



Revue de projets Aménager durablement, quels leviers économiques et fonciers ?

7 octobre 2021

Intervenante : Claire Topin (Ville & Aménagement Durable)

Une action portée par



Avec le soutien de



Ce programme
d'action est
cofinancé par
l'Union européenne



... pour améliorer les pratiques et contribuer à une culture commune en matière de construction durable

3 OBJECTIFS EN UN SEUL PROGRAMME

- Améliorer les projets présentés
- Valoriser les projets durables du territoire et leurs acteurs
- Faire progresser l'ensemble des professionnels de la région, par une démarche collaborative et transdisciplinaire

Un outil...

- D'animation
- D'évaluation participative de projets
- D'appui à la co-construction de politiques territoriales

« Un temps d'échanges précieux entre professionnels, sur des projets concrets, qui permet de les aborder dans leur globalité »





Suivant 6 axes

Gestion de projets

Approche économique

Approche sociale

Systèmes et formes urbaines

Confort & Santé

Environnement

3 PROJETS PRÉSENTÉS PAR LEURS ACTEURS

Articulation autour :

- D'une **typologie** d'aménagement
- D'une **thématique** (éco-matériaux, santé...)
- D'un **territoire**
- ...

BONNES PRATIQUES, POINTS DE VIGILANCE et AXES DE PROGRESSION par :

- Un comité technique
- Un public multi-acteur

Un temps convivial d'échange et de partage



Pourquoi s'engager dans une revue de projets ?

MAITRE D'OUVRAGE, ELU, DECIDEUR... Pourquoi mettre en place une revue de projets sur votre territoire ?

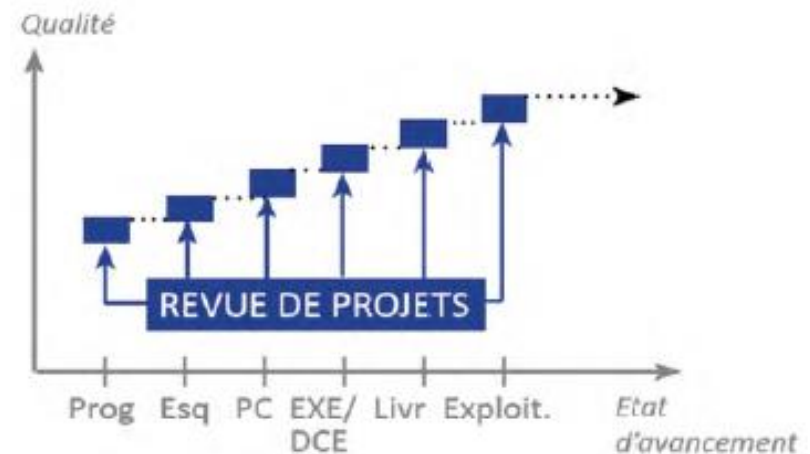
- Amorcer ou renforcer une **dynamique territoriale et/ou thématique**
- Disposer de **retours d'expériences** sur une typologie ou thématique précise



- Contribuer à une **culture commune autour des différents enjeux de la construction ou de l'aménagement durable**
- Participer à la **montée en compétence** de la filière

MAITRE D'OUVRAGE, AMO, MAITRE D'ŒUVRE, ENTREPRISE... Pourquoi présenter une opération dans le cadre d'une revue de projets ?

- **Valoriser** votre projet
- **Faire progresser** votre projet, quel que soit son état d'avancement



- **Echanger** sur des nouveaux outils ou techniques et partager avec d'autres acteurs de l'aménagement



2015 à 2018

Groupes scolaires (GS) et pépinière d'entreprises	●	16 décembre 2015
Rénovation de copropriétés	●	7 octobre 2016
BEPOS	●	3 novembre 2016
BEPOS	●	25 avril 2017
Santé - Confort	●	7 novembre 2017
Piscines - centres aquatiques	●	29 novembre 2017
Projets du territoire de la CC des Monts du Lyonnais	●	14 décembre 2017
Rénovation globale en copropriété	●	28 septembre 2018
Santé - Confort	●	17 octobre 2018
Quartiers durables	●	26 octobre 2018
E+C-	●	6 novembre 2018
Rénovations performantes de GS en site occupé	●	21 novembre 2018
Qualité d'usage	●	11 décembre 2018



Thématiques traitées

2019-2021

	Bois local	22 mai 2019
Confort et bien-être dans les aménagements extérieurs		21 juin 2019
Aménagement durable		24 juin 2019
Commande publique et bois local		25 septembre 2019
Equipement culturel		12 novembre 2019
Réhabilitation de gymnases		13 novembre 2019
E+C-		3 décembre 2019
Maraichage urbain		29 septembre 2020
Solaire Thermique		11 octobre 2021
Construire en terre		5 novembre 2021



En savoir plus

(calendrier des événements,
enseignements et supports des
revues de projets passées...)



- Acteurs de la **construction et de l'aménagement durables** en Auvergne-Rhône-Alpes
- Un réseau de plus de **2000 professionnels** (dont plus de 300 adhérents)
- **Agir et penser les territoires de demain** par le retour d'expérience, le débat, la formation et l'information
- Des **actions collectives** où les membres sont les premiers contributeurs et le moteur de l'activité.





+200 participants



Réemploi



Agriculture urbaine



GT Réhabilitation



Ecomatériaux



GT Aménagement



GT E+C-



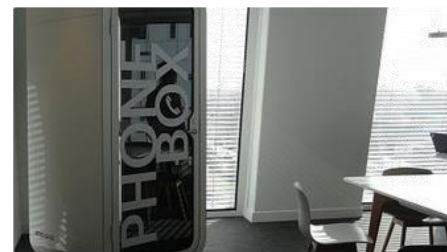
GT Santé - Aménagement



GT Santé - Bâtiment



La CO-Lab'



Nouveaux modes de travail (NWoW)



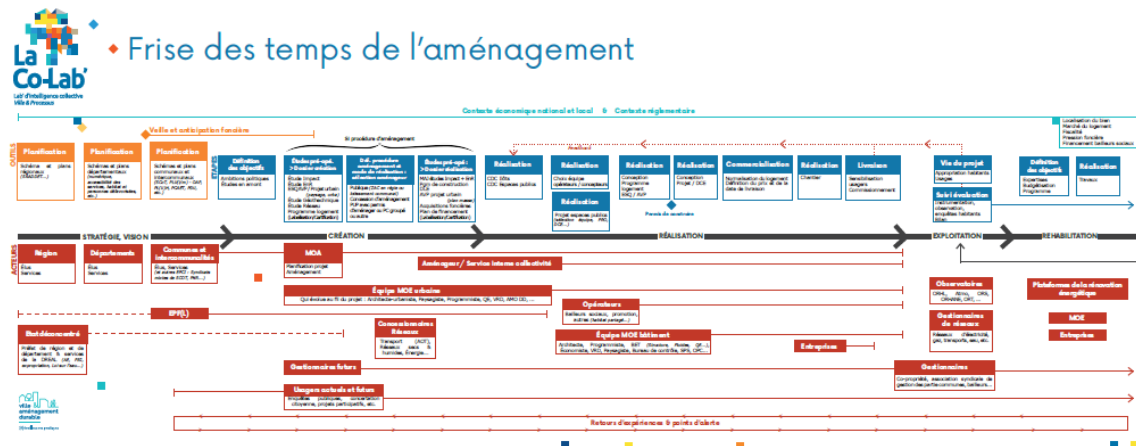
Axe n°1 – Implication des usagers

Axe n°2 – Méconnaissance entre métiers de la chaîne de production de l' « Habiter »

Axe n°3 – Modèle économique, processus et cadres

Axe n°4 – Evolution des villes et de l'habitat

Axe n°5 – Boîte à outils :



L'implicaQuoi ?!

L'implicaQuoi ?!

Un jeu de la CO-Lab'
Lab' d'intelligence
collective Ville & Processus





Formations

Concevoir et construire en matériaux biosourcés // 21 oct. – Lyon

Concevoir la santé et le bien-être dans les bâtiments // 9 déc. – Lyon

**Atteindre en exploitation les performances énergétiques visées en conception
// 14 janvier 2022**

Evénements

[RP] Revue de projets : Solaire thermique // 11 oct. – Lyon

[VISITE] Visite paysage annuelle en partenariat avec la FFP // 12 oct. – lieu à définir

[VISITE] Aménagements transitoires sur la ZAC Confluence // 14 oct. – Lyon

[ATELIER VISITE] Panorama de réhabilitation d'équipement d'enseignement en Isère // 20 oct. – Grenoble (38)

[RP] Revue de projets : Construire en terre // 5 nov. – Bourgoin-Jallieu (38)



**PUP Duvivier-Cronstadt
Lyon (69007)**

Intervenant :
Etienne DUQUESNOY
Armelle BARRIERE



**ZAC Girondins
Lyon (69007)**

Intervenants :
Clara THOMAS
Yves MOLIINA



**Action Cœur de Ville du Puy-en-Velay
Puy-en-Velay (43000)**

Intervenant :
Catherine BOUAMRANE





Olivier Blanquet

Urbaniste

UrbaLyon



Magguy Baccam

Urbaniste, consultante-
cheffe de projets

AGATE Agence alpine des
territoires



Jean-Marc Petit

Avocat en droit de l'urbanisme
et de l'aménagement

Adaltys



Pour chaque projet...



20 Min de présentation du projet

35 Min d'échanges avec la salle
Initiés par le comité technique

Réagissez !!
[#RevueProjetsAD](#)



PUP DUVIVIER – Lyon 7

Lyon, le 7 octobre 2021

Intervenants :

Etienne DUQUESNOY – Métropole de Lyon (DMOU/SPU1)

Armelle BARRIERE – Atelier du Bocal



Un secteur au passé industriel qui devient mutable





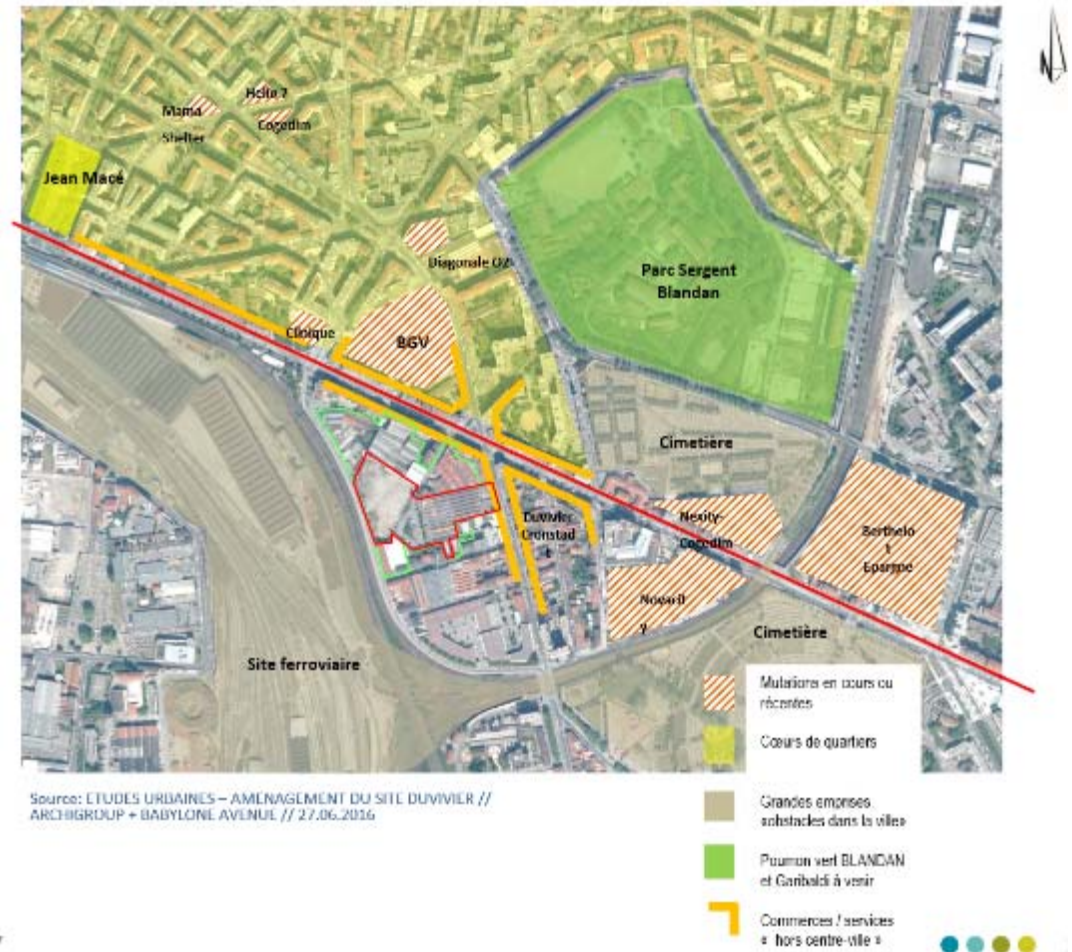
Un processus de restructuration qui s'inscrit dans le temps long

Autour de l'avenue Berthelot et sur les franges de la voie ferrée, des opérations mixtes s'implantent sur des sites anciennement occupés par des activités artisanales et industrielles.

