

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

Notes problématiques des trois groupes de travail de l'après-midi
Jeudi 21 novembre 2019 - 14h-16h30

GT1 - Fondamentaux de l'aménagement

Thème de la séance : Comment régénérer sans exclure certaines populations et activités ?

Chefs de file du groupe et animateurs : Anne Blondeau (DGA - Citallios) et Olivier Morlet (Directeur du développement aménagement ADIM Paris Ile-de-France)

Ce groupe de travail a été préparé par le Cerema (Juliette Maitre), sous la direction des chefs de file et de la DHUP (François Kellerhals Hosso).

La régénération est la réponse des collectivités à l'enjeu de la sobriété foncière depuis 20 ans. Ces processus sont très développés aujourd'hui et se pose maintenant la question des conséquences de ce mode de production, notamment sur les populations les plus fragiles et les activités les moins rentables.

Toute opération d'aménagement vise à valoriser le territoire sur lequel elle s'implante. Le renouvellement urbain peut se faire au bénéfice du plus grand nombre en donnant accès à des espaces publics, à des aménités manquantes, en rénovant les bâtiments existants. Mais comme cela a pu être rappelé en novembre dernier au RNA, le mécanisme essentiel de la régénération peut être décrit comme la rencontre entre une valeur d'usage future, plus élevée et une valeur d'usage actuelle, moins élevée, avec comme « risque », sans intention manifeste ou délibérée, d'accentuer les mécanismes de ségrégation et d'exclusion.

Alors que l'immobilier est en surchauffe à Paris, dans les métropoles et aujourd'hui également dans les villes moyennes, la nécessité et la perspective d'une plus forte sobriété foncière risquent d'accentuer les tensions et d'exclure encore davantage. Quelle est la responsabilité et les capacités d'action des aménageurs dans une perspective de « ville incluyente » ? Comment aménager « en conscience des conséquences » ? Quels mécanismes sont possibles pour permettre de donner à tous, habitants et activités, le droit à la ville ?

Le groupe de travail s'articulera autour de quatre questionnements principaux :

- Quelles interactions entre territoires, projets d'aménagement et inégalités ?
- Comment maîtriser les prix et la qualité dans les secteurs en régénération ? Quels retours sur les chartes promoteurs ?
- Comment réussir des projets « incluyants » en régénération dans des opérations d'aménagement ?
- Comment réussir des opérations de requalification de l'habitat dégradé tout en favorisant la mixité sociale ? Vers de nouveaux modes d'intervention intégrés ?

GT2 - Quel renouvellement de la filière aménagement ?

Thème de la séance : Comment enclencher une dynamique de régénération des ZAE en maintenant la destination économique ?

Chefs de file du groupe et animateurs : Anne Fraisse (Europolia) et José-Michael Chenu (Vinci Développement Urbain et vice-président d'EGF BTP)

Ce groupe de travail a été préparé par le Cerema (Marion Benoist-Mouton et Priscille Genesco), sous la direction des chefs de file et de la DHUP (Emilie Touchard).

Dans la poursuite des travaux et discussions engagés en novembre 2018 le groupe de travail continuera à s'interroger sur le devenir des zones d'activités et les leviers d'action pour enclencher leur régénération.

A l'heure où le « zéro artificialisation nette » s'impose à tous les territoires, il convient de se saisir de l'opportunité foncière que représentent les zones d'activités existantes.

Au regard des contraintes techniques et économiques que la régénération de celles-ci représente, la création de zones d'activités ex nihilo apparaît encore aujourd'hui comme la solution la plus simple.

Pour autant en cas de régénération de zones d'activités, les seuls montages économiquement viables semblent être ceux qui introduisent une mixité des fonctions. La pression foncière joue en faveur du logement et le maintien d'activités suppose une véritable volonté politique.

Parallèlement, il est crucial pour les territoires de maintenir une diversité de fonctions, dont la dimension économique, notamment en termes d'emploi, représente un volet majeur. Cela suppose une démarche proactive à la fois sur la recherche des prospects pouvant garantir un ratio emplois/surface satisfaisant dans une logique d'optimisation du foncier mais aussi sur le maintien d'une forme d'attractivité de ces zones.

