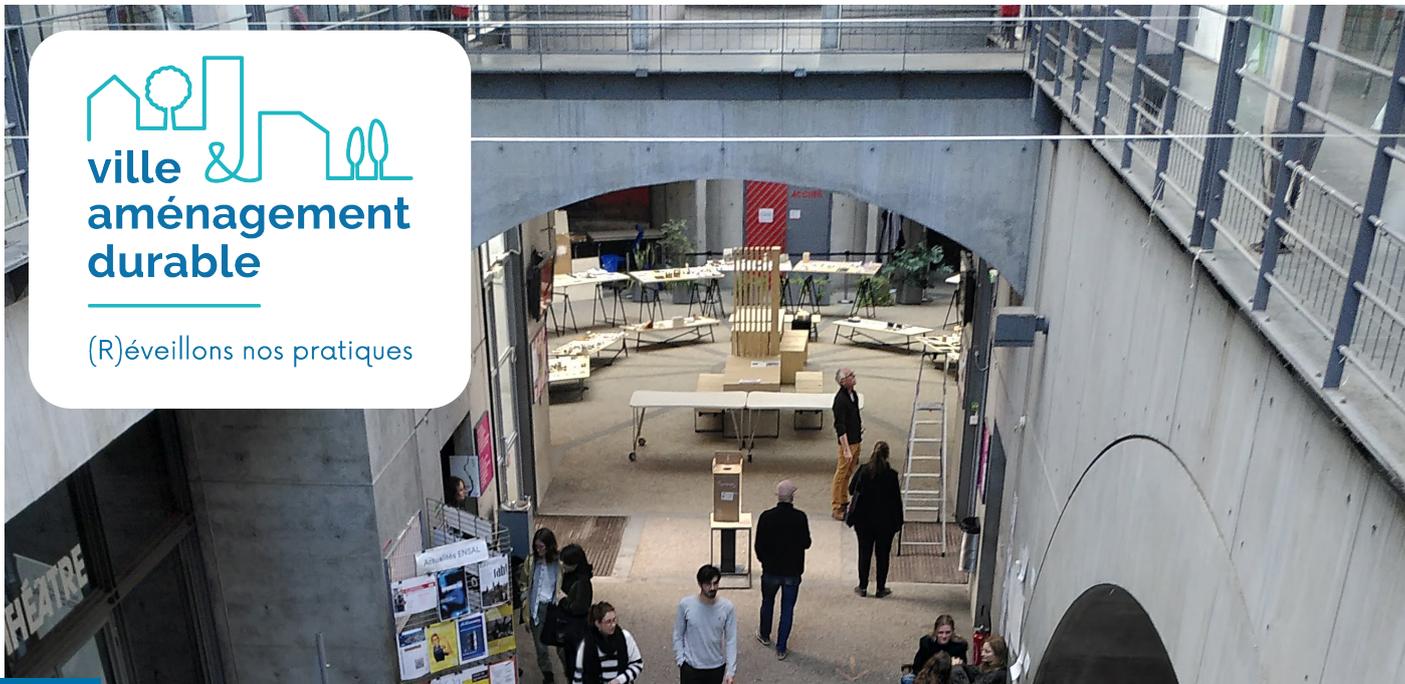




(R)éveillons nos pratiques



Co-Lab' : Workshop "coconstruisons l'habitat autrement" Compte Rendu 1 an après



La mission collective de Ville & Aménagement Durable, sa vision prospective et sa connaissance des enjeux environnementaux et sociaux sont au service des projets et des évolutions des modes de faire.

C'est donc tout naturellement que Ville & Aménagement Durable, soucieuse de contribuer à une ville désirable, frugale, abordable et porteuse de lien social, a initié ce workshop "Coconstruisons l'habitat autrement" pour passer de l'idée à l'action.

Trop souvent sous estimées, les phases de diagnostic, d'inspiration, d'analyse, de concertation, de définition des attendus et objectifs sont cependant essentielles dans la genèse d'un projet et nécessitent un travail approfondi sous un prisme de compétences élargies.

La pluridisciplinarité et la disponibilité de son réseau qui en fait sa force ont permis à Ville & Aménagement Durable de fédérer cette intelligence collective.

Quelle effervescence de matière grise au cours de cette journée !

La créativité, les ambitions, les recommandations, les modes de faire, impulsés par ce premier atelier autour des 4 projets sélectionnés sur des territoires et des problématiques très différentes ont ouvert d'autres approches et seront une source d'inspiration pour aborder de futurs projets.

« Le chemin est long du projet à la chose ». Alors : Saisissons-nous de cette nouvelle approche pour structurer de solides fondations aux projets !

Sabine Bonnet,
Co-présidente de Ville et Aménagement Durable
et membre de la Co-Lab'

Introduction

Ville & Aménagement Durable est un réseau de professionnels du bâtiment et de l'aménagement durable en Auvergne-Rhône-Alpes. Il regroupe 450 structures adhérentes. Tous les métiers sont représentés, pour ensemble, s'informer, se former, débattre et coconstruire de nouveaux standards.

La force de VAD, des professionnels au service des professionnels, où les adhérents sont les moteurs de l'activité en mettant leur expérience au service du réseau.

La structure implique et mobilise chaque année plus de 2000 professionnels.

