Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Villes & Territoires
Centre de ressources politique de la ville et cohésion territoriale
OCCITANIE

JOURNÉE LOCALE
« Gestion urbaine dans le cadre des projets NPNRU »

13h30-14h : La méthodologie de “planification opérationnelle” des actions de gestion en regard des impacts du projet urbain

Intervenants :

- **Maxence MORETEAU**, Sociologue-urbaniste, ingénieur-maitre en environnement et aménagement – l’ADEUS

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

PROJET DE GESTION

La méthodologie de “planification opérationnelle” des actions de gestion en regard des impacts du projet urbain

Retour sur l’expérience de

la Métropole Aix-Marseille-Provence

LA CONDITION URBAINE
CONSEIL • ÉTUDE • PROJET

l'Adéus groupereflex_ marseille

Contexte et enjeux

- 17 quartiers en NPNRU sur le territoire métropolitain: le besoin d’un “référentiel” pour les projets de gestion, pour appuyer les équipes sur l’élaboration et le pilotage de ces projets.
- De gros enjeux de qualité du cadre de vie liés à la gestion sur le territoire
- Une mission d’AMO confiée au groupement l’Adéus+La Condition Urbaine, organisée en 4 volets:
  - Volet A / Bilan des démarches de GUP sur le PNRU
  - Volet B / Structuration du pilotage stratégique des projets de gestion sur le NPNRU
  - Volet C / Définition de la méthodologie pour la conduite des projets de gestion
  - Volet D / Assistance et conseil à la mise en œuvre de la stratégie et à l’animation

une méthodo de travail destinée à guider les équipes projet

- Une équipe “projet de gestion” qui doit intégrer une pluralité de métiers, compétences et ressources (renouvellement urbain / développement social, gestion, etc.)

- Une démarche qui ne doit pas se focaliser uniquement sur le diagnostic social et urbain et l’animation locale des enjeux liés au cadre de vie.

- La nécessité d’intégrer différemment les enjeux de gestion urbaine dans le cadre de travail du renouvellement urbain

Une approche spécifique sur les impacts du projet sur la gestion

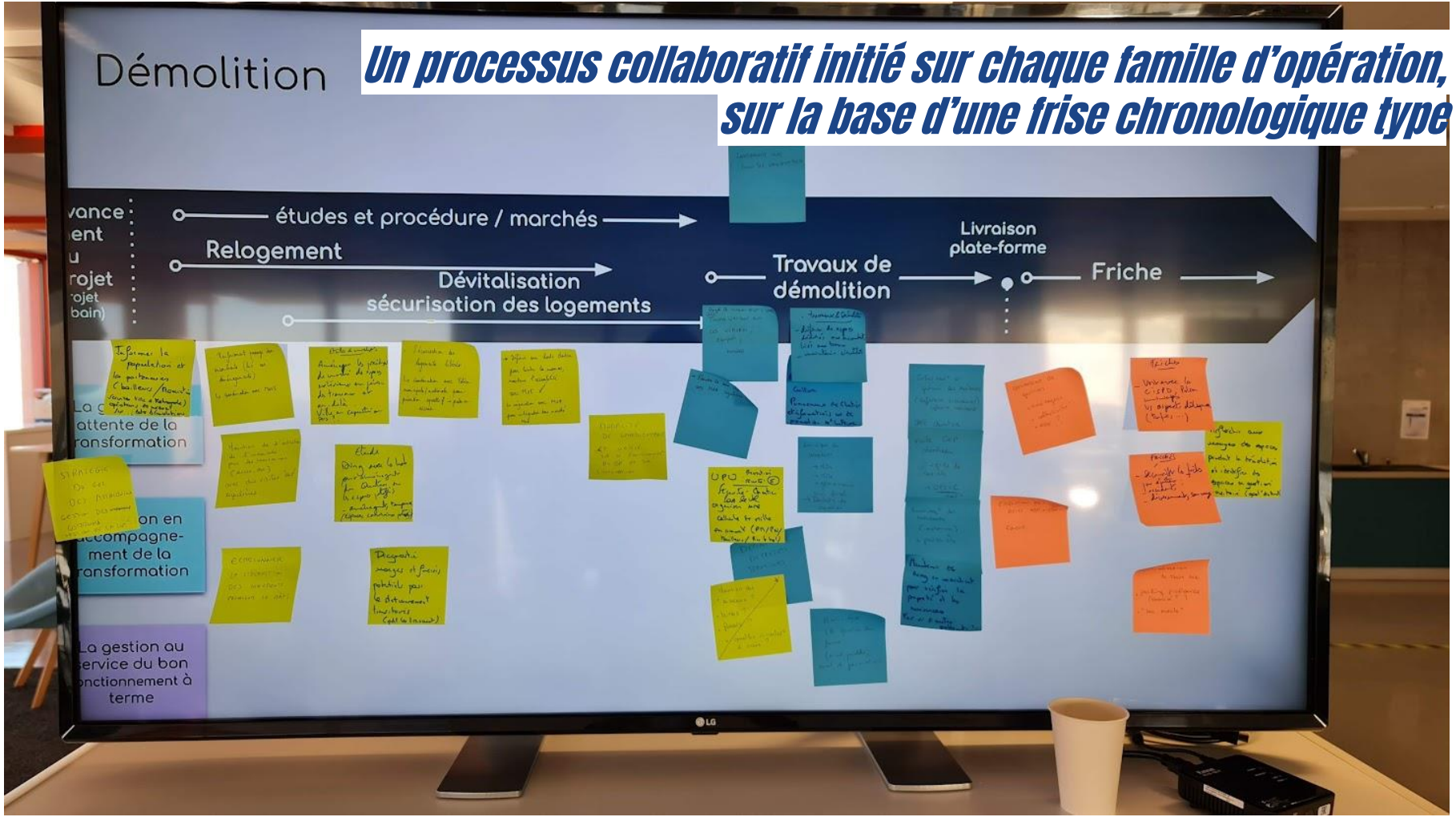
L’approche de « planification opérationnelle de la gestion » à partir de l’analyse du projet urbain:

