

Ateliers écoquartiers régionaux

Atelier de l'Ain
du 7 février 2012 à Bourg en Bresse



Contexte de la thématique : Cet atelier s'inscrit dans l'organisation des ateliers régionaux pilotés par la DREAL

Organisation :

L'atelier écoquartier a réuni 45 personnes à la DDT de Bourg en Bresse. L'assemblée était composée de 21 élus, les 24 autres personnes étant des fonctionnaires de l'état et des collectivités territoriales et des professionnels (architectes, directeurs de SEM etc....)

Une présentation de la grille écoquartier avait été faite lors d'une rencontre, organisé par la DDT01, avec des élus en 2011.

Les interventions : le programme et les réactions

Un mot d'accueil par M. Martinet Didier, adjoint au DDT ouvre cet atelier en expliquant qu'il s'inscrit dans une démarche régionale déjà expérimentée dans d'autres départements par la DREAL avec le soutien des DDT. Le but est de mettre en relation les acteurs de l'aménagement et de faciliter l'émergence de projet.

Guy Marchand décrit le principe de cette rencontre en 3 objectifs :

- permettre un partage d'expérience (intervention du maire de Buellas)
- mettre en relation les porteurs de projets avec les institutionnels et les professionnels de l'aménagement durable (EPF de l'Ain, CDC, Urbanistes)
- donner une dimension opérationnelle à partir d'une thématique (le foncier)

1) Commune de Buellas

Le projet présenté dans un premier temps par Monsieur Chanel, maire de la commune et ensuite par J. GERBE architecte de l'opération, a participé à l'appel à projet 2011 de l'État. La commune se situe en couronne péri urbaine de Bourg en Bresse et connaît une progression de 2,6% d'habitants par an. Une dent creuse de 1,4 ha en centre-bourg a suscité une réflexion d'aménagement en cohérence avec le ScoT et le PLU. L'acquisition foncière s'est faite en 2 temps : l'acquisition en régie d'une maison et d'un terrain par négociation amiable, puis l'intervention de l'EPF de l'Ain a permis de poursuivre l'acquisition de 9260m² avec un portage foncier par l'EPF sur 4 ans. Le volet aménagement est effectué avec l'appui de 2 bailleurs débouchant sur la réalisation de 20 logements sociaux BBC destinés à la location. La ferme bressane et son verger, partie intégrante du projet, reste à acquérir.

Les réactions : Questions / Débat :

1) *Est-ce que l'acquisition de la maison a été faite sur l'opportunité d'une préemption lors d'une vente ?*
Non, l'acquisition s'est faite sur une volonté de la commune de par une négociation amiable. Le maire précise l'importance d'avoir une politique d'anticipations foncières.

2) *Comment se sont déroulés la consultation des aménageurs ? Est-ce avec l'appui d'une assistance ?*
Non toute la consultation a été réalisée en interne.

3) *Vouloir utiliser ce foncier pour faire un écoquartier n'engendre t-il pas un surcoût par rapport un aménagement standard ?*

La réponse est apportée en deux temps.

Tout d'abord qu'est-ce qui différencie un écoquartier d'un quartier standard. Un écoquartier ne se réduit pas à une simple idée de « réserve d'indiens », mais se construit autour d'une réflexion élaborée sur plusieurs thématiques croisées. A cet effet, une grille représentant 4 dimensions et 20 ambitions, a été

élaborée pour permettre et susciter la réflexion sur toutes les thématiques de façon transversale (démarche et processus, cadre de vie, développement du territoire, et préservation des ressources). Cette grille déjà présentée lors d'une réunion en 2011 est disponible sur notre site internet.

L'utilisation de cette grille, les réflexions préalables, le fait de s'entourer de compétences doivent éviter tout surcôt à la création d'un écoquartier.

L'idée première étant de s'inscrire dans un aménagement plus vertueux, la démarche écoquartier répond à l'objectif de mieux préserver les ressources, de mieux appréhender les dépenses, d'avoir une gestion plus vertueuse des besoins.

La réflexion doit dépasser le coût d'investissement et introduire la notion de coût global (coût d'investissement + coût de fonctionnement et d'entretien)

4) y a t il eu un lancement d'un agenda 21 ?

Non, le maire explique que la démarche est lourde par rapport à la taille de sa commune (2000 hab) mais l'esprit d'une démarche concrète est présente.

5) Ce projet regroupe 20 logements locatifs, y a t il eu une réflexion sur l'accession à la propriété privée ?
Dans un écoquartier, il est normal de s'interroger par rapport au logement social et de répondre à une offre en adéquation avec la demande. Pour ce secteur, plusieurs réflexions ont été menées, débouchant sur la solution retenue, le maire restant par ailleurs ouvert à toute réflexion pour produire du logement à l'accession.

2) Ecoquartier et portage foncier par la CDC

Guy Marchand prie d'excuser Mme AMADIEU de la CDC indisponible ce jour; il indique l'existence des prêts Gaïa (à court ou à long terme) permettant le financement de portage foncier ou la constitution de réserves foncières. Le ou les terrains portés grâce à ce prêt doivent être destinés pour partie (25% de la SHON du programme immobilier à venir) à la construction de logements locatifs sociaux. Sont éligibles les collectivités territoriales, les bailleurs sociaux, les EPF, et les SEM.

