

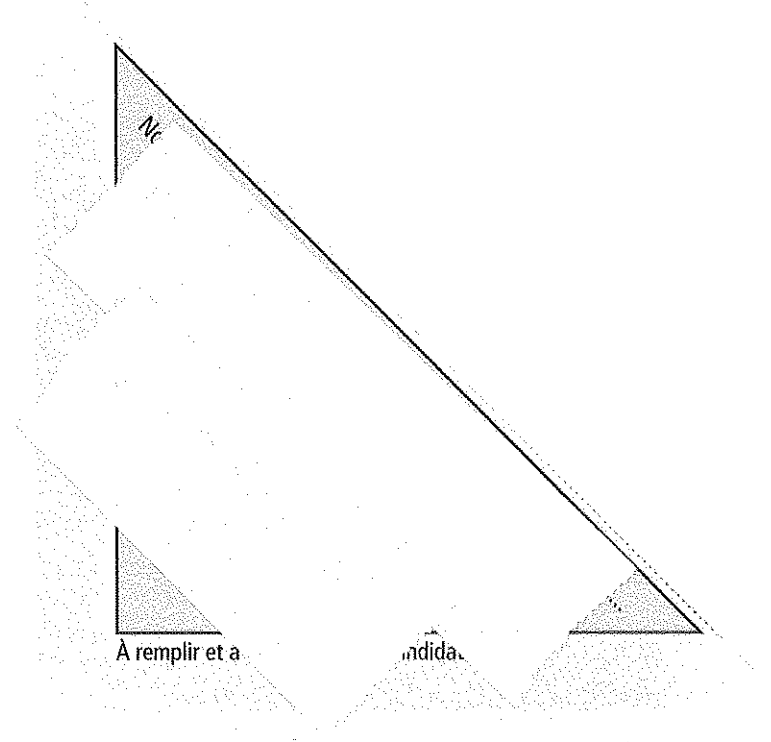
Centre de gestion de la fonction  
publique territoriale du Rhône  
et de la Métropole de Lyon

**CONCOURS ou EXAMEN de**

Ingénieur

- à titre interne  <sup>(1)</sup>
- à titre externe  <sup>(1)</sup>
- au titre du troisième concours  <sup>(1)</sup>

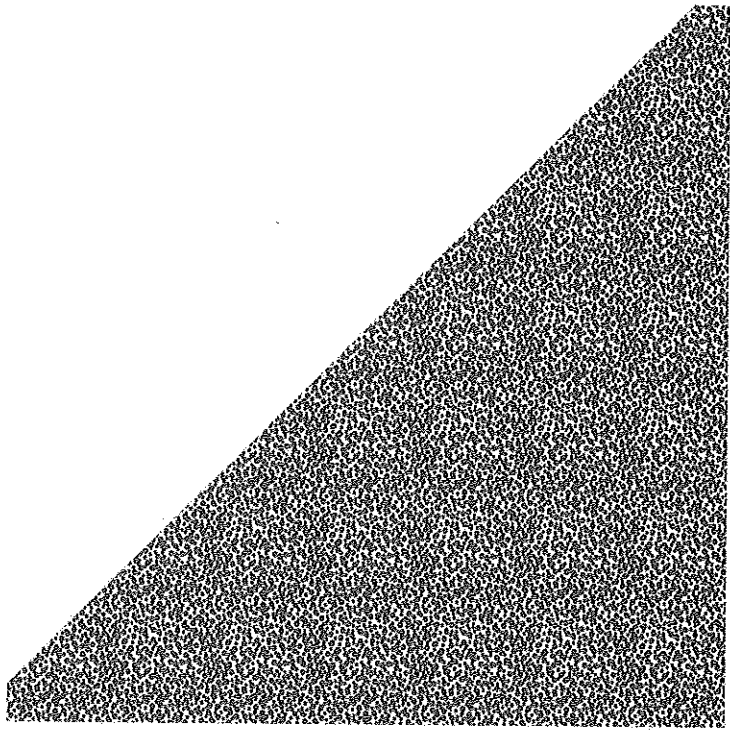
Spécialité : Construction...et...Bâtiment...  
Épreuve de : Projet  
Date de l'épreuve : 15 juin 2017



