

## « Comment relever le défi de la sobriété foncière en aménagement opérationnel ? »

Jeudi 22 novembre 2018

Compte rendu

*(L'ensemble des présentations sont en ligne sur le site du réseau)*

### 1. Ouverture par les co-présidents Aude Debreil (EPA Sénart) et Nicolas Gravit (Eiffage aménagement)

Aude Debreil (directrice générale de l'EPA Sénart) introduit la réunion avec Nicolas Gravit (directeur Eiffage aménagement), et se félicite du nombre de participants inscrits (370). Cette journée s'inscrit dans la suite du cycle défini par le comité directeur du RNA pour l'année 2018 qui consistait à relever le défi des sobriétés environnementale, économique pour les 2 premières rencontres de l'année et pour celle d'aujourd'hui, il est question de sobriété foncière. La journée s'articulera autour de 3 séquences en séance plénière le matin et en ateliers l'après-midi.

Ainsi la matinée portera sur les questions transversales suivantes :

- ✓ Comment porter des projets d'aménagement urbain par régénération de l'existant ?
- ✓ Quelles problématiques rencontrent les aménageurs selon les tissus (centres anciens, friches industrielles, zones commerciales en déclin, zones d'activités économiques à revitaliser...) et selon les marchés ?
- ✓ Avec quels montages économiques et quels partenariats réussir ?
- ✓ Comment rendre la charge foncière supportable ?
- ✓ Comment répartir les rentes et les risques dans cet objectif ?
- ✓ Avec quelles structures travailler ? Comment travailler avec les propriétaires fonciers en place ?

Nicolas Gravit indique que les thèmes de travail envisagés pour l'année prochaine permettront d'approfondir ceux de cette année.

La première séance sera consacrée à l'évaluation environnementale des projets d'aménagement en articulation avec le CGDD et l'Autorité Environnementale. Deux autres journées seront consacrées au changement climatique et à la sobriété foncière.

### 2. Introduction de la matinée par Olivier Morlet (Directeur du développement, ADIM et chef de file au sein du réseau)

Olivier Morlet introduit quelques fondamentaux qui dictent les processus à l'œuvre en aménagement et en renouvellement urbain.

Le mécanisme essentiel de l'aménagement peut être décrit comme la rencontre entre une valeur d'usage future, plus élevée et une valeur d'usage actuelle, moins élevée. **L'existence d'un différentiel de valeur, appelé plus-value, est un puissant mécanisme incitatif à la mutation d'un terrain.**

La condition nécessaire et suffisante pour qu'une opération de renouvellement urbain puisse se concrétiser c'est quand la valeur du bâti existant devient inférieure à celle du prix du sol. Autrement dit une mutation interviendra quand la valeur d'usage future du terrain est supérieure à sa valeur d'usage actuelle.

**L'aménageur est en ce sens un alchimiste** : il assure la transmutation du plomb en or, mais pour que cette opération soit possible, encore faut-il acheter le plomb au prix du plomb et non pas au prix de l'or. Or, au cours de ces 20

dernières années les outils destinés à empêcher la captation de la plus-value future par les propriétaires en place sont devenus moins opérants : généralisation du compte à rebours promoteur pour les évaluations foncières, inscription des projets dans les documents d'urbanisme avant que la maîtrise foncière n'ait commencée.

De plus, **le problème en renouvellement urbain est que l'on part souvent de valeurs d'usage très élevées des terrains existants**. A ce titre, les diagnostics menés sur un tissu urbain avec pour objectif de déterminer des critères de mutabilité sont voués à l'échec s'ils prennent comme critère unique l'état du bâti. Par exemple, un tissu constitué de pavillons divisés en de multiples logements à la limite de l'insalubrité et mis en location souvent dans des conditions indignes peut s'avérer économiquement difficile à faire muter compte-tenu du niveau de revenus qu'en tirent les propriétaires à travers les loyers perçus.

Par ailleurs, en renouvellement urbain, **les coûts de remise en état des sols** (déconstruction, désamiantage et dépollution), **les frais de relogement et d'éviction des occupants, peuvent s'avérer dans certains cas prohibitifs** et empêcher la réalisation de toute opération.

