



CYCLE 2022-2023 « Osez l'aménagement ! »

Aménager autrement, la place de l'aménageur

23 novembre 2023

Soutenu par



Ouverture par les co-présidents du RNA

**Sarah Bellier (directrice générale de l'EPA Nice Ecovallée)
et Nicolas GRAVIT (directeur d'Eiffage aménagement)**

Soutenu par

Quelques extraits du cycle 2022 – 2023 !

Soutenu par

Séquence 1 - Premiers enseignements du cycle 2022 – 2023.

Quelles nouveautés, impacts et perspectives, pour l'aménagement opérationnel ?

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.

Soutenu par



CYCLE 2022-2023 « Osez l'aménagement ! »

**Aménager autrement,
la place de l'aménageur**

23 novembre 2023

Soutenu par



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

Soutenu par

Séquence 2 - Nouveaux lieux, nouvelles pratiques, nouveaux modèles économiques.

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 ;
- **Karine MOTTIER**, directrice de la maîtrise d'ouvrage urbaine, groupe Réalités ;
- **Baptiste LE BRUN**, directeur général délégué à la Transformation des Territoires, Nexity ;
- **Yohan DEMASSE**, directeur de la Transition urbaine, Carrefour Property.

Soutenu par

An aerial photograph of Saint-Brieuc, France, showing a mix of traditional European architecture and modern buildings. The city is built on a hillside overlooking the sea. The sky is blue with scattered clouds. The text 'Aménager autrement, la place de l'aménageur' is overlaid in white, italicized font. Below it, 'SAINT-BRIEUC' is written in a bold, white, sans-serif font. A blue horizontal line is on the left side of the image.

*Aménager autrement,
la place de l'aménageur*

SAINT-BRIEUC

RNA - 23 NOVEMBRE 2023

SAINT-BRIEUC - LE TERRITOIRE



« La vie dans la baie »

45 000 habitants (ville)

habitants dans Saint-Brieuc

150 000

habitants dans Saint-Brieuc Armor Agglomération (32 communes)

dont

86 000

habitants sur la première couronne et ville centre

41 000

ménages dans l'agglomération dont 40 % en couple avec un enfant

Un quart de la population de l'agglomération à moins de 20 ans



« Une ville dynamique »

64 000 emplois dans le bassin de l'agglomération

- Bretagne : 1^{er} bassin agro-industriel d'Europe
- Zoopôle développement : Pôle d'excellence mondial sur la sécurité alimentaire et la santé animale
- Une communauté de startups Saint-Brieuc Bay (Franch Tech)
- Campus inter-universitaire Grand Mazier (7000 étudiants) et centre de recherches
- Bâtipôle : 1^{er} centre de l'ouest d'information sur la construction durable
- Neutisme - Saint-Duay-Portrieux 1^{er} port en eau profonde de Bretagne nord
- Capitale française du pinceau fin
- Gastronomie à Saint-Brieuc : 2 chefs étoilés et 1^{er} gisement national de coquilles Saint-Jacques
- Le marché bi-hebdomadaire en centre-ville
- Un hypercentre marchand avec 400 commerçants
- Un marché de l'immobilier très attractif et des dispositifs fiscaux avantageux



« Une ville aux multiples facettes »

5^{ème} plus grande baie du monde

- Ville aux **3** vallées
- Baie de Saint-Brieuc : Réserve naturelle / natura 2000
- Mer à **5** minutes et de nombreuses plages
- Site Patrimonial Remarquable
- Port du Légué (Port de commerce et de plaisance)
- Destination sport/nature reconnue : natisme, vélo, trail, équitation, randonnées



« Saint-Brieuc est une fête »

- Un tissu associatif dense
- Vie nocturne : 100 bars-café-restaurants en centre-ville
- Art Rock (Festival de musique de renommée nationale) et Rock'n Toques
- Photo Festival
- Street Art : Saint-Brieuc met l'art à la portée de tous comme en témoignent les œuvres de Street Art aux formats XXL que l'on découvre en parcourant la ville et ses quartiers
- Festival d'art et de musique
- Des équipements culturels d'envergure : La Passerelle scène nationale, Musée d'art et d'histoire, Scène des Musiques Actuelles (Bonjour Minuit), Conservatoire (danse, musique, théâtre)



