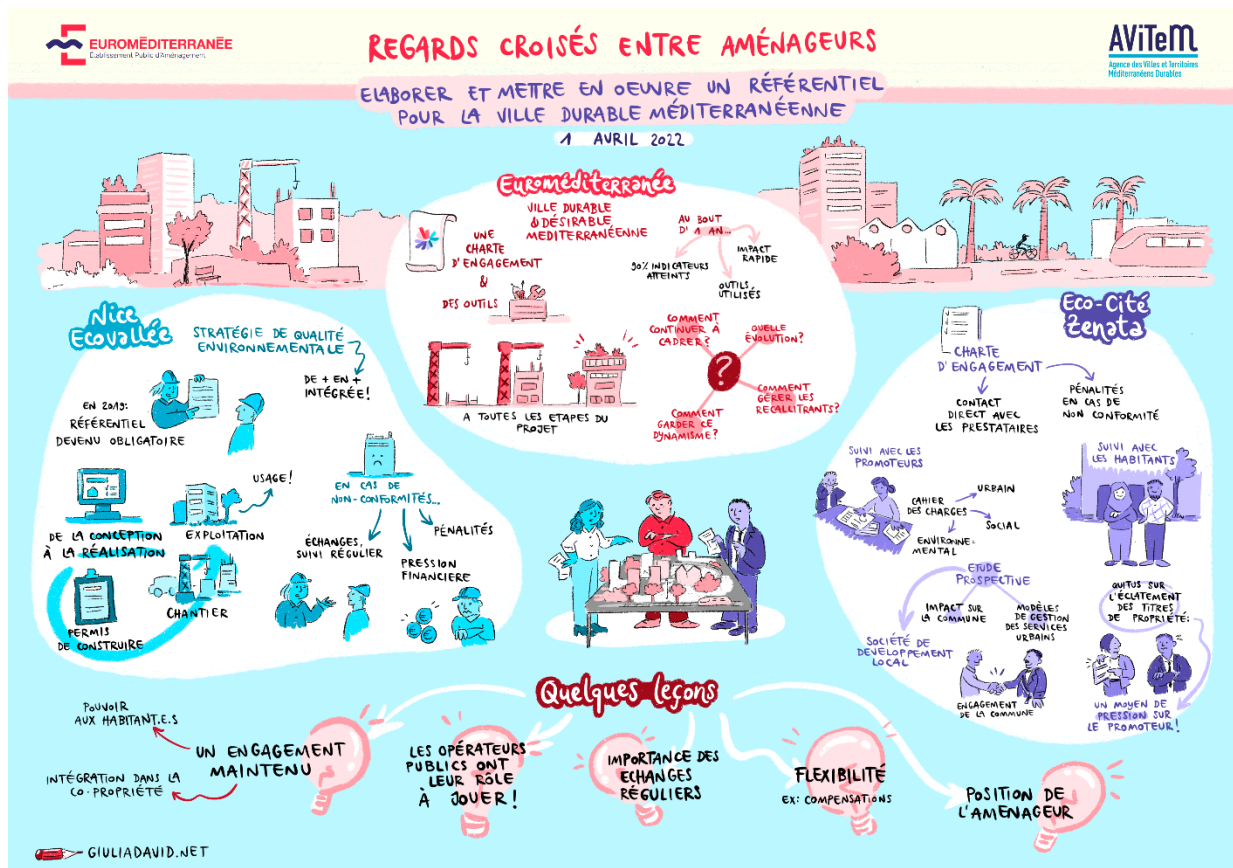


WEBINAIRES AVITEM-EUROMEDITERRANEE

#2 : Mettre en œuvre un référentiel de la ville méditerranéenne durable et en assurer le suivi après l'opération

