

AMENAGEMENT URBAIN DURABLE ET FINANCEMENT : CONCEPTS, PRINCIPES ET PRATIQUES



PARTENAIRES



Cet atelier est le 5^{ème} du cycle de formation initié par le PADDI et le CEFEB du groupe AFD auquel s'est joint l'AMC. Cette formation a réuni près de 50 cadres des services techniques de Ho Chi Minh-Ville (HCMV), Hanoi et Danang.



Cette édition fait suite à trois précédents ateliers de formation consacrés aux Partenariats Public-Privé: approche générale des PPP en 2011 (n°37), montage de PPP dans les secteurs de l'eau urbaine et de l'assainissement en 2013 (n°44), et dans le secteur des transports en 2014 (n°50) et en 2015 (n°56).



EXPERTS

- Stéphane QUADRIO, Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne (Région Auvergne Rhône - Alpes)
- Sébastien ROLLAND, Agence d'Urbanisme de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise
- Marie BJORNSON-LANGEN, AFD
- Alix FRANÇOISE, AFD
- Cosmin COTORA, CERWAY - certification HQE
- Pauline FOUESNANT, AREP

PARTICIPANTS 50 participants (66% certifiés)

- Départements techniques (planification et d'architecture, construction, transports) de HCMV et de Hanoi
- Département du plan et de l'investissements de Hanoi et de Danang
- Institut de planification et de construction de HCMV, ARC (DUPA)
- Institut de recherche pour le développement socio-économique de Danang (DISED)
- Fonds de développement urbain de HCMV (HFIC)
- Comités populaires des districts de HCMV et Hanoi
- Universités et Instituts de recherche
- Promoteurs immobiliers

OBJECTIFS

- Identifier des principes d'aménagement urbain durable pouvant être intégrés dans les réglementations, les dispositifs et les pratiques des collectivités locales vietnamiennes ;
- Renforcer les compétences des cadres en charge de l'évaluation technique et financière, de l'approbation et de la gestion des opérations de renouvellement urbain ;
- Définir des pistes pour élaborer une méthodologie d'analyse et de conduite de projets de renouvellement urbain.

PROBLÉMATIQUES

- Comment développer une approche holistique permettant de concilier les multiples enjeux du développement urbain durable dans un cadre réglementaire encore incomplet ?
- Lors d'opérations de renouvellement urbain, comment intégrer les critères de la « ville durable » dans les modalités contractuelles entre municipalités, promoteurs immobiliers et habitants ? Quelle organisation à mettre en place et avec quelles ressources ?

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

A HCMV, Danang et Hanoi de nouveaux quartiers urbains sont en construction et tentent d'intégrer les principes du développement durable. En parallèle, ces villes conduisent des opérations de rénovation de quartiers existants.

Celles-ci concernent des ensembles de logements collectifs construits avant 1975 (Khu Tập Thể - KTT), localisés dans les districts urbains centraux et confrontés à une problématique de dégradation du bâti et des conditions de vie de leurs occupants. Hanoi compte plus de 40 quartiers à rénover et à HCMV ce sont près de 400 bâtiments de logements collectifs qui doivent être rénovés.

DÉROULÉ DE L'ATELIER ET SYNTHÈSE

Etat des lieux et problématiques du renouvellement urbain

La rénovation des ensembles de logements collectifs constitue un objectif majeur pour les villes vietnamiennes. Alors que ces quartiers présentent un bâti dégradé, ces derniers bénéficient d'une localisation « centrale », conférant aux terrains sur lesquels ils sont construits une valeur foncière importante. La conduite de ces opérations constitue à plusieurs niveaux de réels défis pour les municipalités, puisqu'il s'agit :

- D'intégrer dans leur conception les critères du développement durable afin d'améliorer la qualité du cadre bâti et de l'environnement des habitants ;
- De mobiliser des financements, alors que les municipalités manquent de budget ;
- D'assurer le relogement (temporaire/*in situ*/ou ailleurs dans la ville des habitants occupants.

Si le renouvellement urbain fait partie des axes prioritaires en matière de politiques publiques de ces villes, les budgets publics étant limités, les autorités locales ont confié aux investisseurs privés (souvent par désignation) le soin d'aménager ces secteurs.

Conception, financement et gestion de projet : le cas du secteur urbain

Au regard des enjeux liés au développement urbain auxquels sont confrontés les pays en développement et émergents, l'Agence Française de Développement (AFD) dispose d'une stratégie urbaine visant à soutenir financièrement les collectivités locales, considérées comme l'acteur le plus pertinent, dans l'élaboration et la mise en oeuvre de projets d'aménagement.

La stratégie de l'AFD repose sur une stratégie d'intervention globale, intégrant une approche par «acteur», prenant en compte le contexte local des collectivités et visant au renforcement de leurs capacités en matière de Maîtrise d'Ouvrage.