Sans oublier la mutation de l'ancien site militaire Sergent Blandan transformé en parc urbain d'agglomération

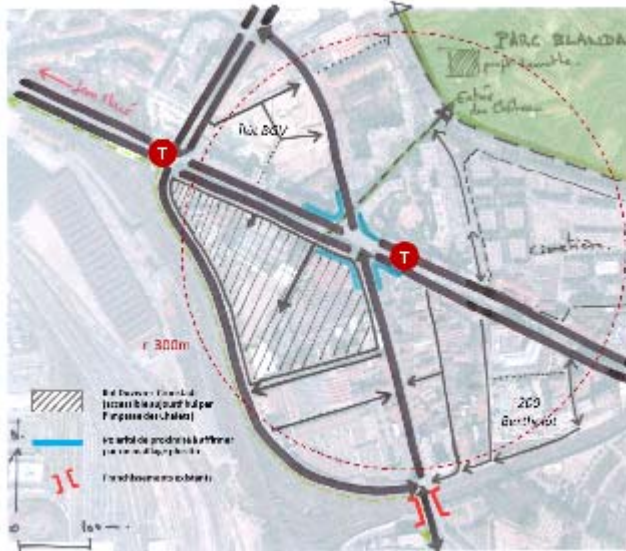
Des enjeux pour les collectivités

1. **Réussir l'accroche à son environnement urbain :** développement de liens urbains, modes doux, maillage viaire plus fin (plus urbain et sans impasse)...
2. **Renforcer la qualité urbaine :** mixité des fonctions, végétalisation, valorisation du patrimoine et éléments identitaires (tissu de Faubourg)...
3. **Maintenir la présence d'économie en ville,** notamment via une mixité fonctionnelle au sein des bâtiments





Un processus de restructuration qui s'inscrit dans le temps long



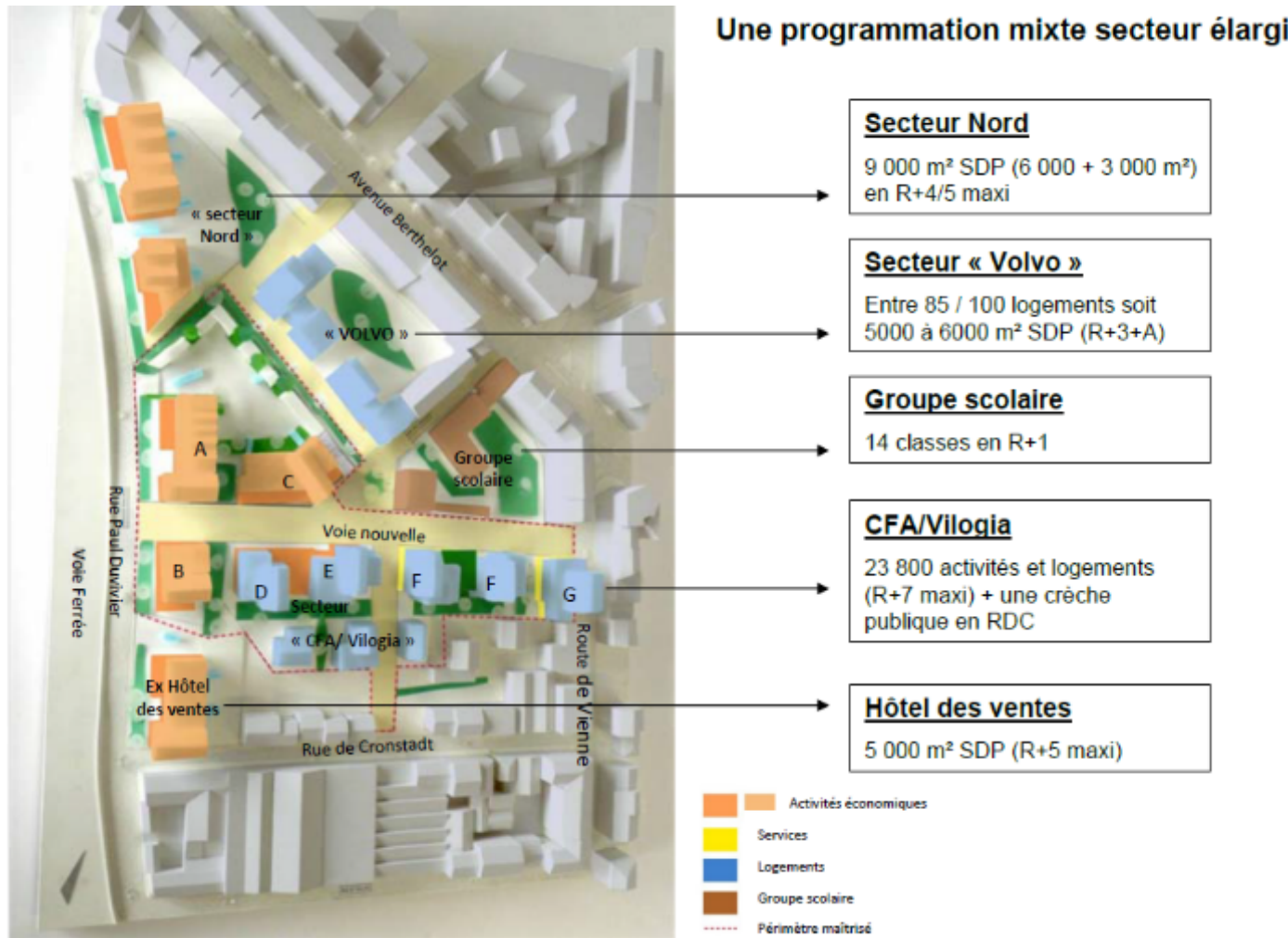
Contexte :

2015 : le secteur Duvivier fait l'objet d'une étude de l'Agence d'Urbanisme.

2016 : le groupement Vilogia / Duval / Babylone / Archigroup approfondit l'étude de l'Agence pour encadrer l'urbanisation du secteur, estimer les constructibilités des ilots identifiés et préparer le PUP. Mise en place d'Ateliers thématiques entre la Métropole, la Ville et le groupement Duval / Vilogia : programmation urbaine, qualité du bâti et insertion dans le tissu faubourien, qualité des socles actifs, mobilités



Et qui débouche sur 1°) une programmation & composition urbaine...



Le programme des équipements publics : trois voiries nouvelles, requalification des voiries existantes, un espace public, un groupe scolaire (19 classes, et une crèche publique (36 berceaux)



...2°) un encadrement via le PLU-H

1 OAP avec 4 principes d'aménagement

❶ Assurer une mixité des formes et des fonctions urbaines, en s'appuyant sur l'identité de faubourg et le passé industriel

❷ Développer une nouvelle adresse d'activités le long de la rue Duvivier, mixant : activités économiques, artisanats, services liés aux emplois et aux activités (show-room...)

❸ Aménager un quartier « vivant et apaisé ». Un maillage cohérent est à développer sur le site pour l'intégrer au quartier environnant

❹ Composer un quartier paysagé

OAP DUVIVIER Lyon 7ème arrondissement

- Périmètre d'OAP
- Démolition à prévoir
- Éléments patrimoniaux à valoriser
- Assurer une mixité des formes et fonctions urbaines
- Groupe scolaire à programmer
- Mixité verticale à développer (R+4/R+7 maximum), entre activités économiques en rez-de-chaussée/R+1 (socle actif) et logements collectifs
- Mixité verticale à développer (R+4/R+7 maximum), entre commerces, services en rez-de-chaussée/R+1 (socle actif) et logements collectifs
- Logements collectifs à développer
- Logements intermédiaires à développer
- Développer une nouvelle adresse d'activités le long de la rue Duvivier
- Activités économiques à implanter, mixité à assurer entre activités productives et activités tertiaires (R+5 maximum)
Décomposition des volumes à privilégier
- façade principale des activités économiques le long de la Rue Duvivier à aménager, façade écran par rapport aux nuisances de la voie ferrée
- Aménager un quartier « vivant et apaisé », structuration urbaine et paysagère
- Voie nouvelle à créer, intégration des différentes mobilités à assurer
- Maillage secondaire à créer, principe de voie de desserte partagée
- Voie verte à aménager dédiée aux modes doux
- Accès véhicules et livraisons à privilégier en périphérie du site
- Alignement à respecter
- Angle des constructions à travailler autour du parvis public
- Accroche avec le tissu existant
- Césure à assurer au-dessus du socle actif
- Composer un quartier en aménageant une armature verte structurante
- Recul paysager à aménager le long de la Rue Duvivier et paysagement de l'axe
- Arbres existants à valoriser
- Espace public, parvis au cœur du futur quartier à aménager
- Porosité visuelle et végétale toute hauteur à développer
- Transition paysagée avec le tissu existant à aménager
- Cœur d'îlot à végétaliser
- Pente à prendre en compte dans l'implantation et l'aménagement des abords des constructions

Principes d'aménagement





...2°) un encadrement via le PLU-H

1 écriture réglementaire

- *Zonages*
- **UEi2** = zone économique le long de la rue Duvivier,
- **URm1** = Mixités de formes compactes (à caractère résidentiel marqué) le long de l'avenue Berthelot et route de Vienne

Hauteurs maximum autorisées

22 et 25 m = le long de la rue Duvivier,
25 m = le long de l'avenue Berthelot et route de Vienne
25 m = en cœur d'îlot



Source: plan de zonage du PLU-H



Source: plan des hauteurs du PLU-H





...3°) la signature de conventions de PUP

Point d'avancement



- **Délibération sur un périmètre de PUP élargi (mai 2017).** Au sein du périmètre, les porteurs de projet ont l'obligation de signer une convention de PUP préalablement à la délivrance des PC. La délibération précise également le programme d'équipements publics de la zone et fixe les modalités de partage de son coût entre les différentes opérations.
- **Signature d'un premier PUP en juin 2017** avec l'indivision Duval – Villogia (Programme mixte). Lot A&C livraison en cours. Lots B (livraison été 2023), lots D/E et F/G (livraison 2^{ème} semestre 2024).
- **Signature d'un second PUP en septembre 2019** avec le groupement Eiffage et Generim (Logements) / Travaux en cours (livraison août 2022)
- **Signature d'un troisième PUP fin 2019** avec Patriarca (Bureaux / activités). Travaux en cours livraison (octobre 2022).