« Une ville accessible »

LGV

PARIS

2h15

RENNES

45min

RN12

BREST

1h30

RENNES

1h

BHNS

TEO (Transport reliant l'Est à l'Ouest en passant par le centre-ville et la gare)

3 000

places de stationnement en hypercentre avec 30 minutes gratuites dans les parkings municipaux et sur voirie

<https://fr.calameo.com/ville-de-saint-brieuc/read/0003748855e2000c64e>



Maison du vélo à la gare et 2 stations de libre service (centre-ville et port du légué)



« Une ville distinguée »

39 / 180

au palmarès des centres-villes dynamiques de France en 2020 (Villes de France/My Traffic)

4 / 319

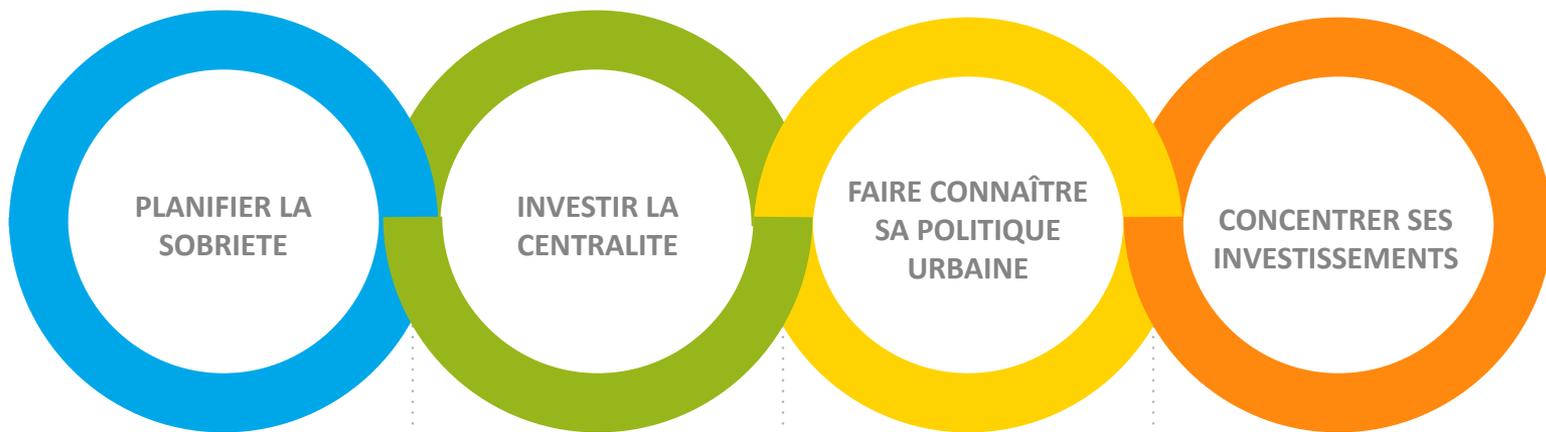
des communes de 20 000 à 50 000 habitants du palmarès des villes et des villages où il fait bon vivre (Association des villes et villages où il fait bon vivre)



- Label Ville propre (2022) : 5 étoiles
- Label Villes et villages fleuris : 4 fleurs + fleur d'or
- Office du tourisme classé 1
- **6^e** ville moyenne du classement des villes les plus créatives (Palmarès LE PONT-2018)
- En cours de labellisation Ville d'Art et de Histoire

DE L'ÉTALEMENT URBAIN AU RECYCLAGE DE FRICHES

Un changement de paradigme



PLANIFIER LA SOBRIÉTÉ

- Investir les SCOT et PLUI
- Conditionner l'extension et la limiter
- Ecrire des OAP volontaristes

INVESTIR LA CENTRALITÉ

- Action publique transversale via Action cœur de Ville
- Outil conjuguant habitat et commerce: concession/foncière
- Outils d'amélioration de l'habitat (POPAC/OPAH, ORI)
- Mise en valeur du patrimoine: SPR (site patrimoine remarquable)

