

Monsieur PETIT  
Président SFU PACA  
28, rue Arago  
13005 MARSEILLE

Toulon, le 30 juillet 2014

**N/V Réf** : JMe / af T300714

**Objet** : courrier SFU 20140712

Cher Monsieur Petit,

Je viens de prendre connaissance de votre courrier ci-avant référencé et joint à la présente.

Sa lecture m'a tout à la fois éreinté, réjoui et consterné.

Ereinté car, sincèrement, quel *blabla*.

Réjoui car, pendant que nous faisons de l'urbanisme, nos confrères font des courriers, ainsi soit-il.

Consterné car, même s'il s'agit au fond d'un service rendu à un sociétaire des Alpes-Maritimes dans le cadre d'un référé pré-contractuel, je ne peux m'empêcher de le considérer comme le procès d'intention de la SFU PACA à l'encontre de Citadia qui, il faut bien le dire, se refuse à elle depuis de nombreuses années. Ce qui n'est pas près de changer.

Je vous sens très énervé Monsieur Petit, mais votre irritation est aussi infondée qu'inutile. Si vous et vos si peu nombreux sociétaires en manque d'activité professionnelle aviez pris en juste considération le contexte de cet appel d'offres – qui était pourtant parfaitement décrit dans le cahier des charges- vous ne vous seriez sans aucun doute pas perdus en offres inadaptées et courrier comminatoire.

Je vous sens également déçu Monsieur Petit, et j'aurais très bien pu vous apaiser par l'explication si vous aviez choisi la voie habituelle de me passer un « coup de fil confraternel ».

Je vous aurais dit ceci : jusqu'aux élections municipales de mars 2014, et depuis plus de 10 ans, Citadia était « l'urbaniste » de la commune de Villeneuve-Loubet et avait, à ce titre :

- Elaboré le PLU approuvé le 9 novembre 2005
- Réalisé, entre 2007 et 2012 : deux modifications et deux révisions simplifiées de ce PLU
- Révisé le PLU approuvé le 26 septembre 2013 (premier PLU « Grenelle 2 » du département des Alpes-Maritimes)



Méditerranée

45 rue Gimelli  
83000 Toulon

Tel : 04 94 18 97 18 - Fax : 04 94 18 97 19

Siège social - 45 rue Gimelli 83000 TOULON - Tel : 04 94 18 97 18 - Fax : 04 94 18 97 19



Nous avons également réalisé, sur cette même période et pour le compte de la commune et de la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis, de nombreuses études pré-opérationnelles sur le territoire communal (les Maurettes, les Plans, la Vanade...).

Il est donc certain que nous possédions, bien malgré-nous, un avantage sur tous nos concurrents : nous connaissions le territoire communal, ses potentialités, ses contraintes et ses marges de manœuvre par cœur.

Or sachez, Monsieur Petit, que je considère que le principal bénéficiaire de cet avantage doit être la commune de Villeneuve-Loubet, qu'aucune raison ne peut contraindre à payer de nouveau ce qu'elle possède déjà (un état initial de l'environnement validé par la DREAL par exemple), ni à investir beaucoup pour faire moins (objectif principal de l'abrogation : réduire la constructibilité de certaines zones).

La nouvelle équipe municipale, après consultation de la DDTM 06, l'a très bien compris. Pas vous.

Vous vous êtes trompé de sujet, ce n'est pas grave, ne vous énervez pas. Faites du sport ?

Permettez-moi aussi, Cher Monsieur Petit, de vous affirmer que Citadia, contrairement à bon nombre de vos sociétaires dont nous faisons -à longueur de semaines- les frais de l'incurie économique, ne fait jamais de *dumping* financier.

Notre réussite est à cette condition.

Oui, vous avez bien lu, réussite : nous employons probablement plus de collaborateurs qu'il n'y a de membres à jours de leurs cotisations à la SFU PACA ; et nous avons probablement approuvé plus de PLU que la somme de ceux approuvés par ces derniers. Les avis d'attribution l'attestent : nous ne sommes (sauf exception inconnue ?) jamais les moins-disants.

Nous avons un modèle économique, nous rémunérons nos collaborateurs conformément à la grille de la convention collective, nous avons des frais généraux importants...comment pourrions-nous nous *brader* ?

En un mot, nous vivons de l'urbanisme quand bien de nos confrères vivent entourés de stagiaires.

Et nous considérons n'avoir, dans le domaine de la gestion de notre activité (dont la formation de nos prix de vente), aucune leçon à recevoir des *lumières* de l'étoile morte SFU.

Vous vous êtes trompé de confrère, et c'est grave car vous auriez pu choisir tant d'autres cibles pour votre nouveau service associatif (la dénonciation publique calomnieuse des non-adhérents) et que vous avez un mobile (abattre ceux qui y arrivent).

