



Club National EcoQuartier

4 mars 2010

Groupe de travail **2**



Le pilotage d'un EcoQuartier

Photo : maquette ZAC de Bonne Grand Prix EcoQuartier 2009

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**



Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer
Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

www.developpement-durable.gouv.fr



Contexte et enjeux

Dans le cadre de l'appel à projets EcoQuartier 2009 du MEEDDM, un club national d'échanges est mis en place. Ce club prend notamment la forme d'un ensemble de quatre groupes de travail nationaux, chacun traitant d'une question thématique et transversale à la réalisation d'un EcoQuartier. Chaque groupe organisera son travail en trois sessions d'ateliers au cours desquelles les interventions des collectivités, aménageurs et autres porteurs de projets seront libres. L'objectif principal est d'offrir aux collectivités candidates à l'appel à projets EcoQuartier 2009, un espace de questionnement et de prise de recul leur permettant d'échanger sur leurs pratiques et savoir-faire.

Le groupe de travail n°2 « le pilotage d'un EcoQuartier » traitera des questions d'organisation de la maîtrise d'ouvrage urbaine et des rapports entre la collectivité et les acteurs du projet dans une optique très opérationnelle, pour répondre au mieux aux besoins et aux attentes des collectivités et des aménageurs.

La lecture des dossiers des collectivités déposés lors de l'appel à projets EcoQuartier 2009 montre une prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux qui se traduisent par des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères dans les projets d'aménagement. Certaines prescriptions anticipent sur les réglementations futures, d'autres sont assez innovantes. Plus fondamentalement, les premières réalisations montrent la nécessité de renouveler les pratiques professionnelles de l'aménagement urbain, notamment en développant une conception davantage intégrée avec de nouvelles compétences à développer. L'hypothèse que nous faisons est que la réalisation d'un EcoQuartier est différente d'une opération d'aménagement classique :

- **L'approche transversale des thématiques** (le logement, le lien avec les espaces publics, la question de la mobilité, le traitement des déchets, etc) est incontournable. Elle permet d'anticiper sur la gestion future du quartier, son coût comme son organisation.
- La réalisation d'un EcoQuartier se traduit aussi par des coûts plus élevés qu'une opération classique (des aménagements publics différents, un coût promoteur plus élevé⁽¹⁾). Aujourd'hui, il est difficile d'obtenir des chiffres précis quant à ce surcoût ou ce sur-investissement. D'ailleurs, le vocable diffère selon les points de vue. Il semble toutefois qu'**une meilleure conception du projet et donc d'organisation du projet permet une maîtrise de ces coûts** pour un projet de qualité.
- Enfin, c'est peut-être **une autre approche des différentes phases du projet** qu'il faut envisager avec une nouvelle structure de coûts et des acteurs correspondants, permettant de relier l'acquisition foncière à la gestion du quartier produit. L'EcoQuartier est-il une opportunité pour réinventer le processus d'aménagement ?

⁽¹⁾ Selon les estimations données par les différents professionnels de la construction, on aboutit à des « surcoûts » allant de 7 à 20%. Ces chiffres sont néanmoins à prendre avec précaution. *Le Monde*, supplément du samedi 12 septembre 2009.



Objectifs

L'objectif spécifique de ce groupe de travail est de comprendre les **mécanismes opérationnels** qui sous-tendent la réalisation d'un EcoQuartier et **de pointer les difficultés**, notamment structurelles liées à la réalisation de tels quartiers. Les fortes exigences des EcoQuartiers impliquent un pilotage plus important, afin de mettre en place les expertises et les outils nécessaires à la réalisation de ce projet, tout en garantissant un projet financièrement faisable.

Le groupe de travail se penchera sur la manière dont les aménageurs et les collectivités se sont organisés pour concevoir puis réaliser leurs projets. En quoi également les organisations mises en place sont-elles reproductibles pour d'autres opérations et dans d'autres territoires ? L'objectif de ces sessions de groupe de travail est donc de trouver des pistes de réflexions et des éléments de méthodologie autour de l'organisation de projets, pour faciliter la conception et la réalisation d'un EcoQuartier.

Méthodes de travail

Trois sessions d'une journée sont prévues en 2010 pour ce groupe de travail, la première date étant fixée au 4 mars à Paris.

Les séminaires seront animés par le **CETE de Lyon** et le bureau de l'Aménagement Opérationnel Durable **AD4** du MEEDDM avec la collaboration d'acteurs partenaires (ADEME, CSTB, CERTU, CDC, etc) et acteurs institutionnels (CGDD, universités, etc)

Chaque session de travail se déroule de la manière suivante :

- Une introduction générale sur la problématique de la journée.
- Le traitement d'un premier sous-thème durant la matinée avec un témoignage d'une collectivité et/ou d'un aménageur qui sert de discussion/débat.
- Une synthèse des échanges sur ce sous-thème.
- Le traitement d'un second sous-thème durant l'après-midi avec également un témoignage.
- Une synthèse des échanges sur ce sous-thème.
- Une synthèse globale de la journée réalisée par un chercheur.