Le bilan prévisionnel pour la réalisation du PEP s'établit comme suit :

Bilan opérationnel PUP Duvivier Lyon 7°	Dépenses (en €)		Recettes (en €)		
	HT	TTC	Participations	Charge nette Ville de Lyon	Charge nette Métropole de Lyon
infrastructures (travaux et études), sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole de Lyon, de la Ville de Lyon et d'Enedis	3 016 299	3 619 559	1 919 502	298 771	1 401 286
superstructures (travaux et études), sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Lyon	2 454 300	2 945 160	2 454 300	490 860	0
foncier	2 055 183	2 466 220	932 592	774 400	759 228
Total	7 525 782	9 030 939	5 306 394	1 564 031	2 160 514





Ambiance du parvis du groupe scolaire





Ambiance de la voie nouvelle Vienne / Duvivier





Ambiance de la voie modes doux





Approche environnementale:

- Pas d'étude d'impact globale. Un examen au cas par cas (autorité environnementale) / opération non soumise à évaluation environnementale
- Convention de PUP / engagement de respecter les référentiels de la Métropole (Villes et quartiers durables, référentiel « habitat durable » et référentiel bureaux) avec un contrôle de l'atteinte des exigences par l'ALEC
- Dans les espaces publics, intégration des politiques publiques : désimperméabilisation, infiltration des eaux pluviales, lutte contre les îlots de chaleur, limitation des nuisances chantiers (bruit, qualité de l'air), apaisement de l'espace public, dépollution des emprises...

Implication citoyenne et des usagers:

- La possibilité de réaliser un débat au sein de l'assemblée délibérante préalable à la délibération autorisant la signature de la convention n'a pas été utilisée
- Une concertation « volontaire » organisée début 2021 via la réalisation d'une réunion publique



Préalables au PUP élargi

- Superficie raisonnable et maîtrise foncière par quelques opérateurs
- Travail d'anticipation pour définir les besoins futurs en équipements publics générés par le développement urbain et une stratégie de programmation et de financement

Avantages du PUP élargi

- Dispositif plus souple et plus léger que la procédure de la ZAC qui permet de débloquer rapidement un projet en contrepartie du financement des équipements publics générés par le projet lui-même.

Les difficultés rencontrées

- PUP = urbanisme négocié
- Garantir la cohérence d'ensemble dans le temps : zone de PUP => multiplicité des acteurs => complexité et coordination: éviter le chacun pour soi, favoriser le dialogue et la recherche d'une solution partagée... et cela malgré une mission OPC
- Nécessité, en phase chantier, d'une bonne articulation entre les maitrises d'oeuvre (et d'ouvrage) des équipements publics et des bâtiments.
- Tenir dans la durée l'ambition de la programmation des socles actifs



Les difficultés rencontrées (suite)

- Rendre possible la conception des réseaux par les concessionnaires: le PUP n'est pas constitutif d'une procédure d'urbanisme opérationnel.
- Mettre en œuvre la convention de PUP dans les 10 ans suite à sa signature et intégrer les modifications (opérations privées et espaces publics...)
- Répercussion des participations dans le prix de vente final des biens
- Rétention foncière en zone de PUP d'une partie des propriétaires



revue DE PROJETS

AMÉNAGEMENT DURABLE AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Une action portée par



**Auvergne
Rhône-Alpes**
Énergie Environnement



CAP
Communauté
d'Agglomération
Porte de l'Isère

Avec le soutien de



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



Ce programme d'action
est cofinancé par
l'Union européenne



Action Cœur de Ville – Puy-en-Velay

Intervenante : Catherine Bouamrane



Le Puy-en-Velay, une ville moyenne de 20 000 habitants au sein d'une agglomération de près de 85 000 habitants

Une ville Unesco

Un patrimoine remarquable protégé notamment par un secteur sauvegardé de 42 ha, approuvé en 1981, qui couvre la ville médiévale et renaissance.





Un centre historique abritant 20% de la population de la ville
Une évolution démographique en net recul jusqu'en 2011

Une vacance de près de 20% (14% à l'échelle de la ville)

Une concentration de population à revenus modestes : un revenu médian de 1074€/mois (1300€ pour la ville)

2/3 de ménages isolés

73% de locataires du parc privé ; 7% de locataires HLM ; 16% de propriétaires occupants. **Un taux de 25% de logements sociaux au sens de la loi SRU**

Plus de 50% de T1, T2

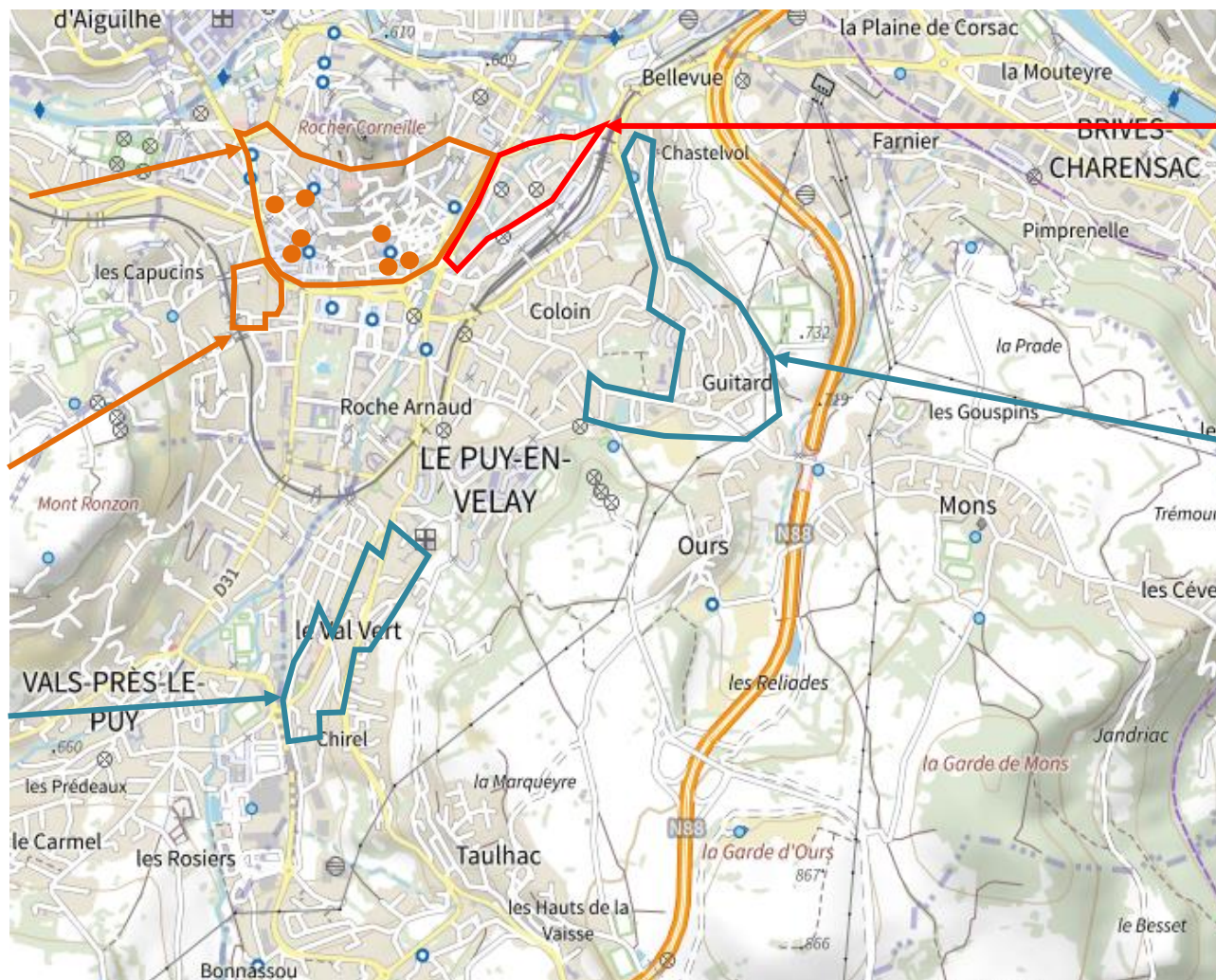
Un parc indigne ou très dégradé important même si on tend à trouver aujourd'hui un habitat qualifié de « médiocre »

Au détriment **des poches d'insalubrité très concentrées au début des années 2000** : une cinquantaine d'immeubles repérés sur 3 îlots.





Une intervention constante depuis 2004 en renouvellement urbain



CPA centre-ville 2004-2012
puis
Nouvelle concession centre-ville 2012-2024

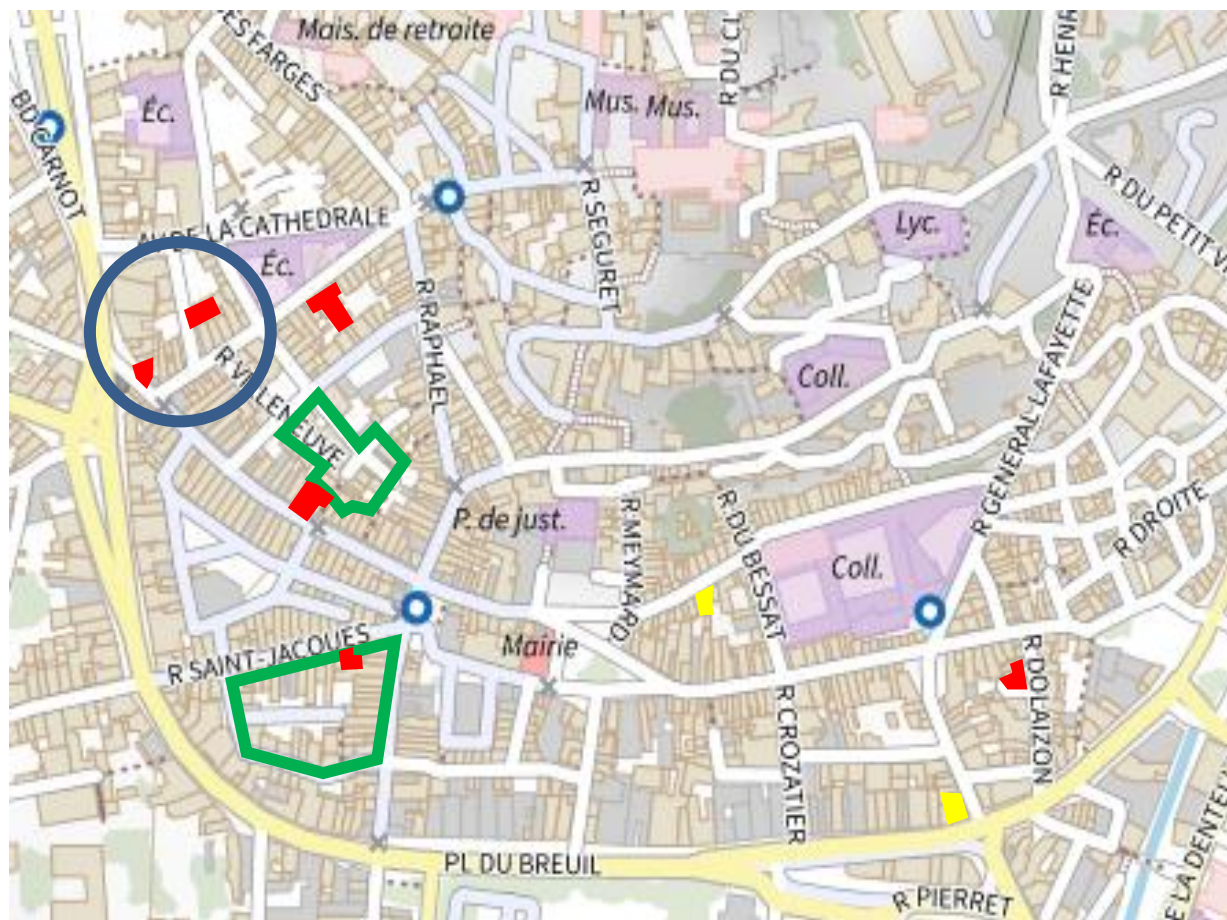
ZAC du Pensio (2012-2023)

NPNRU QPV Val-vert (2019-2025)

Renouvellement urbain secteur Jean Solvain / République (2022-2032)

PNRU QPV Guitard (2009-2015)

Zoom sur le centre ancien



Périmètres RHI livrés

Immeubles ORI

Immeubles RHI



**Îlot dégradé
Boucher de Perthes**

Une mission de
programmation urbaine
engagée en 2005-2006
repère :

