



Atelier thématique : Intégration dans la Charte des Aménageurs privés

1^{er} réunion pour la constitution du Groupe de Travail

Compte-rendu de réunion du 18 novembre 2011

Liste des participants et personnes informées :

Nom	Organisme	P	I
ACOULON Bruno	POLOPLAST	X	
ALIS Thierry	CAM		X
BARBET Philippe	CABM		X
BENEDETTI Michel	Prés. Charte LR		X
BESSIERE Guy	SWELIA	X	
DUBOIS Nicolas	CAM / DEA	X	
LUMIERE Fabrice	Grand Narbonne		X
MALLET Bernard	Canalisateurs de France	X	
MARTIN Philippe	CABM	X	
MEDJANI Marc	PMCA		X
NIDECKER Georges	Cabinet Merlin	X	
SALLE Bénédicte	CAM	X	
SAMUEL Simon	Fondasol	X	
VANALDEWERELD Hervé	Groupe Angelotti/SNAL	X	
VALLEJO Sergio	CharteLR / Verseau	X	

P : Participe, I : Informé

Nos remerciements vont à la CAM qui nous accueille dans ses locaux pour cette réunion.

Suivi des modifications

Date	Nom	Modifications
21-11-2011	Sergio Vallejo	Version initiale pour correction
25-11-2011	Georges Nidecker	Lecture, corrections et ajouts au texte
6-12-2011	Bruno Acoulon	Correction proposée

Mise en place du sous groupe de travail « Cadre d'intégration dans la Charte des aménageurs privés » (extrait du compte rendu de la réunion du 8 juillet 2011)

La part de l'assainissement collectif réalisée sous maîtrise d'ouvrage privée peut avoir une proportion importante dans certaines collectivités. Or, ces ouvrages sont, dans la plupart des cas, rétrocédés au domaine public après leur réalisation. Ainsi, la charge de l'exploitation et de la réhabilitation incombe aux collectivités d'où la nécessité de s'assurer que ces ouvrages respectent des critères de qualités similaires aux exigences de la Charte.

A ce jour la Charte LR, tout comme la plupart des Chartes Régionales, ne prend pas en compte les aménageurs privés.

Fort de ce constat, le comité de suivi de la Charte LR a souhaité prendre contact avec le Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs (SNAL) afin de réfléchir sur les modalités d'intégration de cet acteur.

Le SNAL est l'unique organisation représentant les professionnels de l'aménagement privé en France. En Languedoc-Roussillon, les adhérents du SNAL représentent 70% des réalisations. Le SNAL définit les pratiques professionnelles, une charte éthique et les règles déontologiques de la profession. Il veille au respect de ces règles.

La CABM travaille actuellement sur la réalisation d'un cahier des prescriptions techniques basé sur la Charte, et :

- Veille au contrôle en amont du projet et donne son avis technique,
- organise un suivi des réalisations par le délégataire,
- Conditionne la rétrocession dans le domaine public sur la base des DOE, DIUO, essais d'étanchéité, essais de compactage, etc.

Le groupe de travail est convenu de la nécessité de prendre en compte le contexte particulier de la sphère privée notamment sur le plan des marchés publics qui ne les concernent pas. Néanmoins, les exigences techniques et l'enchaînement des étapes clés doivent rester les mêmes. De plus, l'intégration des aménageurs lotisseurs ne doit pas se limiter au réseau du SNAL.

Le groupe de travail a décidé de constituer un Atelier thématique portant sur la :

- Consultation des MOA de la Région (notamment Agglo) sur le sujet,
- réalisation d'un cahier de prescriptions techniques type,
- réalisation de fiches d'informations techniques (sur le rôle de chacun dans le déroulement d'une opération d'aménagement privée),
- réalisation d'1 ou 2 chantiers pilotes courant 2012 (sous réserve de validation par le COPIL).

Ordre du jour

Nous reprenons alors les points précédents comme ordre du jour de ce premier Atelier Thématique sur les aménagements privés et les mécanismes à mettre en place pour les intégrer dans une démarche qualité :

1. Consultation des MOA de la Région (notamment Agglo) sur le sujet,
2. réalisation d'un cahier de prescriptions techniques type,
3. réalisation de fiches d'informations techniques (sur le rôle de chacun dans le déroulement d'une opération d'aménagement privée),
4. réalisation d'1 ou 2 chantiers pilotes courant 2012 (sous réserve de validation par le COPIL).