**Très paradoxalement, les périodes où les prix de l'immobilier sont élevés**, quand les terrains deviennent chers, **favorisent les mutations du tissu existant et son renouvellement**. Ce n'est pas la cherté des terrains qui empêche le renouvellement urbain, c'est à l'inverse leur cherté qui entraîne leur abondance sur le marché. On peut à ce titre être interrogatif sur les effets que peuvent avoir la mise en place par certaines municipalités de mécanismes de contrôles des prix à travers les chartes promoteurs. La volonté de régulation des prix du foncier pour rendre le logement abordable peut s'avérer contre-productive en empêchant la réalisation de certaines opérations.

Dans d'autres endroits, une politique foncière vertueuse n'a pas toujours comme objectif de diminuer le prix du foncier. Dans des centre-villes en déprise et dévitalisés, de trop faibles valeurs foncières peuvent être, au contraire, le symptôme de graves dysfonctionnements. Lorsque le marché de l'immobilier est trop déprécié, le niveau des charges foncières compatible avec l'équilibre d'une opération peut tomber si bas que tout montage d'opérations nouvelles devient durablement impossible et le quartier est condamné à une spirale de dévalorisation croissante. Dans de tels secteurs, une politique foncière peut alors parfois avoir pour objectif la revalorisation du marché immobilier et foncier.

**Une idée ancienne est d'associer aux résultats de l'opération les propriétaires initiaux** : dation en paiement, association des propriétaires fonciers aux tours de table des opérations en sont quelques exemples. C'est une approche qui en France **reste marginale**, l'acte d'aménager et de construire étant vu comme une chaîne séquentielle qui s'accommode mal d'embarquer le propriétaire foncier initial dans la réalisation d'un projet.

Une autre idée ancienne concerne le **démembrement entre la propriété du sol et la propriété du bâti**. L'idée essentielle est de ne pas impacter l'acquéreur final de la valeur du sol pour diminuer le prix immobilier. Ces dispositifs, qu'on les appelle bail réel immobilier longue durée (BRILLO), bail réel solidaire (BRS), usufruit locatif social ou propriété à vie développée par la Française, s'avèrent des outils puissants en secteurs tendus.

Il y a très certainement à rechercher du côté des comparaisons internationales afin de s'inspirer de pratiques susceptibles d'être dupliquées dans l'hexagone.

A ce titre, la dernière table ronde de cette matinée, consacrée aux retours d'expériences étrangères autour de projets d'aménagement opérationnel, par régénération urbaine - leurs modèles économiques et partenariats associés sera riche d'enseignements.

### **3. Table ronde 1 : Quels modèles économiques et quels partenariats pour régénérer en marché tendu, dans un objectif de maîtrise des prix de sortie de l'opération ?**

**Animateur témoin : Thierry Febvay, directeur général délégué de Grand Paris Aménagement - directeur général de l'EPA ORSA.**

**Avec les témoignages de :**

- **Jacques Mangon, vice-président à la stratégie foncière et à l'urbanisme réglementaire de Bordeaux Métropole**
- **Hervé Lapastoure, directeur d'Eiffage Immobilier Sud-Ouest**
- **Christophe Perez, directeur général de la SERM**
- **Antoine Frey, président du groupe Frey et président du CNCC.**

Le thème de la table ronde porte sur les modèles économiques et les partenariats en contexte de marchés tendus autour des témoignages de Bordeaux et Montpellier.

### **Les enjeux de régénération urbaine à Bordeaux**

Jacques Mangon indique que Bordeaux rencontre des « problèmes de riches » car depuis une vingtaine d'années la métropole connaît une phase dynamique de développement. La préoccupation de la métropole est de conserver les ménages de l'agglomération en leur permettant d'être des acquéreurs potentiels.

