

**DISPOSITIF D'INTERVENTION**  
**PROGRAMME RÉGIONAL « AGIR POUR DES QUARTIERS DURABLES »**

**1. ELÉMENTS DE CONTEXTE – PROBLÉMATIQUE GÉNÉRALE**

Dans un contexte de développement urbain de plus en plus complexe et médiatisé (sensibilité croissante de l'opinion publique aux questions urbaines et environnementales, Grenelle de l'environnement), les collectivités locales sont contraintes de repositionner la maîtrise d'ouvrage publique, de renouveler leurs méthodes, de décloisonner leurs stratégies pour un aménagement durable des territoires. La notion de « quartier durable » s'est ainsi développée avec des expériences remarquées, notamment dans les pays du Nord de l'Europe. Elle fait référence à un mode de conception et de production d'un espace urbain, sur une partie limitée de l'espace urbain conçu dans le respect de l'environnement, suivant des choix d'implantations stratégiques et réalisés à partir d'éléments tels que le paysage, l'histoire du site et ses usages passés et actuels.... Elle va placer la qualité de vie et d'usages des lieux au centre de l'action publique et va donc nécessairement développer des approches pluridisciplinaires.

Le territoire Provence-Alpes-Côte d'Azur est confronté à une croissance rapide de l'urbanisation marquée par une consommation excessive de l'espace et un phénomène d'étalement urbain, des différenciations socio-économiques et une perte de biodiversité. Face à ce constat la Région porte une ambition de politique d'aménagement et de développement durable, économe en ressources (eau, énergie, espace, biodiversité), respectueuse de l'environnement et en capacité à répondre solidairement aux besoins sociaux. Elle s'applique à traduire opérationnellement ces principes, notamment en travaillant à la mise en cohérence de ses politiques (*énergies, déplacements, aménagement, environnement, développement économique et emploi...*), et à l'articulation des échelles spatiales ; de la grande échelle (*secteurs à enjeux du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire*), à l'intercommunalité (*Programme régional d'Aménagement Solidaire en direction des communautés de communes...*) et jusqu'à l'opération d'aménagement (*quartiers durables*).

Le programme régional « AGIR pour des quartiers durables » s'inscrit donc dans cette stratégie globale en soutenant des opérations d'aménagement exemplaires qui renouvellent les pratiques de l'urbanisme en renforçant le rôle de la maîtrise d'ouvrage publique. Un tel programme est de nature à démontrer la faisabilité d'opérations de « quartiers durables », notamment d'un point de vue économique.

## **2. OBJECTIFS DU PROGRAMME REGIONAL « AGIR POUR DES QUARTIERS DURABLES »**

La démarche régionale « AGIR pour des quartiers durables » accompagne les maîtres d'ouvrages publics (communes, intercommunalités, parcs naturels régionaux, EPA...) pour la réalisation de quartiers exemplaires de l'aménagement durable qui devront répondre aux quatre priorités régionales :

- Articuler urbanisme et déplacements : pour éviter le recours excessif à l'automobile et privilégier des projets urbains connectés aux équipements de transport et/ou innover sur des modes alternatifs de mobilité. Les projets initiés à proximité de gares seront particulièrement recherchés.
- Produire des formes urbaines moins consommatrices d'espaces, modèles alternatifs à l'étalement urbain (moins de 10 logements /ha) qui répondent aux besoins de confort contemporains en matière d'habitat et d'espace public ;
- Favoriser la production de logements sociaux en réponse aux besoins massifs enregistrés sur l'ensemble de la région ;
- Alléger l'empreinte écologique en adoptant un mode de consommation plus sobre en énergies.

Pour répondre à ces quatre priorités, le programme régional s'articule autour de trois axes d'intervention :

- Qualifier les méthodes de conception et de gestion de projets urbains et faire émerger des projets de quartiers exemplaires ;
- Mettre en œuvre des opérations démonstratives initiées par des maîtres d'ouvrage publics;
- Développer, innover et valoriser les savoir-faire de l'aménagement durable susceptibles de constituer des références au plan régional et avancer sur la filière de l'économie verte, pour introduire et consolider l'aménagement durable dans les mécanismes de marché.

