

3^{ème} rencontre du Club régional « Quartiers durables de Rhône-Alpes » « du passage du projet à la mise en œuvre »

30 septembre 2010, Sainte Foy lès Lyon

C O M P T E R E N D U

► SOMMAIRE

- ◆ Objectif et déroulement de la journée p. 2
- ◆ Témoignage de Mme Knopp, Directrice Générale des Services de la commune de Varcès p. 2
- ◆ Introduction de l'après-midi par Pierre Bezina, Directeur des Politiques territoriales, Région Rhône-Alpes p. 3
- ◆ Restitution des ateliers et réactions des experts p. 3
 - Atelier 1 : programmation p. 3
 - Atelier 2 : montage de l'opération p. 3
 - Atelier 3 : encadrement de la qualité environnementale p. 4
- ◆ Pistes et thèmes à développer dans les prochains clubs p. 4

Vous pourrez retrouver toutes les informations relatives à cette rencontre ainsi que les supports de présentation dans la rubrique « Quartiers durables de Rhône-Alpes »
<http://territoires.rhonealpes.fr/>

RhôneAlpes Région

la Citoyenne

Objectif et déroulement de la journée

(présentation par L. Zaghouane de la Direction des Politiques territoriales et A. Avitabile d'EPURES)

L. Zaghouane rappelle les objectifs du club :

- créer une communauté professionnelle, un réseau de techniciens partageant les mêmes préoccupations, rencontrant des difficultés similaires et ayant de bonnes idées à partager,
- répondre aux besoins des candidats et être au plus proche des attentes en matière d'accompagnement de projets urbains durables.

Cette rencontre est organisée sur la journée afin de permettre des temps d'échanges plus longs. Trois ateliers sont prévus le matin avec une restitution en séance plénière l'après-midi. Des interventions d'experts en management de projet et en ingénierie financière ayant travaillé sur la réalisation de l'écoquartier de « la Giraudière » à Varcès (38) sont prévues en fin d'après-midi, leurs contributions sont possibles tout au long de la journée.

Présentation des ateliers par A. Avitabile :

Atelier 1 : **Programmation** : de la 1^{ère} esquisse du projet à la finalisation d'un programme précis et viable. Cet atelier a pour objectif de répondre aux questions suivantes :

- comment les équipes peuvent élaborer leur programme et sa faisabilité?
- quelle ingénierie est mobilisée ?
- comment affiner l'esquisse du programme, quels acteurs mobiliser ?
- comment tester la faisabilité économique ?

Atelier 2 : **Montage de l'opération** : le dispositif de mise en œuvre du projet. Cet atelier vise à répondre aux questions suivantes :

- comment envisager le passage du projet à la réalisation ?
- quel est le dispositif de conduite du projet ? quel mode de concertation envisager ?
- y a-t-il déjà un dispositif opérationnel mis en place ?

Atelier 3 : **Encadrement de la qualité environnementale**. Cet atelier prévoit d'aborder les questions suivantes :

- quels éléments de diagnostic ont été conduits dans chaque projet ?
- comment enrichir le projet sur les aspects environnementaux ?
- comment, à chaque étape du projet et de sa mise en œuvre, rester dans cette logique d'approche environnementale ?

Témoignage de Mme Knopp, Directrice Générale des Services de la commune de Varcès sur le dispositif de travail mis en place pour la création de l'écoquartier « la Giraudière » *(cf. ppt)*

Avancement du projet aujourd'hui : les arrêtés de permis de construire ont été délivrés le 30 septembre, le marché pour la voirie a été lancé avec démarrage de la première tranche des travaux le 15 octobre. Cette voirie desservira la 1^{ère} ZAC. En parallèle, la collectivité mènera la négociation avec le CNPN* concernant la 2^{ème} ZAC dont les travaux seront lancés d'ici au moins 5 ans.

* CNPN : conseil national de protection de la nature

Introduction de l'après-midi par Pierre BEZINA, Région Rhône-Alpes :

Le but annoncé de ce club est d'impulser une démarche constructive avec les maîtres d'ouvrage, dont la Région est un acteur à part entière afin de faire mûrir la réflexion des élus sur les questions de quartiers durables en Rhône-Alpes. S'appuyant sur la dynamique enclenchée dans le cadre de l'appel à projet 2009, la Région a initié une évolution des pratiques qu'elle continuera à accompagner dans le cadre de ses dispositifs contractuels de droit de commun.

Restitution des ateliers et réaction des experts :

Atelier 1 : Programmation : de la 1^{ère} esquisse du projet à la finalisation d'un programme précis et viable (restitution par A.M. Maür de l'AURG)

Parmi les difficultés rencontrées on peut noter :

- des marchés peu porteurs qui n'incitent pas à la prise de risques ;
- des collectivités démunies en matière d'ingénierie qui se tournent vers le privé à travers une multiplication de consultations ;
- un décalage entre les ambitions que l'on se fixe, les pratiques des promoteurs et les attentes des habitants qui sont parfois à l'opposé de ce que la commune essaie de mettre en place.

Des pistes à creuser :

- comment structurer l'ingénierie des études préalables et d'accompagnement ?
- quelle faisabilité des projets immobiliers du point de vue des promoteurs ?
- comment concilier l'envie de faire mieux à travers un quartier durable, donc de rompre avec des pratiques et en même temps de le faire accepter à des milieux professionnels et à des habitants « frileux ».