Le prix du logement libre il y a 2 ans correspondait aux capacités d'acquisition dans le neuf de 10 % des habitants de la métropole. La collectivité est tenue à agir pour lutter contre ce phénomène d'éviction sociale en travaillant en partenariat avec différents acteurs du territoire: elle parvient ainsi à solvabiliser un tiers des ménages. La coercition apparaît quant à elle d'une efficacité limitée. **Propager l'urbanisme négocié nécessite de mettre en place un certain nombre d'outils de maîtrise foncière nouveaux.** Si la volonté politique est là l'efficacité des outils mis en place devra être néanmoins évaluée.

Dans cette optique partenariale prendre en référence la valeur projet est mortifère car cela revient à acquérir le bien à n'importe quel prix. La métropole a retenu comme référentiel **une valeur d'usage qui serait moins inflationniste** et se situerait entre la valeur vénale et de projet. Cette valeur est fixée en estimant la plus-value opérée sur la valeur vénale de base.

### **Une coopération foncière grâce à un suivi instauré avec les opérateurs.**

De nouveaux outils de coercition ont été mis en place : l'EPF de Nouvelle Aquitaine a constitué des réserves foncières et un cadre d'intervention en cas de prix abusifs. De plus, des fiches de lots ont été mises en place et donnent une perspective claire à l'opérateur de ce qui pourrait être fait, de manière à rendre le projet acceptable. Pour l'instant ces dispositifs ont semblé fonctionner avec des prix en légère baisse en 2018 par rapport à 2017. Par ailleurs on constate globalement, que les opérations sont menées plus vite (cf. les Bassins à Flots).

L'urbanisme négocié offre de plus la possibilité de travailler sur des plans d'aménagement plus globaux mais cela nécessite un dialogue et un suivi de tous les instants.

### **De premiers enseignements autour de l'urbanisme négocié à Bordeaux**

Hervé Lapastoure indique dans le cas des Bassins à Flot, que tout le monde a expérimenté l'urbanisme négocié, la collectivité souhaitant entamer le dialogue avec les opérateurs. Partant d'une page blanche, l'opérateur vient présenter un projet pour lequel grâce à un travail itératif avec la collectivité est défini un programme et une volumétrie à l'échelle des macro lots. **Cela a amené la collectivité à davantage définir son projet en termes de programmation, de densité, de mixité.**

Pour minimiser les risques, il faut agir en termes de portage du foncier. Des bailleurs sociaux se sont investis en amont dans les opérations de logements et ont travaillé plus finement sur la mixité sociale à l'îlot. De même, la pollution constatée a nécessité de mutualiser le stationnement, de préserver des cœurs d'îlots et d'éviter de creuser les sous-sols.

En matière d'équipements publics, l'atout du projet était que le maillage viaire existait. Une taxe de PAE a été mise en place. Le dialogue a porté sur la programmation pour définir une plus grande cohérence.

**Travailler sans aménageur a été rendu possible parce que le plan guide était relativement abouti.** Les zones de conflit ont porté sur le réseau de chaleur, sur le maintien d'activités portuaires au sein du projet dans lequel les programmes de logements étaient nombreux.

**Les Bassins à Flot ont permis de tirer quelques enseignements pour le projet Brazza sur les attendus, la densité et la forme des programmes.** Le foncier était par ailleurs sous maîtrise publique ce qui a facilité le travail.

Ailleurs sur la métropole 50 000 logements sont programmés le long des axes de transports en commun et imposent 1/3 de logements sociaux, 1/3 de logements abordables à moins de 2500 € TTC par m<sup>2</sup> et 1/3 de logements libres.

Globalement sur la métropole ces opérations (10 à 12 000 logements) amènent du logement abordable à des prix maîtrisés qui répondent ainsi à un vrai besoin.

### **La métropole de Montpellier une culture de l'aménagement public forte et une politique ambitieuse d'encadrement des prix de sortie des logements**

**La métropole de Montpellier a une culture de l'aménagement public extrêmement forte.** Depuis 30 ans le projet de développement de la ville se poursuit avec une **politique d'acquisition foncière très importante** portée par la SERM et la SPL.