Une analyse par grande famille d’opération ANRU des impacts du projet sur la gestion

...qui constitue une « grille d’analyse » pour chaque projet

...qui se décline sur les temporalités du projet

… et qui peut s’inscrire dans les outils de suivi opérationnels



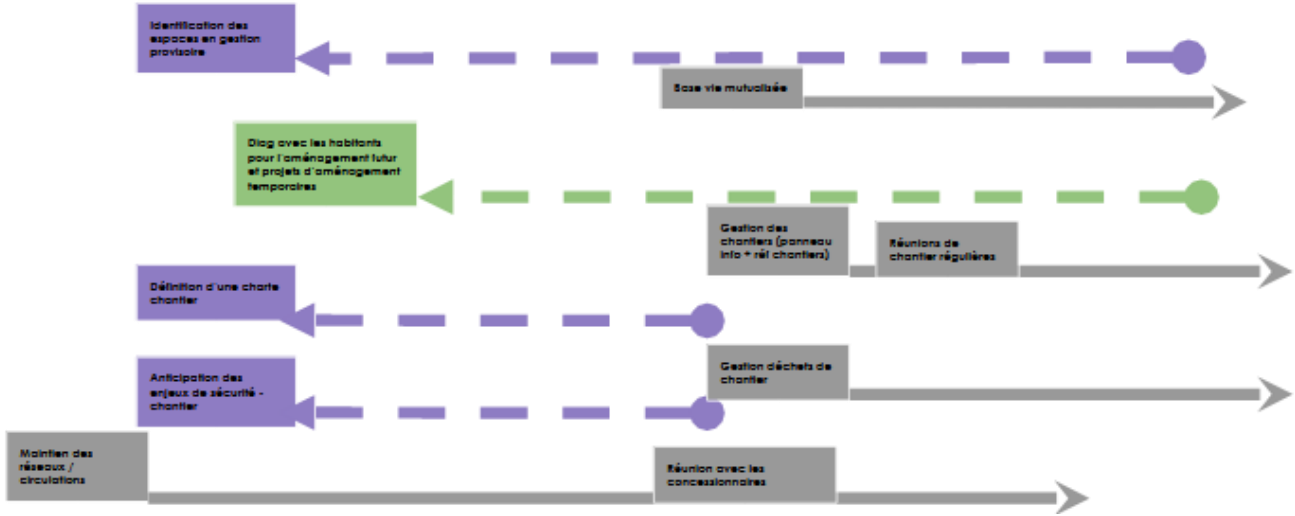
Un processus collaboratif initié sur chaque famille d'opération, sur la base d'une frise chronologique type

Démolition

Un processus collaboratif initié sur chaque famille d'opération, sur la base d'une frise chronologique type