La notion de quartier durable ne doit pas se présenter comme une addition de normes techniques environnementales mais comme un processus-projet : *« Il n'y a pas de recettes urbanistiques générales qui valent pour toutes les situations urbaines, les solutions sont nécessairement des compromis »* F. Ascher.

**La conception et la production d'un quartier durable portent l'ambition d'un « processus global de qualité » porté politiquement par l'acteur public pour développer la citoyenneté, améliorer le confort des habitants, promouvoir des mixités sociales et générationnelles et alléger l'empreinte environnementale.**

### **3. LES PRINCIPES OPERATIONNELS DU PROGRAMME RÉGIONAL « AGIR POUR DES QUARTIERS DURABLES »**

#### **3.1 Cadre général :**

Le programme régional intervient selon trois principes :

- un apport d'ingénierie au plan de la conception ;
- une expérimentation de production de quartiers durables ;
- une meilleure diffusion et mutualisation de ces expérimentations.

Un réseau de partenaires est mobilisé dans ce programme, dont notamment l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) et l'Etablissement Public Foncier Régional (EPFR).

#### **3.2 Un accompagnement des maîtres d'ouvrages publics sur la conception des quartiers durables**

Les Bénéficiaires sont les communes, les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale, les groupements de communes (Parcs naturels régionaux, syndicats d'agglomération nouvelle).

L'éligibilité : Sont éligibles les études pré-opérationnelles de conception d'un quartier durable, qui répondent à un certain nombre de principes.

Seront prioritairement éligibles les conceptions de quartiers qui intègrent différentes fonctions urbaines. Il peut s'agir :

- d'opérations d'extension urbaine ;
- d'opérations de reconversion (friches, changements d'usages) ou de renouvellement urbain qui articulent à la fois de la production neuve et de la restructuration de tissus existants
- d'opérations de réhabilitation des quartiers d'habitat social

Les études devront répondre aux quatre priorités régionales

- d'articulation entre urbanisme et déplacements ;
- de production de formes urbaines moins consommatrices d'espaces qui privilégient le confort des habitants, notamment par la qualité de l'espace public et de l'agencement entre espaces publics et privés ;
- de production de logements sociaux ;
- d'allègement de l'empreinte écologique.

Dans cette optique, les études combineront différentes approches thématiques :

- Une approche urbaine intégrée, qui répond à la recherche du confort des populations en argumentant les questions de l'insertion urbaine du quartier, de l'articulation entre urbanisation et mobilité, du rapport entre urbanisme et environnement ainsi que les choix de formes urbaines et d'habitat et la conception des espaces publics ;
- Une approche environnementale de l'urbanisme (A.E.U) qui suppose notamment une prise en compte des huit critères de l'A.E.U<sup>1</sup> relatives aux choix énergétiques, à l'insertion climatique, à la qualité de l'air et de l'eau, aux déplacements, à la pollution, aux ambiances sonores, à la biodiversité et à la gestion des déchets. Ces choix privilégieront notamment la mobilité alternative au « tout voiture » et les énergies renouvelables et s'articuleront le cas échéant aux politiques intercommunales (PLEE, norme Bâtiment Basse Consommation) déjà mises en œuvre sur le territoire de projet.
- Une approche sociale qui se traduit par une recherche de mixité sociale dans la production de logements, la présence et la qualité des lieux publics, l'innovation dans les formes de structures de propriété...;
- Une approche participative qui suppose une gouvernance clairement affichée, une association des habitants notamment pour les opérations de renouvellement urbain ou de rénovation et un dialogue entre les acteurs publics et privés (maître d'ouvrage, concepteur, maître d'œuvre, entreprise) ;
- Une approche renouvelée de la gestion du quartier et de ses évolutions futures (maintenance pour maintenir la qualité et les performances environnementales, anticipation sur des évolutions, adaptations ou mutations).