VAD anime plusieurs actions collectives avec ses adhérents dont **la Co-Lab', Laboratoire d'intelligence collective sur la ville et ses processus**. Mise en place en 2017, cette action part du constat suivant : pourquoi les logements livrés aujourd'hui sont-ils moins qualitatifs que ceux réalisés par le passé ? De multiples facteurs sont responsables de cette dégradation notamment le modèle économique et financier dans lequel s'inscrivent les opérations immobilières et qui ne permettent pas de placer la qualité de l'habitat au premier plan des préoccupations. Par ailleurs, en retraçant le processus global de production de logements, nous constatons qu'une meilleure interconnaissance des acteurs de la chaîne de valeur permettrait de mieux orienter certains choix de conception ou de stratégie territoriale. Il faut aussi un socle de base partagé de culture commune. VAD a ainsi conçu plusieurs outils permettant de pallier cette problématique.

En 2022, les membres de la Co-Lab' ont souhaité mettre leurs travaux au service des acteurs du bâtiment et de l'aménagement pour faire émerger un habitat frugal, désirable, accessible et abordable. C'est ainsi qu'est née l'idée d'organiser un workshop permettant à des collectivités, identifiées grâce à un appel à projets, de soumettre un projet d'habitat au dialogue pluridisciplinaire des membres du réseau VAD.





Un Workshop « coconstruisons l’habitat autrement » pour favoriser l’intelligence collective et l’immersion dans le concret des projets.

Les principaux objectifs du workshop :

- Partager des expériences entre acteurs via des groupes plurimétiers ;
- Apprendre des uns et des autres pour trouver des nouvelles manières de faire ;
- Coconstruire des recommandations à l’usage des porteurs de projet.

Un appel à projet a été diffusé aux collectivités territoriales, du 9 décembre 2022 jusqu’au 31 janvier 2023. 7 territoires ont répondu, 4 ont été retenus pour une journée de workshop dédiée.

Les 7 territoires :

- Craponne-sur-Arzon (43) : revitalisation de centre bourg et aménagement d’un habitat adapté aux séniors ;
- Montbrison (42) : résorption de l’habitat insalubre et revitalisation de centre-bourg ;
- Tournon-sur-Rhône (07) : réhabilitation d’une friche industrielle pour un quartier mixte ;
- Valsérhône (74) : aménagement d’un parc habité ;
- La Côte-Saint-André (38) ;
- Bourg-Saint-Maurice (73) ;
- Noirétable (42).

La sélection des projets a été réalisée par **les membres de la Co-Lab'** dans l'optique de favoriser une diversité de contextes territoriaux et des projets dont le niveau d'avancement était le plus propice à la prise de recul à laquelle invitait le workshop.

Du côté des experts qui ont participé à cette journée, VAD a ouvert l'événement à tous mais a également sollicité directement différentes expertises de son réseau afin d'assurer une diversité des profils présents dans chacun des groupes.

Enfin le déroulé du workshop s'est composé de **plusieurs phases inspirées de la méthode de design thinking** :

- Inspiration avec plusieurs interventions : Sonia Lavadinho, anthropologue urbaine et autrice de La ville relationnelle (Sonia Lavadinho, Pascal Le Brun-Cordier, Yves Winkin, Bfluid Editions), Rémi Pascual, Président de la SCIC HABITEE et de Jean Sintès, sociétaire de la SAS Chamarel Les Barges (coopérative habitante) ;
- Immersion des groupes dans les projets ;
- Idéation pour répondre à la problématique posée par les porteurs de projet ;
- Priorisation des idées ;
- Rédaction des recommandations selon un canevas dédié ;
- Restitution et conclusion.



Les projets présentés

Montbrison

Inscrit comme une action majeure de la démarche Action Cœur de Ville Montbrison et de l'OPAH-RU Montbrison 2023-2027 (convention partenariale signée en décembre 2022), le projet présenté dans le cadre de l'appel à projets consiste en l'acquisition et la requalification de deux îlots en centre-ville composés d'immeubles d'habitat et de commerces dégradés ou fortement inoccupés.

Ces deux opérations lourdes sont fortement déficitaires et nécessitent une participation financière forte de la collectivité et un partenariat public/privé étroit pour mener à bien ces opérations.

Les 2 îlots proposés constituent deux «tests» à échelle réelle pour répondre à l'objectif visant à favoriser la mixité sociale et à développer une nouvelle façon d'habiter en cœur de ville.



Crédit photo : Atelier de Montrottier, image d'archive: Ville de Montbrison, Ilot Saint-Jean (2 opérations)



Crédit photo : Atelier de Montrottier, image d'archive: Ville de Montbrison Ilot rue Martin Bernard (1 opération)

Niveau d'avancement au moment du workshop : études préopérationnelles.

Problématiques soumises aux participants :

Comment adapter l'existant (cadre bâti, type d'habitat, fonction des rez-de-chaussés, etc.) pour attirer un nouveau public (familles et séniors) ?

Comment concilier sobriété foncière et énergétique dans un souci de préservation du patrimoine ?

Finalité attendue : aider à construire un cahier des charges pour les opérateurs immobiliers.

Recommandations :

- **MAITRISE DES CHARGES** : en favorisant au maximum les économies d'énergie par l'isolation et le recours aux énergies renouvelables ;
- **MATERIAUX FRUGAUX** : recourir aux matériaux biosourcés , locaux et au réemploi tout en privilégiant une approche globale ;
- **BIEN-ETRE DES HABITANTS** : intégrer des critères de bien-être pour les logements (confort d'été, confort acoustique, luminosité, ventilation naturelle, double orientation des pièces à vivre...) ;
- **PLAN DE VEGETALISATION DES CŒURS D'ÎLOTS** : aide financière et technique sous condition de signature d'une convention entre la collectivité et la copropriété et le respect d'un référentiel sur les bonnes pratiques de végétalisation ;
- **GESTION FRUGALE DE LA RESSOURCE EN EAU** : Récupérer et stocker les eaux pluviales tombant sur la parcelle par infiltration directe ou par récupération des eaux pluviales en toitures en vue de l'arrosage ;
- **QUALITE D'USAGE DES ESPACES PARTAGES** : Partager / mutualiser une surface significative avec des espaces modulables et évolutifs.