1. Consultation des MOA de la Région (notamment Agglo) sur le Sujet

La réunion a commencé par une discussion entre les participants qui conforte les conclusions de la réunion du 8 juillet 2011 :

- Que la part de l'assainissement collectif réalisée sous maîtrise d'ouvrage privée devient de plus en plus importante dans certaines collectivités.
- Que ces ouvrages sont, dans la plupart des cas, rétrocédés au domaine public après leur réalisation.
- Qu'il y a nécessité de prendre en compte le contexte particulier de la sphère privée notamment sur leur manière de lancer les consultations et de passer des marchés de travaux privés..
- Que la charge de l'exploitation et de la réhabilitation (si nécessaire) incombe aux collectivités
- Qu'à ce jour la Charte LR, tout comme la plupart des Chartes Régionales, ne peut pas s'imposer aux aménageurs privés.
- Que les exigences techniques et l'enchaînement des étapes clés de la charte doivent rester les mêmes en aménagement privé.
- Qu'il faut faire adhérer à ce travail les réseaux des aménageurs lotisseurs comme le Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs (SNAL) mais pas seulement.

Il a été décidé lors de ce premier atelier :

- de constituer un groupe de travail Charte LR sur la thématique Aménagements Privés,
- de réunir les documents nécessaires (prescriptions techniques, guides, fiches,...) déjà établis par les principaux Maître d'ouvrages publics ayant travaillé sur ce sujet, pour constituer un cahier de prescriptions techniques type,
- de faire une relecture de la Charte LR et proposer un texte adapté aux aménagements privés,
- de faire valider et signer ce texte lors d'une manifestation (hydrogalaou réunion officielle),
- d'organiser des réunions de travail pour aboutir sur les points précédents.
- de suivre un ou deux chantiers courant 2012 pour faire appliquer la charte Aménagements Privés (à définir si le suivi se fera avant la validation du texte ou pendant son élaboration),

Quelques éléments de la discussion :

Rapidement, lors d'un tour de table spontanée, les participants ont confirmé de la difficulté que comportent le suivi et la mise en conformité des aménagements privés. Malgré déjà une dizaine d'années dans l'Agglo de Montpellier il existe encore des opérations de cette nature qui échappent à leur contrôle. A Béziers des délégataires sont investis sur ce dossier et des guides techniques sont en cours d'élaboration. Un travail de fond est parfois nécessaire afin que les mairies acceptent d'annexer les prescriptions techniques destinées aux aménageurs privés. Le Grand Narbonne impose depuis un certain temps, apparemment avec succès, un cahier de prescription techniques. Alors, un des objectifs de ce groupe de travail serait de profiter de ces expériences et de les partager plus largement.

Une des questions est celle des mécanismes nécessaires pour contraindre les aménageurs privés à suivre une démarche qualité comme celle proposée par la charte. Faire adhérer les aménageurs privés à une charte signifie adhérer à un système mais avec quels moyens de pression ? La charte décrit ce qui se fait en amont et définit clairement le rôle de chaque intervenant du chantier. Un lien administratif entre les entités publiques et l'aménageur privé serait nécessaire. Mais quel est le droit de regard de la collectivité dans les marchés privés ? Uniquement sur l'aspect qualitatif mais pas financier. Le vrai problème serait qu'aucune contrainte s'applique à l'aménageur privé par l'entité publique ? La compétence d'urbanisme ne fait pas partie des compétences des Agglo mais des communes. Dans tous les cas c'est le bilan de l'opération qui prime. Les objectifs des Agglo ne sont pas les mêmes que ceux des communes. (DUBOIS).

Comme pour la Charte LR, identifier clairement les phases de l'opération (décision, étude, dévolution, travaux), les acteurs (commune, aménageur, exploitant) et leur rôle (MOA, MOE, entreprise, ...) est indispensable. De nombreux maîtres d'œuvre (MOE) travaillent de plus en plus pour les aménageurs privés. Est-ce que les MOE représentent alors un acteur privilégié pour faire appliquer les principes de la charte aux aménagements privés ? Le MOE est au début et à la fin du chantier et il est l'acteur à accompagner pour suivre la charte. Séparation nécessaire des tâches et des entreprises pour une facilité de gestion (DUBOIS). La qualité requise doit être définie à l'avance avec un objectif de résultat ; le MOE est le tampon entre le MOA et l'entreprise (M. Bessière). Le rôle de MOE est essentiel (M. Nidecker). Un travail important de sensibilisation est nécessaire.

Une autre question soulevée est le degré de qualité ou d'exigences qui doivent s'appliquer selon l'importance du chantier ? Les étapes (acquises dans le cadre des marchés publics) ne sont parfois respectées notamment l'élaboration du DCE. Le DCE pourrait servir alors d'outil pour appliquer la charte. Un autre mécanisme serait de formaliser les conditions de rétrocession (P. Martin). C'est, au plus tard, au moment de la consultation que la charte doit être mise en application.