Les compétences attendues seront nécessairement pluridisciplinaires.

#### Le mode de financement.

Les études de conception pourront être financées jusqu'à 60 % du coût global avec un plafond de subvention de 100 k€ par lauréat.

Le versement de la subvention « étude » se fera par une avance de 50 % à la notification de la convention, le solde sera versé sur production du rapport final et de l'état définitif des dépenses signé par la personne habilitée.

---

<sup>1</sup> Approche Environnementale de l'Urbanisme développée par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie. [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

### **3.3 Un accompagnement des maîtres d'ouvrages publics à la réalisation des quartiers durables**

Le programme régional accompagne la réalisation de quartiers durables, initiés par des maîtres d'ouvrage publics.

Les Bénéficiaires sont les communes, les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale, les groupements de communes (Parcs naturels régionaux, syndicats d'agglomération nouvelle).

L'éligibilité : Sont éligibles les opérations d'aménagement complexes qui répondent au cahier des charges du programme « AGIR pour des quartiers durables », et qui assurent une mixité sociale.

Seront prioritairement éligibles la réalisation de quartiers intégrant différentes fonctions urbaines (activité, habitat, équipements, espaces publics...)

Il peut s'agir

- d'opérations d'extension urbaine ;
- d'opérations de reconversion (friches, changements d'usages) ou de renouvellement urbain qui articulent à la fois de la production neuve et de la restructuration de tissus existants ;
- d'opérations de réhabilitation des quartiers d'habitat social.

Les opérations devront présenter un caractère significatif soit par leur taille soit par leur nature. Elles devront avoir fait l'objet d'une politique foncière anticipatrice pour au moins 30% de l'assiette foncière de l'opération. Elles seront situées à moins de dix minutes à pied d'un transport en commun, respecteront au minimum la réglementation thermique 2005 (les normes Bâtiment Basse Consommation (BBC))

Les opérations devront être exemplaires du point de vue des priorités régionales :

- d'articulation entre urbanisme et déplacements ;
- de formes urbaines moins consommatrices d'espaces qui privilégient le confort des habitants, notamment par la qualité de l'espace public et de l'agencement entre espaces publics et privés ;
- de production de logements sociaux ;
- d'allègement de l'empreinte écologique.

Dans cette optique, les opérations devront apporter des réponses innovantes et de qualité combinant différentes approches thématiques :

- Une approche urbaine intégrée, qui répond à la recherche du confort des populations en argumentant les questions de l'insertion urbaine du quartier, de l'articulation entre urbanisation et mobilité, du rapport entre urbanisme et environnement ainsi que les choix de formes urbaines et d'habitat et la conception des espaces publics ;
- Une approche environnementale de l'urbanisme (A.E.U) qui suppose notamment une prise en compte des huit critères de l'A.E.U<sup>2</sup> relatifs aux choix énergétiques, à l'insertion climatique, à la qualité de l'air et de l'eau, aux déplacements, à la pollution, aux ambiances sonores, à la biodiversité et à la gestion des déchets. Ces choix privilégieront notamment la mobilité alternative au « tout voiture » et les énergies renouvelables et s'articuleront le cas échéant aux politiques intercommunales (PLEE, norme Bâtiment Basse Consommation) déjà mises en œuvre sur le territoire de projet.
- Une approche sociale qui se traduit par une recherche de mixité sociale dans la production de logements, la présence et la qualité des lieux publics, l'innovation dans les formes de structures de propriété...;
- Une approche participative qui suppose une gouvernance clairement affichée, une association des habitants notamment pour les opérations de renouvellement urbain ou de rénovation et un dialogue entre les acteurs publics et privés (maître d'ouvrage, concepteur, maître d'œuvre, entreprise) ;
- Une approche renouvelée de la gestion du quartier et de ses évolutions futures (maintenance pour maintenir la qualité et les performances environnementales, anticipation sur des évolutions, adaptations ou mutations).