La croissance démographique de Montpellier nécessite de construire 6 à 8000 logements par an dont la moitié est

située en opérations d'aménagement.

Pour loger les habitants quelques soient leur niveau de revenus la métropole s'est fixée comme ambition de réaliser **42 % de logement social, 20 % de logement abordable, le reste étant en logement libre. Des règles ont été établies pour définir la valeur plafond du foncier sur la base des prix de cessions aux promoteurs.** Ceux qui sortiraient de ces règles ne seraient plus consultés sur le marché dans le cadre de ces opérations d'aménagement .

**Montpellier a la même ambition que Bordeaux de produire une ville de qualité, agréable à vivre. Chaque promoteur se voit remettre une fiche de lot dans laquelle on mise sur la qualité de la production.**

### ***Le partenariat avec le groupe Frey dans le cadre du projet d'Ode à la Mer***

Le projet d'Ode à la Mer est un projet commercial d'entrée de ville au sud-est de Montpellier. Il s'agit de concevoir une ville intense et de produire 10 000 logements, des bureaux, des hôtels pour faire que la mixité de fonctions soit réelle. Le commerce doit assurer la double fonction de commerce de quartier et de pôle métropolitain. 100 000 m<sup>2</sup> de commerces ont été démolis pour être régénérés et pour laisser également une place à la nature car un tiers du foncier est en zone inondable.

Le groupe Frey intervient dans les opérations en endossant ou non le rôle de l'aménageur. Sa philosophie est de faciliter l'équation économique en réglant la problématique de l'utilisateur. Le projet est co- conçu entre public et privé pour permettre dans son séquençage le transfert des fonciers à reconquérir, de faciliter et accepter le fléchage de ces transferts (70 % sont des transferts). Les commerçants sont en confiance car ils ont en face d'eux un professionnel de l'immobilier. Il s'agit **également d'assumer le risque financier en assurant un iso taux d'effort** et non un iso loyer. Ce risque est important mais dénoue des problématiques psychologiques fortes pour faciliter les transferts.

**Pour concilier l'enjeu de transfert des commerçants en place et le besoins en chalandise** des discussions sont abordées en comité de pilotage avec la SERM. Les nouvelles enseignes qui rejoignent le projet créent une dynamique nouvelle et apportent des locomotives commerciales qui garantissent un parcours client le plus satisfaisant possible. Ce niveau de transfert permet de défendre l'acceptabilité du projet. Il s'agit d'obtenir l'accord de la CDAC pour les nouveaux m<sup>2</sup> en expliquant bien qu'un certain nombre de ces m<sup>2</sup> concerne un transfert de commerces existants.

**Christophe Perez indique qu'un des intérêts du projet est la dynamique de partenariat forte développée :** le propriétaire foncier a pu être investisseur dans le projet du groupe Frey et également partenaire d'un certain nombre de projets.

Sur la problématique du commerce existant : **le projet est un processus de temps long. La difficulté réside dans le maintien des commerces dans des batis obsolètes.**

M. Frey en tant que président du CNCC insiste sur **l'enjeu urbain de transformation des zones commerciales d'entrée de ville** qui aura de nombreux impacts en matière de mobilité et d'environnement. Il y a urgence à les transformer car elles sont proches de basculer dans des échecs économiques qui en feront des friches. Néanmoins, seules les zones « leader » peuvent être sauvées. Par ailleurs les projets sur les centre villes ne doivent pas empêcher les entrées de ville de se restructurer car elles portent elles aussi des enjeux de lien social.

### **Synthèse**

- **une convergence relative à la nécessité de trouver des solutions pour éviter de porter les coûts**
- **une diversité d'outils**
- **une diversité de montages et une répartition variable de responsabilité selon les projets**

### **Les clés :**

- **une volonté politique partagée de maîtriser les prix de sortie et d'éviter les effets d'éviction.**
- **Une capacité des acteurs à inventer des solutions**

#### 4. Table ronde 2 : Quels modèles économiques et quels partenariats pour réussir à régénérer des fonciers complexes, en marchés à risque, voire détendus ?