Avancement en mars 2024, les recommandations retenues :

Ilot Saint-Jean :

- Dépôt en décembre 2023 de la DUP (déclaration d'utilité publique) en vue d'expropriation. D'ici un à deux ans : maîtrise foncière. 2026-2027 : démarrage des travaux.
- En parallèle : étude sur montage de l'opération : mandat d'aménagement (format hybride avec régie directe par la collectivité qui reste maître d'ouvrage mais délègue les études) ou concession d'aménagement (délégation totale). L'EPORA se charge d'acheter et de réaliser les proto-aménagements. L'étape suivante sera de trouver des opérateurs qui pourront assurer la réhabilitation. Le choix des opérateurs est prévu en 2025.

Ilot martin Bernard :

- Préemption d'un des deux immeubles et réflexion sur l'autre immeuble en termes de DUP en cas d'échec des négociations amiables pour l'acquisition.
- Maîtrise foncière prévue pour fin 2025 et démarrage des travaux pour 2026-2027 (selon l'avancée de la maîtrise foncière).
- Étude en cours sur le montage. Le choix se portera potentiellement sur un appel à projets car il s'agit d'un projet plus petit que l'îlot Saint-Jean. De plus, un cofinancement ANAH sur la lutte contre l'habitat insalubre réparable et opération de restauration immobilière (THIRORI) est actuellement étudié.

Concernant les recommandations, elles ont été conservées et traduites avec les intentions suivantes :

THÉMATIQUES	ÉCHELLE D'INTERVENTION		
	Logement	Bâti (immeuble)	Îlot / Centre-ville
Maîtrise des charges	<ul style="list-style-type: none"> - Ventilation naturelle (double orientation, voire + : tours à vent...) 	<ul style="list-style-type: none"> Développer une enveloppe performante : <ul style="list-style-type: none"> - Isolation, étanchéité à l'air - Captation des apports solaires en hiver / protection en été (surfaces vitrées, BSO - brise-soleil orientables, etc.) Préférer les solutions basse technologie 	
Préservation de la ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> - Contrôle de la pression en eau à l'entrée du logement 	<ul style="list-style-type: none"> - Récupération des eaux pluviales pour les sanitaires 	<ul style="list-style-type: none"> - Récupération des eaux pluviales pour l'arrosage - Essences végétales économes en eau
Maîtrise du bilan carbone	<ul style="list-style-type: none"> - Matériaux biosourcés / géosourcés, - Matériaux locaux - Réemploi 	<ul style="list-style-type: none"> - Production d'eau chaude + chauffage sur site et via des énergies renouvelables ? - Matériaux biosourcés / géosourcés, - Matériaux locaux - Réemploi - Récupération des énergies fatales (eaux usées) 	<ul style="list-style-type: none"> - Réemploi des démolitions sur site pour les aménagements - Végétalisation du cœur d'îlots
Bien-être des habitants, mixité sociale et lutte contre les îlots de chaleur	<ul style="list-style-type: none"> - Double orientation des pièces à vivre (++) - Adaptabilité PMR (personnes à mobilité réduite) + tous handicaps (au mieux) - Matériaux sains (aspect sanitaire + confort ressenti) - Luminosité - Espace extérieur privatif 	<ul style="list-style-type: none"> - Confort acoustique - Double orientation des logements - Accessibilité PMR + tous handicaps (au mieux) - Ensoleillement - Captation des apports solaires en hiver / protection en été (surfaces vitrées, BSO, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> - Végétalisation des cœurs d'îlots - Espaces en pleine terre - Renforcer les usages (repos, essences végétales comestibles, convivialité/partage) - Accessibilité PMR (indispensable) + tous handicaps (au mieux)
Biodiversité, rapport au vivant		<ul style="list-style-type: none"> - Corniches et nichoirs pour martinets (ou autres) 	<ul style="list-style-type: none"> - Essences végétales locales - Essences végétales comestibles ?
Lien social	<ul style="list-style-type: none"> - Travail sur les seuils d'entrée et les papiers 	<ul style="list-style-type: none"> - Locaux communs (buanderie, atelier, salle commune, etc.) - Qualité des circulations et distributions 	<ul style="list-style-type: none"> - Cœur d'îlot accessible et ouvert - Usages (jeux, potager) - Accès aux locaux communs
Respect du patrimoine bâti et qualités constructives	<ul style="list-style-type: none"> - Caractère ancien du bâti visible à l'intérieur du logement 	<ul style="list-style-type: none"> - Matériaux isolants adaptés à la constitution du bâti - Traitement des ajouts (balcons, extensions) soigné et respectueux 	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation du tissu urbain existant

La collectivité valide le principe de tendre vers un projet de forte qualité, en intégrant les différents principes mis en exergue lors de l'atelier VAD : maîtrise des charges, préservation de la ressource en eau, maîtrise du bilan carbone, bien-être et mixité sociale, biodiversité, lutte contre les îlots de chaleur, respect du patrimoine bâti... Le tout dans une logique de démonstrateur auprès des opérateurs, de la population et des autres collectivités du territoire. Le projet sera également un démonstrateur pour mettre en place par la suite, le plan de végétalisation des cœurs d'îlots, dont le principe avait été imaginé lors du workshop. Tous les grands principes ont été inscrits dans le dossier de DUP, engageant ainsi la collectivité sur des ambitions de qualité architecturale et de performance énergétique et environnementale du projet.



