

Dernière journée du cycle 2022 - 2023 - Osez l'aménagement !

Aménager autrement, la place de l'aménageur

Judi 23 novembre 2023, aux Salons Hoche, 9 avenue Hoche, 75 008

PROGRAMME

8h45 – 9h15 : Accueil café

9h30 : Ouverture par les co-présidents du RNA, Sarah Bellier (directrice générale de l'EPA Nice Ecovallée) et Nicolas GRAVIT (directeur d'Eiffage aménagement).

9h45 - 10h45 : Premiers enseignements du cycle 2022 – 2023. Quelles nouveautés, impacts et perspectives, pour l'aménagement opérationnel ?

Les témoignages et débats des 5 dernières journées du RNA ont exploré, en réunissant élus pilotes, aménageurs et partenaires, plusieurs thèmes autour du fil conducteur « Osez l'aménagement ! ». Parmi eux : le faire avec l'existant, le bas carbone, l'intégration des risques climatiques et naturels. Au-delà, les élus ont témoigné sur les vertus de l'aménagement opérationnel pour leur territoire - ou encore les risques de son absence – et sur la sécurisation des risques inhérents aux opérations. Certains ont partagé leurs expériences de recours à la prospective de long terme pour transformer les pratiques opérationnelles dès maintenant.

Ce cycle a été l'occasion de comprendre comment des élus utilisent l'aménagement pour mettre en œuvre leur vision, pilotent des projets urbains au service de leur projet politique. Pourquoi et comment ces élus se sont appuyés sur des aménageurs, pour réussir à mettre en œuvre ces projets urbains, trouver des solutions financières et techniques, inventer face aux transitions environnementales, mieux répondre aux attentes des habitants, des entreprises.

Quels enseignements peut-on retirer de ces deux années de travaux, quels sont les impacts sur l'aménagement, sur l'aménageur ? Comment lire ces enseignements à la lueur des récentes évolutions nationales, notamment en matière de logement, de transition environnementale, de situation économique et de prise en considération des aspirations des habitants ? Qu'est-ce qui reste intangible ? Quelles perspectives s'ouvrent pour demain, quelles interrogations, qu'anticipe-t-on pour l'avenir ?

Animé par Arnaud PAILLARD, journaliste.

Avec les interventions de membres du comité directeur du RNA :

- Anne BLONDEAU, DGA, Citallios ;
- Benoit GERARDIN, directeur régional, Linkcity ;
- Stéphane CAZE, adjoint à la direction de l'aménagement, Bordeaux Métropole ;
- Nicolas GRAVIT, directeur, Eiffage Aménagement.

Suivies d'échanges avec la salle

10h45 - 11h15 : Actualités du ministère en charge de l'aménagement, par Jean-Baptiste BUTLEN, sous-directeur de l'aménagement durable, DHUP.

11h15 - 12h45 : Nouveaux lieux, nouvelles pratiques, nouveaux modèles économiques.

Le contexte actuel amène les collectivités et leurs partenaires à fabriquer la ville sur de nouveaux profils de fonciers, plus complexes, ayant déjà une valeur d'usage, une valeur économique, voire une occupation : friches, zones d'activités économiques et commerciales, quartier d'habitat dégradé, copropriétés, zones pavillonnaires, ... Quelles problématiques se posent aux collectivités et aménageurs qui agissent sur ces nouveaux lieux de l'aménagement ? Comment cibler les fonciers sur lesquels agir, directement ou indirectement ? Comment réussir à les renouveler, organiser les mutations urbaines, avec quels montages et partenariats ?

Face aux défis de la transition environnementale et énergétique, quelles pratiques développe l'aménageur en interne, comme en impulsion externe ? Le RNA a déjà exploré de nouvelles pratiques, notamment en faveur du bas carbone, de l'atténuation aux chaleurs et aux inondations ; vu l'ampleur et les délais, il s'agit de poursuivre ce partage, toujours précieux.