Trois poches d'insalubrité
très concentrées :

Une cinquantaine d'immeubles repérés insalubres ou très dégradés sur 3 îlots

Plusieurs incidents :
l'effondrement de plusieurs
immeubles, le décès de
l'occupant d'un immeuble rue
Félix Boudignon suite à un
incendie

Pour la ville, une nécessité à intervenir plus fortement



Mode opératoire :

- Première concession centre-ville 2004-2012 confiée à la SEM du velay :
 - Animation d'une OPAH de renouvellement urbain
 - Maîtrise d'ouvrage des deux premières RHI à l'îlot Saint Jacques et Grangevieille Consulat
- Nouvelle concession cœur de ville en 2012
 - Nouvelle OPAH – RU
 - Maîtrise d'ouvrage des opérations d'îlot dégradé Boucher de Perthes, de l'opération d'aménagement de la ZAC du Pensio et de procédures de DUP ORI et RHI sur 17 immeubles



RHI Saint Jacques (2006-2010) et RHI Grangevieille Consulat (2008-2011) :

30 parcelles insalubres
irrémédiables, 9 remédiables, 4
périls représentant 110 logements

46 logements locatifs neufs ou
lourdement réhabilités



Dans le cadre du programme
PNRQAD :

- OPAH- RU sur l'ensemble du centre historique
- Résorption de l'îlot dégradé Boucher de Perthes

17 immeubles (8 secteurs) sous DUP
d'ORI ou RHI (*en cours*)

- ZAC du Pensio 2013- 2020
2 ha de friche (habitat et établissement
d'enseignement) > 5500 m² espaces
publics, 2250 m² activités, 900 m²
enseignement, 200 logements



Le Programme Action Cœur de Ville au Puy-en-Velay

Une stratégie qui vise, l'amplification et la transition autour 4 principes :

- **Ville paysage** : la singularité historique et paysagère comme fondement
- **Ville douce** : apaisement des circulations, confort d'usage
- **Ville vivante** : dynamique du tissu économique, commercial, attractivité et logement
- **Ville ingénieuse** : actions éphémères, expérimentations



Le Programme Action Cœur de Ville au Puy-en-Velay



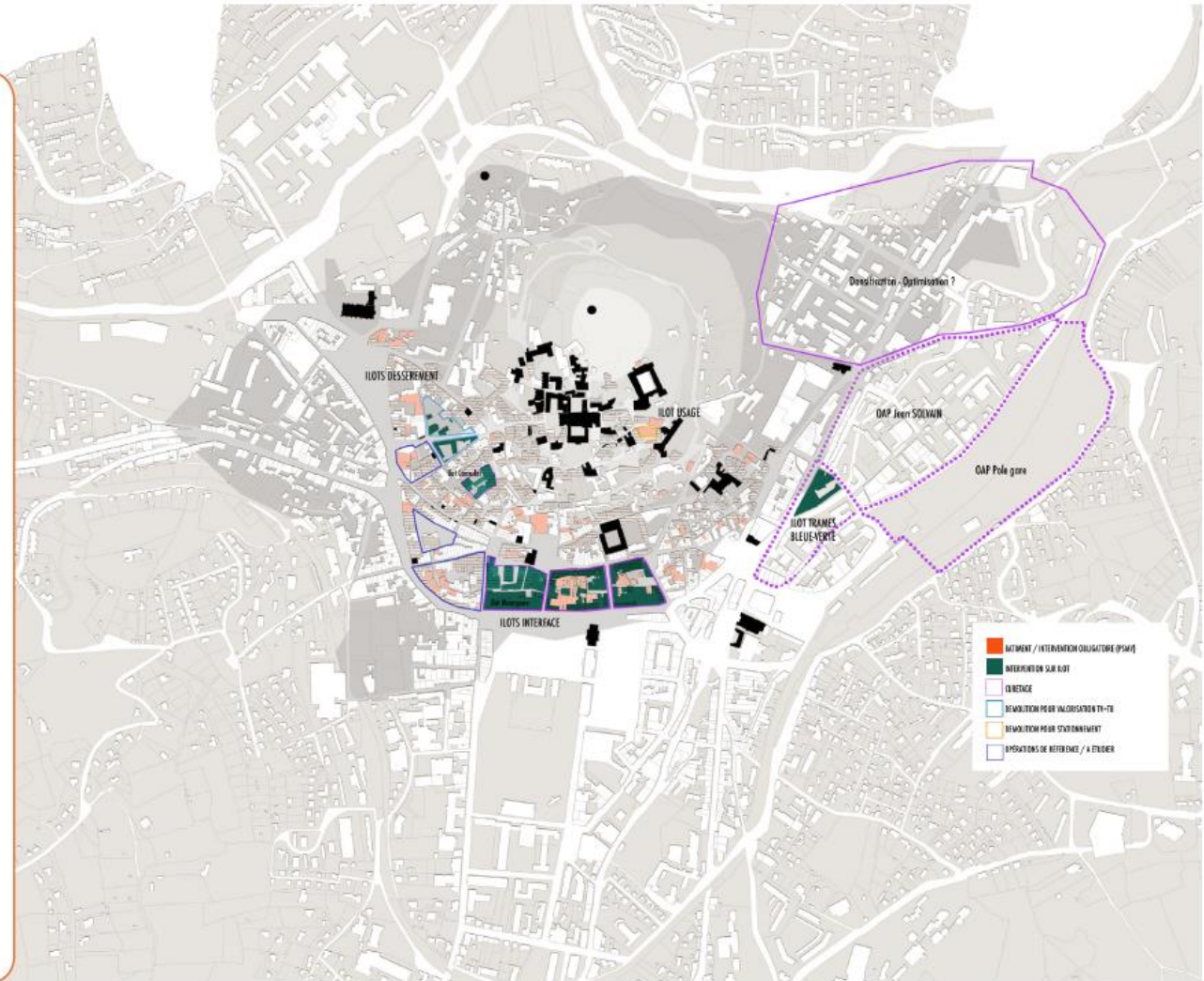
LE PUY-EN-VELAY

TROUVER L'ÉQUILIBRE ENTRE DENSITÉ ET CONFORT D'HABITER DANS LE CENTRE ANCIEN.

- Faire ville en créant des liens entre les différentes entités urbaines.
- Mettre en valeur le patrimoine historique de la ville haute.
- Aérer les coeurs d'îlots du centre historique afin d'assurer le confort d'habiter.

HIÉRARCHISER LES MODES D'ACTIONS ET LES SECTEURS D'INTERVENTIONS.

- Tirer les enseignements des îlots tests déjà réalisés (Saint-Jacques, Boucher de Perthes).
- Déterminer le mode opératoire, maîtriser le coût pour rester concurrentiel.
- Accepter les formes contemporaines et les démolitions d'envergure.
- Faire en sorte que la qualité d'habiter supplante les contraintes de la vie en centre ancien, conditionnées par le projet global (aménagement des espaces publics, animation, habitat).



Situation initiale

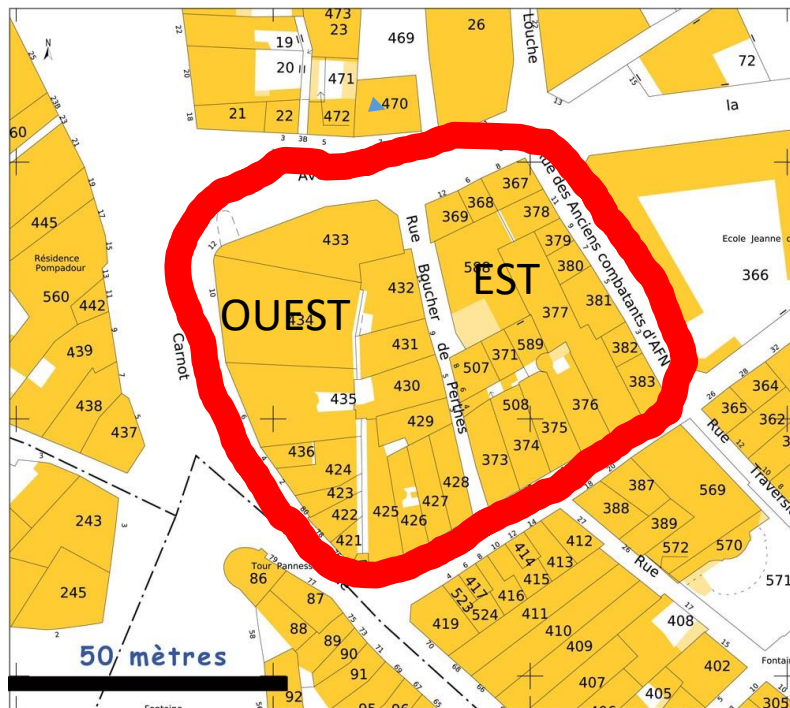




Illustration : l'îlot dégradé Boucher de Perthes





Etat des lieux du bâti

Extrait de la mission d'expertise urbaine (MOE Ville)



36 parcelles

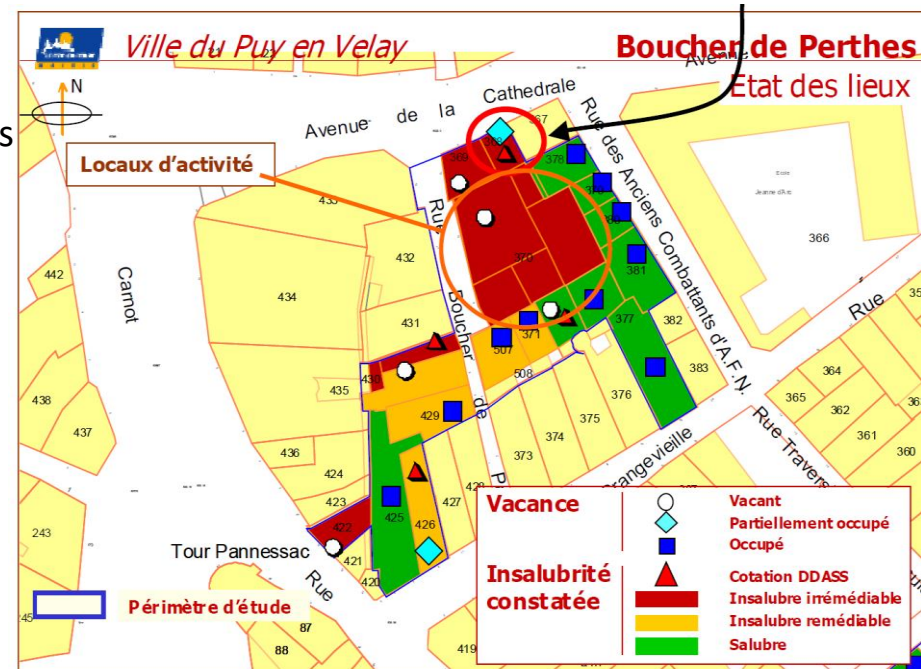
5 insalubres irrémédiables

3 parcelles polluées
(friche d'activité)

5 insalubres remédiables

10 parcelles occupées

Une dizaine d'immeubles
repérés comme salubres
mais d'une qualité
médiocre





Déroulé de la phase opérationnelle 2013 à 2016



Acquisition, curetage parcelles bâties et aménagement espace public

Acquisition immeuble très dégradé, démolition en vue reconstruction 4 LLS

Acquisition en vue opération commercialisation de 3 plateaux en accession à la propriété + 1 commerce

★ Propriétaires ayant réhabilité avec aides OPAH

■ Ravalement de façades obligatoire

★ DUP d'ORI ou RHI



Une gouvernance dans le cadre du programme Action Cœur de Ville associant principaux partenaires et financeurs, publics et privés ; gouvernance quasiment identique à celle qui avait présidé au dispositif PNRQAD.

