

Points à retenir sur le projet :

- Une ZAC de 630 000 m² de surface neuve dont logements (340 000 m² / 5 000 logements / 12 000 habitants), activités et tertiaire (200 000 m²)
- Une réflexion sur les rez-de-chaussée et l'animation du quartier (pas exclusivement les commerces) pour apporter une réelle qualité de vie.

1.2. MOTIVATIONS ET ATTENTES PAR RAPPORT À LA DÉMARCHE ÉCONOMIE CIRCULAIRE

L'économie circulaire est inscrite dans la stratégie de développement durable développée par l'ÉPADESA sur le quartier des Groues. L'objectif est d'en faire un quartier laboratoire de l'économie circulaire et solidaire à l'échelle du territoire.

Les ambitions portées pour le projet des Groues, passées au prisme de l'économie circulaire, sont les suivantes :

L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET SES 7 PILIERS

Éco-conception	Écologie industrielle et territoriale	Économie de la fonctionnalité	Consommation responsable	Recyclage et valorisation des déchets	Allongement de la durée d'usage	Approvisionnement durable
-----------------------	--	--------------------------------------	---------------------------------	--	--	----------------------------------

LES APPLICATIONS DANS LE CADRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DES GROUES

1. Respecter les principes du bioclimatisme	1. Capitalisation et conservation des activités en place.	1. Déploiement des services de proximité aux habitants et aux entreprises	1. Conso d'énergies décarbonées à l'échelle du Quartier	1. Plateforme déblais-remblais	1. Réemploi du bâti existant pour de nouveaux usages	1. Production d'énergies décarbonées locales
2. Développer l'efficacité énergétique	2. Positionnement éco-activités / innovation	2. Développement de l'ESS sur le quartier	2. Des moyens de transport efficaces et peu carbonés	2. Valoriser les déchets de chantier	2. Conception d'un immobilier flexible et modulable	2. Valoriser les eaux pluviales
3. Bâtir des ouvrages bas carbone		3. Mobilité et stationnement mutualisés		3. Politique de valorisation des déchets du quartier		3. Programmes d'agriculture urbaine

Source : ÉPADESA

L'un des objectifs majeurs est de pouvoir continuer à accueillir les entreprises présentes actuellement sur le secteur, de passer à un modèle plus résilient tout en leur permettant de s'adapter à la nouvelle image et vocation du quartier. Cela nécessite de comprendre leurs besoins en termes de services et d'accompagnement à l'innovation, de faire travailler les entreprises présentes en réseau, de les accompagner dans une démarche d'économie circulaire et de mettre en lumière les compétences présentes (entreprises du BTP et de l'énergie / EnR notamment). La prise en compte du métabolisme local, d'un inventaire de flux et d'une cartographie des acteurs serait également à mobiliser.



Un second objectif est la bonne gestion locale des déchets de chantiers, en particulier des déblais et remblais générés par l'opération. L'EPA intègre déjà des démarches ÉcoQuartiers ou des clauses spécifiques dans ses cahiers des charges bâtiments et espaces publics de la conception à la livraison. La démarche d'économie circulaire doit permettre d'aller plus loin et d'amener une réflexion plus globale sur les déchets (choix des matériaux, énergie grise, gestion locale des remblais / déblais).

Un dernier objectif est d'orienter le futur quartier sur l'économie de la fonctionnalité, l'économie sociale et solidaire, et la consommation durable. L'intérêt est de développer les services invitant à rendre l'économie circulaire concrète pour les futurs occupants : espaces partagés, services (conciergerie, gestion de l'énergie, services à la mobilité, etc.). L'agriculture urbaine et les circuits alimentaires de proximité sont également en réflexion. Ces orientations et programmes sont inclus dans les premiers lots de la ZAC, en cours d'attribution.



« Le travail préalable mené avec l'EPADESA aura montré que, même si le concept d'économie circulaire se diffuse rapidement au sein des territoires français, il nécessite encore un travail de pédagogie pour que son approche systémique et les différentes facettes des outils qu'il mobilise puissent être intégrées par les décideurs et efficacement mobilisées par les territoires. »

Cyril Adoue, INDDIGO

1.3. ÉVOLUTION DU PROJET AU FIL DE L'ACCOMPAGNEMENT

L'un des principaux défis du projet des Groues est de maintenir le tissu d'activités existantes au sein du « Cœur des Groues » (6 000 salariés sont déjà présents). En ce sens, structurer le réseau des entreprises constitue un pré-requis nécessaire pour le projet, dont la priorité est de combler le maillon manquant sur l'animation et l'information sur les évolutions à venir. Pour ce faire, le travail collaboratif avec les services de la Ville de Nanterre s'amorce, l'idée étant de constituer prochainement un comité de pilotage associant plus largement les partenaires. Le nombre d'interlocuteurs et la répartition des compétences nécessitent un travail important pour rassembler le « tour de table », alors que l'initiateur de la démarche (EPA) n'a qu'une mission d'aménageur et pas un rôle de gestion ou d'animation économique.