Enfin, aménager sur de nouveaux lieux, en intégrant des pratiques ré-inventées, impacte le modèle économique de l'aménagement et de l'aménageur. Les dépenses, les risques et les recettes ne situent plus sur les mêmes postes. Où sont les impacts ? Comment certains se ré-adaptent déjà (foncières, portage de long terme, dissociation foncier bâti, aménageurs gestionnaires, co-promotion, diversification...) ? Quels sont les atouts et limites de ces nouvelles pratiques ? De manière prospective, quelles pistes sont imaginables pour massifier le recyclage ?

Animé par Arnaud PAILLARD, journaliste.

Avec les interventions et débats de :

- **Stéphan DE FAY**, directeur général, Grand Paris Aménagement ;
- **Hervé GUIHARD**, maire de Saint-Brieuc ;
- **avec Karine MOTTIER**, directrice de la maîtrise d'ouvrage urbaine, groupe Réalités ;
- **Baptiste LE BRUN**, directeur général délégué à la Transformation des Territoires, Nexity ;
- **avec Yohan DEMASSE**, directeur de la Transition urbaine, Carrefour Property.

Suivis d'échanges avec la salle.

12h45 - 14h : Déjeuner sur place.

Après-midi : 14h – 16h30

Trois groupes de travail se réuniront en simultané pour approfondir le thème de la journée.

GT1 - Thème 2022 - 2023 : Quels fondamentaux défendre en aménagement ?

Groupe piloté par Anne Blondeau (DGA - Citallios) et Benoit Gerardin (Directeur Régional - Linkcity)

> Séance du jour - Carbone, Friches, Biodiversité : et si on comptait en euros ?

Alors que les enjeux du ZAN, du bas carbone et de la biodiversité sont de plus en plus présents dans les discours et les projets, comment ces préoccupations se traduisent-elles dans le métier de l'aménageur et dans les bilans ?

Comme le rappelle la feuille de route de décarbonation de l'aménagement, l'enjeu carbone interroge le modèle économique de l'aménagement et la pertinence des instruments pour mieux orienter les comportements ou dégager les ressources nécessaires pour financer la transition.

De la même manière, c'est toute la chaîne de valeur de l'aménagement qui se trouve impactée par la sobriété foncière. La remise en état de friches, en particulier dans des projets de renaturation qui ne génèrent pas de recettes, est souvent perçue comme coûteuse. Le retour d'expériences du Fonds Friches permet d'objectiver certains coûts du renouvellement urbain. Les enjeux de biodiversité commencent aussi à impacter les bilans par l'intermédiaire des fonciers de compensation.

Au-delà de l'estimation des coûts, de nombreux outils se développent pour objectiver les (sur)coûts, les bilans carbone, ainsi que les bénéfices socio-économiques et les externalités.

Où en sont les aménageurs sur ces questions ? Ces préoccupations font-elles évoluer le bilan d'aménagement ? Notamment, comment l'évaluation carbone fait-elle évoluer les projets et leurs modèles économiques ? Quels sont les coûts du renouvellement urbain des friches et comment monétariser les bénéfices socio-économiques ? Quels retours d'expérience ? Quelles évolutions des métiers, des outils, des postures ?

Avec les témoignages et débats de :

- **Nicolas ROUGÉ**, directeur, **Une autre ville** ;
- **Simon FOURNIER**, chef de projets aménagements et constructions durables, **Grand Paris Aménagement** ;
- **Karine MOTTIER**, directrice de la maîtrise d'ouvrage urbaine, avec **Nadège DAUDRIX**, responsable Carbone et Environnement, **Réalités** ;
- **Laurent CHATEAU**, coordinateur national Friches, **ADEME**, avec **Juliette MAITRE**, directrice de projets, **Cerema** ;
- **François-Laurent TOUZAIN**, directeur associé, avec **Solène LIMA**, ingénieure urbaniste, **Agence 360**, et **Isabelle MORITZ**, adjointe au chef de bureau Villes et Territoires durables, **DHUP**.

GT2 - Thème 2022-2023 : Quels renouvellements de la filière aménagement ?

Groupe piloté par Sophie Plawinski (directrice générale adjointe Territoire, CD90) et Emmanuel WEIBEL, directeur développement, Crédit Mutuel Immobilier

> Séance du jour : Quels nouveaux montages partenariaux et financiers pour recycler le foncier dans les territoires ?