FAIRE CONNAÎTRE SA POLITIQUE URBAINE

- Aux partenaires institutionnels via les dispositifs
- Aux opérateurs locaux et nationaux via appels à projet (showroom)
- Aux professionnels locaux via rencontres régulières
- Aux habitants et usagers via plate-forme citoyenne

CONCENTRER SES INVESTISSEMENTS

- Sur la mise en valeur des espaces publics
- Sur la montée en gamme des services à la population
- Sur l'appui aux commerçants et aux associations
- Par la gestion active du patrimoine

LA MISE EN LUMIÈRE DES FRICHES

Des sites complexes

1

Un foncier cher, vendus avec aléas (pollutions, structure du bâti et du sol, amiante...), parfois partiellement en activité

Des sites rarement maîtrisés

2

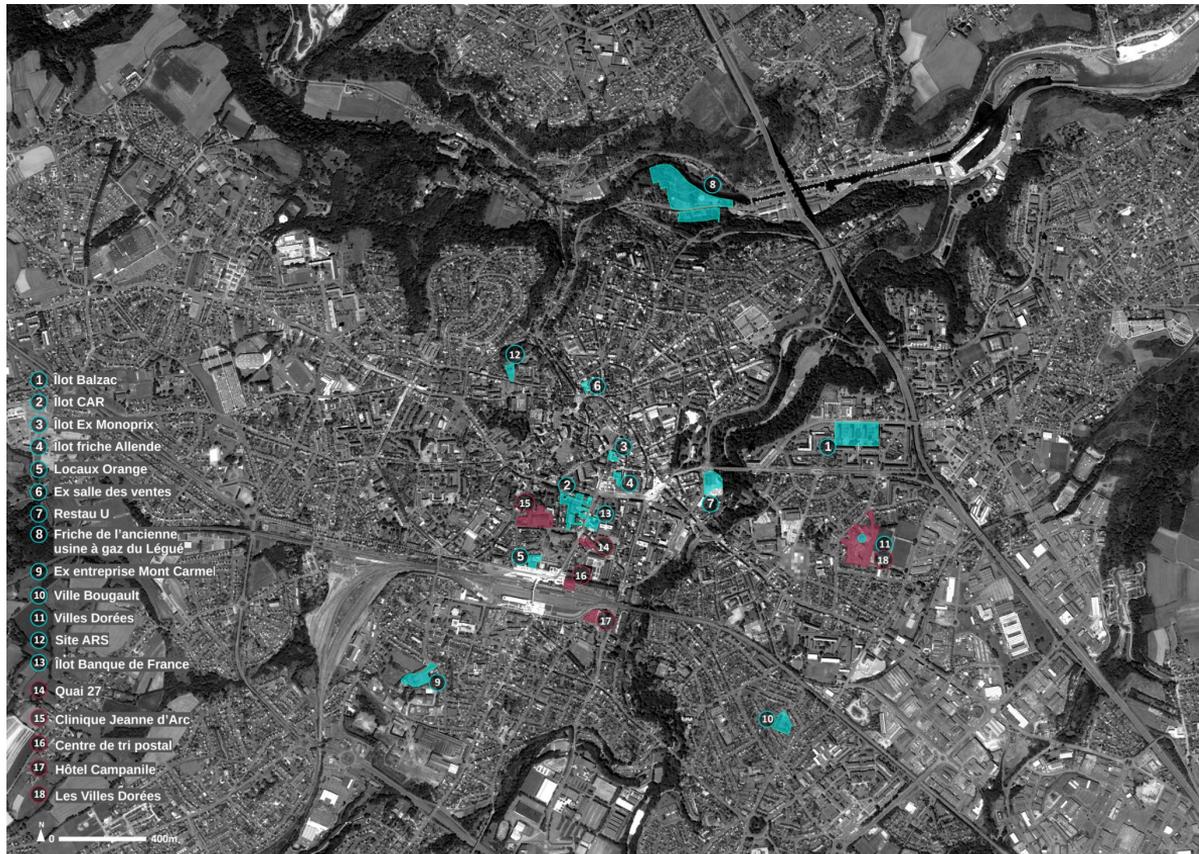
La Ville n'est pas propriétaire et n'a pas les moyens d'acheter, même à bas prix.