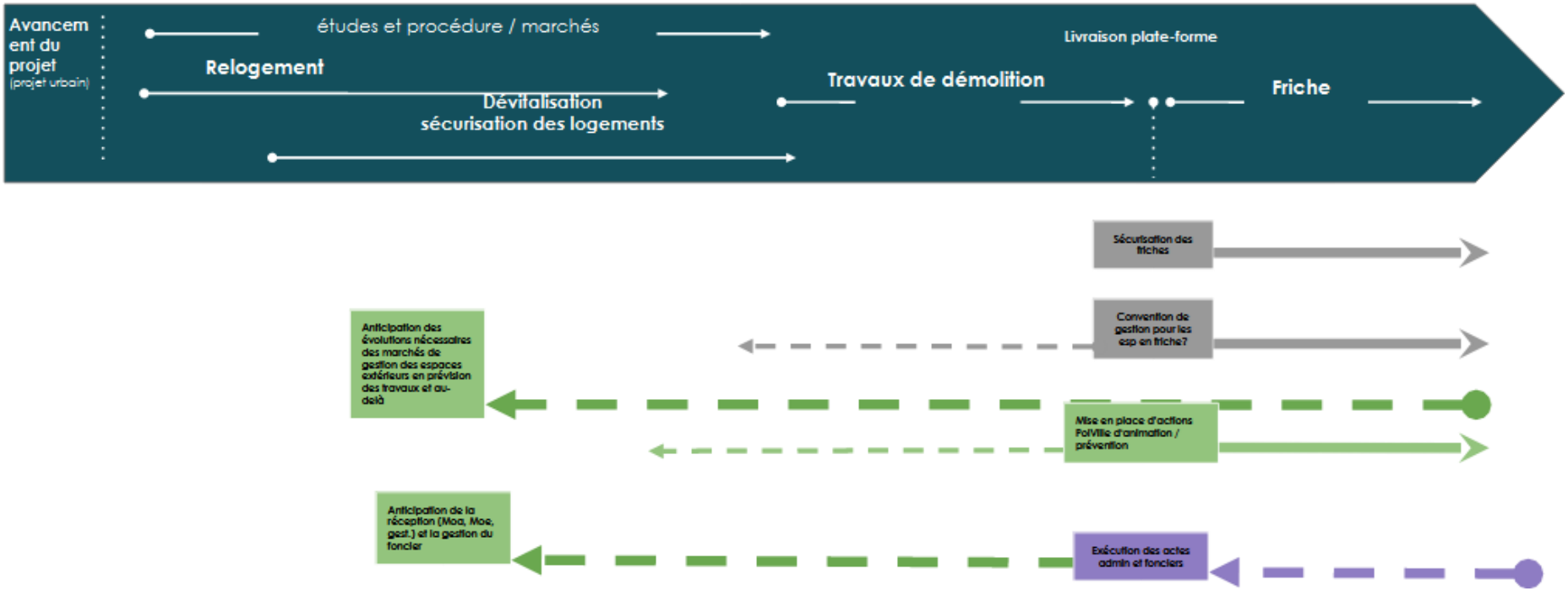
Démolition

La gestion en accompagne- ment de la transformation



Démolition

La gestion au service du bon fonctionnement à terme



Qui aboutit à la réalisation de 2 fiches par famille d'opération:

- *une fiche qui précise les enjeux pour la gestion*

LES IMPACTS CLÉS D'UNE **DÉMOLITION** SUR LA GESTION

ÉTUDES ET PROCÉDURES, MARCHÉS

RELOGEMENT

DÉVITALISATION, SÉCURISATION DES LOGEMENTS

TRAVAUX DE DÉMOLITION

FRICHE

AVANT

L'ATTENTE DE LA DÉMOLITION :
ENJEUX POUR LA GESTION

L'attente de la démolition pose plusieurs impératifs de gestion :

- le maintien d'une bonne gestion durant le processus de relogement pour éviter le sentiment d'abandon et la dégradation des conditions de vie
- la sécurisation des logements libérés au fur et à mesure des déménagements
- la gestion du risque d'accroissement des dépôts d'encombrants liés aux déménagements

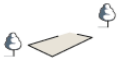
PENDANT

L'ACCOMPAGNEMENT DE LA DÉMOLITION :
ENJEUX POUR LA GESTION

L'accompagnement de la démolition pose plusieurs impératifs de gestion :

- la gestion du risque d'accroissement des dépôts d'encombrants liés aux chantiers
- le maintien d'une bonne gestion et du cadre de vie pendant le chantier, et donc la limitation des nuisances

APRÈS



L'ANTICIPATION D'APRÈS LA DÉMOLITION :
ENJEUX POUR LA GESTION

L'anticipation de la bonne gestion après la démolition pose plusieurs impératifs :

- l'anticipation de la gestion de la friche libérée par la démolition
- l'anticipation de l'exécution des actes administratifs et fonciers.

Qui aboutit à la réalisation de 2 fiches par famille d'opération:

- *une fiche qui identifie des "tâches" (actions) intégrables dans le suivi OPCu*

LES TÂCHES INTÉGRABLES DANS LE SUIVI OPÉRATIONNEL (OPCU)