Un an après...

« Notre projet présenté à un stade relativement amont a pu réellement bénéficier de la plus-value du workshop. La collectivité a été confortée dans son choix d'ambition de qualité et d'exemplarité. Cela a permis d'améliorer le projet au bon moment et d'améliorer le regard de la collectivité sur comment faire des projets. Les questions qui doivent être maintenant approfondies sont : comment embarquer des opérateurs dans les projets ? Comment passer des ambitions au concret ? »

Christophe BAZILE, maire de Montbrison, président de Loire Forez agglomération.

Valserhône

Face aux nouveaux défis climatiques et enjeux d'équilibre entre le maintien d'une vie locale et la dynamique métropolitaine, la commune nouvelle de Valsershône a engagé depuis plusieurs années un processus de reconquête des friches industrielles. La reconquête de l'ancienne friche industrielle de Péchiney par le transfert des activités sportives du secteur Pierre Blanche et l'aménagement d'une plaine de jeux et de loisirs témoigne de l'engagement de la commune dans le processus de fabrication de la ville par un urbanisme durable et respectueux de l'environnement.

En outre, ce transfert d'activités sportives a permis de libérer environ **5ha de foncier** en plein cœur de l'espace urbain. Il s'agit d'une **opportunité d'aménagement urbain** dont les enjeux sont multiples :

- Rendre le centre urbain accessible à tous et favorable aux modes doux ;
- Assurer la diversité des fonctions urbaines ;
- Généraliser la végétalisation des espaces notamment des espaces publics ;
- Développer 550 nouveaux logements ;
- Assurer la continuité verte sur 10 ha à travers la ville, depuis les Pertes de la Valserine à l'Est du futur quartier, jusqu'au Bois des Pesses, poumon vert de la trame urbaine actuelle.



Source : Candidature de l'AMI Commune de Valsershône + Dynacité

Niveau d'avancement au moment du workshop : diagnostic et définition du plan guide.

Problématiques soumises aux participants :

Quelle programmation urbaine proposer pour un nouveau quartier de logements peu imperméabilisé et encore très dépendant de la voiture ?

Recommandations :

- **REGENERATION :** relier agriculture et citoyen par le compost, favoriser l'activité physique en pied d'immeuble, favoriser l'accès à une alimentation saine (marché, AMAP, petite cantine...) ;
- **LA VILLE ELECTRIQUE :** rendre le quartier autonome en énergie par la production d'électricité grâce une centrale photovoltaïque mutualisée sur le parking silo ;

- **PROGRAMMATION** : intensifier les usages des espaces mutualisables avec le centre commercial Carrefour à proximité (mutualisation des places de parking, autopartage...).

Avancement en mars 2024, les recommandations retenues :

En mars 2024, le projet est en cours d'études préalables et le permis d'aménager va être déposé.

Plusieurs recommandations du workshop ont été intégrées de la manière suivante :

- **REGENERATION** : l'étude préalable d'aménagement urbain en vue du plan guide vise à étudier explicitement l'élargissement des usages du parc afin d'affirmer à la fois la connexion de la Valserine au centre-ville, l'interconnexion des espaces publics et l'intensification des usages sur le parc que va générer le projet. A noter que cette étude a été financée par la Banque des Territoires dans le cadre du dispositif Petite Ville de Demain ;
- **LA VILLE ELECTRIQUE** : cette proposition n'a pas encore été étudiée en l'état actuel du projet ;
- **PROGRAMMATION**
 - ◇ Réduction du nombre de places de parking prévues et discussion en cours avec Carrefour pour mutualiser les espaces de parking ;
 - ◇ 550 logements et 250 m² de commerces : la volonté est de permettre une mixité des fonctions du quartier en prenant en compte la proximité avec Carrefour qui offre déjà une diversité commerciale avec sa galerie marchande. En revanche, l'objectif pour les commerces de proximité sera de proposer une offre différenciante par rapport à Carrefour ;
 - ◇ Occupation temporaire : dans la continuité de l'idée d'intensifier les usages, une occupation temporaire paraît très pertinente pour un projet qui va durer 10 ans. Ainsi il est prévu de monter des projets temporaires avec les citoyens comme une pépinière et des espaces de jeux pour enfants. L'idée est aussi de faire de ces espaces inoccupés des opportunités pour la pratique sportive accessible au plus grand nombre ;
 - ◇ Implication des citoyens : il s'agit d'un axe fort du projet. Des balades urbaines ont déjà été réalisées avec les citoyens sur les usages possibles du parc et les propositions ont été prises en compte dans le cadre de l'étude urbaine.

« Globalement l'expérience du workshop m'a permis d'ouvrir les yeux sur des possibilités que je n'avais pas du tout envisagées comme la mutualisation des espaces avec Carrefour. Cela a également conforté l'équipe (élue, technicien, Dynacité) sur certaines actions et nous a encouragés à aller encore plus loin, notamment sur l'idée d'ouvrir le parc à tous les habitants et d'y favoriser l'activité physique. »

Nabyl Saidi, Directeur mutualisé urbanisme, stratégies opérationnelles et mobilités à la Communauté de communes du Pays Bellegardien.