1^{er} avril 2022



INDEX

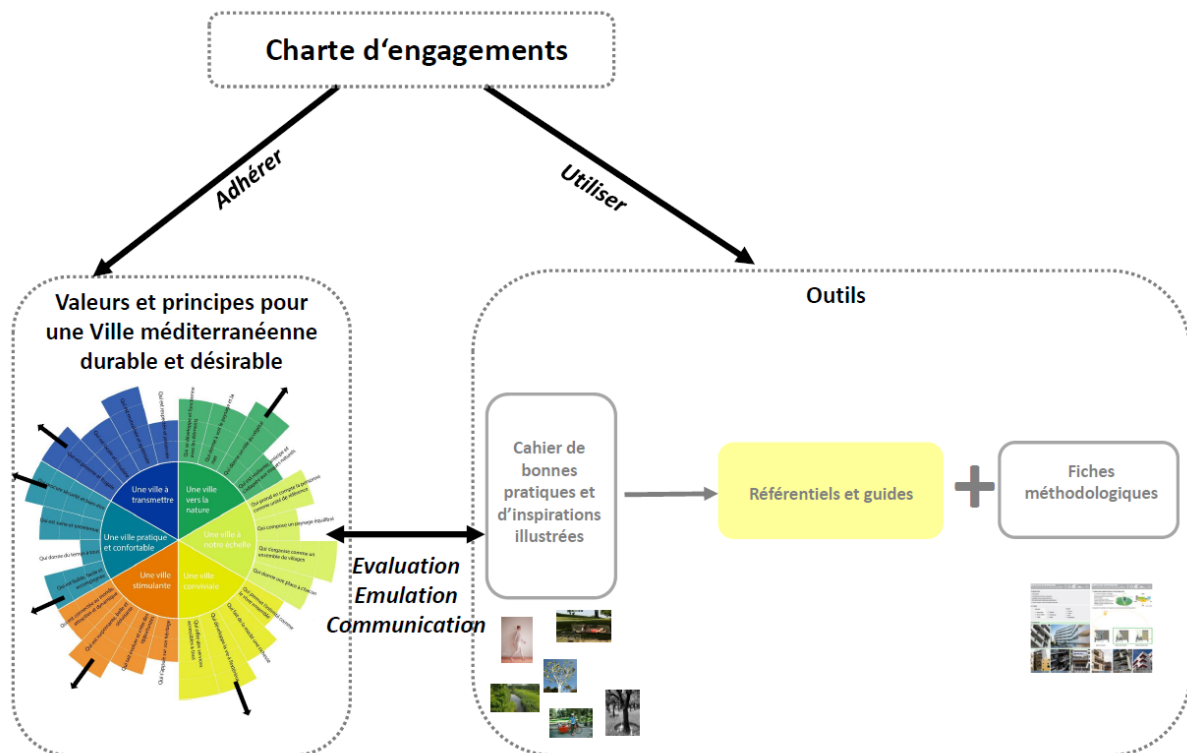
- Page 2 : Charles André – Responsable du développement urbain et de l'architecture ; EPA Euroméditerranée
- Page 4 : Géraldine Lorenz – Chargée de mission Energie & Qualité Environnementale ; Nice Ecovallée
- Page 8 : Mohammed Afakhri – Directeur des programmes ; Société d'Aménagement de Zenata
- Page 12 : Jean-Charles Lardic – Directeur de la Prospective ; Ville de Marseille



Charles André – Responsable du développement urbain et de l'architecture ; EPA Euroméditerranée

Lors de notre précédente présentation en novembre dernier, Euroméditerranée a souhaité présenter les valeurs et les projets que l'EPA voulait instaurer au bénéfice de la ville méditerranéenne durable. Pour ce faire, il a été décidé de mettre en place un référentiel destiné à évaluer et à guider l'ensemble des projets sur le territoire d'intervention d'Euroméditerranée. Ce dispositif est constitué de trois éléments :

- la charte d'engagement, signée par l'ensemble des acteurs publics et privés du territoire ;
- les outils permettant d'instaurer un cadre de travail collaboratif. Ils sont constitués d'un cahier des bonnes pratiques dont seront issus les guides, référentiels et fiches méthodologiques ;
- les valeurs et principes de la ville méditerranéenne durable *et désirable*, auxquels l'ensemble des acteurs doit adhérer.