AVANT : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11

PENDANT : 7, 8, 9, 10, 12

APRÈS : 13

L'ATTENTE DE LA DÉMOLITION

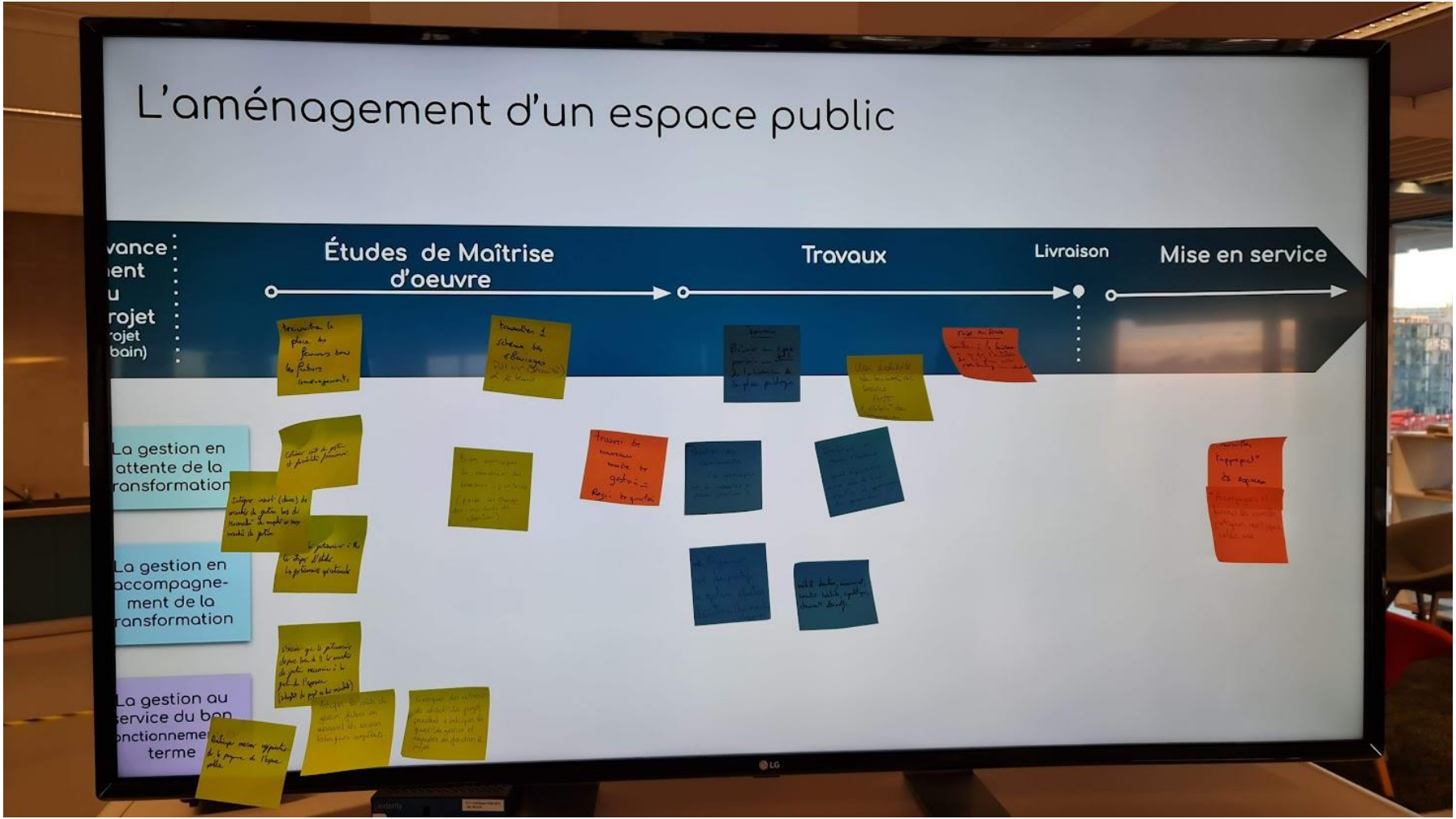
1. La définition des modalités de gardiennage et de veille, à anticiper avant le gel des attributions.
2. La sécurisation des logements et la coordination avec les services de police.
3. La mise en place d'une gestion renforcée des parties communes
4. La mise en place d'un dispositif dédié de collecte des encombrants

L'ACCOMPAGNEMENT DE LA DÉMOLITION

5. L'élaboration d'une charte chantier
6. Le diagnostic des usages et du foncier potentiel pour assurer les circulations et le stationnement transitoire pendant les travaux
7. La mise en place d'adaptations des circulations piétonnes, automobiles pendant le chantier
8. Le maintien de bonnes conditions de collecte des ordures ménagères pendant le chantier
9. Le maintien des réseaux (eau, gaz, électricité)
10. L'identification des espaces en gestion provisoire

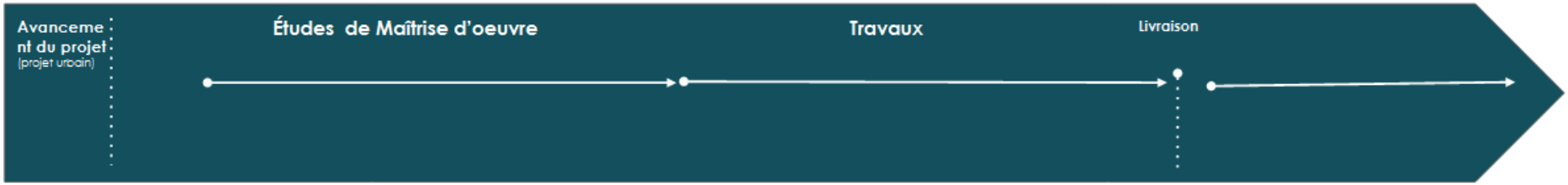
L'ANTICIPATION D'APRÈS LA DÉMOLITION

11. L'anticipation des évolutions nécessaires des marchés de gestion des espaces extérieurs en prévision des travaux (convention de gestion le cas échéant) et au-delà
12. Anticipation de la réception (Moa, Moe, gest.) et la gestion du foncier (y compris sécurisation), exécution des actes administratifs et fonciers
13. Mise en place d'actions PolVille d'animation / prévention