Une équipe projet technique regroupant :

- Les services de la ville et de l'agglomération (mutualisés)
- La SEM / SPL (concessionnaire)
- Les services de l'Etat et du Département (ANAH, LLS)
- Les bailleurs HLM au cas par cas
- L'animateur d'OPAH -RU

L'initiative et la gestion des procédures (DUP) est piloté par les services de la ville

Les phases opérationnelles (après enquête parcellaire) sont placées sous la maîtrise d'ouvrage d'un concessionnaire SEM ou SPL



Bilan financier d'aménagement d'îlot dégradé Boucher de Perthes

Dépenses	2 607 899 € HT
Travaux (démolition, confortement, restructuration, aménagements)	1 259 193 €
Foncier (éviction, acquisition, impôt)	867 778 €
Etudes	32 129 €
Honoraires	230 960 €
Rémunération concessionnaire	164 254 €
Frais divers (financiers, impôts, taxes, portage)	53 585 €
Recettes	2 607 899 € HT
Vente immeuble, foncier	464 917 €
Subvention ANRU (PNRQAD)	817 396 €
Loyers	11 714 €
Produits divers et financiers	12 206 €
Participation collectivité concédante VILLE	1 301 666 €

31%

- 
- Acquisitions
 - Démolitions / confortements
 - Aménagement des espaces publics et reprise des VRD, éclairage public
 - Aménagement en plateau du 5 rue Grangevieille : 4 logements + 1 RDC commercial
 - Acquisitions des immeubles sous procédure d'ORI (défaillance propriétaire) : 4 immeubles
 - Vente en VEFA foncier libéré d'un immeuble très dégradé



Une opération en concession d'aménagement

Financée dans le cadre du programme PNRQAD

Pour la ville, une participation à l'opération de 1 301 666 € sur 6 ans, soit environ 216 944 €/an



Bilan financier de l'ORI 6-8-10 rue Boucher de Perthes

Dépenses	524 216 € HT
Travaux (démolition, confortement, restructuration)	246 028 €
Foncier (éviction, acquisition, impôt)	158 825 €
Etudes	9 585 €
Honoraires	19 858 €
Rémunération concessionnaire	47 000 €
Frais divers (financiers, impôts, taxes, portage)	42 920 €
Recettes	524 216 € HT
Vente immeuble, foncier	169 338 €
Subvention ANAH	73 530 €
Subvention Fonds Friche	173 000 €
Produits divers et financiers	
Participation collectivité concédante VILLE	108 348 €

- 
- Acquisitions des immeubles sous procédure d'ORI
 - Démolitions / confortements
 - Travaux confortatifs et de gros œuvre sur ces immeubles
 - Vente



Une opération en concession

Financée par l'ANAH en THIRORI, avec complément éventuel du Fonds friche



Les acquéreurs des immeubles (privés ou HLM) bénéficient des aides financières d'Action Logement, de l'ANAH /ou des financements LLS classiques


16



L'objectif des opérations de renouvellement urbain en centre ancien vise en premier lieu la **remise en état d'habitabilité des immeubles** avec un **enjeu d'attractivité** et de remise **en valeur du patrimoine** de la ville.

L'exigence de qualité des logements produits est appréhendée de la façon suivante :

- Les logements aidés dans le cadre de **l'OPAH** bénéficient de l'ingénierie technique et des **exigences des partenaires financiers** (notamment en matière d'objectif d'économies d'énergie)
- Pour les **immeubles achetés/expropriés** sur lesquels des travaux de restauration sont effectués :
 - Les missions de maîtrises d'œuvre désignées pour la restructuration lourde d'immeubles vont jusqu'à un APD complet (y compris sur les second œuvre), avant vente
 - Le PSMV et l'ORI obligent l'acquéreur à déposer un PC sur les travaux intérieurs
 - En démolition / reconstruction, la VEFA est privilégiée
 - Expérimentation de la vente d'immeuble avec Permis de Construire et de la VIR en cours





Les travaux : 2014 à 2021





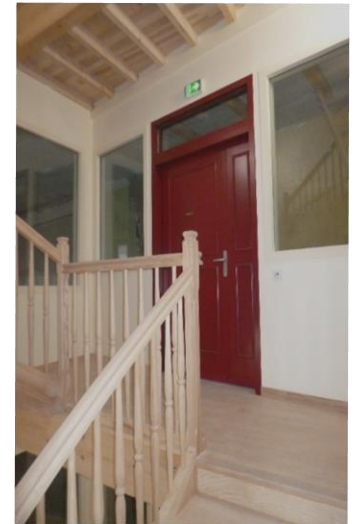
L'opération de vente de plateaux du 5 rue Grangevieille



Principes d'intervention

La Ville (SEM) acquière l'immeuble, procède aux travaux de curetage et de déconstruction intérieure, procède aux travaux de clos couvert réseaux et revend l'immeuble.

Les accédants acquéreurs peuvent bénéficier des financements de l'ANAH





Facteurs de succès :

- Une volonté politique forte d'intervenir et constante au fil des années
- Une bonne articulation animation d'OPAH RU - négociations avec les propriétaires // conduite des procédures coercitives // mise en œuvre opérationnelle

Points de vigilance :

- Traiter l'îlot plutôt que l'immeuble isolé
- Bien choisir le mode opératoire : régie directe / mandat / concession
- Assistance juridique incontournable
- Articuler ces interventions avec les politiques de gestion d'espace public, commerciale, ou de tranquillité publique

Éléments répliquables :

- Réflexion à l'îlot
- Tester les dispositifs avant de les déployer



revue DE PROJETS

AMÉNAGEMENT DURABLE AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Une action portée par



**Auvergne
Rhône-Alpes**
Énergie Environnement



CAPi
Communauté
d'Agglomération
Porte de l'Isère

Avec le soutien de



 **La Région**
Auvergne-Rhône-Alpes

 **RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**
Liberté
Égalité
Fraternité



 **L'EUROPE S'ENGAGE
en région**
Auvergne-Rhône-Alpes
avec le FEDER



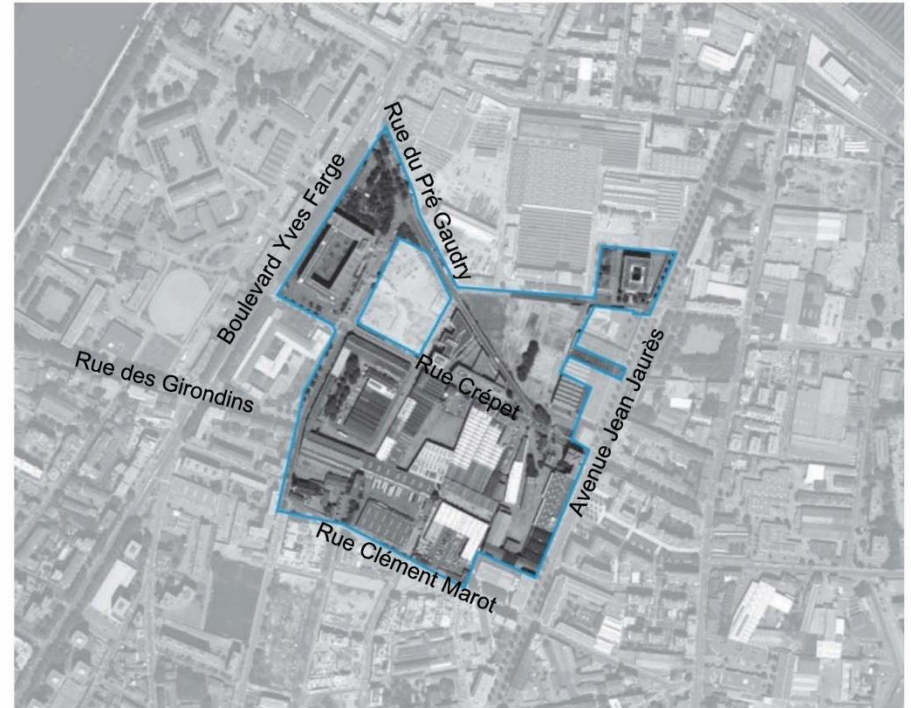
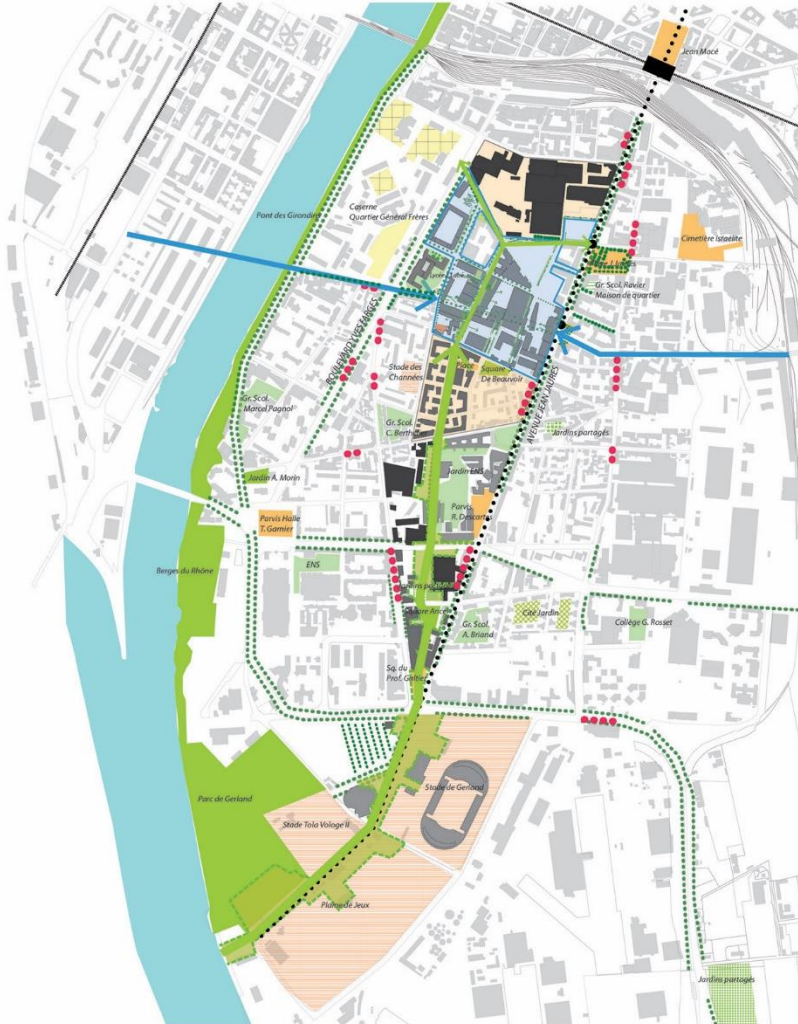
Ce programme
d'action est
cofinancé par
l'Union européenne



ZAC des Girondins – Lyon 7

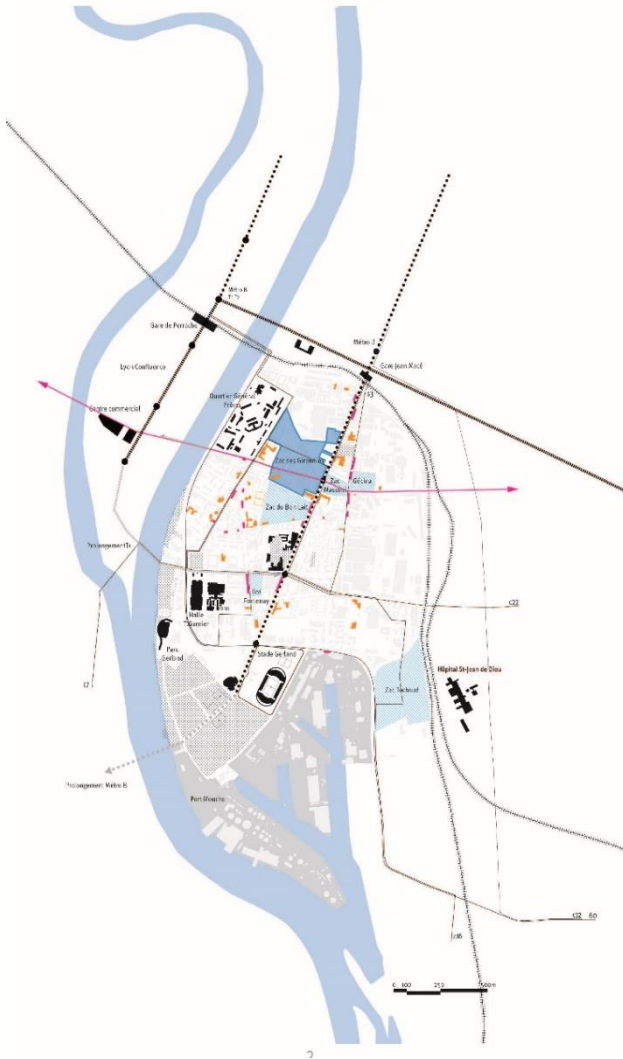
Lyon, le 7 octobre 2021

Intervenants : Clara THOMAS – Yves MOLINA



LEGENDE

-  *parc/square/aire de jeux*
-  *places minérales*
-  *jardins partagés*
-  *cité Jardin Tony Garnier*
-  *espaces verts établissements enseignements*
-  *terrains de sport*
-  *caserne*
-  *alignement commercial*
-  *arbres*



- ✓ Créer une centralité nord au sein du quartier de Gerland.
- ✓ Inscrire le projet dans son environnement et assurer la couture avec les projets avoisinants qui constituent les prémices de cette centralité.
- ✓ Développer la fonction résidentielle par une offre nouvelle de logements mixtes et diversifiés.
- ✓ Assurer le développement économique du quartier.
- ✓ Constituer un pôle de centralité par la création de commerces, de services et d'équipements publics.
- ✓ Offrir un cadre de vie agréable et accessible à toutes les mobilités.

