urban development

Modérateur : Guy CHAUTARD, Directeur de l'Association HQE

10h10 Dominique DE LAVENERE, SNAL :

« Le rôle du SNAL dans la politique du logement et de l'urbanisme en France »

« The role of SNAL in the land and housing policy in France »

10h30 Gwenaëlle CARFANTAN, SETUR (sous réserve):

« L'adaptatipn de la démarche HQE aux opérations d'aménagement »

«Adaptation of the HQE Process in the urban and territorial projects »

10h50 Isabelle BAER, SNAL :

« L'expérimentation en cours de la démarche HQE sur 10 opérations d'aménagement »

« The on-going experimentation of the HQE Process in 10 urban projects in France »

11h10 Chris ALLEN, AWISH International (US):

«Green Workforce Housing: An Imperative for Urban Sustainable Development in US »

11h30 Dominique DE LAVENERE, SNAL

«Extension de la démarche expérimentale à d'autres pays européens : est-ce possible ? »

«Extension of the experimental Process in other European countries : is it possible ?»

11.45 Table Ronde : Outils et Démarches d'application du développement durable aux projets territoriaux et au cadre bâti : universalité ou adaptation au contexte local ? Modérateur : Stella KYVELOU **Intervenants** : Dominique BIDOU, Georges PREVELAKIS, Arab HOBALLAH, Emmanuel CRIVAT, Hélène PAULIAT, Chris ALLEN, Yordan BOTEV

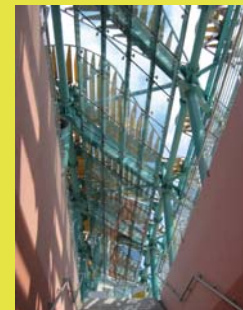
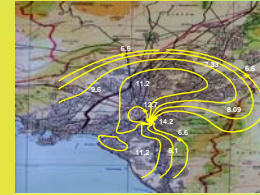
12. 30 Conclusions, Rapport de synthèse :

Hélène PAULIAT, Université de Limoges (FR) :

«De l'aménagement au management territorial : Quels enjeux dans le contexte du développement durable ? »

13h00 Déjeuner

Départ pour les Visites du SNAL



Secrétariat d'Organisation:

Sofia GOUDOUFA (Université Panteion)
 Natasa LYMBERAKOU (Université Panteion)
 Elena GOUSIA (Université Panteion)

Avec la participation de :



Objectifs et contenu des Rencontres

Les approches

Les Rencontres ont comme objectif d'animer de débat et les échanges fructueux autour la relation de l'aménagement et du développement durable en présentant les approches innovantes réalisées en France telles que les **Projets Territoriaux de Développement durable** conçus pour favoriser l'application des Agendas 21 Locaux que celles intégrant la **Haute Qualité environnementale dans les opérations d'aménagement**. **Les questions de gouvernance et de financement et notamment les PPP dans l'aménagement et les projets urbains, seront des thèmes centraux des Rencontres.**



Les enjeux

La loi SRU a imposé aux documents d'urbanisme d'intégrer la notion de développement durable : équilibre entre renouvellement et développement urbains, mixité sociale, utilisation économe de l'espace. Or, depuis sept ans, **l'étalement urbain progresse très fortement** dans l'ensemble des agglomérations françaises. Cette progression résulte d'une offre insuffisante de terrains constructibles proches des agglomérations. Plus les agglomérations restreignent les extensions urbaines, plus l'habitat se disperse de manière désorganisée, de plus en plus loin des villes. Ainsi, de 1999 à 2006, les constructions de maisons individuelles en lotissement et en ZAC sont passées de 50% à 35%, au profit de celles réalisées sur des terrains diffus isolés. L'expérience démontre **qu'il vaut mieux planifier les extensions urbaines, ouvrir l'espace aux opérations d'aménagement** que reporter de fait les constructions sur des territoires plus périphériques, sans vision d'aménagement cohérente. C'est moins la périurbanisation qui est préoccupante que son inorganisation, ses conséquences environnementales, sociales et économiques : **gaspillage de l'espace autour des villes et des villages, mitage des territoires ruraux, impact sur les paysages, usage renforcé de la voiture, flambée des prix du foncier, désolvabilisation des acquéreurs**. Il appartient aux collectivités locales et aux intercommunalités de favoriser des formes urbaines attractives, d'organiser les développements périurbains et de maîtriser l'évolution des territoires ruraux.

Les solutions

Aménager n'est pas un acte banal. Il s'inscrit dans la problématique du développement durable. C'est la raison pour laquelle le SNAL travaille à l'adaptation de la démarche HQE aux opérations de lotissement et de ZAC avec le Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement ou Ministère des Transports, de l'équipement, du Tourisme et de la Mer, l'association pour la Haute Qualité Environnementale (HQE), l'ADEME et l'UNSA.

Comment sécuriser les acquéreurs sur la qualité de leur futur cadre de vie et la pérennité de leur investissement ? Comment concevoir, réaliser et gérer un nouveau quartier répondant à des critères de haute qualité environnementale et de développement durable ?