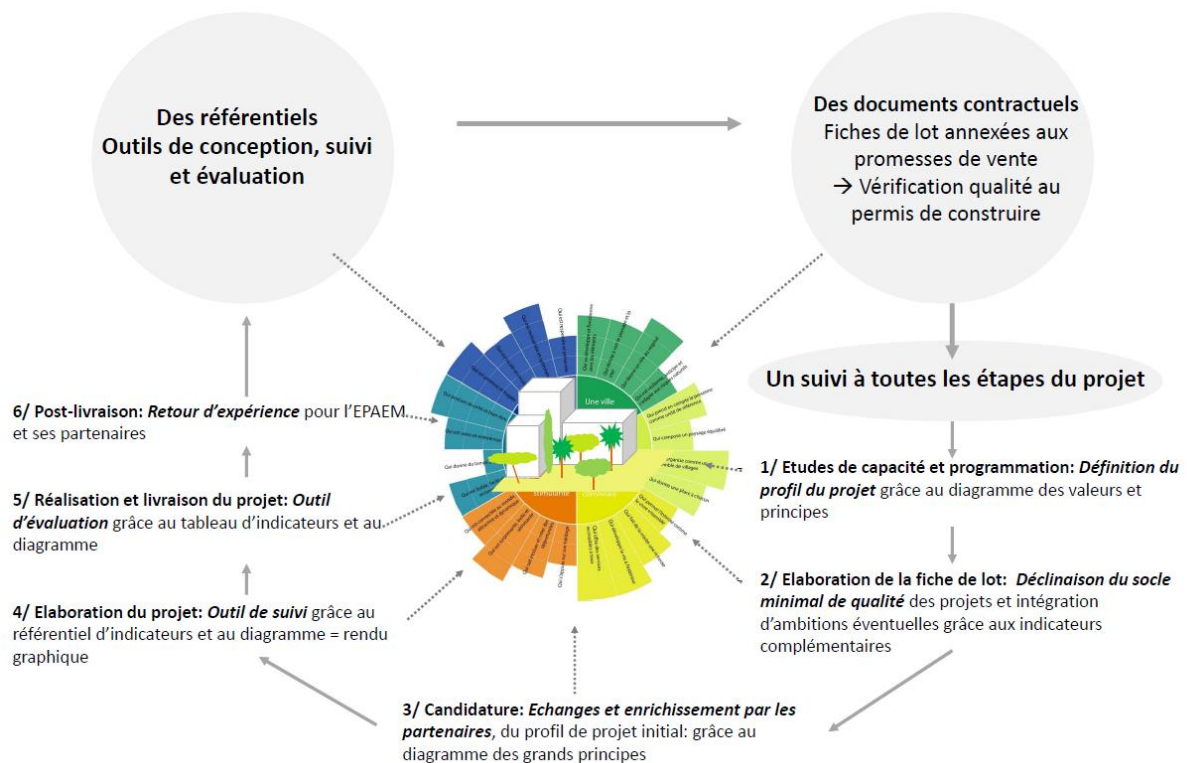


Les objectifs portés par la ville durable sont à la fois des grands principes mais aussi leur déclinaison très objective. Ce sont des outils de pilotage internes et externes qui autorisent l'évaluation lors des différentes phases d'avancement du projet, tout en fournissant une méthode servant de socle aux maîtres d'ouvrages. Cela doit permettre de créer une émulation générale sur le territoire : l'utilisation d'un référentiel commun permet un retour d'expérience et une amélioration constante.

Nous avons pu en constater les premiers effets au bout d'un an de test. Nous nous sommes engagés à expérimenter le dispositif afin de pouvoir l'affiner, identifier ses possibles

améliorations, puis le valider. Aujourd'hui on constate qu'on atteint plus de 90% des objectifs, bien que nous n'ayons pas encore toutes les données. Sur les opérations non contraintes par le référentiel, de plus en plus d'acteurs se réfèrent aux bonnes pratiques.

Nous pouvons constater que la qualité des logements augmente, avec notamment de plus en plus d'usages extérieurs (terrasses, toitures, cœurs d'îlots...), un renforcement de la qualité végétale en cœur d'îlot, l'évolution de la matérialité des bâtiments, la transformation de la forme des bâtis et l'utilisation de plus en plus fréquente des dispositifs architecturaux méditerranéens (persiennes, pergolas, brise-soleil...).



Cela pose toutefois des questions sur le futur :

- certains objectifs sont encore difficiles à porter au-delà du permis du construire. Quel cadrage peut-on imaginer lors des étapes de réalisation tout en poussant les opérateurs à garder les objectifs fixés ?
- quelles solutions/sanctions permettent de porter les objectifs, y compris dans le cadre de projets « récalcitrants » ?
- comment rendre la démarche dynamique, communiquée et adoptée par l'ensemble des acteurs du territoire ? (contribution / événement / publication...)
- comment faire évoluer et mettre à jour les objectifs dans une démarche fiable et lisible ?

A l'issue d'1 an de test...

- Plus de 90% des indicateurs atteints sur des opérations soumises aux référentiels
- De plus en plus d'opérations non soumises aux référentiels utilisent les outils de conception et atteignent une grande majorité des objectifs fixés
- Des premiers effets constatés:
 - transformation de la forme des bâtis
 - évolution de la matérialité des bâtiments
 - augmentation de la qualité des logements
 - démultiplication des usages extérieurs (cœur d'ilot, terrasses, toitures...)
 - multiplication de l'utilisation des dispositifs architecturaux méditerranéens: persiennes, brises soleil, pergolas...
 - multiplication des initiatives de mise en œuvre de structures et locaux évolutifs
 - renforcement de la qualité végétale en cœur d'ilot
 - ...



Géraldine Lorenz – Chargée de mission Energie & Qualité Environnementale ; Nice Ecovallée

Nous avons fait une première session en novembre pour expliquer chacun des référentiels. Aujourd'hui, nous nous focaliserons sur le retour d'expérience de notre référentiel environnemental propre à l'EPA de Nice Ecovallée. Celui-ci existe depuis 2012, ce qui nous permet d'avoir un certain recul sur nos bonnes pratiques et nos projets d'aménagement, recul que nous avons le plaisir de partager,

Ce référentiel a été créé avec la volonté d'être adapté aux spécificités du territoire de l'Opération d'Intérêt National (OIN), soit 10 000 hectares. L'un des objectifs de l'EPA consistait à faire en sorte que l'opération Ecovallée soit un modèle « vitrine » du développement éco-durable. C'est pourquoi le référentiel avait pour but d'énoncer une stratégie valorisant la qualité environnementale. L'objectif visait à fixer un cadre opérateur tout en respectant l'économie des projets, puis de favoriser l'atteinte de performances environnementales exemplaires.

Ce référentiel s'applique aujourd'hui sur plus de 160 opérations. En 2012, il était obligatoire pour les projets d'aménagements urbains dont l'EPA avait la maîtrise d'ouvrage, et s'appliquait sur la base du volontariat sur le reste de l'OIN. 2019 témoigne d'une grande avancée : le référentiel devient obligatoire pour tous les projets de construction neuve situés dans l'OIN et prévoyant une surface de plancher supérieure à 500m². De ce fait, les projets appliquant le référentiel se sont multipliés, ce qui a conduit à de légères adaptations dans la méthodologie d'application.