L'aménagement d'un espace public
vance
ent
u
rojet
ojet
bain)
Études de Maîtrise d'oeuvre
Travaux
Livraison
Mise en service
La gestion en attente de la transformation
La gestion en accompagnement de la transformation
La gestion au service du bon fonctionnement terme

Aménagement (espace public)

La gestion en attente de la transformation



Maintien d'une gestion renforcée

Entretien en phase travaux : quel équilibre entre rôle de l'entretien chantier et gestionnaire du quotidien

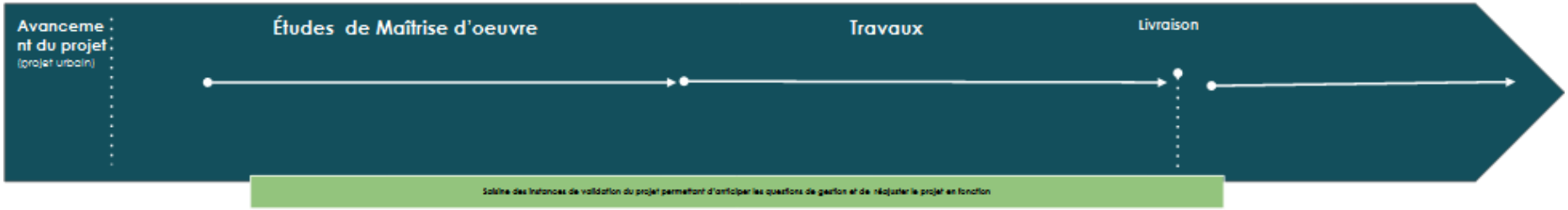
Maintien d'un esp public provisoire / travaux à minima

Aménagement (espace public)

La gestion en accompagnement de la transformation

Aménagement (espace public)

La gestion au service du bon fonctionnement à terme



Anticipation des mesures vigipirate

Garantie de prise en charge immédiate de l'entretien de la place

Estimation du coût de gestion futur et la faisabilité financière, en associant les services techniques compétents

Intégration de l'insertion (clauses) lors du renouvellement ou de l'élaboration des nouveaux marchés de gestion

Vérification que le gestionnaire dispose de tous les marchés de gestion nécessaires à la gestion de l'espace
... Adaptation du projet ou de leur marché

Recherche de nouveaux mode de gestion (Régie de Q...)

Sujet de l'appropriation des espaces

Accompagnement des nouvelles pratiques sur l'espace public créé

LES IMPACTS CLÉS D'UN **AMÉNAGEMENT** SUR LA GESTION

ÉTUDES DE MAITRISE D'ŒUVRE — TRAVAUX — LIVRAISON

AVANT

L'ATTENTE DE L'AMÉNAGEMENT : ENJEUX POUR LA GESTION

L'attente de l'aménagement pose plusieurs impératifs de gestion :

- le maintien d'une gestion renforcée dans l'attente des travaux
- la préfiguration, le test, les aménagement transitoires

PENDANT

L'ACCOMPAGNEMENT DE L'AMÉNAGEMENT : ENJEUX POUR LA GESTION

L'accompagnement de l'aménagement pose plusieurs impératifs de gestion :

- le maintien d'une bonne gestion et du cadre de vie pendant le chantier, et donc la limitation des nuisances
- la sécurisation du site (éclairage, maintien des circulations et cheminements...)
- l'information sur le chantier, son planning

APRÈS

L'ANTICIPATION D'APRÈS L'AMÉNAGEMENT : ENJEUX POUR LA GESTION

l'implication de l'ensemble des parties-prenantes dans la conception : gestionnaires, usagers :

- des modalités de validation permettant d'anticiper les questions de gestion et de réajuster le projet en fonction
- l'assurance d'une adéquation entre ambitions du projet d'aménagement et ambitions de gestion : estimation des coûts de gestion futurs, de la faisabilité financière
- la garantie de prise en gestion immédiate au moment de la livraison
- l'accompagnement des nouvelles pratiques, nouveaux usages sur l'espace aménagé

LES TÂCHES INTÉGRABLES DANS LE SUIVI OPÉRATIONNEL (OPCU)

AVANT

PENDANT

APRÈS

L'ATTENTE DE L'AMÉNAGEMENT

1. La mise en place ou le maintien d'une gestion renforcée
2. Le maintien d'un espace public provisoire, l'engagement d'un processus d'urbanisme transitoire pour tester ou préfigurer