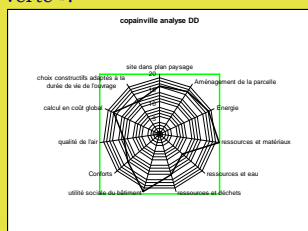
Les 1ères Rencontres Franco-Helléniques et Internationales sur « **Comment aménager dans le contexte du Développement durable** » suivies par les **Visites du SNAL 2007 à Athènes** seront un lieu de débats, d'échanges et d'innovation. Les sessions et tables rondes réuniront des experts et des personnalités de premier plan. Elles seront animées par un journaliste. Nos partenaires français et essentiellement le SNAL traiteront du problème foncier et présenteront les premiers résultats des travaux **sur l'adaptation de la démarche HQE aux opérations d'aménagement**. De leur côté les partenaires grecs présenteront également le problème de l'extension anarchique des villes et le problème foncier résultant, le rôle des urbanistes et des aménageurs en Grèce ainsi que les dispositions législatives (loi 2508/97 etc.) et les programmes et grands projets urbains incitant à des formes plus proches à la « ville compacte » et à la maîtrise de l'acte urbain en Grèce. L'intégration des principes du développement durable tant dans le cadre bâti (comme la démarche sd-med initiée par l'association SD-MED) que dans le projet urbain et le marché de l'immobilier et les efforts respectifs de l'ensemble des acteurs concernés seront, toutefois, les thèmes centraux des Rencontres. Dans ce cadre, **des expériences provenant des Etats-Unis et des pays Balkaniques voisins** (Bulgarie, Roumanie) constitueront des témoignages des experts de l'Association Internationale SD-MED.



Les grandes pistes de réflexion

1 Projet urbain et développement durable

Où en est-on en ce qui concerne l'intégration du **développement durable dans le projet urbain**, dans les projets d'aménagement urbain ? Quels sont les problèmes identifiés, quels sont les acteurs concernés, quelles formes de partenariat pour une **gestion urbaine durable** ? Quelles sont les solutions, les politiques, les stratégies pour améliorer la gestion urbaine ? Les **partenariats publics-privés** et leur application dans les projets d'urbanisme et de construction « durable », les modes de financement innovants et le degré de leur application dans les projets de la ville.....Le **raisonnement en coût global**, a-t-il déjà ouvert un chemin pour évaluer les réalisations **des projets de bâtiment et de ville durables** selon la « valeur verte »?



Comités Scientifiques

Responsable Scientifique :

Stella KYVELOU (GR)

Forum Académique SD-MED :

Hélène PAULIAT (FR)

Georges PREVELAKIS (FR)

Yordan BOTEV (BG)

Emmanuel CRIVAT (FR, RO)

Forum International SD-MED:

Dominique BIDOU (FR)

Arab HOBALLAH (UNEP)

Dominique de LAVENERE (FR)

Isabelle BAER (FR)

Chris ALLEN (US)

Université Panteion :

Athanassios PAPADASKALOPOULOS (GR)

Panayotis GETIMIS (GR)

Lydia DRACAKI (GR)

Ilias PLASKOVITIS (GR)

Zacharias DEMATHAS (GR)

Anastasios KARAGANIS (GR)

Les conclusions

Les conclusions et résultats des Rencontres vont être présentées dans le prochain événement international organisé par SD-MED et ses partenaires en **Janvier 10-12, 2008** à Athènes, sous le patronage de l'Ambassade de France en Grèce : « **La ville méditerranéenne en voie de développement durable : Qualité environnementale et Santé, durabilité dans la gestion urbaine, l'information et la communication, le marché de l'immobilier** »

Les Actes

Les actes de la Conférence seront publiés par la Revue Semestrielle de l'**Association EUROPA** éditée par le **Groupe MONITEUR**

2 Projets territoriaux et développement durable

Une autre piste de réflexion sera le **Projet territorial de développement durable**, un des moyens pour favoriser la mise en place **des Agendas 21 Locaux**. En France, le cadre de référence national pour les projets territoriaux de développement durable propose de regrouper les ambitions du développement durable en un petit nombre de finalités essentielles : - Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère - Préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources - Epanouissement de tous les êtres humains - Cohésion sociale et solidarité entre territoires et entre générations -Dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables. Il retient aussi **cinq éléments déterminants concernant la démarche à conduire pour de tels projets** : - une stratégie d'amélioration continue, - la participation des acteurs, - l'organisation du pilotage, - la transversalité des approches, - l'évaluation partagée.

3 Marché de l'immobilier et développement durable

Qu'est-ce que signifie la « valeur verte » (green value) et à quel degré cette nouvelle philosophie du bâtiment durable (sustainable building) est intégrée dans le marché de l'immobilier ? Comment les politiques de construction durable peuvent influencer le marché de l'immobilier ? Comment **s'inscrit-il l'objet immobilier dans le temps en tenant compte des principes du développement durable** ? Quelle est la réaction du marché aux concepts et aux réalités émergentes d'une part et aux nouvelles législations européennes, d'autre part ? Quelles sont les perspectives de développement et quel sera l'avenir d'un marché de l'immobilier « vert » ?



Les Grands témoins – Key note speakers

Christian BRODHAG, Délégué Interministériel au Développement Durable, Professeur à 'Ecole de Mines de St Etienne

Georges PREVELAKIS, Professeur, Université PARIS I – Panthéon-Sorbonne.

Dominique BIDOU, Conseil Général des Ponts et Chaussées, ex. Directeur Général du CNDB, Président du CIDB (FR), Président du Forum International SD-MED

Arab HOBALLAH, Head, Production and Consumption Branch United Nations Environment Program (UNEP/DTIE), ex. Deputy Coordinator of the UNEP/Mediterranean Action Plan, Représentant de l'UNEP au sein de SD - MED.

Panayiotis GETIMIS, Professeur, Université Panteion d'Athènes, Directeur de UEHR, Membre d'Honneur de SD-MED

Pierre VAN DE VYVER, Délégué Général, Institut de la Gestion Déléguée, France

Dominique DE LAVENERE, Président du SNAL