### Le mode de financement.

Sur ce volet « production de quartiers durables » le programme régional « AGIR pour des QUARTIERS DURABLES » propose une subvention d'équilibre au bilan prévisionnel d'aménagement pour compenser une partie du déficit du bilan prévisionnel de l'opération. La partie du déficit éligible est légitimée par la qualité des études, la conception des espaces publics, le surcoût des réseaux techniques dû à une recherche de performance environnementale et par la vente de charges foncières compatible avec les prix de référence du logement social.

Le taux maximum de financement s'élève à 50% du déficit prévisionnel de l'opération avec un plafond de subvention de 300 k€.

---

<sup>2</sup> Approche Environnementale de l'Urbanisme développée par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie. [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

Toutefois, selon la qualité de l'opération et son adéquation avec les objectifs du programme régional « AGIR Pour des Quartiers Durables », le taux de financement pourra être revu à la baisse.

La subvention de la Région est calculée sur la base du bilan prévisionnel d'aménagement. Ne sont pas pris en compte dans ce bilan les travaux de réseaux courants (VRD) et les honoraires techniques liés, les frais financiers et les participations financières que la collectivité locale mettra à la charge de l'opération.

Dépenses	Recettes
Foncier (acquisition, frais d'indemnités...)	Cession de charges foncières
Etudes préliminaires	Ventes de charges foncières tenant compte du prix de référence pour la production de logements sociaux
VRD de conception durable et qui présentent un caractère structurant pour l'aménagement (hors réseaux courants) et honoraires techniques liés	
Honoraires de Gestion et de commercialisation	
Espaces publics, (places, cheminements doux, parcs...)	
<b>DÉFICIT DU BILAN ÉLIGIBLE AU PROGRAMME QUARTIERS DURABLES</b>	

Dépenses	Recettes
Foncier (acquisition, frais d'indemnités...)	Cession de charges foncières
Etudes préliminaires	Ventes de charges foncières tenant compte du prix de référence pour la production de logements sociaux
VRD de conception durable et qui présentent un caractère structurant pour l'aménagement (hors réseaux courants) et honoraires techniques liés	
Honoraires de Gestion et de commercialisation	<i>Subventions d'équilibre :</i> - Région Provence-Alpes-Côte d'Azur - Commune et/ou intercommunalités - Départements suivant les cas
Espaces publics, (places, cheminements doux, parcs...)	
Dépenses non prises en compte par la Région pour le calcul de la subvention d'équilibre (travaux de réseaux courants (VRD) les honoraires techniques liés, les frais financiers et les participations financières que la collectivité locale mettra à la charge de l'opération.	
<b>BILAN EOUILBRE</b>	

Le versement de la subvention d'équilibre au bilan d'aménagement se fera par une avance de 70 % à la notification de la convention, le solde sera versé sur présentation du dossier de réalisation pour les Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) ou sur présentation du permis de construire pour les projets d'aménagement d'ensemble.

A ces aides au bilan d'aménagement peuvent venir s'ajouter les aides à la construction pour la promotion des Bâtiments Basse Consommation et des énergies renouvelables, déjà mises en œuvre par la Région.

### **3.4 Diffusion et mutualisation des expérimentations quartiers durables**

Pour assurer la diffusion des résultats obtenus et pour permettre aux autres collectivités et acteurs de l'aménagement de bénéficier de retours d'expériences en matière d'opérations durables exemplaires, un outil de mise en réseau des acteurs régionaux, compétents en matière d'aménagement est mis en place.

Ainsi, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur anime un réseau de professionnels (maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, opérateurs et entreprises) pour diffuser, partager et innover y compris sur des solutions techniques. Dans cette optique, les réseaux déjà existants (EnviroBAT-Méditerranée, PRIDES BDM, CoDéBaQuE..) ont été mobilisés de manière à élargir leurs champs de recherches et d'innovations sur trois dimensions :

- Les « cultures » citoyennes, politiques et professionnelles de l'aménagement durable à travers notamment une fonction de ressources et de documentation en direction des professionnels et du grand public ;
- L'économique, pour introduire et consolider l'aménagement durable dans les mécanismes de marché et travailler à la promotion et au développement des filières de l'économie verte,
- Les « compétences », en portant une attention particulière aux besoins de formation initiale et continue, champ qui apparaît prioritaire aux membres du réseau.