Exemple des cliniques de centre-ville à Saint-Brieuc.

Des sites à potentiel

3

Une localisation stratégique (près de la Gare ou du Port), un patrimoine bâti et paysager riche (port, littoral, vallées...).



UNE PREMIERE EXPERIENCE

Les Villes Dorées, Groupe Réalités



20 000 m² de SP répartis 6 lots:

1 RS de 101 logements

27 logements intermédiaires

1 lot logements, commerces, tertiaire

1 lot bureaux et commerces

1 résidence étudiante de 128 studios

1 centre médical et paramédical

1 parking silo de 155 places



PREMIERS ENSEIGNEMENTS

1

Inscrire le recyclage des friches dans le temps long

Préserver les fondamentaux du projet (permis d'aménager, discussions sur les PCM...)

Savoir faire évoluer le projet (études de marché réactualisées, nouveaux matériaux...)

2

Porter le projet urbain à tous les niveaux

Documents de planification (SCOT, PLUi, PLH...)

Contractualisation avec les opérateurs et acteurs de l'aménagement et de l'immobilier

3

Ville et aménageur: partager une économie de projet

Mettre en place une méthodologie adaptée aux cultures professionnelles

Travailler à bilan ouvert, faire concorder ses objectifs

Agir dans son champs de compétence réciproque

An aerial photograph of a city landscape. In the foreground, a large green park with dense trees and a grassy field is visible. To the right, a marina is filled with numerous sailboats docked along a curved pier. A road with a bus and cars runs alongside the marina. In the middle ground, a large concrete highway bridge with multiple pillars spans across a wooded area. The background shows a dense urban area with various buildings and houses under a blue sky with scattered white clouds.

MERCI DE VOTRE ATTENTION

REALITES EN BREF

Nous sommes développeur territorial

Chez REALITES, acteur engagé de l'immobilier, nous **construisons** et **exploitons**, pour les villes et les métropoles, des solutions porteuses de sens et créatrices de valeurs.

Création en

2003

Chiffre d'affaires 2022

364 M€

+15

marques utiles

12

Régions / BU

58

Sites en exploitations

+1300

collaborateurs

Parmi les

1 ères **entreprises
de notre secteur...**

- ✓ Entreprise à mission en 2021
- ✓ Neutre en carbone dès 2022

REALITES



PENSER L'USAGE AVANT L'OUVRAGE

Un modèle créateur de valeur fondé sur deux piliers



**MAITRISE
D'OUVRAGE**

Développement de projets urbains immobiliers tous usages
(logement, résidences gérées, commerces, tertiaire, grands équipements...)



**MAITRISE
D'USAGE**

Services d'exploitation sur des segments de marché identifiés (résidences services
séniors, résidences étudiantes, pôles santé, sports et loisirs...)

Les villes Dorées, Saint-Brieuc (22)

Heurus
Vieillir à la bonheur

VISTA
SANTÉ

REALITES



Les villes Dorées, Saint-Brieuc (22)



Parc des Découvertes, Saint-Malo (35)



LA DÉCOUVERTE
SAINT-MALO



REALITES

Les ateliers QUELLE, Saran / Orléans Métropole (45)



La Tisserie, Manufacture de velours Cosserat, Amiens (80)



REALITES

Vision opérationnelle et leviers

ACCOMPAGNER



S'APPROPRIER



DIALOGUER

ANIMER

CONCERTER

PLANIFIER

PILOTER



INNOVER



PREFIGURER

REALISER

Friches urbaines : approche bénéfiques - risques

Programmation multi fonctionnelle

Cadre réglementaire

Contexte environnemental



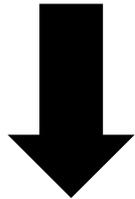
Urbanisme transitoire
Préfiguration de site