Cela ne vous coûtera rien au-delà de ce courrier colérique, mais avec de telles *méthodes*, vous (la SFU et vous-même) ne gagnerez rien non plus, ni en cotisants ni en crédibilité. Vous passerez juste pour un petit Monsieur.

Cette réponse va suivre l'ample circuit de diffusion que vous avez ouvert, que je vais même étendre car les circonstances le méritent.

Elle va ulcérer vos amis.

Amuser et rassurer les miens.

Recevez, Monsieur Petit, l'expression de mes sentiments aussi contrariés que vigoureux.

  
Julien MEYRIGNAC  
Gérant

P.J.: 1



Méditerranée

45 rue Gimelli  
83000 Toulon

Tel : 04 94 18 97 18 - Fax : 04 94 18 97 19

Siège social - 45 rue Gimelli 83000 TOULON - Tel : 04 94 18 97 18 - Fax : 04 94 18 97 19

SARL au capital de 37 000 €

SIRET 412 124 703 00114

RCS Toulon B412 124 703

Code APE : 7022 Z



SOCIÉTÉ  
FRANÇAISE  
DES URBANISTES

# SOCIÉTÉ FRANÇAISE DES URBANISTES

Fondée en 1911, pour faire connaître la spécificité de l'urbanisme, la profession d'urbaniste et les missions qu'elle peut effectuer, la SFU est le lieu de débat et de progrès sur l'amélioration de la vie dans les villes, le développement durable des territoires et l'environnement.

Membre du Conseil Européen des Urbanistes  
Membre Fondateur de l'Office Professionnel de Qualification des Urbanistes

*Délégation Régionale Provence Alpes Côte d'Azur*

MARSEILLE, le 12 juillet 2014,

**Objet : Lettre d'alerte de la Société Française des Urbanistes sur la valeur collective et publique des missions d'urbanisme, le cas de l'offre retenue pour l'abrogation et la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-Loubet (Alpes-Maritimes)**

Madame, Monsieur,

Fondée en 1911, la Société Française des Urbanistes (SFU) est aujourd'hui l'association française accueillant statutairement les urbanistes qualifiés par l'Office Professionnel de Qualification des Urbanistes (OPQU), urbanistes professionnels de toutes origines et de tout statut d'exercice. La SFU est aussi l'organisation nationale française du Conseil Européen des Urbanistes (CEU/ECTP) dont elle est membre fondateur. De ce fait, elle adhère, ainsi que tous ses membres, à la Charte Européenne des Urbanistes.

L'association veille à :

- **une meilleure reconnaissance et une meilleure lisibilité de la profession via la qualification professionnelle des urbanistes**, notamment à l'égard des acheteurs publics (les domaines d'activités qui le caractérisent, les obligations auxquelles il est soumis à travers la Charte de Déontologie...),
- **au travers d'actions de terrain, la transmission de ses valeurs, à savoir un urbanisme plus responsable**, à la fois tourné vers ses habitants, porteur d'un projet communal mais aussi soucieux d'apporter des solutions concrètes aux nombreux défis écologiques, sociaux et économiques qui caractérisent notre époque.

Ces deux objectifs sont étroitement liés. Ils nécessitent, en parallèle, d'effectuer un travail pédagogique auprès des collectivités sur les valeurs et obligations incombant aux urbanistes, mais également sur les implications techniques, déontologiques, normatives, financières, etc. propres à chaque type d'études, et aujourd'hui souvent mal appréhendées dans leur ensemble par les maîtres d'ouvrage.

Les études de planification urbaine et notamment l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme n'échappent pas à cette situation. Faute d'accompagnement adapté en amont, les collectivités n'ont souvent aujourd'hui que très peu de moyens pour anticiper ce qu'implique l'élaboration d'un PLU en termes de volume de travail, de calendrier, de contenu et, a fortiori, de compétences nécessaires.

La SFU PACA réfléchit actuellement aux modalités de mise en place, dans le département des Alpes-Maritimes, d'une commission de travail sur le sujet, ouverte aux collectivités publiques et aux professionnels.

En attendant, les conséquences de cahiers des charges inadaptés sont désastreuses :

- pour les prestataires en urbanisme, emportés dans une mécanique concurrentielle négative qui les encourage, pour faire vivre leur entreprise, d'une part à proposer des études dans les termes exigés par la collectivité, quels que soient leur bien-fondé technique, et d'autre part à proposer des prix de prestations au plus bas,
- pour les collectivités publiques qui, en concluant des marchés au cahier des charges inadapté, sont contraintes à mandater des études complémentaires et donc à des dépenses non anticipées.

De nombreux cabinets d'urbanisme nous relatent leurs difficultés à faire face à cette situation qui ne permet plus de travailler dans des conditions acceptables pour nos maîtres d'ouvrage. Le cas exposé témoigne de cette spirale qui fragilise notre profession et notre mission d'assistance à la Maîtrise d'Ouvrage.

