

Caluire et Cuire

Co-construire les projets immobiliers grâce au contrat de construction durable

Le problème

Les particularités géographiques et physiques de la Ville concentrent la majorité de son potentiel de développement urbain sur le plateau, induisant une densification du tissu existant et une forte concurrence avec les aménités paysagères et environnementales.

Le potentiel de renouvellement urbain du plateau répond aux besoins en logement mais induit des dysfonctionnements écologiques ne permettant plus la préservation des corridors de biodiversité entre la balme de Saône et du Rhône.

Votre solution innovante

Le Contrat de Construction Durable (CCD) est un processus de co-construction d'un projet immobilier qui se superpose au document d'urbanisme pour résoudre l'équation entre le besoin en logements et celui de la nature en ville grâce à un nouvel indicateur : le coefficient de biotope par surface (CBS).

Les objectifs

- Mettre en place un partenariat actif entre la ville, les architectes et les opérateurs immobiliers pour produire des bâtiments durables dans leur conception et dans leurs usages
- Intégrer la biodiversité dans l'aménagement des espaces extérieurs

L'histoire de votre action innovante

- **Qui** : la Ville et le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE)
- **Pour qui** : la Ville, les opérateurs immobiliers et les habitants
- **Quoi**

Dès lors que l'opérateur immobilier est titulaire d'une promesse de vente, la Ville l'inscrit dans un processus de co-construction qui prévoit trois séances collégiales avec l' élu en charge de l'urbanisme, le CAUE et les services du Développement Territorial Durable de la Ville.

Ces trois commissions-conseil permettent de faire évoluer le projet sur le plan architectural, urbain et écologique.

Les arguments se fondent sur les deux chartes de la Ville : la charte environnementale pour la biodiversité et la charte architecturale, urbaine et paysagère.

Au terme du processus et avant le dépôt de permis de construire, l'opérateur signe un engagement réunissant les comptes rendus des 3 séances : c'est le contrat de construction durable (CCD). Le permis de construire est alors instruit sur la base du Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat (PLUH), et des éléments dudit contrat.

- **Quand**

- Début 2021 : concertation menée avec les professionnels de l'immobilier par la Ville et expérimentation pratique avec un projet immobilier dans le quartier du Vernay
- Délibération du 19 octobre 2021 : mise en place d'une méthodologie de travail pour réaliser le contrat de construction durable
- Délibération du 21 mars 2022, instaurant la mission d'assistance architecturale, urbaine, environnementale et paysagère du CAUE auprès des élus et des services de la Ville
- 4 mai 2022 : première séance réunissant le CAUE, les promoteurs immobiliers et la Ville pour deux projets de construction en cours d'instruction
- 28 juin 2022 : deuxième séance avec les partenaires
- 28 septembre 2022 : dernière séance avec engagement des partenaires par la signature du contrat

Les moyens humains et financiers

- Une chargée de mission nature en ville (40 % d'un ETP)
- Étude pour l'élaboration de la charte environnementale : 93 501,60 TTC euros.
- Coût de la mission de conseil du CAUE : 3 500 €/ an pour une durée de trois ans
- **Coût total, dont coût pour la collectivité.** : en 2022, environ 97 000 euros

L'évaluation de l'innovation

- **Impact**

Ce mode de gouvernance est avantageux pour les promoteurs immobiliers qui entrent dans un processus de co-construction avec la Ville et rencontrent les services de la Ville avant la signature d'une promesse de vente pour l'achat du terrain. Ces premiers échanges lui permettent de faire son bilan financier en prenant en compte les attentes de la ville (densité, pourcentage de logements sociaux attendu, programmation de rez-de-chaussée commerciaux, biodiversité...) ce qui lui permet de faire une proposition financière adaptée au vendeur et lui offre, in fine, un gain de temps sur le montage de son opération.

- **Potentiel de diffusion et de réplique**

Le Contrat de Construction Durable peut être déployé dans les collectivités soumises à une forte pression urbaine. Par ailleurs, le calcul du coefficient de biotope par surface peut être facilement répliqué.

- **Bilan, suivi, projet d'évolution**

En 2022, 2 projets de construction immobilière, comprenant 79 logements pour 160 habitants, ont été concernés par la mise en œuvre opérationnelle du CCD.

La Ville a pour ambition d'évaluer l'évolution des surfaces ayant fait l'objet d'un calcul de Coefficient de Biotope par Surface dans le cadre des permis de construire.

Mots clés : Co-construction - Urbanisme - Biodiversité