

# Chargée de mission Ecoquartier

## - Etude de faisabilité à Bourgneuf -

### ELEMENTS CLES DE LA COMMUNE

- Bourg rural, 4<sup>ème</sup> ville de Creuse
- 2732 habitants (INSEE 2013)
- Recul de la population (-13.6% entre 1999 et 2013)
- Population caractérisée par des ménages modestes et/ou par une population vieillissante

### CONTEXTE ET MISSION

Dynamique et impliquée dans la valorisation environnementale du territoire (labellisation territoire à énergie positive pour la croissance verte (TEPCV) notamment), la commune de Bourgneuf s'est lancée en 2015 dans une démarche d'écoquartier avec la signature de la charte des écoquartiers. L'objectif de la commune est double : redynamiser le territoire (qui connaît un recul de sa population depuis maintenant plusieurs décennies) tout en gardant pour objectif de tendre à long terme, vers la ville durable (penser les liaisons, les connexions, ...). Dans ce contexte, il convient au préalable de réaliser une étude de ce projet d'écoquartier afin d'en évaluer sa faisabilité (environnementale, règlementaire, sociale, rentabilité financière, ...). Par conséquent, la mairie de Bourgneuf m'a engagée pour une période de 6 mois (avril à septembre) afin de mener à bien cette étude de faisabilité.

Pour la réaliser, il a fallu dans un premier temps, identifier les besoins du territoire communal. A cette occasion, la réalisation d'un diagnostic synthétique a permis de dégager et de hiérarchiser les grands objectifs et enjeux de la commune. Suite à cela, j'ai pu déterminer le projet d'écoquartier sur un site préalablement défini avant mon arrivée. J'ai ainsi pu analyser ses atouts et faiblesses avant de proposer 3 scénarii d'aménagement de l'écoquartier. Enfin, l'étude s'est terminée par la projection du projet dans le temps (calendrier prévisionnel) et son estimation financière. L'étude a alors été décomposée en 4 grandes phases :

#### 1. Répondre aux besoins du territoire

- Diagnostic synthétique porté à l'échelle de la commune
- Dégagement des objectifs/enjeux à l'échelle communale  
→ Mettre en avant les atouts/faiblesses/opportunités/menaces de Bourgneuf
- Identification des besoins (à l'échelle communale)

#### 2. Délimitation du site d'étude

- Présentation du périmètre sélectionné (justification de ce choix, ...)
- Identification des atouts et contraintes propres au site : les défis à relever d'un point de vue environnemental, urbanistique (règlementation, maîtrise foncière), ...

#### 3. Réalisation du projet

- Pré-programme
- Propositions de scénarii d'aménagement par rapport aux contraintes/enjeux identifiés précédemment et phasage
- Sélection du scénario répondant le plus aux attentes de la commune
- Dimension financière : chiffrage des dépenses/recettes de la commune par rapport au scénario retenu, subventionnement

#### 4. Critères d'évaluation

- Indicateurs de suivi quantitatifs et qualitatifs
- Les problèmes rencontrés
- Pistes d'amélioration pour ce quartier évolutif

Ces phases ont été ponctuées par :

- Des visites de terrain (prise de photos, identification des contraintes, appropriation du territoire)
- Des rencontres avec des partenaires/acteurs du territoire
- Des phases de concertation (présentation du travail en bureau municipal, en commissions avec les élus, réunion d'équipe). De plus, ce travail s'est effectué en étroite collaboration avec des partenaires (bailleur social, DDT, DREAL, ...) et bureaux d'études missionnés sur d'autres projets pour la commune/Communauté de communes (révision du PLU, projet d'espace d'accueil touristique et de loisirs, ...).

### COMPETENCES MOBILISEES

---

Afin de mener à bien cette mission, j'ai dû faire preuve de rigueur et d'organisation (réalisation d'un rétroplanning dans le but d'atteindre le mieux possible mes objectifs). J'ai également dû concilier travail en autonomie et travail collaboratif. En effet, ma période de stage a été ponctuée d'échanges avec la DGS (directrice générale des services et maître de stage), des commissions (travail avec les élus, avec le maire et présentations en bureau municipal), des rencontres avec les partenaires du territoire et l'équipe de la mairie. Ces rencontres sont venues enrichir cette étude tout au long de ce stage dans le but de répondre aux attentes de la commune. Rendre son discours compréhensible par tous a également été un élément clé lors des séances de travail ou des entretiens avec les acteurs. Mon esprit de synthèse a aussi été mis à profit lors de la rédaction des comptes rendus de ces divers entretiens.

De plus, la réalisation de scénarii d'aménagement a fait appel à ma créativité. D'ailleurs, la traduction graphique de mes idées d'aménagement a non seulement renforcé mes compétences en DAO et SIG, mais aussi, m'a permis d'acquérir une compétence supplémentaire en conception/photomontage pour illustrer mes propositions et finaliser mes esquisses. Enfin, ma mission s'est conclue sur le financement du projet. Mon champ de compétences a alors été élargi puisque j'ai pu estimer l'enveloppe financière de ce projet et identifier des sources de subventions possibles.