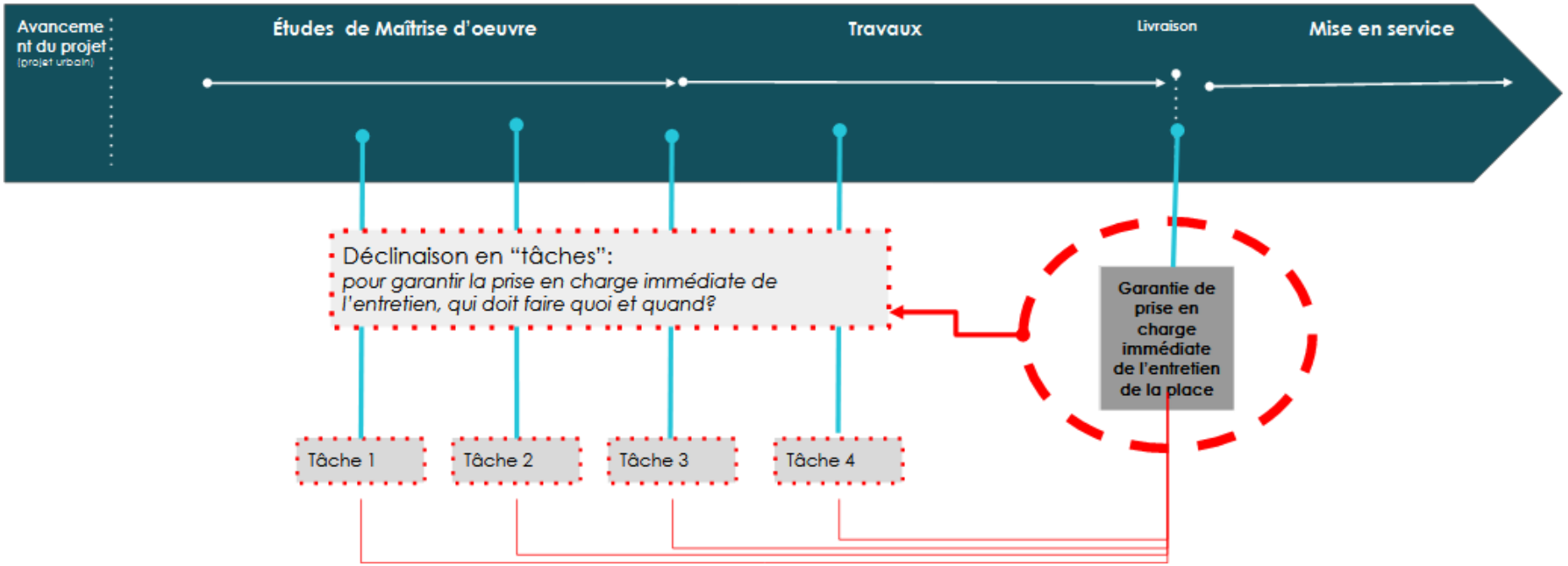
L'ACCOMPAGNEMENT DE L'AMÉNAGEMENT

3. La définition des modalités de gestion pendant la phase chantier
4. L'élaboration d'un schéma des éclairages pendant les travaux
5. L'anticipation du maintien des réseaux et la mise en place de réseaux provisoires
6. Le maintien des cheminements pour accéder aux logements et équipements
7. La mise en place d'un dispositif d'information sur le chantier