● Gerland – Repères :

- 700 ha
- 30 000 habitants
- 2 000 entreprises pour 3 000 emplois
- 3 000 étudiants
- Dans les 10 prochaines années, + 20 000 nouveaux habitants et emplois dont 50% dans le quartier Girondins



Procédure : ZAC et concession d'aménagement

Périmètre : 17 ha dont 7,4 ha d'espaces publics

Programme prévisionnel :

- 175 961 m² sdp de logements (environ 3 000 unités)
- 63 397 m² sdp de bureaux
- 9 400 m² sdp de commerces, de locaux d'activités et de services
- 17 102 m² sdp d'équipements publics

Durée : 15 ans de 2012 à 2027

Investissement : 140 000 k€

- 47 M€ cession de droits à construire
- 22 M€ de participations dues par les constructeurs sur les lots privés
- 70 M€ de participation des collectivités : 64 M€ Métropole et 6M€ Ville de Lyon.

→ Logements (3 000 unités):

- 60 % de produits administrés :
 - 30% locatif social (25% PLUS-PLAI + 5% PLS)
 - 15% accession sociale
 - 15% accession à prix maîtrisés
- 40% en accession libre

→ Equipements publics:

- Groupes scolaires (ouverts en sept 2020)
- Pôle socio-culturel
- Salle d'évolution sportive (quartier Bon Lait)



GRAND LYON
la métropole



VILLE DE
LYON MISSION **GERLAND**

Collectivités



GROUPE
SERL

Aménageur

TVK



Architecte Urbaniste Paysagiste Conseil



Conseil Développement Durable

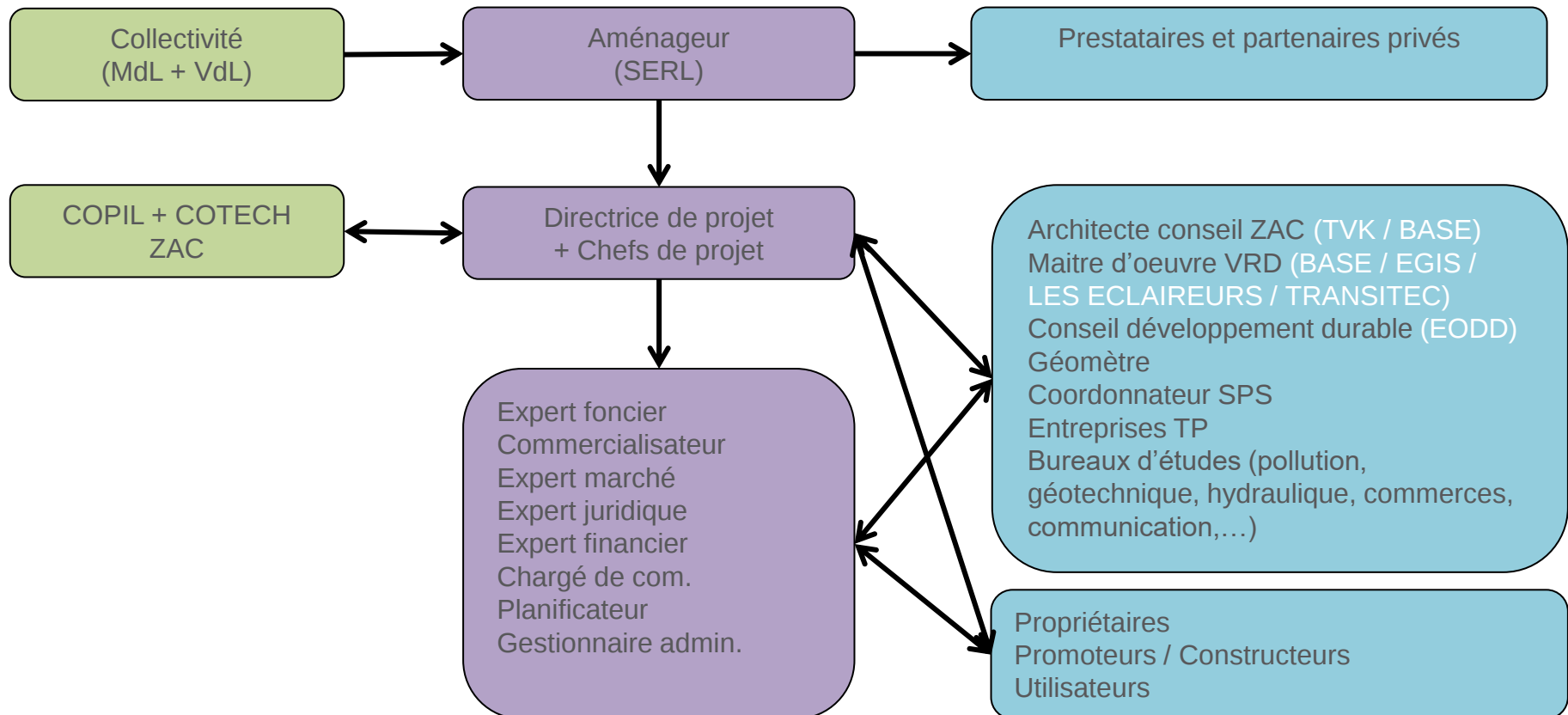
BASE
Bien Aménager Son Environnement



Maîtrise d'Oeuvre espaces publics
(paysage et VRD), étude déplacement
et conception lumière

TRANSITEC

les éclairéurs

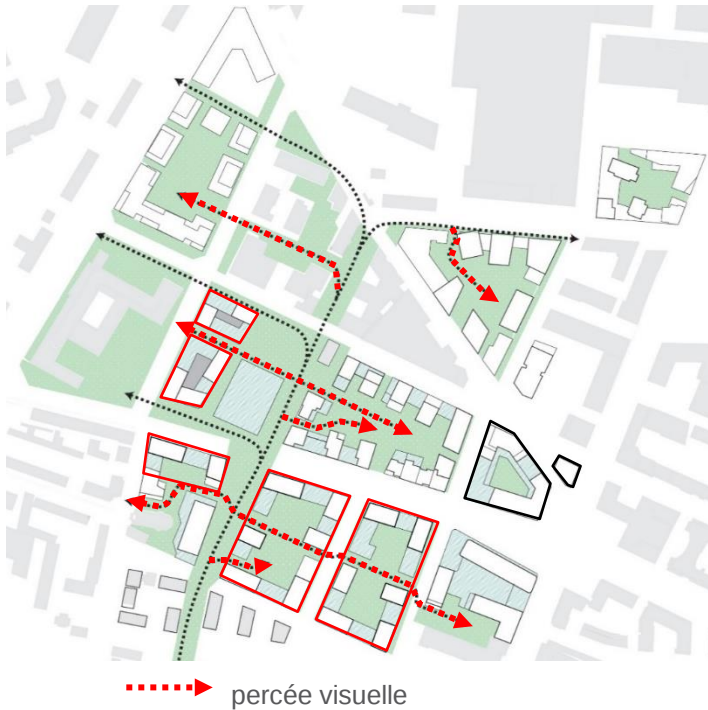






Un travail sur la composition urbaine, la typologies d'îlots, la matérialité, le paysage... retranscrit dans un CPAUPE pour l'ensemble de la ZAC

La trame et les césures



Les typologies d'îlots





- **Lots publics :**

L'aménageur fixe les règles et impose les référentiels de la ZAC dans un cadre de concours opérateur/concepteur puis de la contractualisation avec l'opérateur.