Ré emploi
Le déjà là

Adaptation du terrain
Démolition/désamiantage/dépollution
Désimperméabilisation

Adapter les terrains : une grande part d'investissement

De **95%**
de surface
imperméable

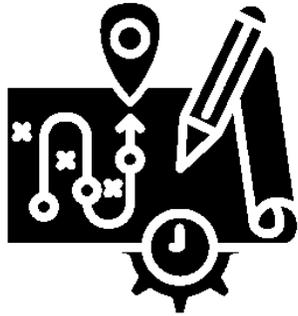


40% à
45%
de surface de pleine
terre plantés



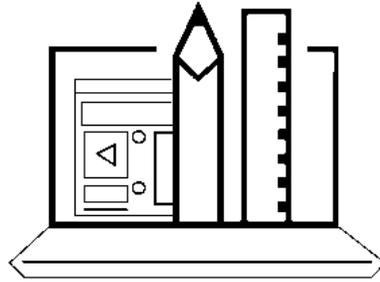
Part de
13%
en moyenne,
poste des dépenses
en travaux de
démolition,
désamiantage et
dépollution

Equilibre économique et leviers financiers



PLANNING GLOBAL

Resserrer dans le temps aménagement et constructions, y compris la commercialisation



CONCEPTION OPTIMISEE

Sobriété des aménagements & Politique de mobilités/stationnements ambitieuse



CONSTRUCTIBILITE ET DENSITE

Rendre la densité acceptable
Par une diversité des fonctions, des services, à l'échelle du quartier

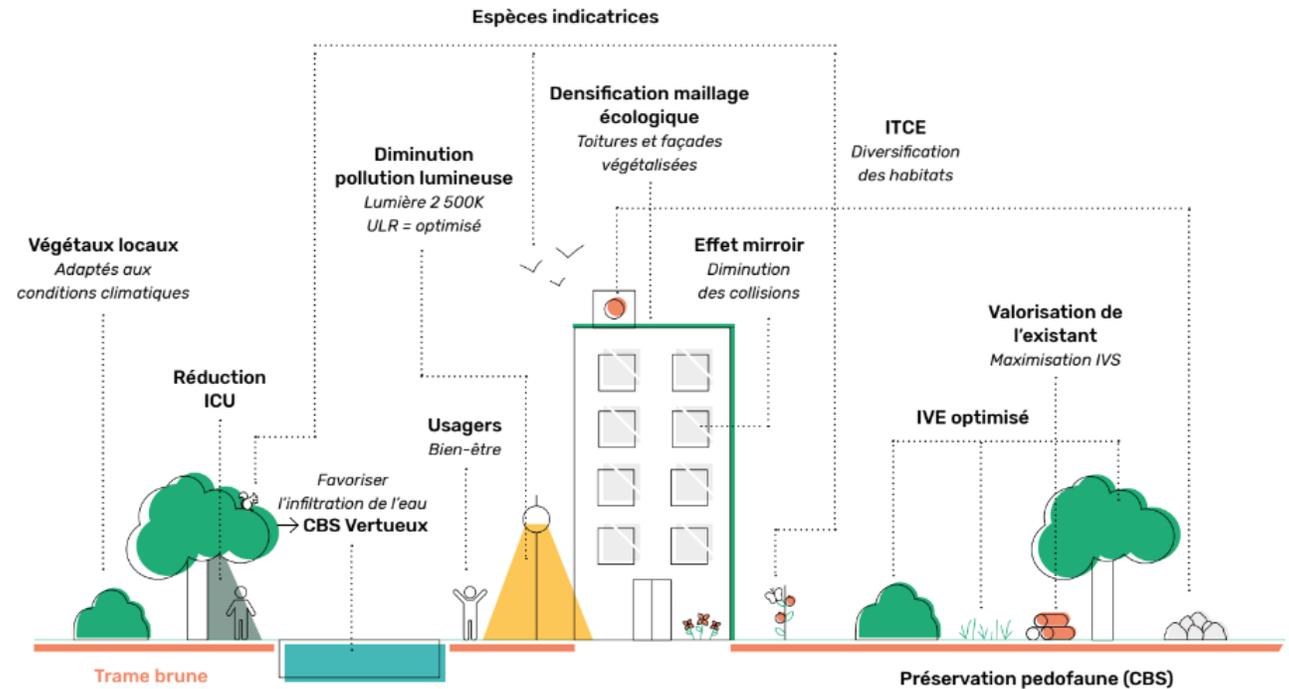


INNOVATION & PERFORMANCE

L'innovation s'appuie sur les technologies, les savoir-faire grâce au développement de filières techniques et environnementales