**Animatrice : Carole Contamine, directrice générale de l'Établissement public foncier de Bretagne.**

**Sandra Marsaud, députée de Charente et membre de la commission de développement durable et de l'aménagement du territoire à l'Assemblée nationale**

**Avec les témoignages de :**

- **Laurence Rouède, 1ère adjointe à la ville de Libourne, déléguée régionale à l'urbanisme, à la stratégie foncière et à l'habitat, et présidente de l'EPF Nouvelle Aquitaine ;**
- **Nicolas Fortuit, directeur de la SEMAG (Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Gardanne) ;**
- **Pierre Bousquet, directeur de la valorisation foncière, Valgo.**

Carole Contamine introduit le propos en indiquant que pour les territoires qui souffrent de handicaps, l'optimisation de projet n'est pas toujours possible, le niveau de marché immobilier ne permet pas la régénération urbaine, ne rassure pas les investisseurs. De plus, le modèle économique de l'étalement urbain reste attractif. Cette séquence s'interroge sur le positionnement, dans ce contexte, de la puissance publique, et le montage de projet possible.

#### **Les enjeux de Libourne et de la région Nouvelle Aquitaine**

Laurence Rouède témoigne de son expérience à Libourne, ville de 25000 habitants située à proximité de la métropole bordelaise (45 communes et 90 000 hts). On parle de péri-métropolitain. La ville est confrontée à des problèmes de vacance, de vieillissement de la population, de marchands de sommeil et de déprise commerciale par rapport à une situation commerciale très dense (450 commerces).

Libourne a pourtant l'avantage de concentrer des emplois en comparaison à d'autres territoires en déprise; elle conserve une capacité d'attractivité. Au niveau régional on constate une réelle dévitalisation des centres villes ou des centres bourgs sur lesquels on a du mal à mobiliser des investisseurs et opérateurs. Les communes peuvent désormais s'appuyer sur l'EPF. Les maires n'arrivent cependant pas à faire venir des bailleurs sociaux.

Le choix réalisé par la municipalité à **Libourne a porté sur d'importants investissements publics** (voirie, accessibilité, esthétique) tournés vers la Dordogne, en limitant en parallèle les coûts de fonctionnement. Le travail a également porté sur l'identité et le marketing territorial de la ville en partenariat avec la métropole.

Une première convention Centre ville de demain a été signée avec la CDC qui a permis financer de l'ingénierie (30000€) et de réaliser une étude sociologique pour définir un plan d'action sur le commerce, la mobilité, l'habitat. La ville s'est dotée d'une ingénierie en interne. Un travail important a été réalisé en matière de revitalisation des commerces en lien avec les propriétaires des commerces afin qu'ils baissent les coûts du loyer et travaillent sur leurs façades.

#### **Sandra Marsaud partage le diagnostic de disparités entre l'ingénierie de projet dans les collectivités et témoigne de situations où des élus volontaristes arrivent à mettre des projets en place.**

La Nouvelle Aquitaine attire toujours plus d'habitants mais sans mailler le territoire de manière équilibrée. Les territoires ruraux bien que riches rencontrent de gros problèmes de revitalisation des bourgs dans lesquels on n'arrive pas à trouver d'opérateurs. **Il faut que les aménageurs soient dans l'accompagnement des petites collectivités** pour mieux connaître leur territoire en termes de besoin en matière d'habitat. Presque 50 % du territoire français n'est pas couvert par une politique d'habitat PLH ou Plan départementaux de l'habitat.

Les **partenaires sont nombreux** : la Banque des Territoires, l'ANAH, l'EPF qui a étendu sa zone de compétence sur Libourne, Action Logements, le conseil régional qui va investir sur un pôle d'échange sur la gare de Libourne. Ce partenariat vient car la collectivité y a mis les moyens.