La méthode d'application concerne ici les projets de nos zones d'aménagement concertés. Lorsque l'EPA lance un appel d'offre, il s'agit dans un premier temps d'imposer, dès la phase

concourent les exigences environnementales dans les cahiers des charges, puis dans tous les documents contractuels (promesses et actes de vente, règlement de consultation...), ce qui engage officiellement l'opérateur à respecter les clauses. Ensuite, l'opérateur doit valider les exigences aux quatre étapes :

1. Esquisses ou études préliminaires
2. Permis de construire ou AVP
3. Consultation / DCE
4. Chantier / livraison

VÉRIFICATION DU RESPECT DES EXIGENCES / IDENTIFICATION DES NON CONFORMITES

- PC: AVIS PC DDTM + EPA**
- PRO DCE : CDC CCTP**
- CHANTIER LIVRAISON: VISITES SUR SITE + BILAN LIVRAISON**
- EXPLOITATION: VISITES + BILAN EXPLOITATION**

NICE ÉCOVALLÉE DÉMARCHE ÉCOVALLÉE QUALITÉ
POUR DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE GRANDE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DANS LA PLAINÉ DU VAR



Non d'utilisateur:
Mot de passe:

Les exigences une fois définies, il s'agit d'identifier les non-conformités et d'examiner le respect des exigences : vérifier dès la phase permis de construire (PC) le respect des taux et seuils fixés, les simulations thermodynamiques respectant ou non le confort d'été, la mise en œuvre de protections solaires adaptées... Les analyses de l'EPA sont ensuite transmises aux services instructeurs de la DDTM. Une fois que les permis de construire sont obtenus, il est plus difficile de vérifier si les exigences sont respectées.

Chaque étape est suivie sur la plateforme en ligne du référentiel. Une fois la phase PC validée, la phase projet DCE (Dossier de Consultation des Entreprises), est examinée afin de s'assurer de l'intégration des exigences environnementales dans l'ensemble des cahiers des charges et des cahiers des clauses techniques particulières (CCTP).

En phase chantier, les bureaux d'études repèrent les non-conformités lors de visites sur sites qui font ensuite l'objet de comptes-rendus. Au moment de la livraison, un bilan établit le respect des exigences, les éventuelles modifications du projet par rapport à la conception et les éventuels problèmes identifiés, ce qui peut donner lieu à des échanges avec maîtres d'ouvrage et bureaux d'études.

En phase d'exploitation, qui permet les retours d'expériences, sont faites des visites sur site des projets afin d'évaluer l'évolution du bâtiment, le fonctionnement des systèmes techniques, la durabilité des matériaux, le suivi des consommations etc... Les discussions avec le gestionnaire du bâtiment et les techniciens font remonter de manière un peu informelle des

éléments qui ne sont pas nécessairement répertoriés sur la plateforme. A ce stade du projet, les échanges avec les équipes sont fondamentaux.

Voici maintenant quelques exemples de non-conformité identifiés sur certains projets :

- en phase PC : constatation de protections solaires non adaptées, de températures de consignes et de simulations thermiques dynamiques non conformes. Lorsque cela ne convient pas, nous échangeons avec les maîtrises d'ouvrage et bureaux d'études ; nous pouvons émettre un avis PC "réserve" jusqu'à ce que le projet mette en œuvre les solutions adéquates ;
- en phase exploitation (jusqu'à deux ans après la livraison du projet) : constatation de panneaux photovoltaïques non fonctionnels, (parfois dû à des problèmes administratifs ou techniques). Comme il a été dit, les non-conformités ne nous sont pas toujours rapportées de manière formelle, mais plutôt informelle, lors de discussions avec des professionnels de la construction où nous échangeons sur les projets en cours. Un autre problème observé a concerné une façade végétalisée dont la végétation ne prenait pas et ne correspondait pas au rendu prévu.

EXEMPLES DE NON CONFORMITÉS IDENTIFIÉES

1. PC: PROTECTIONS SOLAIRES NON ADAPTÉES, STD NON CONFORME



2. EXPLOITATION: PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES NON FONCTIONNELS



3. EXPLOITATION: FAÇADE VÉGÉTALISÉE



Dès que le projet est enregistré sur la plateforme, l'opérateur et les bureaux d'études signe un document d'engagement au référentiel. En cas de difficulté, il leur est rappelé qu'ils sont engagés contractuellement et juridiquement. Des pénalités financières sont également intégrées dans les promesses et actes de vente. En effet, en cas de non-respect de l'ensemble des exigences du référentiel un an après la livraison d'un projet, des pénalités de 50€ par m² de surface de plancher peuvent s'appliquer. Ces dernières s'appliquent assez rarement, mais sont plutôt utilisées comme moyen de pression. Il s'avère que le moyen de pression le plus efficace n'est pas tant la pression juridique que la pression financière, notamment sur la possibilité de retenir l'entièreté d'une caution en cas de non-respect des clauses environnementales.

Les échanges très réguliers avec les maîtrises d'ouvrage, architectes et bureaux d'études techniques permettent de mieux appréhender la démarche et d'identifier rapidement les

éventuelles difficultés d'atteinte de certains objectifs. Les bureaux d'études ont notamment un rôle primordial dans le respect des exigences puisqu'ils proposent des solutions techniques concrètes et renseignent eux même la plateforme en ligne.

Pour conclure, la réflexion nous a amené vers plusieurs pistes d'évolution pour s'assurer du respect des exigences environnementales que nous imposons : il est tout d'abord nécessaire de discuter avec les opérateurs mais aussi d'effectuer des visites sur sites pour repérer les non-conformités, puisque certaines sont identifiées via la plateforme et les documents officiels mais d'autres sont repérables uniquement sur site ou en discutant de manière informelle avec les opérateurs. Il faut ensuite identifier vers qui se tourner une fois le projet livré (et donc développer un réseau d'acteurs), puisque la maîtrise d'ouvrage n'est plus là et qu'il devient donc plus compliqué d'avoir un interlocuteur.