### ***La double mission lancée par Villeneuve-Loubet : abrogation puis élaboration de PLU***

La commune de Villeneuve Loubet a lancé une procédure MAPA en mai 2014 pour l'abrogation de son PLU (Plan local d'urbanisme) approuvé en 2013 et l'élaboration d'un nouveau PLU.

Le programme fonctionnel du marché (pièce n° 14AG02) précise le contenu de l'étude en son article 3. L'étude est donc divisée en 8 phases successives : les phases 1 à 3 étant consacrées à l'abrogation du PLU approuvé et les phases 4 à 8 à l'élaboration du nouveau PLU. Il est précisé que la mission comprend l'actualisation des pièces existantes et la réalisation de nouvelles études, notamment l'ensemble des études attendues dans un PLU au regard de la loi ALUR, une étude sur le devenir des terrains de la société Texas et sur les terrains de la Glacière, par exemple pour la phase de diagnostic.

### ***Le nouveau PLU : une refonte plus qu'une actualisation***

L'actualisation du diagnostic d'un PLU en révision ou en reprise nécessite, quel que soit le contexte, un temps souvent plus long qu'il n'y paraît. Pour proposer de nouvelles dispositions au plus juste de la réalité de territoire, les données économiques et socio-démographiques doivent être vérifiées et souvent revues intégralement. Les dysfonctionnements urbains, infrastructurels ou encore en termes de mobilité-transport nécessitent également un regard critique attentif, d'autant plus que la commune concernée est sujette à la pression foncière. Pour les documents soumis à évaluation environnementale, de très récentes précisions apportées par la DREAL PACA pour la méthodologie à adopter imposent bien souvent des mises à jour de l'état initial de l'environnement des documents existants.

Surtout, avec la publication de la loi ALUR, le PLU en révision ou élaboration est nécessairement soumis à de nouvelles études. Il s'agit d'une part d'une analyse précise de l'évolution sur 10 ans des surfaces urbanisées (ou artificialisées), agricoles, naturelles et forestières. Cette étude, amorcée par la loi Grenelle II, impose désormais de produire des données quantitatives et qualitatives suffisantes afin de fixer des objectifs raisonnables au PADD. Il s'agit d'autre part de l'inventaire des places de stationnement ouvertes au public (également sur l'ensemble du territoire) et d'une étude sur les possibilités de leur mutualisation.

A Villeneuve-Loubet, le cahier des charges précise que la mission doit inclure deux études spécifiques sur le devenir des terrains de la société Texas et sur les terrains de la Glacière. Il s'agit donc de produire deux études de définition voire de programmation urbaine qui n'étaient pas incluses dans le PLU aujourd'hui opposable.

Une fois ces modifications ou ajouts effectués, l'urbaniste en charge de la révision ou de la reprise d'un PLU est tenu, pour mener à bien sa mission, de repenser, synthétiser et surtout mettre en cohérence de nouveaux enjeux, qui seront ensuite éprouvés aux nouvelles ambitions de l'équipe municipale. Dans la rédaction du nouveau PADD de Villeneuve-Loubet, le prestataire devra nécessairement intégrer les conclusions liées aux nouvelles études spécifiques demandées et à prendre en compte les dernières exigences réglementaires et à intégrer des objectifs chiffrés en matière de consommation de l'espace. L'actualisation du PADD est en fait une refonte presque totale du document initial.

Les autres pièces sont elles aussi sujettes à la même logique. D'un point de vue purement formel, on pourra citer la loi ALUR qui réorganise la nomenclature du règlement ou encore le géostandard Covadis PLU 2.0 (6 février 2014) qui impose très souvent de redessiner totalement les documents graphiques !

Ainsi, **le travail demandé dans le programme fonctionnel du marché de Villeneuve-Loubet n'est pas un simple travail de modifications « à la marge » du dossier de PLU aujourd'hui opposable.** En plus d'un suivi complet pour une annulation d'un document d'urbanisme, le candidat doit se préparer à produire une nouvelle étude complète, conforme aux règlements et lois en vigueur, à jour des nouvelles ambitions de l'équipe municipale, et en l'occurrence d'une qualité remarquable puisque le règlement de consultation du DCE du marché de Villeneuve-Loubet prévoit une pondération à 70% de la note finale pour la partie technique.

### ***Une mission complète, et donc chronophage***

Le temps consacré à l'élaboration, la révision ou la reprise d'un PLU englobe le temps nécessaire pour les visites de terrain, pour la récolte des données bibliographiques, la rédaction et l'analyse des constats dans toutes les thématiques propres à la planification urbaine et territoriale. Il inclut également une mission de suivi technique et administratif, des temps de restitutions en conseil municipal (pour les PLU communaux), des temps d'animations de réunions techniques, de réunions des personnes publiques associées, de réunion publiques.