Dans l'esprit de la charte c'est le critère de mieux disant qui prime. L'intérêt de la charte est de voir ce qui ne va pas et de l'améliorer. Alors, la Charte n'est pas là pour sanctionner mais pour accompagner, guider. Un texte similaire à la charte pour les aménageurs privés devra alors suivre les mêmes principes.

Quelles sont alors les principales contraintes pour appliquer les critères de qualité nécessaires ? Le représentant du SNAL, M. VANALDEWERLD, pense que le prix rapporté au coût total des études ne représente pas qu'une fraction par rapport au coût total et que celui-ci n'est pas alors le critère principal pour faire un chantier sous-charte (SNAL). Mais, M. SAMUEL (FONDASOL) insiste sur le fait que le prix reste la principale contrainte.

2. Réalisation d'un cahier de prescriptions techniques type

Le chargé de mission charte réunira tous les documents nécessaires et les centralisera afin que le GT puissent les consulter et construire un cahier de prescriptions techniques type. Néanmoins, les participants ont proposé de travailler plutôt sur une Charte adaptée aux aménagements privés.

Il faut alors identifier les partenaires et les faire adhérer à la démarche.

M. Martin soulève qu'il faut faire des adaptations à la charte pour l'adapter

M. VANALDEWERELD s'engage à faire une lecture de la charte réseaux d'assainissement et de proposer des adaptations pour le contexte des aménageurs privés. On lui propose d'intégrer dans sa lecture d'intégrer les autres réseaux (humides). Il pense que le SNAL peut faire le choix officiel d'adhérer à la charte.

M. Martin essaye de mettre en place un guide de prescriptions destinés au aménageurs privés dont la finalité est de répondre aux questions qui se posent et recouper les questions et faire unique. Le texte sera soumis au votes des élus.

Agglo Montpellier a des fiches sur différents aspects des chantiers. Les fiches sont des grilles ou de checklist pour les chantiers (Dubois).

Il y a besoin de modifier la charte

3. Réalisation de fiches d'informations techniques (sur le rôle de chacun dans le déroulement d'une opération d'aménagement privée)

Le représentant du Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs (SNAL), M. VANALDEWERELD, a proposé de faire une relecture du texte de la Charte Qualité Réseaux d'assainissement afin de proposer un texte similaire adapté aux Aménageurs Privés. M. VANALDEWERELD pense que ce texte pourrait être adopté ensuite au sein du SNAL. Il a été suggéré de faire cette lecture en ayant comme vision de construire un texte qui englobe tous les réseaux humides : eaux usées, eaux potable et pluviales.

M. Philippe MARTIN a expliqué que le CABM rédige actuellement des guides techniques pour les aménagements privés. Ces guides peuvent servir de base pour les fiches d'information ou le cahier de prescriptions techniques type que le GT Aménageurs Privés mettra en place. Le chargé de mission Charte a la responsabilité de réunir ces informations afin que les membres du GT puissent les exploiter.

4. Réalisation d'1 ou 2 chantiers pilotes courant 2011-2012 (sous réserve de validation par le COPIL).

Le GT a considéré qu'il était encore trop tôt pour choisir les chantiers pilotes et que ce serait plus convenable de le faire au cours du premier trimestre 2012.

Agenda proposée

Avant la fin du 1er trimestre 2012

- Envoyer le texte de la Charte LR pour lecture et propositions (format DOC ou Word) à M. VANALDEWERELD
- *Nov. 2011* – Envoyer le CR de cette réunion pour observation et validation (semaine du 21 au 25) aux participants et président de la charte
-
- *Nov.-Déc. 2011* - Fournir au chargé de mission de la Charte une liste de diffusion pour suivre le travail de l'Atelier (M. Nicolas Dubois, CAM)
- *Nov.-Déc. 2011* - Récupérer tous les documents disponibles : prescriptions, guides, ... qui serviront d'appui à l'élaboration d'un cahier type de prescriptions techniques (le Chargé de Mission de la Charte)
- *Janv. 2012* - Lecture du texte et proposition d'une rédaction alternative (SNAL)
- *Janv. 2012* – Deuxième réunion ou atelier du Groupe de Travail pour discuter le texte
- *Date à définir* - Faire la troisième réunion du groupe pour de travail vers le mois d'avril (pour la promotion)
- *Date à définir* - Faire une présentation "journée d'information" (M. BESSIERE propose de le faire pour Hydrogaïa)