## **Le projet de Gardanne, une locomotive pour le centre ville**

La Ville de Gardanne (21 000 habitants) est située à 25 minutes des différents pôles de la métropole (dont le pôle majeur est relativement pauvre). En 2003 la friche minière de Gardanne a fermé avec 1000 mineurs travaillant sur site. L'objectif de la collectivité était de recréer 1000 emplois autour d'un projet de ville de qualité. Un autre objectif était de créer un pôle culturel (pôle Yvon Morandat) avec la cité des sciences et de constituer un pôle énergétique avec le plus grand puits minier d'Europe, véritable atout de développement. Ce sera le premier pôle d'activité EcoQuartier de France.

Le site fait 14 ha dont 3 ha de pinède et bénéficie de 3M€ de subventions publiques (Etat et Ville de Gardanne). Le bilan d'aménageur est de 10 M€.

La SEMAG est une SEM de territoire et n'intervient pas seulement au titre de l'aménagement opérationnel. En 1986 elle devait gérer les décharges de la ville. Son activité de traitement des ordures ménagères représente un fond propre important et permet à la SEMAG sur de nombreux sujets d'investir. 5 personnes travaillent à plein temps sur le projet Yvon Morandat. Cela coûte 300 000€ et les honoraires sont de 100 000€.

La crainte des acteurs à l'extérieur du site Morandat était que l'on crée une centralité plus attractive que le centre ville de Gardanne. Or, il s'agit de constituer une locomotive pour le territoire ; à titre d'illustration, la conciergerie solidaire qui sera implantée impose que les services soient liés à des activités du centre ville.

Au niveau de la mobilité il s'agit d'un des fonciers les plus attractifs de la métropole, des moyens sont mis en œuvre pour l'accompagnement vers des mobilités alternatives (limitation des places de parking).

Mme Marsaud souligne que **d'un ensemble de contraintes peut émerger un projet**. C'est bien la volonté politique qui fait. Tous les territoires peuvent avoir une identité révélée ce qui promet une belle actualité avec Action Coeur de Ville. Il faut que les opérateurs puissent s'y intéresser.

## **La reconversion du site Shell à proximité de Rouen**

Pierre Bousquet présente la société Valgo entreprise de démolition et de dépollution. Il prend en exemple un projet situé à proximité de Rouen sur une raffinerie Shell qui a fermé et qui était située dans commune de 8000 habitants. La Raffinerie a été cédée à Petroplus en 2013 mais la société a déposé le bilan sans avoir prononcé la cessation d'activité. L'Etat s'est retrouvé devant une friche de 270 ha.

L'entreprise Bolloré avec Valgo achète le site 4M€ avec plusieurs dizaines de millions d'euros de dépenses de dépollution et de démolition (travaux en cours). Face à cette situation, Valgo doit trouver des recettes .

**Ce sont des transporteurs, des carriers, des acteurs de la logistique qui se sont montrés intéressés par le terrain : ils ne sont certes pas créateurs de lien social mais d'emplois**. Des logisticiens ont montré des références de projets étrangers qui permettent de créer 50 emplois pour 10 000 ha soit pour le site 1000 à 2000 emplois. Un AMI a été lancé ; 12 réponses d'opérateurs sont attendues pour fin décembre.

Ce genre de projet se fait également avec les partenaires publics. **Monter économiquement un projet nécessite de compacter les process de partenariats de manière effective.**

Pierre Bousquet évoque quelques problèmes rencontrés :

- le **temps propre aux procédures** dont l'évaluation environnementale qui fera l'objet du prochain débat du RNA qui nécessite un travail très étroit avec l'administration. Les services de l'État jouent très bien le jeu
- la métropole est restée en retrait.
- Le guichet unique ? Il faut que les collectivités sur ce type de projet se structurent par projet et non par services.

Le bilan s'annonce à 30 à 40 M€.

**On s'oriente vers des projets plus compliqués qui représentent des potentiels de reconversion de territoire majeurs**. Sandra Marsaud indique que la **dimension environnementale** est importante notamment en matière de recyclage du foncier, Il faut admettre que dans certains endroits on aura de la renaturation. Certains endroits devront accueillir les terres polluées puisqu'ils sont dédiés à des usages industriels.