### **4. MODALITÉS DE LA CANDIDATURE**

La sélection des projets se fera dans un premier temps sur la base d'un dossier de candidature rempli par le candidat et présenté en commission permanente du conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Les projets devront répondre aux objectifs régionaux et s'inscrire dans une dynamique d'innovation.

### **4.3 Suivi et évaluation**

L'évaluation du programme se fera en continu. Cela implique un travail itératif entre les techniciens des différentes structures impliquées.

Le lauréat s'engage à participer aux réunions du réseau (estimé à 2 par an) afin de diffuser son expérience.

L'évaluation se fera en deux temps :

- Une évaluation interne au projet de quartier durable, qui met en parallèle les actions et les objectifs définis au départ ;
- Une évaluation liée au programme, temps de comparaison entre les différents projets et mise en relief des méthodes les plus efficaces.

## FORMULAIRE DE CANDIDATURE : PHASE D'ETUDE

### 1- Qui peut se porter candidat ?

Le programme « Quartiers durables » s'adresse aux Communes, Etablissements Publics de Coopération Intercommunale, groupements de communes (Parcs naturels régionaux, syndicats d'agglomération nouvelle).

### 2- Les modalités de dépôt du dossier :

Le présent dossier devra être déposé par courrier à l'adresse suivante :

Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur  
Direction de l'aménagement des territoires  
Service Aménagement et Equipements urbains  
27 place Jules Guesde  
13481 Marseille cedex 20  
ou par mail saeu@regionpaca.fr

### 3- Contenu du dossier :

- **Présentation succincte de la structure et description de l'organisation interne pour conduire le projet « quartier durable »** (régime de la taxe professionnelle, moyens humains, coordonnées de la personne référente - mode de pilotage et de concertation pour le projet).
- **Une délibération ainsi qu'une lettre d'engagement du candidat** dans le programme régional «AGIR pour des quartiers durables » datée et signée par le représentant légal de la structure
- Une **note explicative** du projet (5 pages maximum hors plans) qui décrit :
  - Les motivations et le contexte dans lequel s'inscrit le projet (de l'échelle macro, à l'échelle du site) - Les partenariats engagés ou recherchés-
  - La (es) localisation(s) envisagées ou à étudier pour le projet avec des plans de situation. Argumentaire sur ce(s) choix de localisation
  - Les priorités et les objectifs de l'opération en regard du présent programme régional, les principales fonctions souhaitées et les attentes qui en font un projet d'urbanisme durable et les premiers éléments de programme,
  - Les articulations avec les politiques menées sur le territoire (en matière de planification urbaine, d'environnement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacement, d'économie)
  - Les résultats attendus
- Un **projet de cahier des charges** qui prenne en compte l'ensemble des recommandations inscrites dans le dispositif et qui précise les compétences recherchées.
- Le **budget prévisionnel** (en HT et TTC) et son échéancier de réalisation.
- **Un RIB**

## FORMULAIRE DE CANDIDATURE : PHASE DE REALISATION

### 1. Qui peut se porter candidat ?

Le programme « Quartiers durables » s'adresse aux Communes, Etablissements Publics de Coopération Intercommunale, groupements de communes (Parcs naturels régionaux, syndicats d'agglomération nouvelle).

### 2. Les modalités de dépôt du dossier :

Le présent dossier devra être déposé par courrier à l'adresse suivante :

Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur

Direction de l'aménagement des territoires

Service Aménagement et Equipements urbains

27 place Jules Guesde

13481 Marseille cedex 20

ou par mail : [saeu@regionpaca.fr](mailto:saeu@regionpaca.fr)

### 3. Critères d'éligibilité

Les quartiers nouveaux ou en renouvellement urbain significatifs.