L'aménagement urbain durable, grands principes et études de cas

La métropole de Lyon possède une expertise reconnue en matière d'aménagement de quartiers durables. Du point de vue de l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise, un quartier durable est avant tout une vision d'aménagement plutôt qu'une réponse à un problème. Ces quartiers durables ont pour but de s'intégrer à la ville existante et non de venir se juxtaposer à cette dernière sans dialoguer avec le tissu existant.

La réussite de la réalisation de ces opérations repose sur l'implication des habitants, la mobilisation d'un nombre élargi d'acteurs, sur le portage politique et le réalisme économique. La ville de Lyon a engagé de nombreux projets, comme la Cité Internationale, la Part Dieu, ou encore Gerland ou Lyon Confluence, en tenant compte de ces principes.

La certification HQE : un outil de planification durable

La certification ne concerne pas que les bâtiments, elle s'applique également aux projets d'aménagement urbains. Pour cela, une série de 17 thèmes et critères sont retenus. En les intégrant à une démarche d'aménagement et en les respectant, ils permettent de :

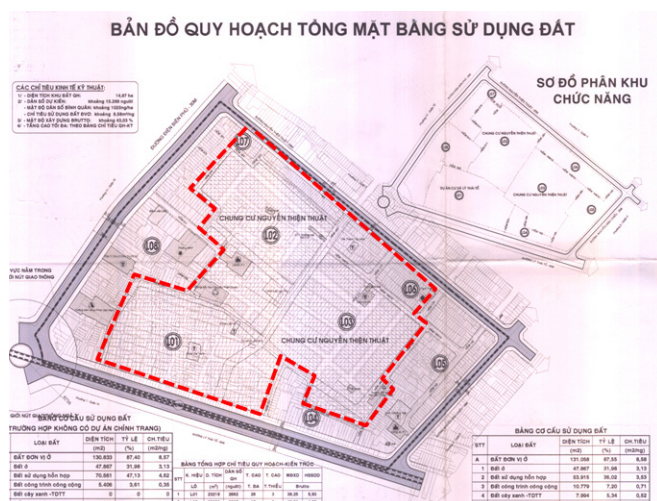
- Assurer l'intégration et la cohérence du quartier avec le tissu urbain et les autres échelles du territoire ;
- Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement ;
- Promouvoir une vie sociale de proximité et conforter les dynamiques économiques.

Une approche pragmatique et opérationnelle pour un aménagement durable

La question de l'aménagement est passée de la construction de nouveaux quartiers à celle du renouvellement, c'est-à-dire «refaire la ville sur la ville». En tenant compte des principes de développement durable, il est préférable de transformer du foncier urbain et lui donner une nouvelle fonction que de construire aux marges de la ville. Mais pour les aménageurs, il est question de libérer les terrains et élaborer des projets faisables. Au préalable, avant de lancer une opération de ce type, il convient de : 1/ définir un programme et identifier les enjeux ; 2/ établir un bilan financier partagé et une étude de faisabilité économique du programme ; 3/ accorder l'ensemble des acteurs prenant part au projet autour d'un planning commun.

Projet opérationnel KTT de Hanoi : diagnostic, contraintes et montage opérationnels

Hanoi a confié à plusieurs promoteurs la conduite de projet de renouvellement de KTT. Toutefois, avant même le lancement de l'opération des facteurs de blocage apparaissent. En particulier la question du relogement des habitants sur place est sensible et coûteuse. En outre, pour des questions de rentabilité économique, les promoteurs souhaitent réaliser des projets présentant une densification importante, doublant voire triplant la population actuelle. La réalisation de ce type de projet pourrait avoir des conséquences préoccupantes pour la ville existante en ajoutant une pression supplémentaire sur des infrastructures et équipements déjà saturés.



Plan au 1/2000^{ème} du secteur de logements collectifs de Nguyễn Thiện Thuật (D.3, HCMV) faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain et ayant servi de cas d'étude lors de cet atelier.

RECOMMANDATIONS

1. Elaborer un inventaire multicritère afin de déterminer une typologie des zones de logements collectifs à rénover.
2. Proposer une stratégie d'intervention adaptée au type de zone de logements collectifs.
3. Engager une politique de péréquation des programmes de renouvellement urbain.
4. Conduire des études d'impacts additionnels (concernant les effets de la densification des quartiers renouvelés sur les infrastructures existantes) et les imposer au cahier des charges.
5. Renforcer la gouvernance de projet.
6. Renforcer les compétences en matière d'économie de l'immobilier des services techniques.
7. Mise en place d'un «réseau de discussion» (entre promoteurs, services municipaux et habitants).
8. Traitement de points techniques au cas par cas (modalités de relogement, densification et Droits d'Usage des Sols commerciaux).