D'ores et déjà, des dynamiques existent sur la commune, germes intéressants pour le projet des Groues. Un club d'entreprise, par exemple, est à l'initiative d'une conciergerie de proximité (mutualisation d'emplois sur des fonctions support, transport, organisation du covoiturage), d'organisation de conférences sur le bien-être des salariés, etc. L'une des prochaines étapes pour l'EPADESA et la Ville sera de mobiliser la CCI pour mettre en place des actions telles que la constitution d'un club économie circulaire, des séances de sensibilisation, des réflexions sur l'écologie industrielle et l'analyse de flux, des ateliers à destination des entreprises (coaching), du travail pour la création d'un club d'entreprises des Groues ainsi que l'identification des « leaders » et entreprises motrices.

Le travail collaboratif a permis de définir une stratégie visant à intégrer, au sein du projet urbain, les besoins des entreprises : se loger, gérer la logistique, produire / marketer et vendre, acheter. Face à la nécessité de maintenir ces fonctions dans le futur projet, des réponses possibles issues de l'économie circulaire ont été identifiées. Par exemple, l'augmentation potentielle du coût des loyers sera compensée par la disponibilité de services nouveaux (espace de stationnement à l'arrière des bâtiments, gardiennage ou entretien des locaux mutualisé, restauration sur site, etc.).



1.4. ET AUJOURD'HUI ? QUELLES ORIENTATIONS ET OUTILS ASSOCIÉS ?

L'ÉPADESA a lancé deux Appels à Manifestation d'Intérêt (AMI) à destination de groupements de promoteurs-concepteurs :

- L'AMI Préfigurer : il s'agit d'une consultation d'urbanisme transitoire, portant sur trois sites de projet (dont deux concernant des bâtiments à recycler), visant à impulser une nouvelle animation et de nouveaux usages dans le quartier des Groues sans attendre les livraisons de bâtiments neufs. De nombreuses propositions ont été formulées par les opérateurs, et explorent des visions très différentes : projets d'agriculture urbaine (jardins partagés, permaculture, etc.), modularité des espaces, bâtiment bas carbone, réutilisation des matériaux sur place, mise en place de FabLabs pour les professionnels, conciergeries solidaires, rénovation thermique, dépollution écologique des sols, etc. Ces projets pourront voir le jour dès cette année.
- Un second AMI sur les constructions nouvelles est en cours, sur 5 lots de taille variée dans la ZAC, totalisant 150 000 m² de surfaces de plancher. Les orientations données par l'ÉPADESA sur cette consultation sont en droite ligne avec sa stratégie de développement durable, et ont permis de faire émerger des réflexions particulièrement riches de la part des opérateurs immobiliers, en particulier sur le thème de l'économie circulaire.

L'ÉPADESA a posé les jalons d'un travail collaboratif entre les lauréats de ces deux AMI, à travers de futurs workshops, pour garantir une cohérence d'ensemble.

Principaux enseignements

- Le maintien des activités existantes nécessite avant tout d'organiser les acteurs et de structurer la gouvernance, ainsi que l'animation économique.
- Une première appropriation de la démarche par les acteurs a rapidement été rendue possible grâce à la pré-existence de démarches économie circulaire proches (notamment Grand Paris) et à l'historique des acteurs. L'ÉPADESA est très moteur de cette démarche : il s'est doté d'AMO spécialisés en développement durable, de conseils sur l'économie circulaire et engage une démarche d'évaluation des impacts sur la santé du projet.
- L'ÉPADESA reste dans son rôle d'aménageur public, dont la mission est de rendre son périmètre attractif. Il n'a pas vocation à exercer une mission d'animateur économique qui reste de la responsabilité des collectivités locales. Un travail partenarial est engagé et doit se poursuivre.

Bonnes pratiques à retenir

- Une stratégie qui vise à permettre aux activités économiques de rester sur le territoire en « montant en gamme ».
- Une consultation d'opérateurs de conception-promotion sous la forme d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), source de propositions innovantes.
- Une démarche d'urbanisme transitoire orientée sur l'allongement de la durée d'usage de bâtiments existants.
- Des lots de petite taille pour les consultations des groupements d'opérateurs afin de disposer d'une variété de concepteurs et donc d'innovations proposées.
- Une gouvernance clarifiée, élargie et une répartition des tâches / responsabilités sur la question de l'économie circulaire.



« La démarche d'économie circulaire sur le projet des Groues est un processus, pas un point d'arrivée. L'Appel à Manifestations d'Intérêt des Groues, portant sur 5 lots à construire et 3 sites à réemployer, a permis de faire émerger de nombreuses propositions touchant à l'économie circulaire de la part des candidats. Tout l'enjeu de la phase qui s'amorce est de faire des choix et d'apporter une cohérence d'ensemble à l'échelle du quartier à ces propositions en faisant travailler les lauréats en commun. »

Céline Crestin, Directrice de l'Aménagement urbain secteur Ouest, ÉPADESA