Des opérations d'aménagement globales qui associent différentes fonctions (Habitat, activités, équipements, espaces publics...)

Des quartiers qui ont une exigence affirmée en termes urbanistiques et environnementaux et sociaux à savoir :

- 10 mn à pieds maximum d'un transport en commun ;
- une densité de logements /ha suffisamment élevée même si elle peut se moduler en cohérence avec l'environnement,
- le respect de la Règlementation Thermique 2005 (norme BBC pour les bâtiments, facteur 4 pour la réhabilitation...)
- seuil de logements sociaux supérieur ou égal à 20 %

### 4. Contenu du dossier :

· **Présentation succincte de la structure et description de l'organisation interne pour conduire le projet « quartier durable »** (régime de la taxe professionnelle, moyens humains, coordonnées de la personne référente - mode de pilotage et de concertation pour le projet).

· **Une délibération ainsi qu'une lettre d'engagement du candidat** dans le programme régional «AGIR pour des quartiers durables » datée et signée par le représentant légal de la structure.

· Une **note explicative** du projet (5 à 10 pages hors plan) qui s'appuie sur les études pré-opérationnelles de conception et qui décrivent :

- Les motivations et le contexte dans lequel s'inscrit le projet
- La cohérence avec d'autres politiques d'aménagement et de développement durable (SCOT, PAS, Politique énergétique, PLH, mobilité...)
- Le choix de localisation ainsi que le cas échéant les différentes options analysées.
- Les plans de situation au 1/ 25.000, et au 1/ 2.000 permettant la localisation du projet dans la commune, dans le quartier et montrant la fonction qu'il occupe dans l'espace urbain
- Les modes de desserte et d'insertion urbaine
- Les éléments de programmation de l'opération et les choix de formes urbaines
- La programmation précise des logements
- Le parti et le schéma d'aménagement
- Le mode de gestion et de maintenance du quartier
- Le mode d'association des habitants et des acteurs
- Les résultats attendus et la méthode d'évaluation de l'opération
- Echancier précis de réalisation

*Il est souhaité que les dimensions « durables » soient mises en relief tout au long de la note explicative (pertinence du choix d'implantation, mixité des fonctionnelle, densité et formes urbaines, proximité des transports collectifs et/ou innovations dans la mobilité, qualité des espaces publics et des logements...).*

· **Bilan prévisionnel d'aménagement** : le candidat présentera le bilan prévisionnel de l'aménagement afin de calculer la subvention régionale.

· **Un RIB**

Dépenses	Recettes
Foncier (acquisition, frais d'indemnités...)	Cession de charges foncières
Etudes préliminaires	Ventes de charges foncières tenant compte du prix de référence pour la production de logements sociaux
VRD de conception durable et qui présentent un caractère structurant pour l'aménagement (hors réseaux courants) et honoraires techniques liés	
Honoraires de Gestion et de commercialisation	
Espaces publics, (places, cheminements doux, parcs...)	
<b>DÉFICIT DU BILAN ÉLIGIBLE AU PROGRAMME QUARTIERS DURABLES</b>	

Dépenses	Recettes
Foncier (acquisition, frais d'indemnités...)	Cession de charges foncières
Etudes préliminaires	Ventes de charges foncières tenant compte du prix de référence pour la production de logements sociaux
VRD de conception durable et qui présentent un caractère structurant pour l'aménagement (hors réseaux courants) et honoraires techniques liés	
Honoraires de Gestion et de commercialisation	<i>Subventions d'équilibre :</i> - Région Provence-Alpes-Côte d'Azur - Commune et/ou intercommunalités - Départements suivant les cas
Espaces publics, (places, cheminements doux, parcs...)	
Dépenses non prises en compte par la Région pour le calcul de la subvention d'équilibre (travaux de réseaux courants (VRD) les honoraires techniques liés, les frais financiers et les participations financière que la collectivité locale mettra à la charge de l'opération.	
<b>BILAN EOUILBRE</b>	