Transition environnementale et énergétique : un écosystème à préserver

Intégration systématique des dispositifs à l'échelle de l'aménagement :



Volet social / sociétal

Volet biodiversité / écologie / trame arborée & renaturation

Volets technique, réemploi / économie circulaire & énergétique

Volet économique / Création d'emplois, nouveaux services

@crédits : EFFINATURE

Aménagement : « Mise en œuvre d'un **projet politique** au travers de la **coordination** – de la **conception** jusqu'au contrôle de la bonne réalisation – de la **transformation physique** d'un **territoire** aux fins d'en enrichir ou modifier le **fonctionnement, les usages, et le peuplement** »



Rénovation
urbaine



ZAC ou PAs en zones
urbaines et rurales



Développement
économique et
territorial



Requalification de Zones
d'activité économique



Requalification
de l'habitat privé dégradé



Renaturation, protection des
espaces naturels, agricoles
ou forestiers



Revitalisation de
centre-ville

***Notre enjeu : adapter nos pratiques et
outils aux besoins réels des collectivités***



Accompagnement des
collectivités dans leurs
relations avec les grands
acteurs économiques dans le
cadre de leur installation ou leur
départ du territoire



Micro aménagement
urbain



Accompagnement de la
mutation des tissus
pavillonnaires



Accompagnement des villes
dans la gestion des risques
naturels

Pourquoi accompagner la mutation du pavillonnaire ?



- . UN POTENTIEL URBAIN COUPLÉ À UNE NÉCESSITÉ ENVIRONNEMENTALE
- . UNE PRESSION FONCIERE FORTE



- . UNE SOUS-OCCUPATION
- . UN TISSU PAUVRE EN SERVICE ENTRAÎNANT UNE DEPENDANCE A LA VOITURE



- . LA DIFFICULTE DE PRODUIRE UN PLU A LA PARCELLE
- . LA NECESSITE DE DECLENCHER UNE DEMARCHE DE PROJET DESINTERMEDIÉE



- . DES PARTICULIERS ADOPTANT UNE APPROCHE A LA PARCELLE SANS COHERENCE D'ENSEMBLE
- . DES ACTEURS INTERMEDIAIRES PRODUISANT DU COLLECTIF AU DETRIMENT DES QUALITES INTRINSEQUES DES TISSUS PAVILLONNAIRES

. PRESERVER LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DU PAVILLONNAIRE TOUT EN EN OPERANT LA MICRO-DENSIFICATION