Atelier 2 : Montage de l'opération : le dispositif de mise en œuvre du projet (restitution par A. Avitabile d'EPURES et G. Veyret-Abran, de la ville de Varcès)

Au vu des différentes expériences, il y a une tendance générale à ne pas savoir comment envisager le projet et comment procéder concrètement.

Avec le recul on s'aperçoit que pour faire un projet d'aménagement contrôlé par une collectivité locale, que ce soit en ZAC ou par le biais d'une autre procédure, il faut réussir à avoir, soit en interne, soit par un prestataire extérieur, de multiples compétences, ceci afin de :

- définir le cadre du projet, le périmètre, la procédure d'aménagement, les problématiques foncières et environnementales, les modalités de concertation, le mode d'urbanisation, les relations avec les différents partenaires (CG, Région, EPF,...), la vie du projet via des comités de pilotages et enfin les cahiers des charges inhérents à chaque marché (études environnementales et maîtrise d'œuvre opérationnelle) ;
- envisager l'équilibre financier de l'opération à long terme ;
- prévoir l'impact de l'urbanisation sur les documents d'urbanisme existants ou à créer.

Il semble que la plupart des collectivités publiques présentes à ce Club n'aient pas ces moyens là en interne.

Principale réponse apportée par Mme KNOPP de la commune de Varcès :

« Quand on ne se sent pas de mener l'opération en interne, on choisit une AMO extérieure. De la sorte, les missions de l'AMO sont définies précisément. Pour ce qui nous concerne deux marchés ont été lancés: un marché de maîtrise d'œuvre urbaine opérationnelle et un marché d'étude environnementale AEU. La rédaction de ces marchés est compliquée, dans ce cas il vaut mieux avoir une AMO qui a l'expérience nécessaire pour pouvoir rédiger ces marchés et en suivre l'exécution. L'AMO doit aussi être capable de recadrer et de rappeler le mode d'emploi des marchés.

Le rôle de l'AMO est également de sécuriser le projet afin de le rendre lisible sur le long terme et de permettre à l' élu de porter le projet même si il peut y avoir différents aléas (juridique, financiers, écologiques) ».

Atelier 3 : Encadrement de la qualité environnementale (restitution par O. Blanquet de l'EPANI)

Points saillants relevés au sein de cet atelier :

- une volonté très forte de la maîtrise d'ouvrage du projet (une maîtrise d'ouvrage bien menée permet, grâce à l'information et à la formation, d'impliquer les élus qui seront à même ensuite de défendre le projet et d'amener des convictions environnementales) ;
- des contextes de marchés locaux très différents en fonction des projets (un marché porteur facilite les exigences environnementales vis-à-vis des promoteurs) ;
- des outils (référentiels) trop généralistes qui semblent peu adaptés (à l'exception de l'AEU) ;
- la localisation du projet à un rapport direct avec le type d'exigence environnementale (bruit, déplacements) ;
- nécessité de considérer la démarche de manière globale et intégrée (L'AMO doit intervenir dès le début et surtout englober un maximum de partenaires). L'absence d'une politique foncière globale est pénalisante ;
- un nécessaire équilibre entre exigences environnementales et aspects socio-économiques ;
- une prise en compte souhaitable de la nature en ville (le « vide » pour faire accepter de la densité, facteur de qualité de vie) ;
- le choix d'une ZAC, en donnant accès aux cahiers des charges de cessions de terrains permet d'avoir des exigences environnementales juridiquement contraignantes.

Face aux remarques relatives à l'aspect restrictif de la notion d' « Ecoquartier », il est rappelé que l'appel à projet « quartiers Durables » a été lancé au niveau régional pour justement prendre en compte toutes les dimensions du développement durable et non pas uniquement à l'environnement stricto sensu, s'attacher au contexte local et organiser des échanges entre des acteurs qui ont des problématiques similaires (cahier des charges de Loriol par exemple).

Au sujet du foncier, la Région va essayer de proposer aux collectivités, à travers un centre de ressource, un dépannage de premier niveau grâce à des clefs méthodologiques (ZAC,...).

Pistes et thèmes à développer dans les prochains clubs :

- Devant l'absence de base de données et de mise en commun des informations entre les collectivités, comment améliorer le partage des retours d'expérience ?
- Comment organiser la concertation entre les différents acteurs du projet (comité de pilotage, comité technique, ateliers d'habitants...).
- Quelle modalité d'accompagnement des communes ayant choisit une régie directe pour monter leurs opérations d'aménagement ?
- Concertation et démarche participative : convaincre et impliquer les habitants, comment donner à ce projet des vertus pédagogiques mais aussi comment développer le lien social grâce aux quartiers durables ?

Date du prochain club : le jeudi 16 décembre sous la forme de visites de terrains

Rhône-Alpes Région

la Citoyenne

Direction des Politiques Territoriales - Service Ingénierie, Planification, Connaissance des Territoires

CONSEIL RÉGIONAL RHÔNE-ALPES

78 route de Paris - BP 19 - 69751 Charbonnières-les-Bains Cedex

Téléphone 04 72 59 46 67 / Télécopie 04 72 59 47 84

courriel : dptipct@rhonealpes.fr