Colonne réservée à l'administration	Question 1:
Numéro de copie	Ingéco, le 15 juin 2017
Note attribuée (réservé au jury) ▼ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; width: 100px; text-align: center;">18</div>	<p style="text-align: center;"><u>Note</u></p> <p style="text-align: center;">à l'attention de Monsieur Le Directeur Général sous couvert de Madame La Directrice</p> <p>Objet : Opération de renouvellement urbain de la Cité G.</p> <p>La communauté d'agglomération d'Ingéco et l'Office Public de l'Habitat (OPH) souhaitent réaliser une opération de renouvellement urbain sur le site de la Cité G.</p> <p>Je vous propose d'étudier les dispositifs mis en place par l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU) dans le cadre de son nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et en particulier le programme d'investissement d'avenir (PAi)</p>

<sup>(1)</sup> Cocher la case correspondante

Le nom du candidat ne figurera nulle part ailleurs que dans l'emplacement réservé à cet effet sur cette copie. Aucun signe distinctif ne devra apparaître (signature, initiale, encre autre que bleue ou noire,...).



Le NPNRU découle de la loi de programmation Ville et Cohésion Urbaine du 21 février 2004 et vise à faciliter les opérations de mutation dans des quartiers en difficultés et des centres anciens.

Il s'agit de mettre en place une opération sur du long terme, sans de conception globale et 8 ans pour la mise en œuvre, dans des quartiers actuellement enclavés, dont le bâti est dégradé, impersonnel

et présentant peu d'espace public aménagé et pas d'équipement public. 200 quartiers d'intérêt national ont été listés et 250 d'intérêt régional les complètent.

L'objectif global de la réhabilitation de ces quartiers est d'offrir un meilleur cadre de vie avec un habitat diversifié et une mixité sociale, une qualité environnementale et architecturale du bâti, la mise en place d'équipements publics de proximité et d'espace public de qualité et l'intégration du quartier dans la ville en développant un maillage en terme de voirie et une offre de transport. La diversification du quartier passe également par le développement d'une offre culturelle et économique et la mise en place d'investissements privés. Ceux-ci viennent compléter les 6,4 milliards d'euros débloqués dans le cadre du NPNRU à l'échelle nationale et les financements des différents acteurs publics.

Ainsi, autour de ce projet, il est possible d'associer à l'ANRU, l'ensemble des collectivités territoriales (Région, département, établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) tels que la communauté d'agglomération, villes). En complément de ces acteurs publics, et de l'Etat, l'Europe peut également prendre part au dossier. En parallèle, les bailleurs sociaux comme l'OPH et des promoteurs privés peuvent s'intégrer au dossier. Pour la partie économique, les chambres consulaires peuvent être contactées en relais de certains investisseurs privés. Enfin, les différentes associations de riverains et d'habitants et les collectifs citoyens doivent être associés.

La multiplicité des acteurs, bien que rendant complexe la démarche, garantit l'approche globale et la qualité de l'opération.

Au delà du NPNRU, et de l'opération qui s'inscrit dans le contrat de ville définissant notre projet territorial, cette démarche peut également être éligible au programme d'investissements d'avenir (PIA) et en particulier sur axe 1 "Ville et territoires durables".

Ce programme consiste en l'accompagnement financier et technique de 15 projets d'intérêt national offrant une approche et des solutions innovantes en terme de développement durable et solidaire. Globalement, il s'agit d'avoir une réflexion globale, et complémentaire à celle réalisée dans le cadre du NPNRU, qui permet d'augmenter le geste à vivre des habitants tout en améliorant la qualité environnementale du quartier. Cela se traduit à la fois par une modification des pratiques (par ex: mise en place de co-voiturage) mais également par une réflexion sur les solutions techniques à mettre en place (bâtiment passif, gestion des eaux et des déchets...). La réflexion doit être globale, se faire à toutes les échelles et utiliser tous les leviers possibles.

Le dossier d'appel à manifestation d'intérêt doit être rendu d'ici septembre 2015 pour un résultat fin 2015. Dans un premier temps, et en parallèle du dossier NPNRU, une partie d'ingénierie sera réalisée, et subventionnée à hauteur de 150 000 € maximum, d'ici fin 2016. La mise en œuvre se fera dans le cadre du NPNRU et le PIA permettra de couvrir les surcoûts liés aux innovations mise en place.

### Question 2:

Avant de démolir les bâtiments, il est essentiel d'approfondir trois axes. D'une part, la partie technique et architecturale; d'autre part, la partie financière et administrative, et, l'une des plus importante, la gestion humaine des locataires.