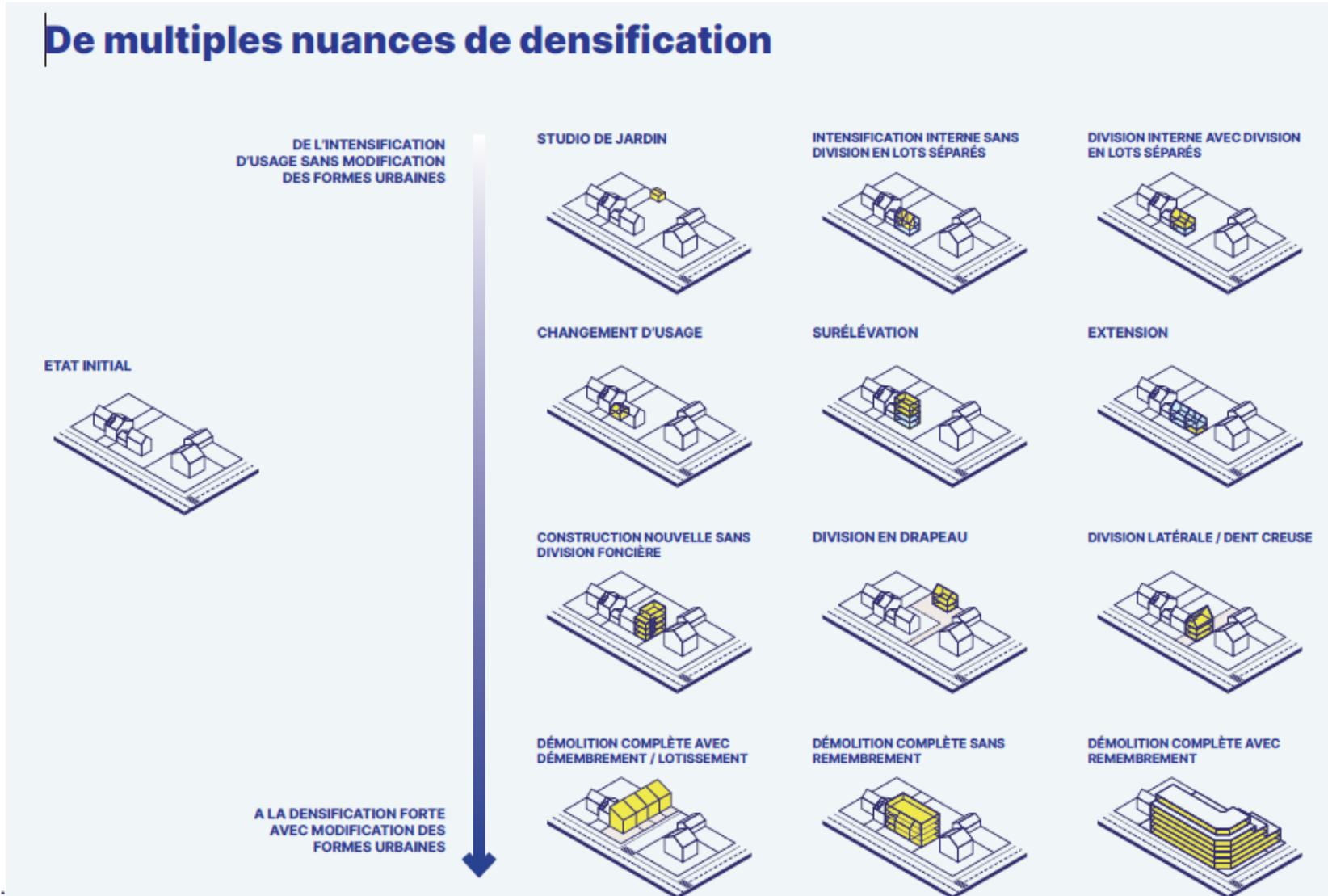
. BESOIN D'UN CADRE GLOBAL ARTICULANT VISION D'ENSEMBLE, APPROCHE A LA PARCELLE et ACCOMPAGNEMENT INDIVIDUALISE

Pavillonnaire : La démarche mise en place par GPA

A l'échelle d'un quartier, une démarche en quatre niveaux :