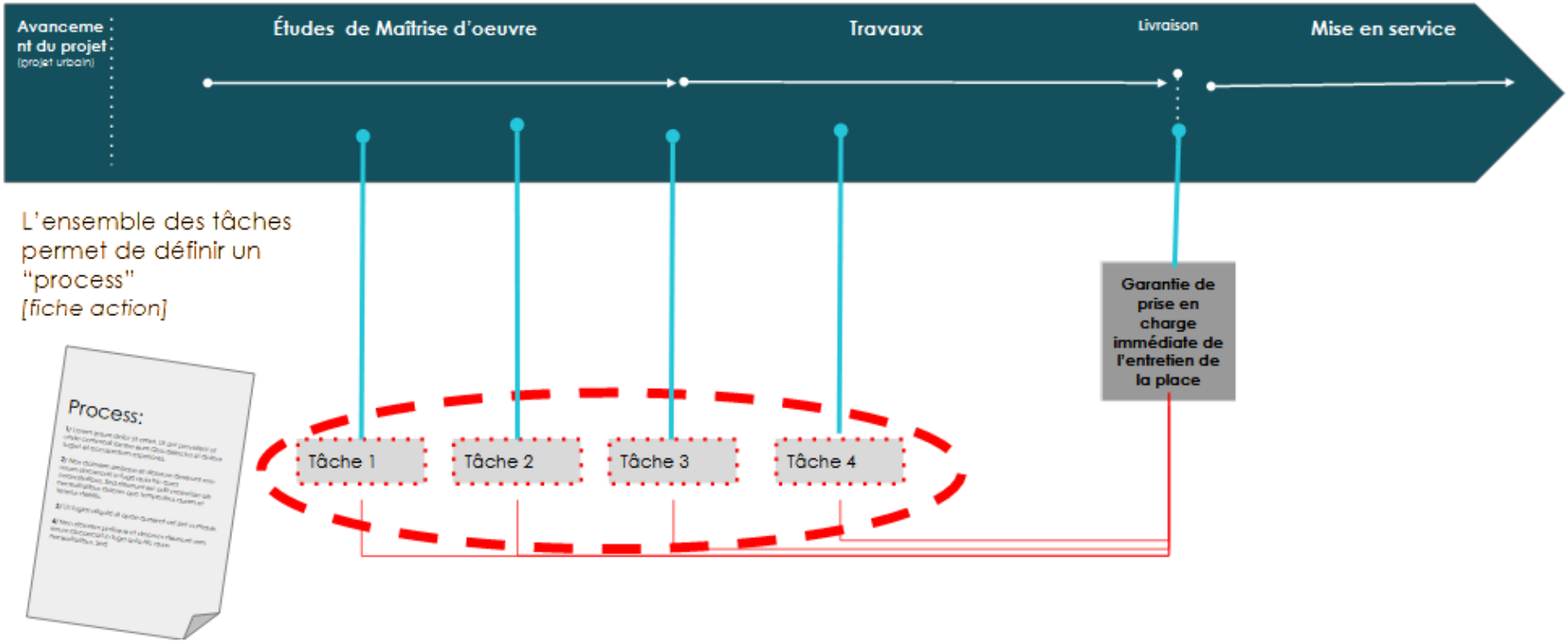
L'ANTICIPATION DE LA GESTION FUTURE DE L'AMÉNAGEMENT

8. L'association des gestionnaires à toutes les étapes d'études > constitution d'un groupe des gestionnaires, impliqué à toutes les étapes (AVP, APS, PRO, DCE)
9. Anticipation des mesures Vigipirate : prescription pour le maître d'œuvre
10. Estimation des besoins en gestion sur la base de l'AVP : moyens humains, techniques, coûts
11. Vérification que le gestionnaire dispose de tous les marchés de gestion nécessaire en regard des aménagements prévus
12. Intégration de l'insertion (clauses) lors du renouvellement ou de l'élaboration des nouveaux marchés de gestion, recherche de nouveaux modes de gestion
13. Implication des gestionnaires dans le suivi du chantier
14. Garantie de prise en charge immédiate de la gestion de l'espace, avec implication des gestionnaires à la levée des réserves
15. Accompagnement des nouveaux usages, de l'appropriation des espaces

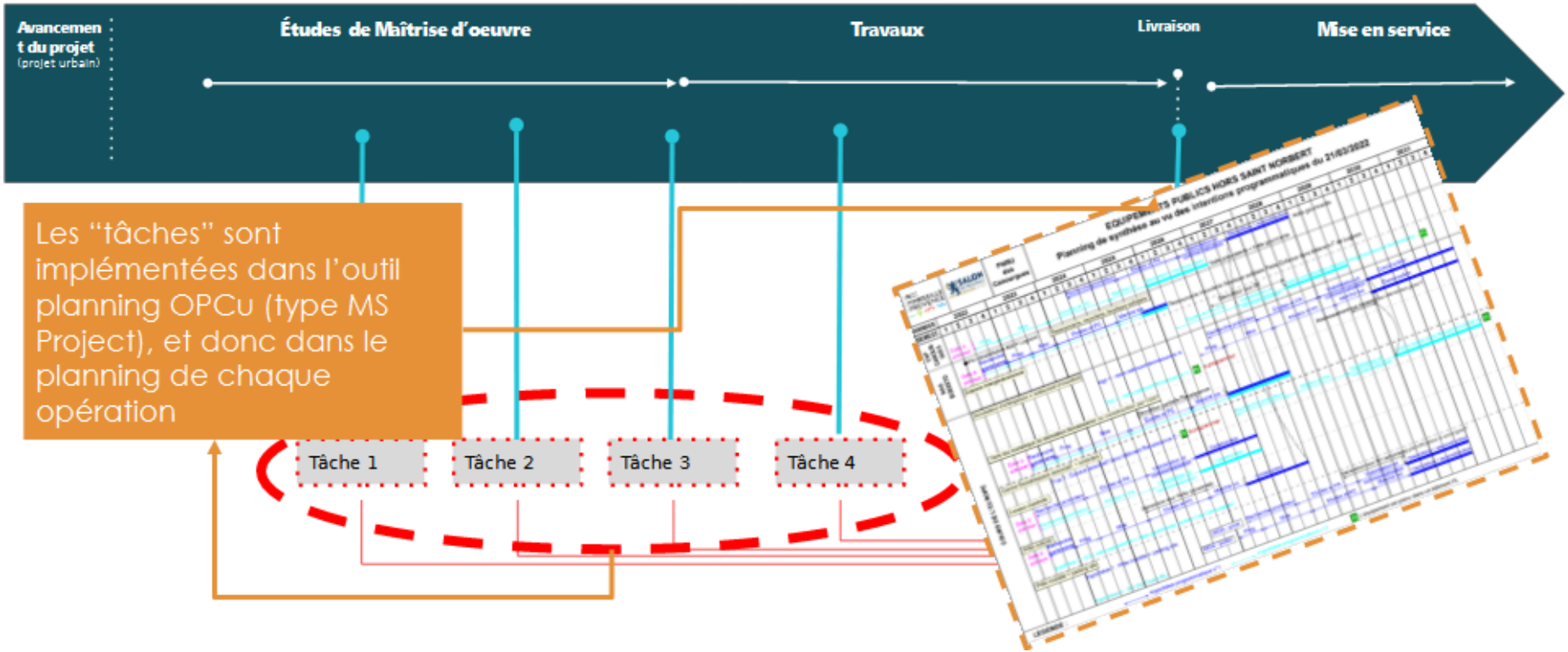
Aménagement (espace public)