CORRECTIONS DES NON CONFORMITÉS ET « MOYENS DE PRESSION »

**I DOCUMENTS CONTRACTUELS:
RÈGLEMENTS DE CONSULTATION,
PROMESSES ET ACTES DE VENTE,
DOCUMENTS D'ENGAGEMENT...**



**I ECHANGES AVEC LES MAITRISES
D'OUVRAGE, BUREAUX D'ÉTUDES,...**



I PRESSIONS FINANCIÈRES



Pierre Massis : Merci Géraldine. Nous retenons que l'examen des documents initiaux est fondamental, mais le dialogue avec les opérateurs est crucial à ce stade si on veut éviter d'en arriver aux moyens de pression. Aujourd'hui, avec le recul que vous avez, peut-on considérer qu'avec la mise en œuvre du référentiel, il y a un effet d'entraînement global de mieux faire, et, de fait, un impact sur les réalisations ?

Géraldine Lorenz : Oui, avant ce référentiel il y avait déjà des projets qui mettaient en place ces exigences. En revanche, nous constatons aujourd'hui que 60% des 160 opérations n'auraient appliqué aucune exigence environnementale si le référentiel Ecovallée Qualité n'existait pas. Depuis 2019, le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm) a rendu obligatoire l'application de ce référentiel sur les projets de plus de 500 m² de surface de plancher. Les bureaux d'études et les maîtrises d'ouvrage qui n'avaient pas l'habitude de mettre en place ce type de bonnes pratiques (panneaux photovoltaïques, matériaux bas carbone, etc.) commencent à réfléchir et à se tourner vers plus de solutions vertueuses de ce type. Il y a également une réelle avancée grâce au référentiel sur la thématique du confort d'été, puisqu'on fixe des ambitions de plus en plus élevées. Nous voyons notamment apparaître de plus en plus de projets adaptés au climat méditerranéen (protections solaires

type persiennes, enveloppe performante, structure à forte inertie, etc...). Une thématique mieux intégrée dès la conception d'un projet. Ainsi, des exigences environnementales élevées permettent de faire évoluer les projets et la manière de faire de l'ensemble des acteurs de la chaîne (promoteurs, architectes, etc.) vers des pratiques plus éco-exemplaires.

Pierre Massis : Merci Géraldine. Je laisse maintenant la parole à Mohammed Afakhri afin de nous présenter la vision de la Société d'Aménagement de Zénata (SAZ) sur le territoire marocain, concernant l'application d'un référentiel. A cet égard, peut-on parler d'une intégration de l'application au niveau d'un territoire ?



Mohammed Afakhri – Directeur des programmes ; Société d'Aménagement de Zenata

Mesdames, Messieurs bonjour, je remercie d'abord l'AVITEM pour cet événement qui permet de nombreux échanges entre les expériences des villes et aménageurs autour de la Méditerranée. J'aurai le plaisir de vous parler de notre expérience au sein de la ville nouvelle de Zenata. J'ai parlé précédemment du référentiel de l'éco-cité et de la charte de développement durable mis en place depuis la phase de conception de la ville nouvelle de Zenata.

Ce référentiel englobe toutes les phases du projet : depuis la phase conception, en passant par la réalisation jusqu'à l'exploitation et l'usage. Comment est-il déployé au niveau des réalisations et de l'exploitation ?

Pendant la phase réalisation (PR) de l'aménagement de la ville et de la création d'infrastructures, réseaux et équipements publics (écoles, centres de santé, maison des jeunes, etc.), nous veillons à la prise en compte de la charte développement durable à travers des prescriptions déclinées dans nos contrats avec les entreprises de travaux. A chaque réponse aux appels d'offres par les entreprises, un cahier des charges environnemental et social obligatoire s'ajoute aux clauses classiques (administratives, financières, etc.).

Nous gardons le contrôle sur la PR à travers la contractualisation des exigences environnementales et sociales (E&S) avec les entreprises. Tout comme les contrats classiques dans lesquels sont prévues des mesures coercitives (en cas de défaillance de l'entrepreneur), nous avons également prévu un système d'amendes au cas où les entreprises ne respectent pas ces exigences E&S lors des travaux. Ces amendes sont calculées en fonction de l'ampleur des non-conformités constatées.

La responsabilité de la SAZ en étant garante de la cohérence globale du projet, porte en effet sur l'application des principes du développement durable, depuis la conception du projet jusqu'à l'usage.

Par ailleurs, il y a la partie concernant les promoteurs et les développeurs qui, *in fine*, construisent des logements pour les usagers finaux que sont les habitants. Il a fallu réfléchir des moyens et méthodes pour assurer les déclinaisons de notre charte développement durable sur l'ensemble du projet.