Le groupe de travail s'articulera autour de trois questionnements principaux :

- comment impulser la régénération de zones d'activités dans un contexte où la valeur foncière et la fiscalité dans le domaine incitent encore à l'extension ou à la mixité programmatique ?
- quels peuvent être les leviers pour leur régénération ou le maintien de l'activité économique (logiques partenariales, logiques servicielles, croisement des politiques publiques...) ? Quelle nouvelle urbanité pour ces zones d'activités ?
- doit-on à « tout prix » les régénérer ? Quels outils d'aide à la décision ?

GT3 - Comment utiliser les cadres de travail coopératifs et juridiques ?

Thème de la séance :

Aménager des friches complexes en partenariat et financer le recyclage foncier

Chefs de file du groupe et animateurs : Camille Roccaserra (Responsable du département Aménagement-Fédération des EPL) et Yann Le Corfec (Directeur juridique – UNAM)

Ce groupe de travail a été préparé par le Cerema (Agnès Pouillaude), sous la direction des chefs de file et de la DHUP (Jean-Marie Quémener), avec l'appui de la SCET (Laurent LE CORRE).

Prolongeant la séance de novembre 2018 axée sur la régénération des tissus urbains existants des villes moyennes détendues¹, le groupe de travail approfondit les opérations de recyclage foncier par démolition-construction neuve en se focalisant sur les friches urbaines et industrielles, complexes à recycler pour les aménageurs, quel que soit le contexte de marché.

En effet, les acteurs de l'aménagement maîtrisent le redéveloppement de certains fonciers telles que les friches urbaines ou les zones d'activités pas ou peu polluées au moyen de programmes résidentiels ou lorsque l'équation entre charges foncières élevées et prix d'acquisition modérés permet d'équilibrer un bilan d'aménagement. Restent des fonciers complexes en raison, par exemple, de la présence d'amiante, de multi-pollutions historiques, de la propriété ou des nouveaux usages limités (etc.) pour lesquels les aménageurs et la chaîne de l'aménagement cherchent des solutions contractuelles, financières et construisent des partenariats visant à faire sortir les projets urbains.

L'enjeu de valoriser le gisement foncier des friches complexes est renforcé par la contrainte de sobriété foncière et la nécessité de modérer les extensions urbaines. Les acteurs de l'aménagement urbain se préoccupent des capacités partenariales à concrétiser le renouvellement de sites potentiels.

Parallèlement, les habitants des villes et des bourgs souhaitent conserver un cadre de vie agréable, offrant des possibilités de logements diversifiées allant de la maison individuelle à l'appartement, selon leurs parcours résidentiels. La production de la ville, de l'amont à l'aval, apparaît ainsi questionnée par l'absorption de coûts supplémentaires, tout en maintenant l'objectif d'offrir un logement désirable et des quartiers adaptés aux nouveaux usages des populations.

Le groupe de travail vise à décrypter les leviers du recyclage de fonciers complexes sous l'angle des montages publics et / ou privés et des bilans d'opération maîtrisés, qui permettent de faire sortir les projets.

Les questions abordées au cours de cette séance sont notamment :

- Comment les solutions partenariales font-elles levier sur la requalification des friches urbaines et industrielles ?
- Au sein de la chaîne de l'aménagement, quelles filières pour le renouvellement urbain ? Quelles seraient les évolutions facilitatrices ?
- Aménager des fonciers complexes, quels modèles économiques aujourd'hui et demain ?
- Comment financer le recyclage foncier en complémentarité avec les soutiens publics existants ?
- Où sont les leviers contractuels et financiers pour maîtriser les bilans d'opérations ? Quels freins restent à lever ?



¹ Les quatre opérations de May-sur-Orne (multi-site), Besançon (quartier Vauban), Centres de Libourne et Castillon-la-Bataille, Bourges (quartier Baudens) et le compte-rendu du groupe de travail sont disponibles sur le site du RNA : [Accueil](#) > [Les rencontres du réseau](#) > [Les groupes de travail 2018-2019](#) > GT3 Quel cadre coopératif et juridique de travail ?