Tournon-sur-Rhône

L'ancienne usine ITDT (Impression et Teintures de Tournon) a cessé son activité en 2008. Sa localisation stratégique, au confluent du Doux et du Rhône, en entrée de ville nord de Tournon-sur-Rhône, et l'importante réserve foncière qu'elle constitue dans un contexte de limitation de l'étalement urbain, ont amené les collectivités locales à se positionner très tôt en faveur d'une intervention sur ce site.

Conscientes des enjeux à la fois locaux et à l'échelle du bassin de vie de l'aménagement d'un tel site, la commune de Tournon-sur-Rhône et la communauté de communes Hermitage-Tournonais (intégrée par la suite au sein d'ARCHE Agglo) ont engagé dès la fermeture du site une démarche de réflexion partagée autour du devenir de ce site de près de 7 ha.

Elles ont travaillé de concert à la définition d'orientations programmatiques du site, et ont signé une convention opérationnelle avec l'EPORA ayant permis à l'opérateur foncier de conduire, entre 2012 et 2022, les travaux d'acquisitions, de démolition, de désamiantage et de mise en état sanitaire d'une partie du site, pour le rendre compatible avec un usage de logements et d'activités. L'ambition de Tournon-sur-Rhône et d'Arche Agglo est de s'inscrire dans une démarche environnementale forte à travers la signature de la charte « Ecoquartier ».

Niveau d'avancement au moment du workshop : acquisition foncière par l'EPORA, études préalables.

Problématiques soumises aux participants : comment créer des logements désirables en complémentarité avec le reste de la ville ?

Recommandations :

- **MISE EN RECIT :** mettre en valeur un récit positif sur le site industriel et sur l'environnement naturel du site ;
- **ACCULTURATION :** rendre les élus plus ambitieux en matière de qualité de l'habitat par une meilleure connaissance des enjeux environnementaux ;
- **CARACTÉRISER LES BESOINS DEMOGRAPHIQUES :** réaliser une étude de marché de l'habitat afin de mieux connaître les besoins de la population âgée notamment ;
- **OCCUPATIONS TEMPORAIRES :** tester des usages pour alimenter un programme et en faire un mouvement fédérateur ;
- **MARKETING TERRITORIAL EN LIEN AVEC LE RECIT :** matérialiser la mise en récit du projet par un plan guide, des visites d'élus... ;
- **DECRIRE LES QUALITES ATTENDUES DU LOGEMENT :** donner des impératifs en termes de qualité pour les logements à l'aide d'une charte par exemple ;
- **ETUDE URBAINE :** replacer l'ITDT dans l'aire urbaine et son environnement proche ;
- **IMPLICATION DES CITOYENS :** ouverture du projet aux citoyens via le Conseil de Développement par exemple, les associations...

Avancement en mars 2024, les recommandations retenues :

En mars 2024, le projet est entré dans une phase opérationnelle. Une première délibération actant la mise en œuvre d'une ZAC, et portant sur les objectifs de l'opération et les modalités de la concertation, a été prise par le conseil municipal le 15/02/2024.

Les études urbaines et environnementales sont engagées, l'objectif est d'aboutir à un plan guide concerté en juin 2024. Ensuite démarrera la phase d'évaluation environnementale.

- **MISE EN RECIT** : le récit de projet et une plaquette projet sont prévus pour le 2ème trimestre 2024. Les études environnementales ont participé au changement de regard sur le secteur des lagunes, considéré maintenant comme un véritable atout pour le projet et une occasion unique de tisser le lien entre la ville et l'eau ;
- **ACCULTURATION** : l'AMO Développement Durable retenu pour le projet (groupement piloté par ALTO STEP) a posé dès le démarrage de sa mission les enjeux du projet en matière de développement durable, permettant aux élus de retenir trois ambitions pour le projet :
 - ◇ Déployer le vivant sur l'ensemble du site à partir de la dynamique de restauration des berges ;
 - ◇ Concevoir un quartier désirable et adapté aux contraintes climatiques futures de cette vallée ardéchoise ;
 - ◇ Impliquer et mettre en relation les filières locales pour l'aménagement d'un quartier bas carbone.

Une rencontre devrait être organisée en mai ou juin entre acteurs de la construction bas carbone (locaux autant que possible) et opérateurs immobiliers ;