Promoteurs et habitants :

Les promoteurs sont engagés vis-à-vis de la SAZ avec des cahiers de charges signés lors d'une transaction foncière. Au niveau du titre foncier, une « pré-notation » est émise jusqu'à la phase de réception du bâtiment ; nous y reviendrons après. Pendant la phase conception

du projet du promoteur, de nombreux échanges prennent place entre lui et la SAZ, afin de vérifier qu'il respecte le cahier des charges urbain et architectural. Certains promoteurs ont déjà des bureaux d'études, staff et architectes très avancés. D'autres promoteurs sont moins étoffés, mais ambitieux pour monter en compétences et être conformes aux exigences de l'Eco-cité. Alors la SAZ apporte son soutien technique et les accompagne pour y arriver.

En plus du cahier des charges urbain et architectural, il y a le cahier des charges environnemental et social qui trace les déclinaisons de notre référentiel et notre charte DD (exigences en confort thermique, vérification des logiciels utilisés en modélisation, éclairage des parties communes par énergie propre notamment les escaliers, installation de déshuileurs dans les parkings pour éviter de laisser s'écouler des huiles dans les égouts des eaux pluviales, etc.).

Promoteurs immobiliers et usagers

Assurer un suivi des projets des développeurs depuis la conception jusqu'à la réception :

Promoteurs

- Cahier de charge urbain/architectural
- Cahier de charge environnemental et social avec des déclinaisons des référentiels (Eco-cité, HQE, ...) :
 - Confort thermique
 - Panneaux photovoltaïque : Eclairage des parties communes
 - Déshuileurs : parkings
- Quitus à délivrer par la SAZ pour l'éclatement des titres (pré-notations titre foncier)

Habitants :

- Règlement de copropriété : gestion des parties communes
- Guide d'exploitation : (fiches techniques, opérations de maintenances, ...)
- Promotion de certaines actions DD, par la SAZ (incitations)

La SAZ se fait aider par une maîtrise d'œuvre technique composée de bureaux d'études et d'architectes.

Vis-à-vis des services de la commune, le promoteur doit respecter entièrement le cahier des charges urbain et architectural, afin de pouvoir disposer du permis d'habiter. Cependant, il ne pourra pas « éclater les titres de propriété » sans recevoir au préalable un *quitus à délivrer par la SAZ (pour une levée de la pré-notation inscrite auparavant sur le titre mère)*. De cette façon, nous conservons notre pouvoir de vérification du respect de toutes les exigences contractuelles.

Concernant l'habitant qui est l'utilisateur final du bâtiment, nous avons pensé à des outils pouvant être déployés pour assurer cette continuité d'implication en termes de respect de la charte de développement durable après l'intégration du logement par l'habitant.

Par exemple, nous avons gardé un regard sur le règlement de co-propriété. Nous essayons de voir avec les promoteurs comment a été prévue la gestion des parties communes, s'il y a des panneaux photovoltaïques sur la terrasse, s'il y a des composts...

Nous veillons aussi à ce que l'habitant reçoive un guide d'exploitation qui intègre les fiches techniques de certains équipements pour mieux assimiler la phase maintenance, préventive et curative. Nous œuvrons avec la commune pour inciter promoteurs et habitants à mettre en place certaines opérations et solutions en terme d'actions, facultatives, mais que soutenons tout de même.

La ville :

Le partage des responsabilités est clair : nous nous occupons de l'aménagement, tandis que la commune prend la main pour assurer l'exploitation et l'entretien de la ville. Cependant, si les aménagements livrés ne sont ni entretenus ni gérés comme il le faudrait, le site risque de perdre de son attractivité. Nous avons donc réalisé une étude prospective de gestion des services urbains, portant sur l'analyse économique, financière et organisationnelle de la ville : il s'agit de déterminer comment la commune pourrait assurer la gestion et l'entretien des services urbains (des écoquartiers, parcs intelligents, etc.) avec des coûts mesurés. Cette étude permet de mettre en exergue les axes d'amélioration de la ville. En effet, il arrive que des grands projets urbains voient le jour dans des communes qui ne disposent pas toujours des moyens préalables pour les entretenir. Il est donc nécessaire de penser à appuyer la commune pour une montée en compétence.

L'étude a prévu également une évaluation de l'impact du plan d'aménagement sur les finances de la commune. Les résultats ont permis de mieux faire comprendre aux élus que le plan d'aménagement et les nouveaux m² plancher à réaliser, généreront de nouvelles taxes pour la commune. Nous avons fait des calculs d'impact du plan d'aménagement sur les finances communales à court, moyen et long termes afin que les élus aient une meilleure vision de l'équilibre recettes/dépenses à divers horizons.

Ensuite, nous avons étudié avec la commune, les modèles de gestion de chaque service (transport, gestion des déchets, des réseaux...) afin de faire des études comparatives globales présentant des simulations coûts/recettes. Cet exercice a permis d'aboutir à un scénario de mode de gestion mieux adapté. Il n'y a jamais de scénario parfait, seulement ajusté et agile.

Modèle de gestion retenu :

Après avoir analysé les avantages/inconvénients de plusieurs modes de gestion, le scénario qui nous est apparu comme étant le plus approprié est celui d'une Société de Développement Local (SDL). En effet, elle :

- Présente un objet social large ;
- Exerce un rôle de pilotage / coordination de l'offre globale de services et de la relation usager ;
- Opère elle-même un nombre limité de services et peut s'appuyer sur des opérateurs économiques, via des contrats, pour la mise en œuvre effective des autres services.

Cette solution nous permet également d'avoir le contrôle sur la phase d'exploitation.