## Synthèse

- l'apport de l'échelle intercommunale
- pallier à l'inégale ingénierie de projet
- une meilleure connaissance réciproque des sphères publiques et privées
- une maîtrise des prix du foncier
- la contraction dans le temps des process

**Une conclusion certaine : les acteurs publics sont motivés pour le faire, des opérateurs sont présents ; il faut que ces opérateurs, aménageurs s'investissent dans des territoires détendus.**

## 5. Table ronde 3 : Retours d'expériences étrangères autour de projets d'aménagement opérationnel, par régénération urbaine - leurs modèles économiques et partenariats associés.

Animateur : Marc Kaszynski, président de LIFTI.

Avec les témoignages de :

- Benjamin Cadranel, administrateur général de Citydev (Belgique) ;
- Uwe Ferber, urbaniste (Allemagne) ;
- Vincent Delwiche, directeur général d'Agora (Luxembourg).

### **Le foncier, une matrice à 4 cases**

Marc Kaszynski présente Lifti ; c'est un fond de dotation des acteurs privés qui se sont mobilisés sur le foncier. Deux grands thèmes se croisent

- l'open data du foncier : comment mobiliser du foncier pour avoir une meilleure connaissance du marché
- le recyclage des friches

Il indique qu'il y a toujours matière à projet. Une étude a été réalisée sur les micro marchés au sein de la métropole bordelaise et conclut à nuancer l'approche. On peut être sur des secteurs porteurs et avoir des fonciers tellement contraints qu'ils ne peuvent pas être développés et à contrario être dans des secteurs détendus sur du foncier porteur. Il s'agit bien d'une matrice à 4 cases.

### **Une planification participative, des stratégies d'intervention différenciées en fonction de la dureté et de l'état du foncier en Allemagne**

Uwe Ferber prend l'exemple de la fermeture de l'usine Opel devenue Bochum qui accueillait 3000 emplois sur 68 hectares. Opel dans les années 60 était déjà une mesure structurelle sur une ancienne cockerie. L'objectif était le même : créer des emplois dans un secteur accessible. Le site a été donné pour 1€ à une société mixte Bichu perspective 2022. L'approche a duré environ 5 ans

La planification a été construite de manière participative avec les acteurs de terrain. 127 millions d'euros ont été investis car les partenaires privés étaient aptes à s'engager dans une société mixte.

Le second exemple est celui de **Leipzig Plagwitz premier quartier industriel créé dans la ville**. Il a fait l'objet de subventions européennes via le programme Urban

La rénovation a porté sur 4 axes

1. aménager les friches
2. supporter les emplois locaux,
3. mettre l'accent sur les infrastructures vertes
4. la culture locale

Pour les acteurs 3 modèles d'intervention ont prédominé :

- en secteur en croissance : régulation du privé et construction de logements sociaux
- en secteur à risque (contamination, patrimoine, sécurité incendie) : on a concentré les subventions du ministère de l'économie, des universités sur ces projets
- dans les secteurs non attractifs acquisition du site : création d'espaces verts

Une expérience a été développée avec Urban gardenings pour supporter des initiatives locales en mettant en place des baux contractuels avec les propriétaires locaux et agriculteurs.

Une autre initiative a porté sur l'aide aux jeunes familles pour les regrouper dans une société de droits limités ou de responsabilité privée pour construire des logements adaptés. Ces mesures contribuent à lutter contre l'étalement urbain.

### 3 aspects peuvent être mis en exergue.

- **l'approche est vraiment intégrée avec planification environnementale, sociale, soutenabilité**
- **le rôle de la puissance publique selon la « dureté » du recyclage foncier**
- **l'association du propriétaire dans la revalorisation du site.**

### **Au Luxembourg une vision partagée du projet avec des actionnaires raisonnables à Belval**

Vincent Delwiche indique en préambule que le modèle luxembourgeois est très différent du modèle français. Le projet de Belval est celui d'une société privée avec des actionnaires à rémunérer.

Aujourd'hui 13000 personnes y travaillent, l'université est installée.