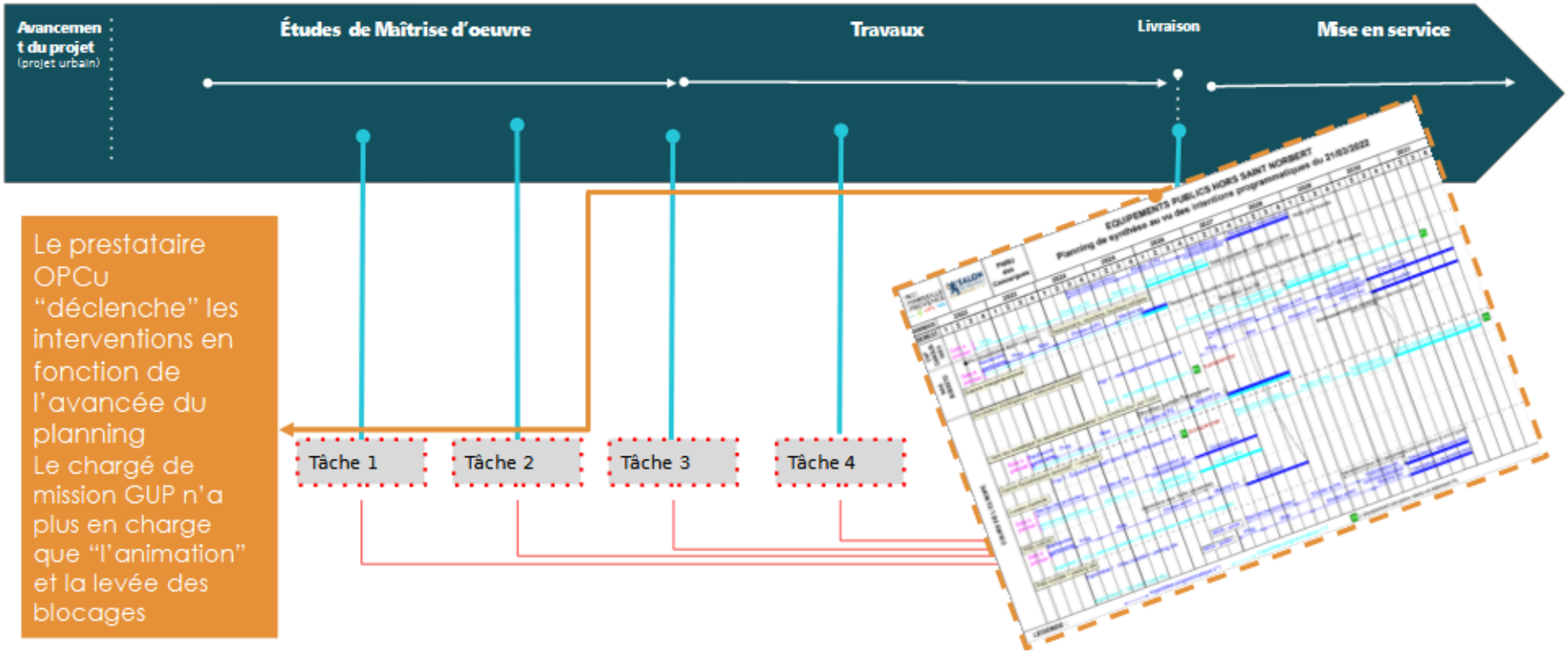
Aménagement (espace public)



Aménagement (espace public)



Aménagement (espace public)



Le prestataire OPCu "déclenche" les interventions en fonction de l'avancée du planning
Le chargé de mission GUP n'a plus en charge que "l'animation" et la levée des blocages