Plan de mise en œuvre du mode retenu :

Travailler ensemble (commune – SAZ) permet de répondre aux préoccupations de chacun. En tant qu'aménageurs, notre responsabilité sur le transfert de propriété doit être exemplaire. Le dialogue constant avec la commune et la mise en place d'une convention entre les deux acteurs doivent permettre de mieux comprendre les aménagements réalisés par la SAZ, le suivi auquel doit procéder la commune afin de préparer ce qui doit l'être pour passer à la phase réception, comment nous pouvons contracter les transferts de propriétés et comment gérer les divers services de la ville.

Une convention est donc indispensable pour définir clairement les modalités de transferts des biens, et le partage des responsabilités entre les deux parties.

L'étude a intégré aussi le renforcement des capacités techniques et financières de la commune (recrutement, achat de matériels...), et a mis l'accent, par exemple, sur le taux de recouvrement à améliorer. En effet, bien que le plan d'aménagement soit supposé générer plusieurs millions de dirhams (en termes de recettes fiscales), l'équilibre général repose sur le

taux de recouvrement. Si ce dernier n'est pas bon, cela signifie que des actions doivent être effectuées.

Plan de Mise en œuvre du mode retenu

- Définition et partage des responsabilités : Commune, SAZ
- Convention clarifiant les modalités d'organisation et les responsabilités des divers parties (la Commune, la SAZ et de l'Etat)
 - Garantir une gestion efficace des services à Zenata.
 - Tenir compte des préoccupations des divers partie
- Renforcement des capacités de la commune :
 - Recrutement, matériel, SI ...
 - Amélioration du taux de recouvrement des recettes fiscales
- Création de la Société de Développement Locale:
 - Préciser le tour de table des acteurs publics/privés de la SDL
 - Etablir les principaux documents nécessaires à la création et à l'opérationnalisation de la SDL (statuts, pacte d'actionnaire, contrat de mandat entre la Commune et la SDL)
 - Lancer une consultation pour identifier et contracter un/des partenaire(s) privé(s)

Pour revenir sur la création de la Société de Développement Local, plusieurs critères doivent être pris en compte : sa composition, la ventilation des parts, la documentation permettant d'opérationnaliser la SDL avant de lancer les consultations qui ouvriront les contrats avec des opérateurs chargés de délivrer certains services.

Pierre Massis : Merci Mohammed. Pour le montage de la SDL, c'est bien la commune qui vient vous chercher, ce n'est pas l'aménageur qui impose quoi que ce soit ?

Mohammed Afakhri : Nous travaillons avec la commune afin de lui exposer les modes de gestion (la régie, la conception, l'affermage, etc.) mais nous n'avons pas qu'un seul service. Nous avons besoin d'un système hybride qui n'existait pas dans le modèle classique. La loi permet aux collectivités de créer des SDL dans lesquelles l'Etat est l'actionnaire majoritaire et où la commune doit avoir au moins 34% de capital, ce qui permet ainsi d'intégrer un opérateur privé, et générer des partenariats publics-privés ; ce qui peut produire de nouveaux services pour la commune. En faisant partie du tour de table de la SDL, l'aménageur participerait effectivement dans la phase d'exploitation. Il mettra à disposition ses aptitudes en termes de réflexion et de suivi.

Pierre Massis : cela vous donne aussi un moyen de pression supplémentaire qui vient s'ajouter à ce que vous disiez antérieurement sur l'éclatement des titres ? A un certain moment, le promoteur a la possibilité de « sectionner » les droits de propriétés pour les diffuser à ses clients. Cependant, l'aménageur peut s'y opposer en montrant que cela ne correspond pas au cahier des charges et que des améliorations restent encore à faire.

Mohammed Afakhri : En effet, avec les promoteurs, nous inscrivons une pré-notation sur le titre foncier à vendre . C'est le titre foncier mère objet de la transaction entre SAZ et promoteur, sur lequel va construire son immeuble, puis l'éclater en petit titres fonciers correspondant aux appartements à commercialiser par le promoteur.

Ce dernier sait d'avance que nous avons un droit de regard pendant toute la phase de suivi, nous l'accompagnons avec les bureaux d'études et les architectes afin que tout soit en phase. Si manquement il y a, nous le signalons au fur et à mesure. A la phase finale, nous pourrions vérifier que les non-conformités ont été levées par le promoteur, avant de lui délivrer un quitus. C'est, notre moyen de pression, vis-à-vis des promoteurs pour les amener à respecter, entre autres, le cahier de charge environnemental et social.

Sans ce Quitus, un promoteur ne pourrait pas éclater le titre mère pour finaliser ses contrats de vente avec les acquéreurs.

Pierre Massis : Je ne sais pas si les aménageurs de la Région Sud ont le même pouvoir juridique, mais c'est très astucieux. On est sur un espace de dialogue, de contrôle, de sanction pénale, mais nous voyons bien ici que l'aménageur dispose en plus quasiment d'une position « régaliennne ».