Pour la partie technique, et comme le précisera l'architecte en charge de l'opération, il est obligatoire de connaître la présence d'amiante et de plomb dans les constructions. De même, les enrobés doivent être testés pour l'amiante et certains hydrocarbures. La connaissance des réseaux doit être également approfondie ainsi

qu'au final, le projet définitif. Ce projet définitif sera d'ailleurs soumis à divers permis (démolir, construire, allotir).

Pour la partie financière et administrative, dans le cadre du NPNRU et du PIA, il sera essentiel de définir les partenaires et leurs participations ainsi que leur place dans le projet - surface à bâtir pour les promoteurs, etc.

Enfin, pour ce qui est des 80 ménages à reloger sur site, il est nécessaire qu'ils puissent s'approprier le projet. Ils doivent être associés tout au long du dossier soit individuellement, soit à travers une association les représentants. Lors de l'état des lieux, ils seront une source précieuse d'information sur comment vit le site. Associés avec pédagogie lors d'ateliers ou de moments d'échanges plus ou moins formels, ils apporteront leurs solutions et pourront relayer la démarche auprès des autres locataires. Au delà de cette concertation et ces échanges pouvant être riches et apporter une vraie plus-value au projet sur le long terme, il sera nécessaire de les reloger. Le fait de prendre le temps d'instaurer le dialogue et donc la confiance, facilitera le relogement, qui devra se faire au plus juste suivant le planning de l'opération.

Dans un premier temps, il faudra comprendre les besoins et les attentes de chaque ménage (taille, décohabitation, etc...) afin qu'ils ne perdent pas en qualité de logement. Vu le phasage, il est envisageable de ne démolir qu'après avoir reconstruit pour les 40 premiers logements (sous réserve d'une étude plus aboutie).

Par conséquent, et avec pédagogie, pour les ménages n'exprimant pas le souhait de quitter le quartier, il est possible d'intégrer les futurs locataires bien avant le début des travaux, sur plan, pour qu'ils puissent déjà s'approprier leur futur logement. En cas de souhait spécifique (décohabitation, changement de quartier, etc), les personnes seront alors prioritaires sur d'autres biens de l'OPH, à l'usage équivalent.

Au delà de l'aide matérielle et humaine liée au déménagement et aux frais engagés, une écoute sera nécessaire pour l'ensemble des ménages ainsi qu'un accompagnement adapté.

Dans tous les cas, l'ensemble de cette démarche devra être abordée en concertation afin d'arriver à un consensus qui sera acté dans une charte partagée entre tous.

### Question 3:

Chaque immeuble offre une emprise au sol de  $810 \text{ m}^2$  d'après les plans, soit  $4200 \text{ m}^2$  de surface de plancher sur 5 niveaux (rez de chaussée + 4 niveaux).

Le bâtiment désaffecté de l'ancienne douane offre  $410 \text{ m}^2$  d'emprise au sol sur deux niveaux soit  $820 \text{ m}^2$  de surface de plancher.

Il y a donc  $9210 \text{ m}^2$  à démolir.

Le coût de la démolition est compris entre  $400$  et  $600 \text{ € TTC/m}^2/\text{SDP}$ .

Il faut donc estimer la démolition entre  $3\,684\,000 \text{ € TTC}$  et  $5\,526\,000 \text{ € TTC}$ .

Concernant la construction: prix =  $1750 \text{ € TTC/m}^2/\text{SDP}$

		taille minimale		taille maximale	
	nombre	surface	prix pour tous les logements	surface	prix pour tous les logements
T2	45	46	3 622 500	50	3 937 500
T3	45	62	4 882 500	65	5 118 750
T4	6	76	798 000	78	819 000
T5	2	89	311 500	92	322 000
TOTAL			9 614 000		10 197 250

Ainsi, démolition et construction, l'opération sera entre  $13\,290\,000 \text{ € TTC}$  et  $15\,723\,250 \text{ € TTC}$ .

A ces montants doivent s'ajouter les frais d'études (architectes ( $\approx 10\%$  du HT travaux), coordinateur SPS et contrôle technique ( $\approx 3$  à  $4\%$  du HT travaux), divers diagnostics) ainsi que les frais d'aménagements et de voiries et les taxes diverses.