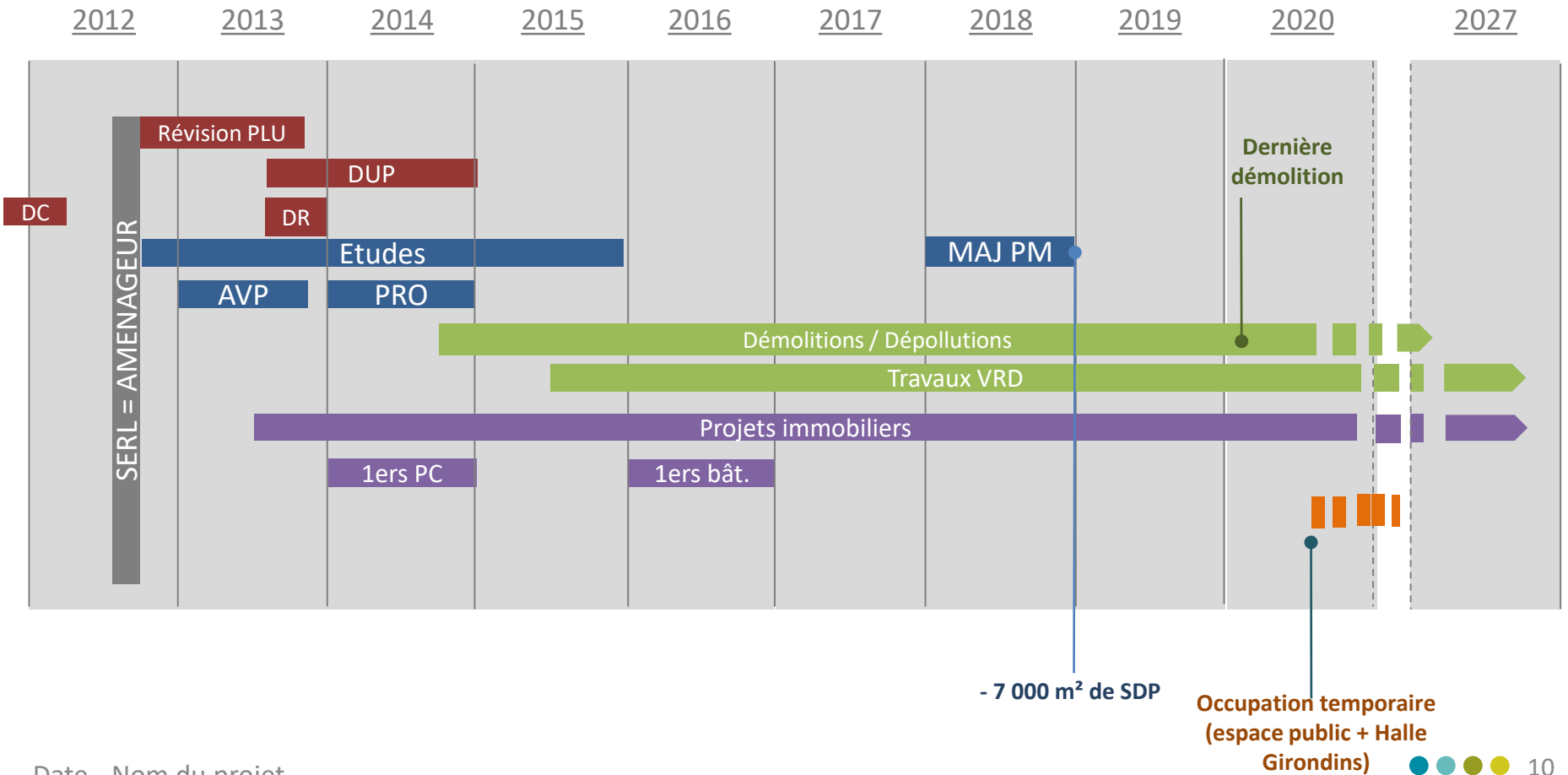
- **Lots privés :**

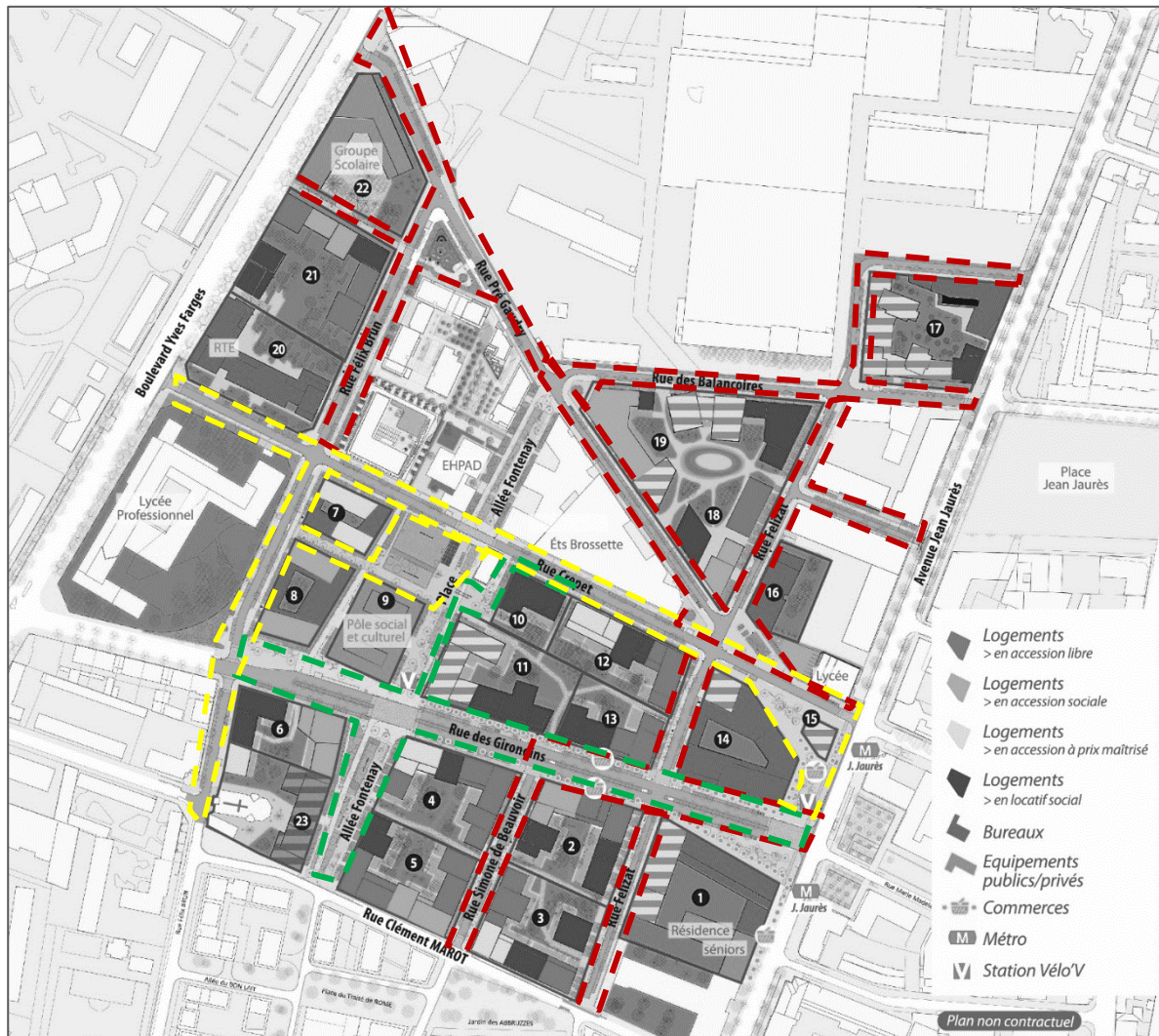
Règles sur la constructibilité des lots fixées dans la révision du PLU menée dans le cadre de la ZAC.

Contractualiser avec les opérateurs une convention de programme pour faire appliquer les cahiers des charge de la ZAC, la mise en concurrence des concepteurs et les modalités de mise au point des projets jusqu'au dépôt du permis.

Les principes de cette convention sont communiqués au propriétaire pour qu'il puisse informer son futur acquéreur.

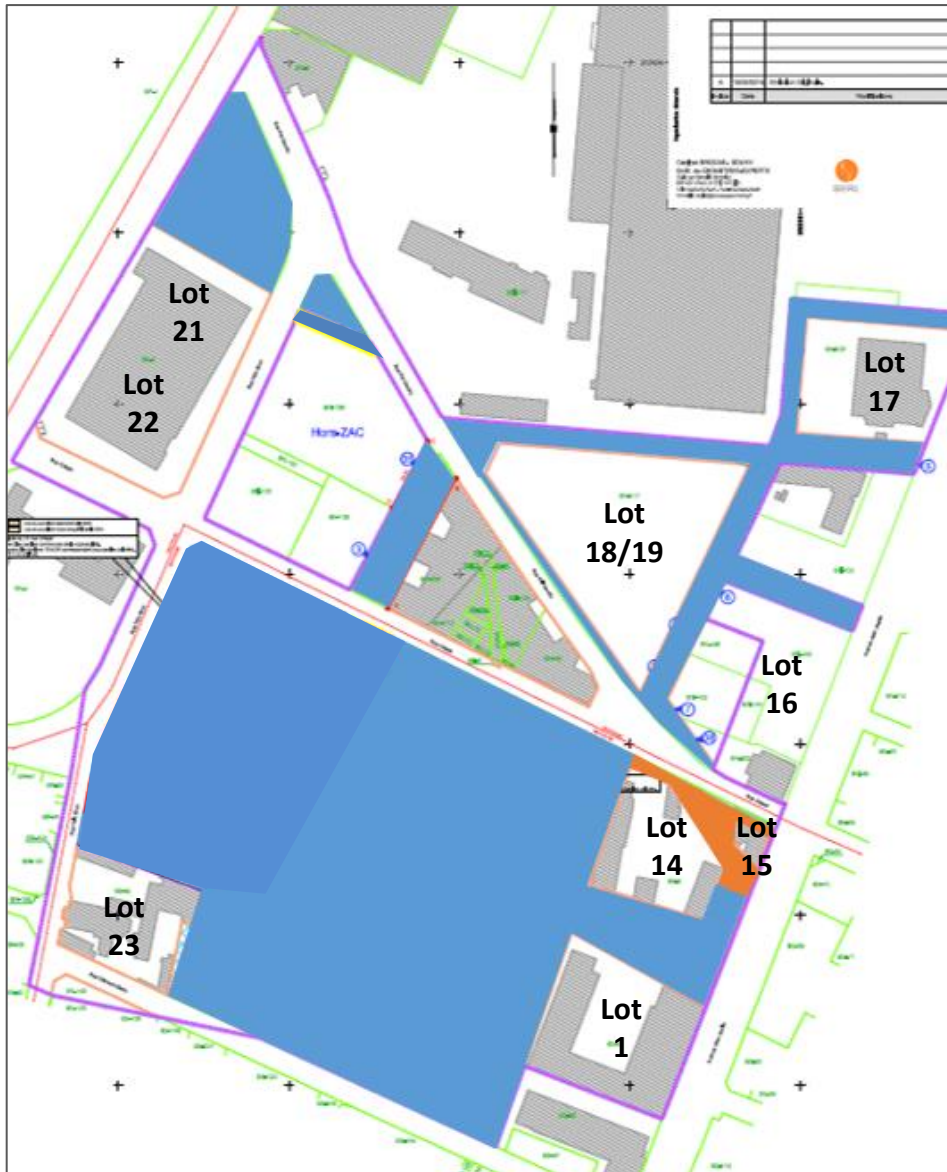
Signer la convention de participation, pièce obligatoire du permis de construire





- Travaux réalisés
- Travaux en cours
- Travaux à venir





Propriété SERL



Reste à acquérir à l'amiable



Pourquoi une maîtrise foncière partielle ?

➔ Opération lancée par la Métropole ainsi pensant que ce serait plus économique :

- les fonciers non maîtrisés appartenaient à des grands comptes avec lesquels entrer en discussion paraissait aisé
- Eviter des frais de portage du foncier, de gestion de site
- Certains projets étaient déjà amorcés (Bouygues : lots 17, 18+19, lot 16)

➔ Autre avantage non développé par la Métropole : Limiter le risque de commercialisation des terrains

➔ Arguments à contre balancer avec une moindre maîtrise du projet, avec la non perception de recettes liées aux droits à construire



Dépenses en M€ :

ETUDES	3
FONCIER	58
TRAVAUX PEP*	68
FRAIS DE GESTION, AMENAGEUR, MARGE	18
TOTAL DEPENSES	147

*dont 8 m€ de participation de la ZAC aux équipements publics :

- Terrain de sport
- Pôle social et culturel / Crèche
- Groupe scolaire
- Salle d'évolution sportive

Recettes en M€

Cessions Lots Publics	53
Participations Lots Privés	24
CESSIONS	77
PARTICIPATIONS PUBLIQUES	70
RECETTES DIVERSES	0,3
TOTAL RECETTES	147



Acquisitions : prix moyen du m² de terrain : 621 €

Surface de terrain non maîtrisé (lots privés) : 47 500 m², soit 29,5 M€ de dépenses en plus

Recettes :

Charges foncières	€ HT / sdp
locatif social	250
accession sociale	300
accession prix maîtrisés	500
accession libre	1 000
bureaux	400
loc.activités / services	400
commerces	200

Participations	€ HT / sdp
locatif social	66,58
accession sociale	66,58
accession prix maîtrisés	124,84
accession libre	208,07
bureaux	175,08
loc.activités / services	175,08
commerces	167,18

Total :

Pour mémoire : Participations = 24 M€ (soit recettes en moins)

S'ils avaient fait l'objet d'une cession, les lots privés auraient généré 69 M€ de recettes, soit 45 M€ de recettes en plus

- ➔ Soit + 15,5 M€ suffisants pour payer les démolitions de bâtiments, la gestion de site et les frais de portage
- ➔ Il n'est donc pas certain que la maîtrise foncière partielle soit plus économique surtout si l'on intègre le degré de maîtrise sur le projet.