Jean-Charles Lardic – Directeur de la Prospective ; Ville de Marseille

Merci de m'avoir invité. Les derniers propos échangés répondent à l'une de mes questions majeures : la contrainte. La décision et la dynamique d'acteurs autour du référentiel était certes nécessaire. Cependant, pour que la solution prenne, il faut qu'elle soit partagée mais aussi portée par le territoire. La ville, en tant que telle, a ainsi son mot à dire puisque ces projets peuvent avoir des effets d'entraînement au sujet de pratiques qui ne sont pas encore normalisées. Le travail de la municipalité peut ainsi consister à rendre crédible cette adhésion à des valeurs communes. Dans la construction de cette légitimité, je m'interroge pour comprendre comment les opérateurs réagissent et corrigent leurs projets. Mais aussi pour savoir s'il y a une latitude, un pourcentage de taux de réponse qui permettent de valider et d'entrer dans la démarche...

Géraldine Lorenz : Notre référentiel s'applique sur 10 000 hectares, mais avec des situations qui sont très différentes en fonction de la localisation (urbain très dense, périurbain, rural). Les projets sont eux aussi tous différents. Afin de faire respecter les exigences, il faut s'adapter à chaque spécificité et être flexible. C'est ici l'une des forces du référentiel, d'être conscient que sur tel projet certains objectifs seront difficilement atteints. Dans ce cas, nous proposons des compensations : si les opérateurs rencontrent par exemple des difficultés pour atteindre les objectifs de végétalisation, il leur sera demandé d'être « meilleur » sur une autre thématique, comme l'énergie par exemple, en allant au-delà des minima exigés. Les opérateurs ont entre 50 et 80 objectifs à respecter en fonction des profils choisis, mais cette logique de compensation est également un moyen de mieux les faire adhérer à la démarche. S'ils estiment que la démarche est trop contraignante, ils ne seront plus favorables à s'y engager. Il faut donc savoir rester flexible et dialoguer régulièrement avec chaque acteur afin de trouver un juste équilibre (ambition et non contrainte).

Jean-Charles Lardic : Vous introduisez donc dans les clauses contractuelles des mentions de flexibilité ?

Géraldine Lorenz : Nous ne l'inscrivons pas nécessairement dans les clauses qui sont surtout dédiées au respect du référentiel de manière générale. Ce sont surtout des discussions à avoir par la suite, en fonction du projet et donc au cas par cas.

Pierre Massis : Nous constatons qu'à Zenata, il y a des étapes intermédiaires intéressantes. D'abord, cette capacité à contractualiser avec des acteurs publics, la commune en l'occurrence, qui permet à l'aménageur de continuer à être vigilant dans l'aménagement des services publics. Mais aussi la capacité juridictionnelle sur lequel l'aménageur peut mettre son

véto et forcer l'opérateur à revoir les non-conformités. Un arsenal qui mérite d'être étudié attentivement.

Charles André : Il est important de confirmer que les référentiels sont avant tout une base destinée à faire évoluer les choses et les tester, afin de « jalonner » progressivement. Nous disposons aussi, à Euroméditerranée, d'une cellule innovation pour essayer d'aller au-delà du socle que nous avons défini.

Jean-Charles Lardic : Cela mérite que l'échelon local et communal étendent ces démarches dans l'espace et dans le temps.

Dans l'espace notamment par les dynamiques urbaines, car la ville et les espaces publics se révèlent de potentiels générateurs de lien social et de démocratie participative avec l'idée que la recherche de qualité peut avoir un effet d'entraînement pour les autres programmes qui ne sont pas nécessairement aussi normés. Cela affiche également une exemplarité de la collectivité dans son ensemble qui peut renouer le lien de confiance avec ses citoyens en rendant crédible cette adhésion à des valeurs communes.

Dans le temps, il est impressionnant de voir le souhait de pérenniser les objectifs. Dans mes réflexions permanentes sur la transition juridique, j'ai envie de citer une petite extension qui peut nécessiter des évolutions du droit. On voit très loin à Nice comme au Maroc, ce qui touche aux obligations post-construction des promoteurs. Nous pourrions également introduire, comme le disait M. Afakhri, des clauses dans les règlements de copropriété et dans les actes de vente de telle manière que l'engagement pris par le promoteur soit repris par l'ensemble de la copropriété et sur lequel elle ne pourrait pas revenir. Cela pourrait signifier qu'un des propriétaires (soit le premier acquéreur ou les suivants) puisse s'appuyer sur le titre de vente pour obtenir de la copropriété le maintien en état des équipements, des aménagements et des parties communes. Cela nécessiterait sans doute des aménagements du droit, mais éviterait ce que l'on rencontre à Marseille avec des copropriétés dégradées mais aussi avec des propriétés touristiques comme au Lavandou où la majorité simple des co-propriétaires a pu rejeter une isolation par l'extérieur lors de réfections de façade, en dépit de la loi sur les passoires thermiques. Ce point concerne de très grosses copropriétés de plusieurs centaines de logements. Il faut donc redonner du pouvoir à l'habitant, et nous pourrions imaginer pour les copropriétés vertueuses, en contrepartie l'attribution régulière d'un label tous les 5 ans qui attesterait du maintien en bonne conformité comme du maintien de la vision prévue au départ, ce qui offrirait, de plus, la conservation de la valeur patrimoniale du bien.

Pierre Massis : Nous comprenons finalement que l'aménageur dispose bien d'un rôle régalien. La ville méditerranéenne que l'on veut durable, grâce aux actions des aménageurs, est en passe de devenir désirable.