### Question 4:

Iu le budget de l'opération calculée précédemment et en prenant en tout d'honoraires d'environ  $10\%$  sur le HT travaux, l'estimation du montant du marché de prestations intellectuelles de l'architecte est supérieure au seuil européen d'environ  $208\,000 \text{ € HT}$ . Par conséquent la procédure est un appel d'offre européen de type concours.

## Dossier de Consultation (DC)

- composé :
- 1 programme de travaux
  - 1 budget prévisionnel
  - 1 planning global de l'ensemble de l'opération
  - des plans masses et situation
  - éventuellement de diagnostics (Amiante, Plomb)
  - 1 Cahier des Clauses Administratives Particulières en lien avec la loi MOP
  - 1 Règlement de Consultation précisant la date de remise des candidatures, les critères de jugements et le déroulement de la consultation (entre autres)
  - toutes autres pièces jugées utiles (photos, etc)
- réalisé par nos services

## Publicité et début de la consultation

- mise en ligne du DC
- avis d'appel à la concurrence sur les journaux européens
- possibilité de pré avis pour réduire le délai légal d'appel à candidature

## Candidature

- réception des candidatures composées en particulier de références, d'un mémoire technique, d'une proposition d'honoraires
- Analyse des candidatures par les services (avec questions éventuelles)
- Choix de 3 candidats par les élus en commissions
- Informations aux non-retenus
- Envoi du dossier complémentaire (plan, PEU, etc) aux 3 retenus

## Esquisses

- Réalisation de l'esquisse dans le délai imparti
- Reçu des planches et des éléments de l'esquisse (mémoire, etc)
- Analyses des esquisses par les services et préparation du jury
- Jury en présence d'élus pour permettre aux candidats de présenter leur esquisse
- Choix de l'esquisse
- Information et indemnisation des non-retenus
- Passation du marché
- Contrôle de légalité

## Attribution

### Question 5 :

La tranche ferme est la première phase de l'opération.

Elle se réalise dans la partie sud de la zone de projet, avec tout d'abord, les trois habitations individuelles en R+1 suivant le principe de construction en bande présent sur le parcellaire voisin et définissant les 3 parcelles privées liées aux maisons.

Ensuite vient le logement collectif comprenant 18 T2 et 18 T3 pour une emprise au sol de 530 m<sup>2</sup> environ en R+3.

Les accès chantier peuvent se faire depuis le sud sans gêne pour les habitants.

La deuxième phase concerne la tranche conditionnelle 1 située au nord du projet. Le bâti est similaire à celui de la tranche ferme. Le déménagement des locataires de la barre nord peut se faire dès réception de la tranche ferme. Pendant cette phase de déménagement, il est possible de démolir le bâtiment désaffecté et de réaliser une voirie provisoire en lieu et place de la future voirie. Celle-ci permettra la desserte de cette zone de chantier pour la démolition et les constructions, sans impacter les voies de circulation courante.

Une fois cette tranche terminée, il sera possible de déménager les locataires de la barre est pour ensuite la démolir et construire les 18 logements collectifs sous forme d'un R+2.

### Question 6 :

L'intégration des habitants au sein du projet est essentielle.

Dès l'état des lieux, il est primordial de les associer. Des réunions de travail formelles pouvant repousser, il est important d'aller à leur rencontre dans leur moment de vie : marché, manifestation, etc. Par la suite, progressivement, ils pourront nous présenter leur quartier avec les avantages et les faiblesses.

De façon plus systématique, il est également possible de leur soumettre un questionnaire et de réaliser une enquête.

L'association des locataires devra être partie prenante tout au long du processus de l'opération.

Au delà de l'état des lieux et de la définition de leurs attentes, les locataires devront être intégrés au projet, au même titre que le serait un propriétaire privé qui fait construire. Ainsi, il faudra leur présenter le projet, sous son aspect fonctionnel et non technique. Écouter leurs remarques et répondre à leurs

interrogation permettra de conserver la dynamique du groupe.

Enfin, il sera possible, en fonction des cas, de leur proposer de participer activement aux travaux : planter et aménager une partie des espaces verts, réaliser quelques petites finitions, etc.

La somme de ces petites actions permettra aux locataires de devenir acteurs du projet et de se l'approprier et non plus de le subir.



INGECO

Cité G

Plan Topographique

Echelle: 1/150  
Année: 1971  
N°: 267