Les discussions auront lieu en sous-groupes pour favoriser les échanges. Une large place sera donnée aux discussions et aux échanges. Nous prévoyons au minimum une heure d'échanges sur chaque sous-thème.

Une participation assidue aux sessions du groupe de travail est demandée afin d'assurer la cohérence et un meilleur suivi d'une réunion à une autre. Sur le site Extranet, un forum est mis en place pour recueillir les attentes, les questions et les contributions complémentaires.



Programme

Sur la base des dossiers de candidatures et des propositions des collectivités, l'objet de ces trois sessions est décliné ci-après sous forme de propositions de thèmes de débat. Ces propositions pourront évoluer selon les attentes plus précises des collectivités et des participants aux séminaires. L'idée est de co-construire la problématique de ces sessions avec les participants du groupe de travail, en fonction de leurs besoins et de leurs attentes.

Groupe de travail n° 2

■ 4 mars - session 1 – Paris, Grande Arche de la Défense

Savoir s'entourer : quelle équipe projet pour être performant ? Comment choisir et piloter les bureaux d'études et les AMO ?

La réalisation d'un EcoQuartier implique pour les collectivités de s'entourer de professionnels externes et internes à leurs services pour faire émerger leurs projets, pour concrétiser leurs objectifs ou pour évaluer leur mise en œuvre. Les études et les outils sont nombreux, thématiques pour certains et transversaux pour d'autres. Les experts interviennent à tous les stades du projet, voire après sa réalisation afin de garantir la pérennité de l'EcoQuartier. Ils aboutissent parfois à des orientations opposées, difficiles à arbitrer. Ils sont indispensables et s'ils ne sont pas prévus, leurs coûts peuvent avoir un impact important sur l'équilibre financier de l'EcoQuartier.

Comment mettre en place une équipe projet performante au sein de la collectivité pour faciliter le travail transversal : une mission spécifique ? Une structure dédiée comme une SPLA (Société Publique Locale d'Aménagement) ? Quels suivis des objectifs ? Par quelle AMO ? Comment les choisir ainsi que les autres bureaux d'études ? Que leur demander ? Quels coûts et rapport qualité/prix ? Quel rôle auprès de la collectivité qui, à terme, assurera la gestion de ce quartier ?

■ 10 Juin - session 2 – Lyon

Les liens et relations entre la collectivité, l'aménageur et les promoteurs

Comment inviter les aménageurs à produire des aménagements et des services urbains performants et les promoteurs à construire des bâtiments performants ? Comment tenir les objectifs et les engagements du développement durable depuis la conception du projet à sa réalisation, de la collectivité vers les promoteurs-constructeurs via l'aménageur ? Comment inciter les promoteurs à délivrer des bâtiments plus durables et en cohérence les uns avec les autres ? Quelles marges de négociations sont possibles à travers la charge foncière ?

■ 7 octobre - session 3 – Paris, Grande Arche de la Défense

L'évolution d'un projet dans le temps

Un projet d'EcoQuartier, comme toute opération d'aménagement est un projet de moyen à long terme. Il est donc difficile de prévoir d'emblée le programme dans son détail et ses exigences. Par exemple, si les premiers EcoQuartiers pouvaient être qualifiés de performants en construisant des logements BBC, d'ici quelques années, ces logements seront standards.

Comment prendre en compte le temps dans des opérations longues avec les outils de l'urbanisme actuels et les règles du code des marchés publics ? Quels sont les points de blocage ? Législatifs ? Juridiques ? Financiers ?



Pour tous renseignements sur le groupe de travail :

Dominique OUDOT-SAINTGERY

tél :

mel :

DGALN/DHUP/AD4

01.40.81.95.33

dominique.oudot-saintgery@developpement-durable.gouv.fr

Erwin RICLET

tél :

mel :

DGALN/DHUP/AD4

01.40.81.97.29

erwin.riclet@developpement-durable.gouv.fr

Florence MENEZ

tél :

mel :

CETE de Lyon

04.74.27.51.84

florence.menez@developpement-durable.gouv.fr

Pôle National EcoQuartier - mel :

ecoquartier.cete-lyon@developpement-durable.gouv.fr

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**

Centre d'Etudes Techniques de l'Équipement du Sud-Ouest

rue Pierre Ramond - BP 10
33166 Saint-Médard-en-Jalles Cedex
Tél : 05 56 70 66 33
Fax : 05 56 70 67 33