Ce travail, presque invisible lorsqu'on consulte un document d'urbanisme finalisé et approuvé, est en fait indispensable pour élaborer les pièces les plus stratégiques (PADD, règlement écrit et graphique) et surtout pour rendre possible son approbation en conseil municipal. De même, un travail de pilotage aux côtés du maître d'ouvrage est nécessaire pour organiser convenablement la concertation publique et assurer une information et une prise en compte suffisantes des avis exprimés.

Pour toute procédure de PLU, un nombre suffisant de réunions doit donc être envisagé, nombre qui est bien sûr proportionnel à la complexité des enjeux de chaque territoire et de son futur document d'urbanisme.

Concernant le marché de Villeneuve-Loubet, la mission inclut également :

- un travail d'audit et d'analyse des dysfonctionnements du PLU actuel et de récolte de toute information permettant de justifier **l'annulation du document** (auquel s'ajoute le suivi administratif propre à la procédure),
- un volume de jours suffisants pour mener à bien **le travail d'« actualisation » du diagnostic**, en prenant en compte, au-delà des thématiques présentées ci-avant, le temps nécessaire pour les **nouvelles études imposées par la loi ALUR**. Celles-ci sont d'autant plus chronophages que le territoire communal englobe 1960 hectares d'occupations multiples et souvent complexes. Qu'il s'agisse de l'inventaire des places de stationnement ou de la production d'un rapport statistique et cartographique de l'évolution des espaces urbains, naturels, agricoles ou forestiers, le prestataire doit mener lui-même un travail de récolte de données très laborieux,
- **deux études de définition et de programmation urbaine** pour les sites de Texas et de la Glacière, dont le caractère stratégique est souligné au sein du cahier des charges et qui pourraient tout à fait constituer des études autonomes.

### ***La proposition retenue pour le marché de Villeneuve-Loubet : un prix inadapté***

S'agissant d'une mission de prestation intellectuelle, le prix d'une telle prestation est généralement calculé et justifié sur la base d'un tarif/jour, qui peut être décliné aux choix du candidat en plusieurs tarifs en fonction de différents critères : degré de compétence nécessaire ou mobilisé, nécessité d'un déplacement ou non, travail soir ou weekend (réunions publiques).

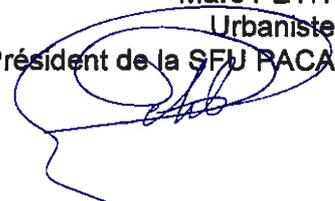
Le prix d'un PLU est donc proportionné à la **complexité** et à la **durée** de l'étude. En l'occurrence, le contenu du cahier des charges, la pondération des critères de sélection à 70% pour la qualité technique des propositions, les nouvelles obligations normatives ainsi que la nature des enjeux du territoire laissent entendre que la mission demandée par la commune revêt justement un certain degré de complexité et un volume de travail non négligeable. Ainsi, la mission proposée par le candidat soucieux de respecter le cahier des charges **ne peut correspondre à une réponse minimaliste.**

À titre d'exemple, la revue « Le Moniteur », dans son numéro 5770 du 27 juin 2014 évoquait un prix minimum de 35000 € pour élaborer un PLU complet<sup>1</sup>.

Sans avancer aujourd'hui un prix « plancher » pour la double prestation demandée dans le présent cahier des charge, il nous semble que l'annulation d'un PLU et l'élaboration d'un nouveau PLU pour la commune de Villeneuve-Loubet ne peuvent donc raisonnablement être vendues au prix de 22 500 €HT.

Vous remerciant d'avoir pris en considération les propos exposés par la présente, veuillez recevoir, Madame, Monsieur, mes respectueuses salutations.

Marc PETIT  
Urbaniste  
Président de la SFU PACA



**DESTINATAIRES :**

Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes

Direction Départementale des Territoires et de la Mer 06

M. Honoré COLOMA, Président de l'Association des Maires de France 06

M. Jacques PELISSARD, Président de l'Association des Maires de France 83

M. Jacques VIALETES Président de la SFU

M. Jean-Pierre GAUTRY, Président d'honneur de la SFU

Cabinets d'Urbanisme (06 et 83) : agence ES-PACE, agence Habitat et Société, Cabinet AUDE, Cabinet Luyton, Cabinet

BEGEAT, cabinet Citadia, cabinet Cyclades, cabinet XG Conseils, cabinet CPNU

Association des Consultants en Aménagement et en Développement des Territoires

Ministère du logement et de l'égalité des territoires

Ordre des Architectes 06

Communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis

Mairie de Villeneuve-Loubet

<sup>1</sup> Le Moniteur n°5770, Dossier « les petits pas de la « grenellisation » », p.62.