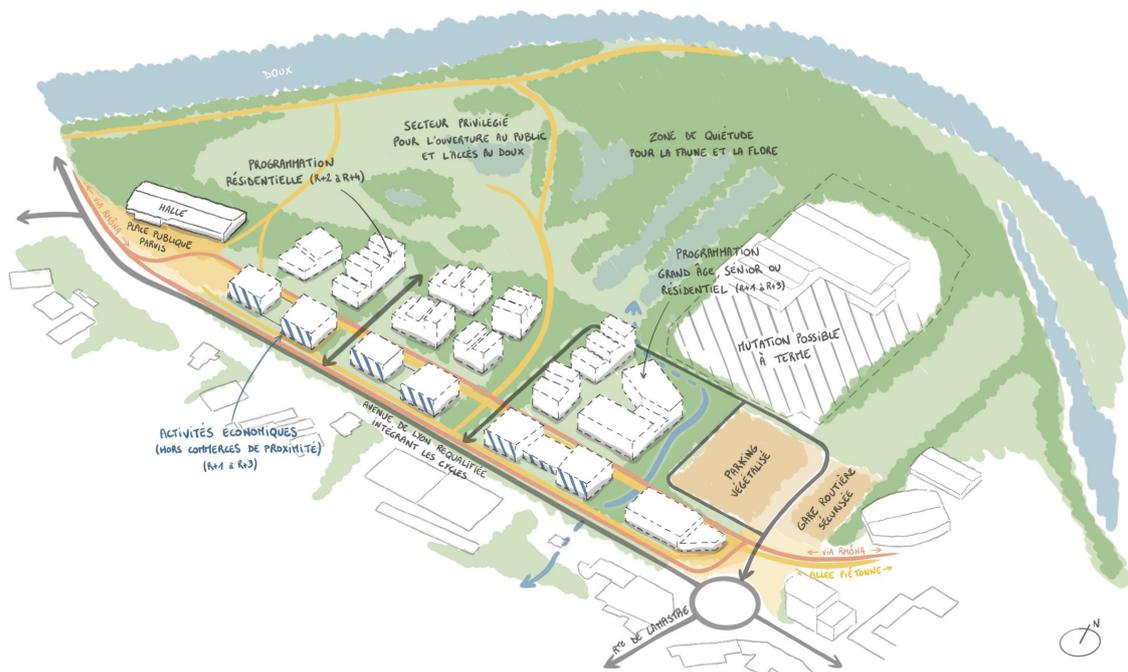
- **CARACTERISER LES BESOINS DEMOGRAPHIQUES** : le service habitat d'ARCHE Agglo accueille un stagiaire en 2024 pour porter une étude spécifique (diagnostic et préconisations) sur le logement des personnes âgées et des jeunes (étudiants, apprentissage, ...) ;
- **OCCUPATIONS TEMPORAIRES** : le marché de maîtrise d'œuvre urbaine comprend un volet activation du site. L'équipe va préconiser une série d'actions visant à accueillir des premiers usages sur le site.

En parallèle, dans le cadre de la concertation, l'accueil sera ouvert au public sur site :

- ◇ Septembre 2023 : visites, balade en canoë, accueil de scolaires ;
- ◇ Mars 2024 : balade urbaine dans le cadre la consultation ;
- ◇ Mai 2024 : réunion de restitution de la concertation dans le cadre d'une journée festive sur site.

Enfin, en novembre, une construction démonstratrice sera inaugurée dans le cadre du Festi'VAD (festival organisé par Ville et Aménagement Durable au service des stratégies et des projets de collectivités territoriales) ;

- **MARKETING TERRITORIAL EN LIEN AVEC LE RECIT (PLAN GUIDE, ...)** : réalisation d'un plan guide en 2024 dans le cadre de la mission de maîtrise d'œuvre urbaine ;
- **DECRIRE LES QUALITES ATTENDUES DU LOGEMENT** : la définition d'un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales est inscrite aux marchés de maîtrise d'œuvre urbaine et de l'AMO Développement Durable. Pour l'alimenter, et garantir des préconisations qui ne soient pas hors sol et décorrélées du territoire, un temps d'échange avec les acteurs de la construction bas carbone et les opérateurs immobiliers est prévu en mai/juin 2024 ;
- **ETUDE URBAINE** : accord cadre de maîtrise d'œuvre urbaine notifié fin novembre 2023 ;



Titre : projet urbain en cours de définition, présenté en concertation en mars 2024

Crédit : Gautier Conquet, INGEROP, AetCetera, LEA

- **IMPLICATION DES CITOYENS** : travail avec les scolaires (avec l'appui de l'AMU Atelier Pop-Corn) : 8 classes de 3 écoles, 160 élèves. Sursite, initiation aux enjeux croisés de l'aménagement et du développement durable, réalisation d'un livrable sur les attentes en matière d'espaces publics après travail en atelier. Le livrable a été remis à l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine. Lancement d'une démarche de concertation active avec l'appui d'un AMO dédié (WZA) mêlant plusieurs formats :
 - ◇ visite de site,
 - ◇ ateliers,
 - ◇ démarche à la rencontre des habitants,
 - ◇ questionnaires en ligne,
 - ◇ cartographie collaborative,
 - ◇ forum sur site permettant la restitution du travail de concertation.

Saisine du Conseil de Développement d'ARCHE Agglo pour avis sur le projet.



Crédit photo : mairie de Tournon-sur-Rhône, *Friche ITDT, Tournon-sur-Rhône*



Crédit photo : Interlude Production, *Vue aérienne de la Friche ITDT, Tournon-sur-Rhône*



Crédit photo : mairie de Tournon-sur-Rhône, *Halle de la friche ITDT, Tournon-sur-Rhône*

Craponne-sur-Arzon

Craponne sur Arzon (Haute-Loire) est une commune de 2000 habitants, labellisée Petite Ville de Demain. Elle se situe sur un secteur très détendu et a subi un exode rural très important. Pour contrer la dégradation du bâti ancien lié à la vacance, des travaux sur les espaces publics et les espaces commerçants ont permis de sauver l'économie de proximité. Depuis plusieurs années, la commune travaille sur la revitalisation du centre-bourg où l'habitat est devenu l'enjeu principal. Ainsi deux projets étaient à l'étude :

1) La Maison Bolène

Un habitat inclusif de 10 logements, retenu dans le programme Bien vieillir dans les petites villes de demain avec pour objectif la résorption de l'habitat insalubre (RHI) avec la démolition de 3 parcelles dégradées et la reconstruction d'un tènement immobilier de 10 logements qualitatifs et d'espaces de vie sociale partagée, adaptés aux personnes âgées. Il s'agit également de prévoir un espace public attenant agréable facilitant l'accès à l'extérieur pour les futurs habitants de ces logements.