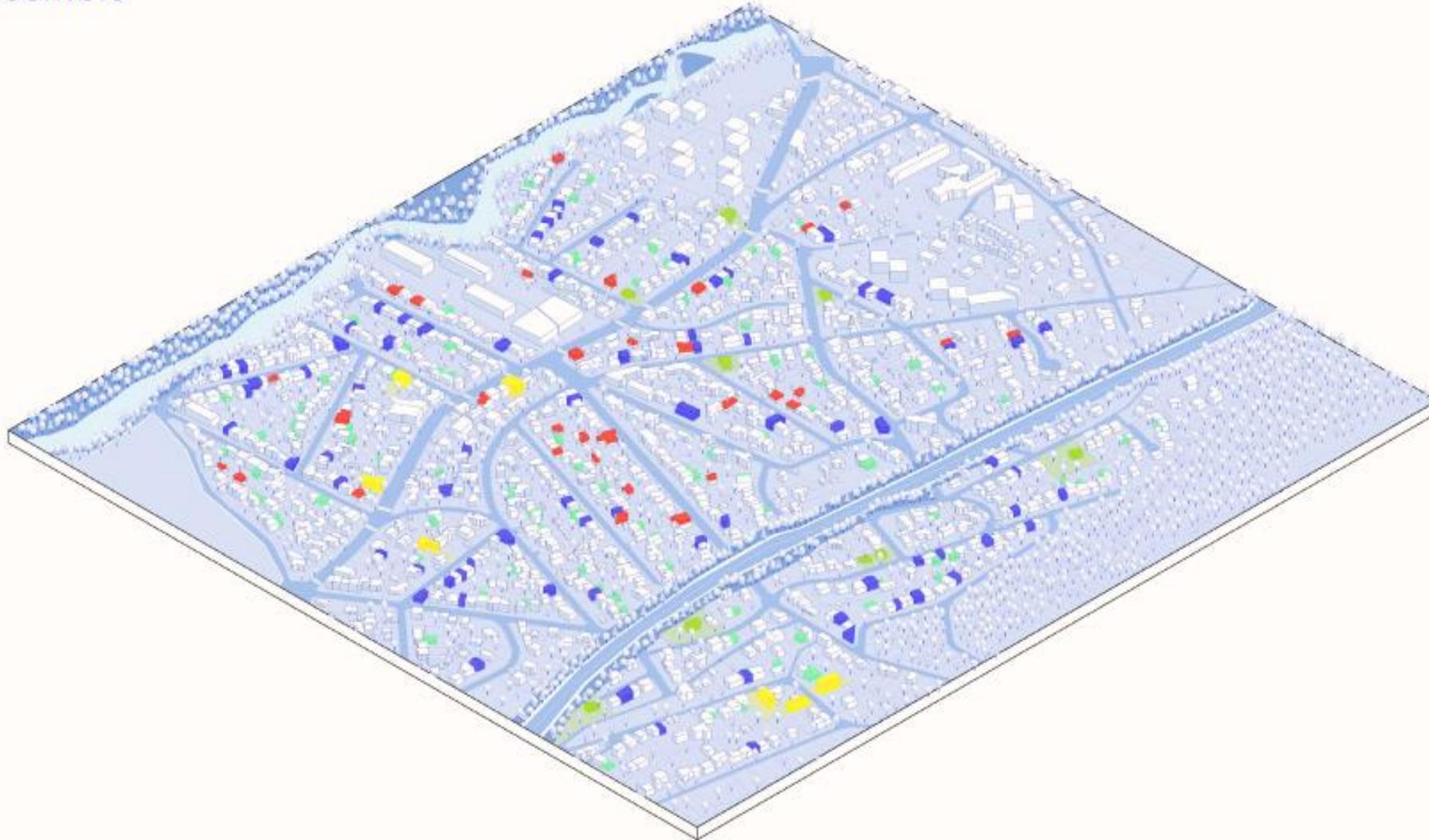
- Evaluer potentiels et besoins et bâtir un projet d'ensemble : **l'étude de gisement**
- Organiser la mise en œuvre opérationnelle : **le secteur de renouvellement pavillonnaire (SRP)**
 - Outil de **maîtrise foncière** ciblés sur quelques situations à enjeux (marchands de sommeil,...)
 - **Allègement du PLU vs Encadrement projet par projet** par des conventions L.311-5
 - **Financement** des interventions par participations L.311-4
- Accompagner les propriétaires dans leurs projets de micro-densification : **l'accompagnement personnalisé**
- Renforcer l'offre servicielle : **le micro-pôle de services**

Où et comment produire du logement ? L'approche intra-pavillonnaire



Etude de gisement

Ensemble



Surface : environ 60 ha

Potentiel brut:

- Surélévation

3 504 m²

- Interstices

pavillonnaires

29 321 m²

- Extension / neuf sur

même

parcelle

147 687 m²

- Parcelles mutables

4 210 m²

TOTAL : 184 722 m²

soit environ 2800

logements



CYCLE 2022-2023 « Osez l'aménagement ! »

Aménager autrement, la place de l'aménageur

23 novembre 2023

Soutenu par



Merci à toutes et tous !

Bon appétit et reprise à 14h :

GT1 en salle Loft : Carbone, Friches, Biodiversité : et si on comptait en euros ?

GT2 en salle Terrasse : Quels nouveaux montages pour recycler le foncier dans les territoires ?

GT3 en salle Montaigne : Comment la TEE et la crise économique sont venues impacter les opérations et pratiques ?

Soutenu par