Au Luxembourg le foncier se conserve et se transmet. A l'économie industrielle a succédé l'économie de la finance (ce qui a donné lieu notamment à la transformation des logements de la ville de Luxembourg en bureaux). La nouvelle économie du savoir a depuis été lancée.

L'objectif était de créer une université avec des d'étudiants (5 à 8000 étudiants) et permettant d'accueillir un grand nombre de chercheurs (recherche appliquée).

#### **L'accent est mis sur**

- **la vision partagée du projet** : toutes les entités sociales ont été consultées et ont donné leur avis.
- **des actionnaires raisonnables** : le partage s'est fait entre l'État 50 % qui apporte une valeur sociale, vecteur qui permet d'organiser le tissu urbain et Arcelor Mittal 50 %

Un plan guide a été réalisé financé par la vente de 27 ha de terrain pour implanter l'université. Les administrations y ont été décentralisées. Le programme et l'architecture ont été imposés aux promoteurs. La vente des terrains est faite à un prix raisonnable en proximité de la ville de Luxembourg où les prix sont très élevés. De grands espaces verts et espaces publics ont été créés. Belval est devenue une ville conviviale « La ville où on se dit bonjour » car les espaces publics y sont généreux (trottoirs de 3m de large).

### **A Bruxelles, une action volontariste sur le logement subventionné et des projets mixtes en régénération urbaine**

Bruxelles est une région à part entière en Belgique. Le PIB par habitant la place au 3ème rang des régions d'Europe mais c'est paradoxalement la région qui enregistre les revenus les plus faibles par habitant.

On est dans une zone détendue. Bruxelles a perdu des habitants jusqu'au milieu des années 90 avec une démographie particulière d'origine internationale, européenne et française en particulier.

Citidev est donc une société de développement régionale qui a pour mission de trouver des terrains pour des activités industrielles. Dans ce cadre 200 ha ont été acquis et dédiés à des activités industrielles et productives. Ces terrains ont été vendus en bail emphytéotique ce qui procure outre la maîtrise foncière une source de revenus. Trouver de la place pour les PME est également un enjeu.

Depuis 1989 la SDRB s'est vue confier une **mission de rénovation résidentielle**. Cette régénération par le logement subventionné est adressée à la classe moyenne. 1/3 des projets sont ainsi subventionnés. En contrepartie les acquéreurs doivent s'engager à y vivre pendant 20 ans afin d'éviter la spéculation foncière sur les terrains développés.

**Les axes de développement depuis 5 ans portent sur des contrats de gestion de secteurs mixtes.** Les activités économiques sont considérées comme des vecteurs d'attractivité du quartier

Benjamin Cadranel illustre son propos par plusieurs opérations :

- Tivoli Green City à côté du canal qui a pour objectif de créer du lien entre le quartier productif et le tissu d'habitat ancien, un fablab, \*
- GreenBizz, à la fois un parc PME modulaire et un incubateur de start-ups,
- Novacity (Anderlecht) où un projet de mixité est superposé avec un parc PME, ce projet a été financé par des fonds européens,

- le projet City Campus, autre projet de mixité superposée,
- City Gate projet de 130 000 m<sup>2</sup> construits avec des espaces productifs en rez-de-chaussée de programme de logements.

Pour accompagner le temps du projet **les occupations temporaires y sont développées** avec notamment deux activités très utiles et favorables au lien social : les potagers urbains et les espaces pour le skateboard

En réactions aux débats sur les deux premières tables rondes de cas français les intervenants mettent en avant :

- le mille feuille français
- la même tendance à Bruxelles au taylorisme du territoire
- la volonté comparable de maîtriser la croissance en zone urbaine, avec en France l'outil EPF et en Allemagne un fort développement de la participation avec des citoyens davantage invités à se mobiliser.

En conclusion Aude Debreil remercie l'ensemble des intervenants, le RNA ayant innové en apportant des témoignages étrangers, la séance s'est rendue d'autant plus agréable que l'humour s'est invité au programme. Le RNA permet de créer cette alchimie qui permet de se comprendre mieux et on constate un vrai professionnalisme à tous les niveaux et auprès de tous les acteurs.