



# Sur quelles valeurs fonder l'aménagement opérationnel ?

*Olivier Broussois, Directeur Général La Sep et Poitou Aménagement*

*04 avril 2024*



1. Contexte territorial
2. Présentation de la Sep et de Poitou Aménagement
3. Opérations d'aménagement : Les valeurs défendues dans nos projets d'aménagement
4. Chaîne de valeurs, articulations, constat et « pistes de solutions »
5. Les projets en cours

## 1. Contexte territorial

- Grand Poitiers, **pôle d'équilibre** au Nord de la **Région Nouvelle-Aquitaine** (TGV)
- Une agglomération de **40 communes** et de **200 000 habitants** → **territoire majoritairement rural**.
- **Croissance** mesurée mais régulière de sa population, marquée par un **étalement urbain**.
- Une volonté des exécutifs locaux en place depuis 2020 de maîtriser le développement urbain via un **nouveau PLUI** en cours d'élaboration :
  - Valeurs de sobriété (foncier, décarbonation, économie circulaire)
  - Préservation des ressources et richesses locales
  - Affirmation de la place de Grand Poitiers dans l'armature régionale et nationale
  - Poursuite de la croissance maîtrisée de sa population

## 2. Présentation de la Sep et de Poitou Aménagement

La **Sep** (statut SEM) et **Poitou Aménagement** (statut SPL), un groupe d'Entreprises Publiques Locales au service du développement territorial de **Grand Poitiers**, avec des moyens financiers renforcés et une ingénierie renouvelée pour accompagner les politiques publiques locales.

- Une équipe de 18 collaborateurs
- Secteurs d'activité : **Aménagement urbain, construction, immobilier** (promotion/investissement)

## 3. Opérations d'aménagement : Valeurs défendues

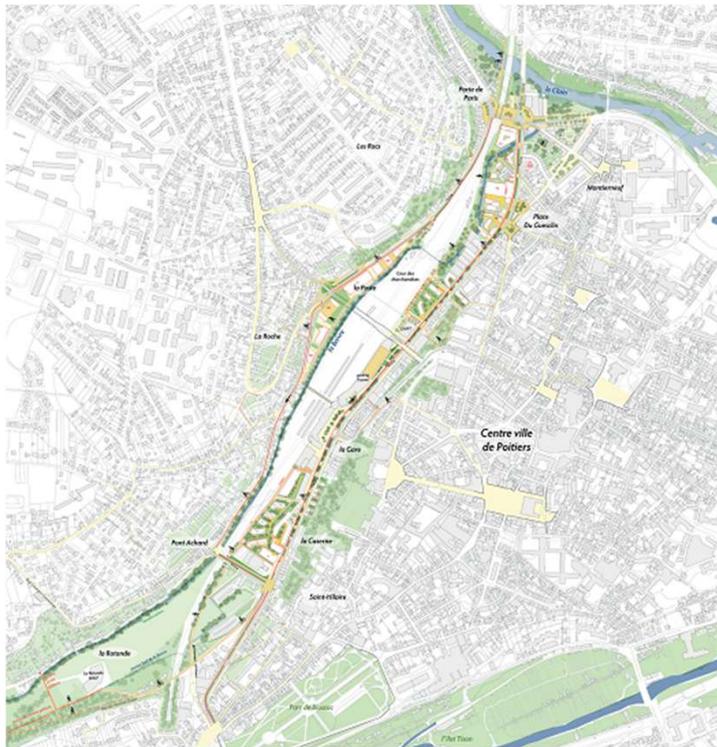
- **Sobriété foncière** / recyclage urbain / redynamisation du patrimoine / intensification urbaine
- **Participation citoyenne** / travail sur l'acceptabilité et la soutenabilité des projets
- **Programmation urbaine** / mixité sociale / qualité d'usage
- **Economie circulaire** / Réemploi / Matériaux biosourcés
- **Stratégie énergétique**

## 4. Chaîne de valeurs, Articulations, Constats et « Pistes de Solutions »

- **Rôle d'accompagnement** de l'aménageur dans la définition des projets
  - Renforcement de l'ingénierie amont auprès des collectivités afin de fiabiliser les projets (rôle dévolu à Poitou Aménagement)
- **Evolution des missions et compétences**
  - Modification des pratiques métiers : Transversalité et augmentation des moyens au service de l'innovation
- **Partenariat promoteur / aménageur**
  - Évolution des modes de collaboration avec les opérateurs pour sécuriser la sortie des projets :
    - Co-promotion et co-investissement
    - Optimisation des étapes de la fabrication de l'aménagement urbain afin de rendre soutenables les prix pour l'utilisateur final
- **Nouveaux modèles économiques / pistes de réflexion**
  - Mobilisation des fonds d'Etat pour amorcer les changements de pratiques,
  - Mise en place de financements long terme pour accompagner la transformation écologique,
  - Nécessaire prise en compte et « monétisation » des externalités positives du recyclage urbain.

## 5. Les projets

### Quartier de la Gare, Poitiers



Axonométrie de la programmation - état projeté

## Ilot DUGUESCLIN, nouveau Quartier de la Gare

Réhabilitation de l'ex-site ENEDIS complétée par des constructions neuves



## Réhabilitation de la Caserne de Pont Achard, Poitiers

Auberge de jeunesse, logements, restaurant et pôle d'inter-entreprises ESS



## Reconversion du site industriel Federal Mogul (7ha), Chasseneuil du Poitou

