



## Rencontres du Réseau National des Aménageurs

Jeudi 22 novembre 2018

Espaces Diderot, 10 rue Traversière, 75 012 Paris

### 3ème journée du cycle 2018

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

#### Programme de la matinée plénière : 9h-12h30

*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 périlclitantes, 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 ?*

#### **9h : Accueil café**

**9h30 - 9h50 : Ouverture par Julien Denormandie, ministre chargé de la ville et du logement, et par les co-présidents du réseau national des aménageurs, Aude Debreil (directrice générale de l'EPA Sénart) et Nicolas Gravit (directeur d'Eiffage aménagement).**

**9h50 -10h : Introduction de la matinée plénière par Olivier Morlet, directeur du développement aménagement, ADIM Paris Ile-de-France, chef de file au sein du RNA.**

#### **10h - 10h45 - 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 ?**

*Comment capter le foncier en marché tendu ? Comment maîtriser les prix de sortie des opérations dans ces secteurs, éviter de faire trop fortement absorber les surcoûts de la régénération urbaine par le marché ?*

**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, 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.

## **10h45 – 11h30 - Table ronde 2 : Quels modèles économiques et quels partenariats pour réussir à régénérer des fonciers complexes, en marchés à risque, voire détendus ?**

*Par quels montages économiques et quels partenariats rendre possible des projets d'aménagement sur des fonciers problématiques, sur des secteurs où le marché ne permet pas, ou difficilement, l'absorption des surcoûts de la régénération urbaine ?*

**Animatrice : Carole CONTAMINE, directrice générale de l'Etablissement public foncier de Bretagne.**

**Témoin de la table ronde :**

- **Sandra MARSAUD, députée de Charente et membre de la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire de 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.**

## **11h30 – 12h30 - 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).**

**12h30 - 14h : Cocktail déjeunatoire sur place**

### **Programme de l'après-midi : 14h – 16h30**

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

#### **GT1 - Thème 2018 : Quels fondamentaux défendre en aménagement ?**

**Groupe piloté par Anne Blondeau (DGA - Citallios) et Olivier Morlet (Directeur du développement aménagement ADIM)**

#### **Séance du 22 novembre 2018 : Faire la ville sur la ville, que produit la ville en "patchwork" ?**

*Avec plus d'acuité dans les secteurs en régénération urbaine, on observe moins d'opérations d'aménagement d'ensemble pour redescendre à l'échelle de l'îlot, voire de la parcelle, avec le risque de produire une ville en "patchwork". Tendances de fond ou cycle ? Procédures devenues inadaptées ou changement de modèle ? Comment développer et tenir dans le temps une stratégie d'ensemble avec des opérations immobilières dispersées ? Que produit cette juxtaposition d'opérations immobilières en termes de qualité urbaine et de pérennité de l'espace public ? Que devient le rôle de l'aménageur et celui des autres acteurs associés ? Est-ce vraiment plus sobre, économique et rapide pour la collectivité et les usagers finaux ?*

**Avec les témoignages de :**

- **Juliette MAITRE, directrice de projets, Cerema ;**
- **Stéphane CAZE, directeur de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages, Bordeaux Métropole ;**
- **Aménageur à confirmer ;**
- **Monique AMBAL, avocate associée, DS Avocat.**

## GT2 - Thème 2018 : Quels renouvellements de la filière de l'aménagement ?

Groupe piloté par Anne Fraisse (Directrice du développement - Europolia) et José-Michael Chenu (Directeur Développement Urbain – Vinci)

### Séance du 22 novembre 2018 : Comment régénérer des zones d'activités économiques en difficulté, en conservant leur vocation ?

La sobriété foncière nécessite un meilleur contrôle de la consommation des espaces et de réinvestir des terres déjà urbanisées par densification de l'existant, mobilisation des dents creuses, requalification de friches (industrielles, commerciales, etc.). Dans un contexte national où activités économiques et commerciales sont d'importantes consommatrices de foncier, il apparaît fondamental d'agir en priorité sur la reconversion des emprises foncières dédiées à celles-ci. Par ailleurs, se pose la question du maintien d'emplois et d'activités diversifiées en ville, dont des activités productives. Le groupe de travail a fait le choix de traiter de la régénération, la réhabilitation de zones d'activité en difficulté, en y maintenant une vocation d'activité économique. Ce double enjeu économique (maintien d'emplois et activités) et environnemental (construction de la ville sur elle-même) se heurte à des contraintes multiples au premier rang desquelles la viabilité économique de tels projets d'aménagement. Quelle stratégie de développement envisager sur des zones d'activités déqualifiées ? Comment concilier maintien d'activités et revalorisation de territoires ? Quels partenariats créer pour mettre en œuvre de tels projets ? Comment ajuster stratégie d'aménagement et stratégie économique ? Avec quels outils ? Quels services et activités promouvoir pour renforcer l'attractivité de ces zones d'activités ?

Avec les témoignages de :

- Catherine CHABANON, directrice de l'accompagnement des entreprises à Clermont Métropole et Rachid KANDER, directeur général de la SEAU ;
- François JALINOT, président de Smart City Consulting Méditerranée et Philippe STEFANINI, directeur général de Provence Promotion ;
- Alain GUILLEN, directeur général XtreeE ;
- Régis DORMOY, Directeur Général de Chambéry Grand Lac Economie.

## GT3 - Thème 2018 : Comment utiliser les cadres de travail coopératifs et juridiques ?

Groupe piloté par Camille Roccaserra (Responsable du département Aménagement- Fédération des EPL) et Yann Le Corfec (Directeur juridique – UNAM)

### Séance du 22 novembre 2018 : Quels outils, partenariats et financements pour la régénération des villes petites et moyennes ?

Dans le contexte spécifique des villes petites et moyennes, les marges de manœuvre des aménageurs peuvent être réduites en raison des opérateurs présents, des prix de sortie resserrés, des risques de commercialisation accrus ou encore des capacités financières limitées des collectivités locales. Les aménageurs mobilisent alors des leviers adaptés et expérimentent des solutions contextualisées : Quels sont les outils, les conditions de réussite et les freins aux projets de régénération urbaine des villes petites et moyennes ? Comment trouver une faisabilité économique à la régénération urbaine selon le contexte local ? Quels systèmes d'acteurs publics et privés pour sortir les projets ? Quels partenariats entre propriétaires fonciers et aménageurs facilitent le renouvellement urbain ? Quelles évolutions des modes de faire sont nécessaires à la sobriété foncière ? Ce groupe de travail entrera dans la 'mécanique' des outils, des partenariats et des acteurs qui permettent que les villes petites et moyennes se fabriquent sur elles-mêmes.

Avec les témoignages de :

- Benoît GANDIN, directeur, Incité (Gironde) ;
- Gervais DOLIGEZ, membre de la commission Urbanisme de l'Ordre des géomètres-experts, AménaGéo (Orne, Calvados) ;
- Jean-Baptiste LACROIX, directeur, Territoria (Cher, Indre) ;
- Mathieu ALDRIN, Directeur d'agence, CM-CIC Aménagement foncier (Doubs).

Cette journée est organisée par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages, avec le soutien technique du CEREMA et l'appui de la SCET, sous la direction des membres aménageurs du comité directeur du RNA.