Concerter

Un temps fort de concertation sur les espaces publics en 2013 lors de l'élaboration du projet (1 réunion publique et 5 ateliers)

2021 :

Un requestionnement sur les usages de la centralité à travers une nouvelle concertation de la mi 2021 à la fin 2021 :

- Questionnaire en ligne (environ 1000 participants)
- Animation sur site
- Travail spécifique avec les écoles





Préfigurer



La Halle Girondins

Lieu : bâtiment qui accueillait la société Maillet

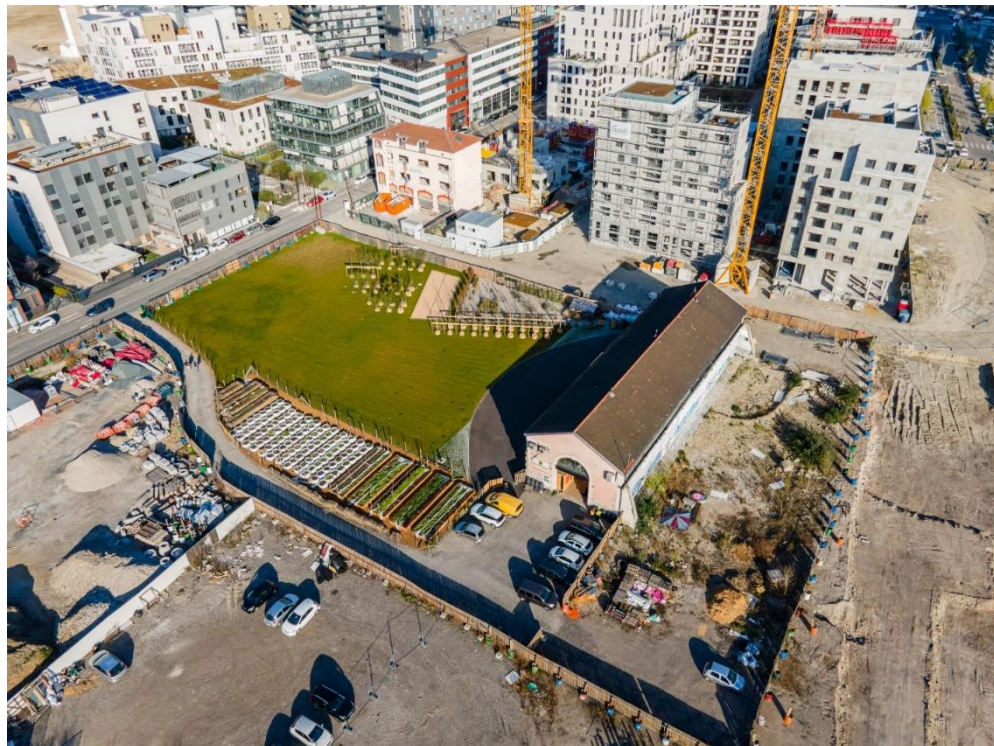
Animation et gestion du site : Plateau Urbain

Mise en œuvre : appel à manifestation d'intérêt

Durée : 20 mois depuis mai 2020 + prorogation de 1 an

Projet : **occupation temporaire** par 28 structures qui, au delà de leur activité, sous l'impulsion de Plateau Urbain, ont pour objectif de développer une « communauté » entre les résidents et mettre en œuvre un projet collectif à destination des habitants du quartier.

Date - Nom du projet



Espace public temporaire

Dans la même temporalité, réalisation d'un espace public pour le quartier réfléchi avec les résidents de la Halle, **lieu de préfiguration des usages** avec notamment le potager de Ma Ville Verte (qui interviendra sur le lot 6), une pépinière d'arbres





Avantages / inconvénients du choix de montage foncier pour l'implication citoyenne.

A priori peu d'incidences mais comme l'aménageur a moins de maîtrise sur ces lots, il peut moins les intégrer dans une approche citoyenne du projet urbain d'ensemble. Il faut négocier avec le promoteur pour qu'il veuille bien engager une démarche par exemple.



- **Gestion de l'eau**

- Limiter l'imperméabilisation des sols → 40 % de pleine terre pour les ilots jardins. Surface végétalisée importante (ilots jardin, espaces publics)
- Préserver la ressource en eau et valoriser les systèmes de récupération → suivi tensiométrique des végétaux des espaces publics
- Améliorer la gestion des eaux pluviales → infiltration à la parcelle
- Traitement de la 5^{ème} façade

- **Pollution des sols**

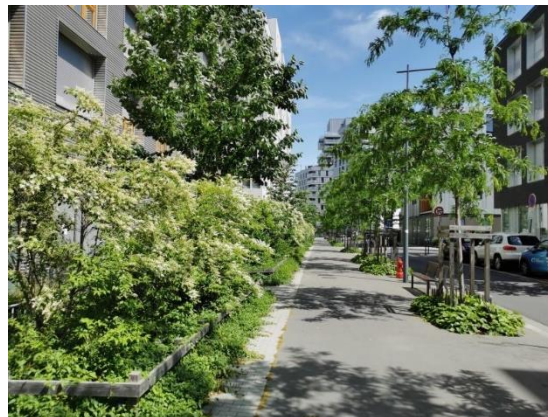
- Stratégie de dépollution des sols
- Veiller à la santé des futurs usagers
- Gérer les déblais de terrassement

- **Choix énergétiques**

- Efficacité énergétique des bâtiments neufs pour que les bâtiments soient performants en 2012 et en 2027 :
 - Bâtiments Effinergie +
 - Bâtiments BEPOS (1 obligatoire pour ilots de 4 bâtiments et 2 pour les ilots de 6 bâtiments)

Cahier des charges en accord avec la nouvelle réglementation thermique (anticipation)

- Réseau de chaleur et mutualisation des besoins énergétiques. Réflexion poussée sur la géothermie
- Développement des énergies renouvelables : a minima 20 % d'énergies renouvelables
- Confort climatique (épannelage, réduction des phénomènes d'îlot de chaleur, accès au soleil, rafraîchissement passif, ...)
- Eclairage public économe





- Café / Restaurant
- Alimentaire
- Services commerciaux
- Equipement





Programmation

Le plan de composition et le plan de marchandisage ont programmé que 14 îlots disposeront de rez-de-chaussée actifs : 6 700 m² de commerces et 3 150 m² d'activités.

- Mise en œuvre du plan de marchandisage
- Suivi des prescriptions techniques :
 - dans les consultations promoteurs, les prescriptions techniques et architecturales sont adaptées à la destination future des rez-de-chaussée (alimentaire, restaurants, services,...)
 - suivi du respect des prescriptions est réalisé par l'aménageur en ateliers de suivi des PC et par les propriétaires lors de la réception.

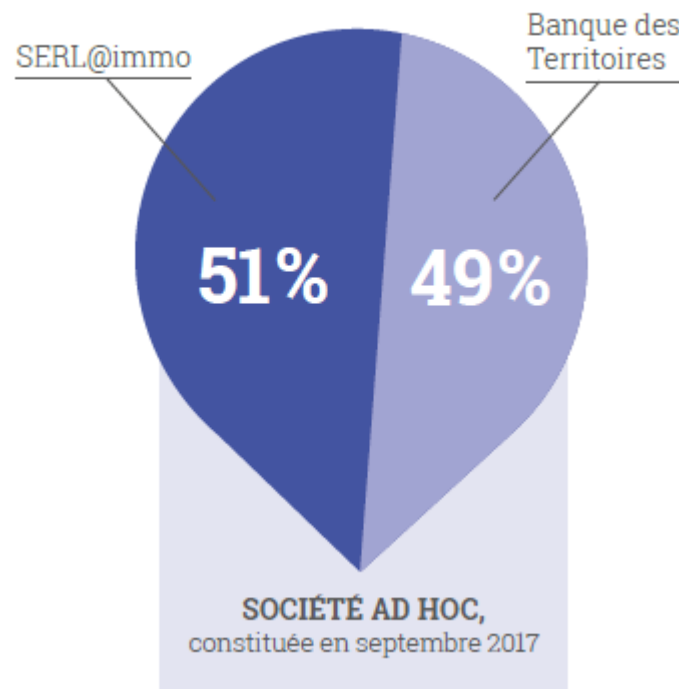
Une commercialisation différenciée

- ➔ Chaque propriétaire assure sa propre commercialisation :
 - La SAS Girondins commerces pour les commerces (structure de portage constituée de Serl@Immo + Banque des territoires)
 - Les promoteurs pour les activités



La SAS Girondins Commerces :

Foncière « commerces » constituée en septembre 2017 ^par la Banque des Territoires + SERL@immo, L'enjeu est d'acquérir et d'assurer la gestion des futurs rez-de-chaussée commerciaux de la ZAC. Les socles commerciaux seront acquis et commercialisés par la SAS Girondins Commerces auprès des promoteurs (principalement en VEFA). La SAS Girondins Commerces se présente comme le mode d'intervention adapté permettant de répartir de manière cohérente l'activité commerciale répondant aux besoins des usagers. La société garantira la modération des loyers et accompagnera les commerçants pendant toute la durée des travaux.



3,30 M€
de Capital



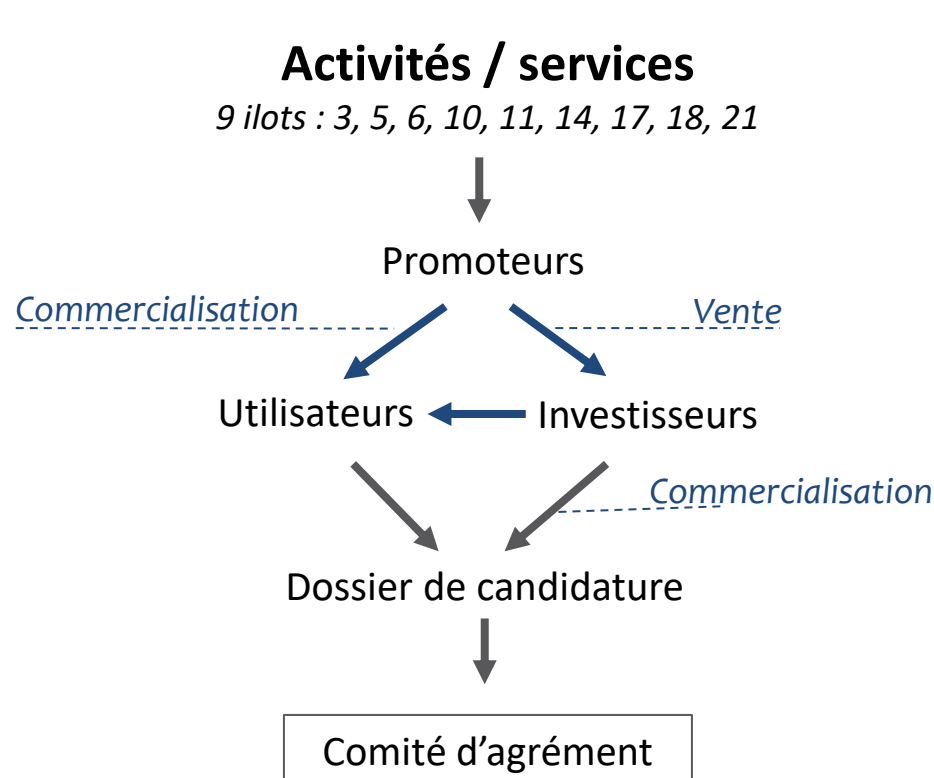
9,70 M€
Fonds propres cumulés



25 M€ HT
d'investissement global



SÉLECTION D'UN PROSPECT





L'agrément des candidats par un comité partenarial

Critères de sélection des candidatures

- Conformité du projet à la programmation commerciale
- Réponse du concept aux besoins du quartier
- Expérience professionnelle et motivation du porteur de projet
- Viabilité économique
- Exigences économiques :
 - Qualité du concept
 - Étude de marché
 - Viabilité financière du projet
 - Capacité de financement
- Exigences architecturales :
 - Qualité de la devanture
 - Qualité de l'enseigne
 - Qualité des vitrines

Rôle du comité

- Etude des dossiers de candidature
- Expertise par les chambres consulaires
- Si besoin, audition prospects et réunion des partenaires
- Agrément

La SERL assure l'animation du comité et se fait le rapporteur de ses décisions auprès des prospects.

Composition du comité

- Métropole
- Mission Gerland
- Ville de Lyon – DECA
- Chambres consulaires
- SERL aménageur



**Points forts :**

Moins de risque porté sur la commercialisation

Moins de portage foncier

Points faibles :

Moins de maîtrise de l'opération notamment :

- Peu de « poids » pour le respect des cahiers des charges ➔ négociation plus que prescription
- Pas la main sur la temporalité



revue DE PROJETS

AMÉNAGEMENT DURABLE AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Une action portée par



**Auvergne
Rhône-Alpes**
Énergie Environnement



Avec le soutien de



Ce programme d'action
est cofinancé par
l'Union européenne