Réussir à acquérir et porter le foncier constitue l'une des clés du recyclage foncier, en secteur détendu comme en secteur tendu, dans les villes moyennes et petites villes, comme dans les métropoles.

Comment un aménageur s'entoure de partenaires pour réussir des opérations en renouvellement urbain, notamment de friche industrielle et commerciale ?

Quels dispositifs de portage foncier dédiés sont mis en place ? Quels montages économiques et financiers et avec quels investisseurs sont développés ?

Quelles évolutions dans l'approche de l'économie et du montage des opérations d'aménagement ?

Ces questions seront abordées en s'appuyant sur la présentation de projets de recyclage, en phase de conception ou de réalisation, par différents acteurs de la filière de l'aménagement.

Avec les témoignages et débats de :

- **Jérôme BARRIER**, directeur général, **SEBL Grand Est** ;
- **Dominique LAPLACE**, directrice du pôle friches et reconversion, **Essor Développement** ;
- **Jean-Noël CARPENTIER**, maire de **Montigny-lès-Cormeilles** ;
- **Pierre d'OYSONVILLE**, directeur investissement, **Mirabaud Asset Management** ;
- **Alexandre BORN**, directeur général, **Foncière Bellevilles**.

GT3 - Thème 2022 – 2023 : Les cadres juridiques et partenariaux

Groupe piloté par Anne Fraisse (DG, Urbain des Bois) et Olivier Toubiana (Responsable du département Aménagement - Fédération des EPL).

> Séance du jour : Comment la TEE et la crise économique sont venues impacter les opérations et pratiques ?

Le GT3 s'est intéressé durant ce cycle 2022 - 2023 aux stratégies de grands opérateurs fonciers, aux enseignements de leurs opérations dans l'existant et à leur partenariat éventuel avec l'aménageur ; puis aux formes de financements qui pourraient être favorables au développement d'usages, de services bas carbone ; à la transformation de bureaux en logements à différents stades du projet urbain, notamment aux conditions d'évolution d'une programmation cohérente ; pour finir sur le foncier, la mutation du déjà-là, notamment les cessions et le portage nécessaires.

Le groupe souhaite lors de cette dernière journée, en approfondissement de la matinée, tirer de premiers enseignements de ses 4 dernières séances de GT, avant de débattre avec un panel d'intervenants du cycle 2022 – 2023 autour des questions suivantes :

Est-ce que la TEE a modifié ces deux dernières années les opérations en termes de programmation, de modèle économique, de partenariats, les priorités internes aux structures : en quoi ? Quels leviers sont mobilisés pour s'adapter ? Parmi les propositions de la feuille de route bas carbone, lesquelles sont mobilisables rapidement ?

Quelles menaces sont identifiées à court terme qui peuvent rendre plus difficile l'aménagement sur les territoires d'intervention, voire le mettre en péril ? Est-ce que les aménageurs et opérateurs techniques réfléchissent à l'évolution du cadre juridique d'intervention pour développer les opérations d'aménagement. Pourquoi (recyclage foncier, baisse des financements publics, crise immobilière...) ? Et comment (nouveaux outils ou évolutions d'outils...) ?

Comment les collectivités revisitent les opérations en cours ? Comment envisagent-elles celles à venir à l'échelle du Zan et des PLUi intégrant cette dimension ?

Avec les témoignages et débats de :

- Elsa AMADIEU, directrice générale aménagement, Toulouse Métropole ;
- François BOURVIC, directeur général, Spl Marne au Bois ;
- Thomas WELSCH, directeur général, EPF Vendée ;
- Christophe CANU, directeur général, SEGAT, avec Maxime IRAGNES, directeur de la valorisation immobilière et du développement urbain ;
- Céline TIGNOL, directrice de l'immobilier, RATP.

Les journées du RNA sont organisées par la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), avec le soutien du CEREMA, de la SCET, d'Adéquation et d'État d'Esprit, sous la direction des membres aménageurs du comité directeur du RNA.

Chaque journée est financée par le ministère. Les journées peuvent ainsi bénéficier gratuitement à tous les publics de la filière.

L'ensemble des productions du réseau sont en ligne : www.reseanationalamenageurs.logement.gouv.fr

Soutenu
par



GOVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