L'association Maison Bolène a été créée par un collectif de citoyens, aidants familiaux, professionnels du soin, personnes âgées, confrontés dans leurs vies personnelles et professionnelles à la situation des aînés. Ils se sont réunis autour d'une ambition : permettre aux personnes rendues vulnérables par l'âge, de vivre dans un environnement accessible stimulant et sécurisant tout en restant décisionnaires de leur vie et libres de leurs choix

L'association Maison Bolène est également à l'origine de la création du collectif « rencontre et Vous » qui rassemble plusieurs structures : EHPAD, Centre Social, CCAS... qui collaborent pour permettre aux retraités de se rencontrer quel que soit leur lieu d'habitation, l'Ehpad ou le domicile.

Niveau d'avancement au moment du workshop : phase d'acquisition du foncier, une première étude de faisabilité a conduit à revoir l'économie de projet (estimé trop coûteux) qui sera à retravailler par le futur maître d'œuvre (en cours de sélection).



« Maison Bolène », Mairie de Craponne sur Arzon - A. JUAN

Problématique soumise aux participants : comment aménager ce nouveau projet de manière à favoriser l'acceptabilité et l'implication des riverains ?

Questions subsidiaires : Comment et quand communiquer ? Pendant le chantier et après le chantier ?

Les recommandations :

- **DIAGNOSTIC :** compléter les connaissances sur le contexte territorial relatif au patrimoine, sociologie, ressources de matériaux disponibles, diagnostic des besoins...
- **CONCERTATION :** la mise en récit du projet pour embarquer les riverains et les impliquer dans la conception de l'espace public avec pour objectifs : générer de l'intérêt pour le projet, le faire connaître et créer du lien entre riverains et l'association.

2) Café Bufferne

Un projet de réhabilitation de 5 à 7 logements et commerces en rez-de-chaussée, porté par la Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) « Centre-bourg vivant » qui rassemble des artisans et la mairie (avec pour objectif de l'ouvrir à d'autres acteurs du territoire). La SCIC se positionne comme un nouvel opérateur immobilier dont l'intérêt est de permettre la revitalisation du centre-bourg. Le projet expérimental du Café Bufferne a pour but de ne pas être déficitaire afin de permettre à la SCIC de réinvestir dans d'autres projets de ce type.

Le café Bufferne est un lieu symbolique, qui rappelle pour de nombreux craponnais l'expression d'une jeunesse à travers des soirées entre amis, des parties de babyfoot ou de billard...



«Café Bufferne», Mairie de Craponne sur Arzon - C. IMBERT

Etat d'avancement au moment du workshop : étude immobilière et étude architecturale réalisées. La SCIC vient d'être constituée et recherche des financements.

Problématique soumise aux participants : comment trouver le bon compromis entre le produit de qualité et l'équilibre économique de la SCIC grâce au levier de la frugalité ?

Recommandations :

- **ETUDE DE MARCHÉ** : compléter les études déjà réalisées par une étude qualitative afin de vérifier les besoins et attentes des personnes susceptibles d'être intéressées par le projet et éviter de produire des logements hors marché ;
- **DIAGNOSTIC TECHNIQUE DU BATIMENT** : ce diagnostic permet de savoir ce qui pourrait être conservé ou réemployé et de créer une vision commune entre les artisans (dans le but de les rassurer) ;
- **MISE EN RECIT DU PROJET ET PERENNISATION DES ACTIONS DE LA SCIC** (en lien avec l'action 1 de Maison Bolène).

Avancement en mars 2024, les recommandations retenues :

Maison Bolène :

Un maître d'œuvre unique a été sélectionné pour la démolition, la reconstruction et l'aménagement des espaces publics environnants. Les ateliers participatifs avec les futurs usagers ont permis de finaliser et d'ajuster les plans du nouveau bâtiment et de redessiner la place neuve. Un déclassement de l'espace public permet de repositionner la ruelle préexistante en passage sous immeuble afin de relier la place neuve à la rue centrale et d'avancer le bâtiment de façon à créer un jardin sur l'arrière, traversant entre les rues de la friperie et rue centrale.

Le permis de construire a été déposé début décembre 2023. La démolition va démarrer mi-avril 2024.

En termes de communication, l'association a ouvert un local en centre bourg qui sert de vitrine au projet. Une permanence est assurée le mardi et le samedi matin, jour de marché. Tout habitant de Craponne est invité via les médias locaux à venir s'informer sur le projet et à venir partager un moment de convivialité avec le groupe de futurs habitants le mardi. Un article sur le projet a fait l'objet d'une double page dans l'édition de décembre du journal de la commune. Une réunion a eu lieu avec les riverains du chantier pour lever les inquiétudes liées au chantier et à la démolition. Une prochaine réunion est prévue pour échanger sur le projet d'aménagement des espaces publics environnants le projet.

Café Bufferne

La rédaction des statuts de l'association est en cours.

Sur le bâtiment, des études complémentaires sont menées : un diagnostic structure pour identifier les points de fragilité et une étude architecturale orientée de manière plus frugale.

Communication autour du projet : annonce du projet lors des vœux du maire. Une autre communication est prévue via le journal municipal au cours de l'année suite à l'étude architecturale qui permettra de confirmer la faisabilité financière du projet. Une rencontre est prévue avec l'ANAH sur les dispositifs VIR et DIF, qui permettrait d'équilibrer le projet. Par ailleurs, le local commercial a déjà trouvé preneur si le projet abouti.

