

Méthodologie de gestion de projet

V2022

Inscription dans la démarche Ecocité

Labélisée en 2009, l'Ecocité « Euroméditerranée » est conçue comme un laboratoire de recherche de la ville méditerranéenne durable et se fixe comme objectif d'expérimenter une démarche contextuelle et intégrée de la ville, adaptée à ses spécificités climatiques, géographiques, culturelles et d'usages en Méditerranée.

Afin de rendre les opérations exemplaires et applicatives des grands principes de l'Ecocité, la méthodologie de travail développée par l'équipe projet doit s'inscrire dans une approche intégrée, itérative et partagée, permettant d'atteindre un « optimum durable » ; entre qualité architecturale, performance environnementale, qualité de vie, et viabilité économique de l'opération.

La recherche de ce point d'équilibre passe par l'ajustement continu des objectifs et des moyens, au regard des spécificités et des contraintes propres à l'opération.

Afin de mener à bien sa mission l'équipe technique pourra s'appuyer sur les nombreux partenaires et sur la démarche d'open innovation portée par l'EPAEM, présentés dans le document « Démarche d'open Innovation et partenaires » en annexe.

Méthodologie de travail

Afin de garantir la mise en œuvre des points intangibles des fiches de lot et la qualité architecturale et environnementale des opérations, il est nécessaire de procéder à un suivi rigoureux des projets des phases de conception jusqu'au dépôt du permis de construire.

Il s'agit :

- de s'assurer du maintien des engagements,
- de garantir la durabilité des opérations,
- d'éviter que celles-ci ne soient dénaturées par une volonté d'opérer des économies en cours de projet.

Toutes les opérations immobilières développées sur le périmètre de l'OIN doivent strictement respecter les procédures explicitées ci-après. L'opérateur immobilier doit ainsi coordonner le calendrier de son opération et les démarches sous-jacentes (y/c contractuelles), ainsi que l'ensemble des parties prenantes du projet (opérateurs immobiliers, équipe de maîtrise d'œuvre, investisseurs, utilisateurs) en conséquence.

Le process de suivi des opérations immobilières s'articule autour de **6 étapes clés** :

1. la réunion de lancement du projet, celle-ci intervient préalablement à la signature du « pré contrat » (convention réservation, promesse de vente) afin de rappeler et stabiliser les ambitions de l'opération au regard du référentiel. Ce comité est organisé par l'EPAEM.

2. le comité de validation PC, celui-ci doit permettre de vérifier l'atteinte des objectifs ainsi que la maturité du projet préalablement au dépôt de PC (niveau APD). Il valide (ou non) l'opportunité de présenter le projet à la direction générale et à la gouvernance de l'EPAEM. La commission BDM phase conception doit avoir eu lieu préalablement à ce comité de validation. Ce comité est organisé par l'EPAEM sur la sollicitation de l'opérateur immobilier à minima 10 jours avant le comité de présentation à la direction générale et à la gouvernance de l'EPAEM.

3. le comité de présentation à la direction générale et à la gouvernance de l'EPAEM, celui-ci intervient à minima 10 jours avant le dépôt PC. Ce comité est organisé par l'EPAEM sur la sollicitation de l'opérateur immobilier.

4. le comité de validation PRO, celui-ci doit permettre de vérifier l'atteinte des objectifs ainsi que la maturité du projet préalablement à la réitération de l'acte de vente. Aucune vente ne sera conclue sans la tenue de ce comité. Ce comité est organisé par l'EPAEM sur la sollicitation de l'opérateur immobilier.

5. une visite chantier, celle-ci sera organisée par l'opérateur immobilier, et devra intervenir au moment du clos couvert.

6. le comité de validation exploitation, celui-ci intervient 12 à 18 mois après la livraison du bâtiment. Ce comité est organisé par l'opérateur immobilier en coordination avec l'EPAEM.