### RETOUR D'EXPERIENCE

---

#### Les difficultés rencontrées :

Une des principales difficultés rencontrées lors de la réalisation de cette étude concerne le volet gouvernance. En effet, le développement d'un écoquartier nécessite un mode de gouvernance particulier. Il s'agit d'une démocratie participative dans laquelle sont intégrés les acteurs du territoire mais aussi les habitants et futurs usagers. Cette démarche participative initialement recommandée n'a été que partiellement respectée. Des ateliers participatifs ont bien eu lieu avec les élus et les services de la ville mais les citoyens n'ont pas été impliqués dans la démarche ce jour (en dehors des membres de l'équipe de la mairie). Seul un article a été publié dans le magazine "Bourganeuf Infos" pour les tenir informés du projet. Un questionnaire a également été élaboré mais n'a pas encore été diffusé à la population. Plusieurs raisons peuvent expliquer cette frilosité. En effet, la mise en place d'une démarche participative est souvent très longue à mettre en œuvre; il existe alors un fort besoin de pédagogie concernant cette démarche. De plus, les compétences territoriales étant partagées (commune, communauté de communes notamment), un



cadrage est nécessaire avant toute réunion publique. Enfin, la commune ne maîtrisant pas foncièrement le site sélectionné, il était d'autant moins évident d'organiser des réunions publiques. En effet, la majorité du foncier appartient à des particuliers dont les ¾ sont détenus par le même propriétaire. Par conséquent, il convient de les consulter en amont d'une première réunion publique afin de lever toute ambiguïté.

La tenue des objectifs dans le temps qui m'a été consacré n'a pas été chose facile puisque le chiffrage prévisionnel du projet a considérablement ralenti cette étude. Pour établir l'enveloppe financière prévisionnelle du projet, une analyse du marché immobilier (prix de vente de terrains, prix de location notamment) est indispensable afin d'estimer les prix d'acquisitions des parcelles pour la commune. Pour tout ce qui concerne les dépenses en espaces verts, voirie et réseaux divers, espaces publics, lotissements et zones d'activités et entreprises ; des ratios (prix au m<sup>2</sup>) sont nécessaires à cette phase d'étude de faisabilité. J'ai dû faire face à 2 obstacles : d'une part, peu de données étaient accessibles pour ce qui relève de l'étude de marché ; d'autre part, je ne disposais pas des ratios, indispensables au chiffrage du projet. Par conséquent, il a fallu faire appel à un bureau d'études afin de disposer de ces prix au m<sup>2</sup>.

Enfin, s'agissant d'un projet complexe avec de multiples maîtres d'ouvrages (ville, communauté de communes, bailleur social, ...), il n'a pas été évident de prévoir le calendrier prévisionnel de l'opération et de projeter dans le temps les différentes phases allant de l'étude de faisabilité jusqu'au démarrage du chantier. Par conséquent, des hypothèses ont été posées pour tendre vers un scénario optimal. Il en est de même pour le financement du projet. La recherche de subventions est propre à chaque projet et nécessite de s'informer sur les différents fonds de financement possibles (européens, régionaux, ...). Il a donc fallu que je me renseigne à ce sujet.

### Les apports :

Ce stage m'a été très formateur ; j'ai eu l'occasion de découvrir, de comprendre et de maîtriser le déroulé d'une étude de faisabilité dans son intégralité (allant du diagnostic territorial aux données techniques du projet). Cette immersion professionnelle m'a permis de me rendre compte que pour tout projet d'aménagement (dans mon cas : d'écoquartier), la réflexion ne doit pas être réduite au site sélectionné, au quartier comme son nom l'indique. Au contraire, le projet doit être réfléchi à l'échelle de la ville afin de compléter le centre-bourg (et non pas de le concurrencer ou bien de créer un lieu « autarcique »). De plus, ma participation aux journées « écoquartiers » (organisées à Paris pour la journée nationale « Ecoquartier, réinventons l'existant » et à Pessac) a été l'opportunité d'enrichir ma réflexion, de rencontrer divers acteurs (aux corps de métiers variés) impliqués dans des projets plus ou moins similaires (milieux urbains et ruraux), de visiter un écoquartier (Arago) et de faire connaître la démarche lancée par la ville de Bourgneuf.

De plus, les présentations de mon projet devant le bureau municipal et lors des commissions d'élus ainsi que les entretiens avec les acteurs du territoire, m'ont permis de prendre plus d'aisance à l'oral et m'ont montré la nécessité d'adapter son discours en fonction du public concerné.

Enfin, cette expérience a été très enrichissante autant sur le plan professionnel que personnel et m'a permis non seulement de connaître le fonctionnement d'une collectivité dans la gestion de ces projets (réunions en bureau municipal, commissions, réunions publiques), mais aussi de découvrir le fonctionnement des marchés publics (cahier des charges, publications, réponses aux offres, auditions des candidats, commissions d'appels d'offres, réunions de démarrage) et d'observer la collaboration entre organismes publics et privés (participation à diverses commissions pour d'autres projets de la commune comme le projet d'espace d'accueil touristique et de loisirs de la commune).