« Le travail lors du workshop VAD a permis de partager l'enjeu de la concertation entre la commune et l'association et a permis de poser les bases d'une communication conjointe sur le projet : réunion avec les voisins directs du projet, puis une réunion plus large avec les riverains des espaces publics pour présenter les premières esquisses. Cependant, le fait de présenter deux projets complexes en même temps nous a posé une réelle difficulté pour rendre compte de l'état d'avancement réel de chaque projet. Aussi, avoir un élu aurait aidé pour débattre des recommandations avec les participants. »

Aline Robert, coordinatrice de l'association Maison Bolène.



Les enseignements du workshop

La forme de ce workshop était une première pour Ville & Aménagement Durable et il a rempli beaucoup d'attentes tant du point de vue des collectivités impliquées que des experts mobilisés.

Les principaux enseignements de cette journée permettent à VAD d'asseoir son positionnement en tant que centre de ressources pour accompagner les collectivités dans leur recherche d'amélioration des projets.

VAD ne se substitue pas à une maîtrise d'œuvre ni à un assistant à maîtrise d'ouvrage, mais met à disposition ses outils, et son réseau d'expertise multimétier pour questionner les projets, nourrir les réflexions et conduire des séquences d'intelligence collective.

Ce type d'événement permet de prendre de la hauteur sur un projet à un moment crucial, à savoir son commencement. En effet, afin d'éviter le constat récurrent « le diagnostic des besoins est arrivé trop tard, les travaux avaient déjà commencé... », il est crucial de se poser collectivement les bonnes questions au bon moment. Cela peut aussi se résumer avec la célèbre citation d'Einstein :

« Si j'avais une heure pour résoudre un problème dont ma vie dépendait, je passerais les 55 premières minutes à chercher la meilleure question à me poser, et lorsque je l'aurais trouvée il me suffirait de 5 minutes pour y répondre ».

Ainsi, l'intérêt de ce type de journée réside essentiellement dans :

- l'accompagnement des porteurs de projet grâce à l'émulation des diverses compétences autour de la table et à l'intelligence collective,
- la formulation de la bonne problématique pour définir précisément à quels besoins répond le projet. Cela permet également de solliciter les bonnes personnes et les bonnes compétences associées à ce besoin.

Ce type d'événement s'inscrit dans un processus au long cours qui pourra s'améliorer au fil des expériences afin de donner une nouvelle manière de "faire projet". Accompagner le changement de pratique des professionnels du bâtiment et de l'aménagement est la raison d'être de VAD et ce type d'événement y participe pleinement.

C'est aussi des enseignements plus généraux à démultiplier. Dans les quatre groupes, deux idées fortes sont revenues de manière systématique :

- **La mise en récit du projet** pour embarquer élus, techniciens et citoyens. Cela rejoint l'idée de répondre à un besoin concret de territoire relié à une histoire à laquelle tout à chacun est en capacité de se raccrocher ;
- **La prise de conscience de l'eau comme ressource précieuse** à préserver ressort également dans chaque projet que ce soit à travers la désimpermeabilisation, la végétalisation ou la conservation maximale d'espaces naturels existants.

Fortes de ces retours enrichissants et encourageants, Ville & Aménagement Durable projette de réitérer l'expérience pour 2025 !

Un an après... les retours des participants :

Cette journée d'échange est aussi riche pour les participants que les porteurs de projet ! Par leurs diverses expertises et leurs multiples regards, ils ont pu se nourrir les uns les autres, d'envisager d'autres manières de penser les projets et de se poser des questions sur les enjeux.

« Grâce à l'animation rythmée de VAD et à l'enthousiasme des professionnels, aux profils très variés, avec lesquels j'ai échangé, « travaillé », j'ai aperçu le champ des possibles et défriché le souhaitable pour nos nouvelles façons d'habiter, c'est-à-dire de produire, de se faire plaisir, d'apprendre et faire ensemble. Que ce soit à l'échelle d'un projet ou d'un quartier, nos pratiques écologiques sont dans le tissage de davantage de liens sociaux. Je participerai avec joie et engagement au prochain workshop pour ménager et contenter d'autres territoires. »

Pauline Gelin, consultante Sobriété du m²

« Travailler sous forme de workshop, soit dans un temps très condensé et avec une diversité de compétences et de regards, permet de soulever des questions essentielles auxquelles un projet déjà engagé dans un processus de réalisation et de mise en œuvre peut parfois échapper. Il ne s'agit plus de répondre à la question de comment mais de quoi et pourquoi ? Sur le projet Tournon sur Rhône sur lequel mon groupe a travaillé, la question du vélo tourisme et de sa place dans la programmation n'avait pas été vue. J'espère que les porteurs de projet ont pu s'en saisir pour enrichir le programme.»

Elisa Doubet, SLC Pitance



Ville & Aménagement Durable

Ville & Aménagement Durable est un réseau de professionnels du bâtiment et de l'aménagement durable en Auvergne-Rhône-Alpes. Il regroupe 420 structures adhérentes. Tous les métiers sont représentés, pour ensemble, s'informer, se former, débattre et coconstruire de nouveaux standards.

Notre force, des professionnels au service des professionnels, où les adhérents sont les moteurs de l'activité en mettant leur expérience au service du réseau.

Nous impliquons et mobilisons chaque année plus de 2000 professionnels.

Découvrez la boîte à outils de La Co-Lab'



Ville & Aménagement Durable

203 Rue Duguesclin
69003 Lyon

contact@ville-amenagement-durable.org
Tél. : 04 72 70 85 59

www.ville-amenagement-durable.org

Avec le soutien



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



Cofinancé par
l'Union européenne