En complément de ces étapes, 3 ateliers d'échanges et de mise au point des projets regroupant l'EPAEM, l'opérateur et sa maîtrise d'œuvre et les représentants du groupement d'urbaniste coordonnateur seront organisés :

- atelier 1 : présentation du parti pris architectural et paysager et première étude de faisabilité au 1:200e
- atelier 2 : avancement des plans 1:200e tenant compte des remarques de l'atelier précédent et présentation du parti-pris : paysager, environnemental, constructifs et matérialité des façades avec coupes toute hauteur par type de façade au 1:50e
- atelier 3 : validation des matériaux de façade et de toiture et des plantations avec prise en compte des remarques de l'atelier précédent

Chaque atelier, réunion, comité sera :

- précédé d'un envoi des éléments devant être présenté à l'atelier 5 jours ouvrés en amont (référentiels et livrables notamment)
- suivi d'un avis (tableau ou relevé de décisions) formulé par l'EPAEM et l'urbaniste coordonnateur dans les 5 jours suivant. Ce travail de suivi des lots sera mené de façon itérative sur différents sujets. Nous serons notamment particulièrement attentifs à la matérialité des façades et exigeons des détails de façades au 1:50ème annexés au PC afin d'obtenir des engagements réels sur les matériaux mis en œuvre.

NB : toute modification nécessitant un permis de construire modificatif devra donner lieu à un comité de validation. Celui-ci sera organisé par l'EPAEM sur sollicitation de l'opérateur.

Concertation et accompagnement des usages

Il est attendu une démarche globale ouverte de la part des opérateurs, avec :

- l'intégration d'acteurs de la fabrique urbaine dans les équipes (exploitant, gestionnaire des RDC, bailleur...)
- la possibilité de co-construire le projet avec ses usagers en laissant certains éléments de projets ouverts

Un processus de concertation spécifique au projet doit être proposé. Les modalités de concertation sont à définir en accord avec Euroméditerranée.

Une démarche d'accompagnement des usagers et des gestionnaires sur les enjeux environnementaux (sobriété énergétique, qualité de l'air, mobilités, gestion des déchets, gestion des eaux pluviales...) doit également être mise en œuvre et adaptée aux différentes phases du projet :

- dès la phase de pré-commercialisation, un travail d'enquête est mené afin de connaître les contraintes et besoins, mais aussi les connaissances et compétences, des futurs usagers et gestionnaires.
- des outils d'accompagnement sont ensuite co-construits avec les usagers et gestionnaires afin de les fédérer autour des enjeux environnementaux des nouveaux programmes selon leur nature (logement, tertiaire...).

Cette co-construction est indispensable pour s'assurer que les outils créés sont réellement utiles aux usagers finaux et que les objectifs fixés dans la présente fiche de lot sont effectifs en phase d'exploitation. Un livret utilisateur doit notamment être produit et remis à l'ensemble des habitants afin de les sensibiliser sur :

- les enjeux environnementaux et les bonnes pratiques à adopter
- les services proposés à l'échelle du quartier

La maîtrise du reste à charge est également demandée : les charges de copropriété seront estimées en phase conception, permettant d'apprécier le coût associé aux différents services. Le niveau de charges est suivi sur au moins 2 ans suivant la livraison du bâtiment.

Activation des rez-de-chaussée

Il s'agit de mettre en œuvre une démarche d'activation et de commercialisation des RDC des immeubles collectifs selon une stratégie étalée dans le temps afin :

- d'occuper les temps creux de l'aménagement
- d'attirer des entrepreneurs émergents aux projets innovants
- de tester et préfigurer les programmes avec les habitants et les usagers
- de stabiliser les activités et répondre aux besoins actuels et futurs des habitants et des usagers

Pour répondre à cet objectif, l'équipe pourra s'appuyer sur la démarche MOVE promue par l'EPAEM : elle a pour but d'activer le territoire au travers de l'urbanisme transitoire tout en s'adaptant aux singularités de chaque quartier.