Pour plus d'information contacter Mme AMADIEU à la CDC

3) Présentation du rôle de l'EPF de l'ain

Monsieur P. MORRIER, directeur de l'EPF de l'Ain, présente l'organisation et le rôle de l'EPF dans le portage foncier.

A partir de deux exemples : la commune de Fareins, et la commune de Versailleux, il explique l'intérêt pour les collectivités de faire appel à l'EPF

- 1- acquisition (le coût à un moment « T » n'est plus un obstacle pour la collectivité)
- 2- négociation (pas de prise directe avec le propriétaire pour la collectivité et savoir faire de l'EPF)
- 3- portage gratuit pour la collectivité pendant 4 ans, temps qui lui permet de construire son projet
- 4- rétrocession sans plus-value et possibilité de transfert vers un partenaire choisi par la collectivité pour cette opération (SEM, Bailleurs...)

Les réactions : Questions / Débat :

Les deux maires respectivement élus à Fareins et à Versailleux apportent leur témoignage :

Fareins : Le maire explique qu'une opportunité foncière s'est présentée à la commune : vente d'un château sis sur un terrain stratégique pour l'action publique. Le coût de 1M€, était insurmontable pour la collectivité sans l'appui de l'EPF. Pendant le portage de 4 ans la collectivité conduit une réflexion sur l'aménagement d'un écoquartier sur une partie du terrain pour rentabiliser l'acquisition, et le château deviendra un bâtiment public .

Versailleux : Le maire indique qu'il s'est retrouvé face à une réserve foncière sur laquelle, des projets privés pouvaient émerger de façon anarchique. Face à cette crainte, le partenariat avec l'EPF a permis de mener des orientations plus cadrées en conciliant des initiatives privées avec des exigences publiques.

4) Illustration : une démarche d'urbanisme de projet à Saint Romain en Viennois (84)

Cette intervention de C. CREISSELS, Urbaniste retrace l'expérience vécue par une commune du Vaucluse sur un projet d'aménagement déposé par un particulier sur un périmètre compromettant pour la collectivité. L'expérience montre qu'une veille sur les réserves foncières et le cadrage par la planification est utile pour les élus afin d'éviter des situations de blocage dans l'évolution cohérente du territoire.

Les réactions : Questions / Débat :

Comment concilier un projet privé avec des exigences publiques ?

L'expérience montre que les exigences d'un PLU peuvent infléchir des choix plus cohérents dans un aménagement. Par ailleurs, les OAP (Orientation d'Aménagement de Programmation) sont des leviers pour développer des projets en partenariat avec le privé.

Corine Creissel ouvre la porte vers un thème inhérent aux préoccupations des élus : la planification.

5) Informations sur l'appel à projet 2011 et clôture de l'atelier

M. Marchand indique que la remise du palmarès a eu lieu le 30 novembre 2011. Sur les 393 dossiers, la région Rhône-Alpes a déposé 40 dossiers (dont 2 dans l'AIN.) avec 10 nominations pour 7 collectivités de Rhône-Alpes et deux ont été primées :

- Lyon 9 : Projet de renouvellement urbain de la Duchère

primé au palmarès territoires stratégiques- Renouvellement Urbain, catégorie Rénovation de Quartier

- Saint Etienne : Manufacture – Plaine d'Achille

primé au palmarès territoires stratégiques- Renouvellement Urbain, catégorie requalification urbaine

Ensuite, M. Marchand informe la mise en test en 2012 d'un label pour cette démarche écoquartier dont les outils et l'organisme porteur sont en cours d'élaboration.

Pour conclure, un remerciement est adressé aux animateurs et aux participants de cette demie-journée.

Questionnaire de satisfaction:

Un questionnaire de satisfaction a été distribué afin de recueillir les attentes des participants.

La restitution de ce questionnaire repose sur 22 réponses.

L'exploitation des réponses font ressortir les éléments de réponses aux questions posées :

1) Le thème traité par cet atelier a-t-il apporté les réponses attendues par les élus ? (68% en partie, 32% en totalité)

2) Cet atelier est une porte d'entrée pour rencontrer des acteurs impliqués dans le thème abordé ?
(95 % oui, et 5% non).

3) Les participants ont jugés les présentations sur le thème du foncier pertinentes (82%) ou moyenne pertinente (18%).

Une demande d'approfondissement sur ce thème est demandée (55%).

Cet atelier a généré des demandes complémentaires sur les thèmes suivants (1) :

- les outils d'urbanisme et les enjeux (PLU, OAP, ScoT...)

- le label, la démarche écoquartier (choix des partenaires, montage juridique et financier, gouvernance de projet)

- l'accompagnement social des habitants, le retour et perceptions d'expériences, impact financier de l'approche écoquartier et indicateurs

(1) cités par importance de fréquence dans les réponses

Le prochain thème de l'atelier Ain traitera de la planification

Lyon, le 20/02/2012