Réseau National des Aménageurs

CYCLE 2022 - Osez l'aménagement !

Prendre le risque de faire et faire avec le risque

Vendredi 25 novembre 2022

Soutenu par

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Réseau National des Aménageurs

Ouverture par les co-présidents du RNA

Aude DEBREIL, directrice générale de l'EPA Sénart

et Nicolas GRAVIT, directeur d'Eiffage aménagement.

Soutenu par

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Réseau National des Aménageurs

Actualités du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires

Jean-Baptiste BUTLEN, sous-directeur de l'aménagement durable à la DHUP

Soutenu par

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Réseau National des Aménageurs

CYCLE 2022 - Osez l'aménagement !

Prendre le risque de faire et faire avec le risque

Vendredi 25 novembre 2022

Soutenu par

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Réseau National des Aménageurs

Introduction de la matinée

Jean BADAROUX, ancien directeur général, Territoires Rennes.

Soutenu par

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Réseau National des Aménageurs

Séquence 1 – Un premier panorama des risques d'oser l'aménagement urbain...ou non !

Avec les interventions de :

- **Denis CROZIER, Cerema**
- **Jean-Michel ROYO, Institut du financement de l'immobilier**
- **Monique AMBAL, DS Avocat**
- **Sabine BAIETTO-BEYSSON, inspectrice générale honoraire**

Soutenu par

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Réseau National des Aménageurs

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

POURQUOI AMÉNAGER FACE AUX RISQUES NATURELS ET CLIMATIQUES ?

Que risque-t-on avec l'immobilisme ?

Quimperlé 2016

Être rattrapé par les événements

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Crue de la somme

Tempête Alex

Cyclone Irma

Séisme du Teil

LP/Cyril Michaud

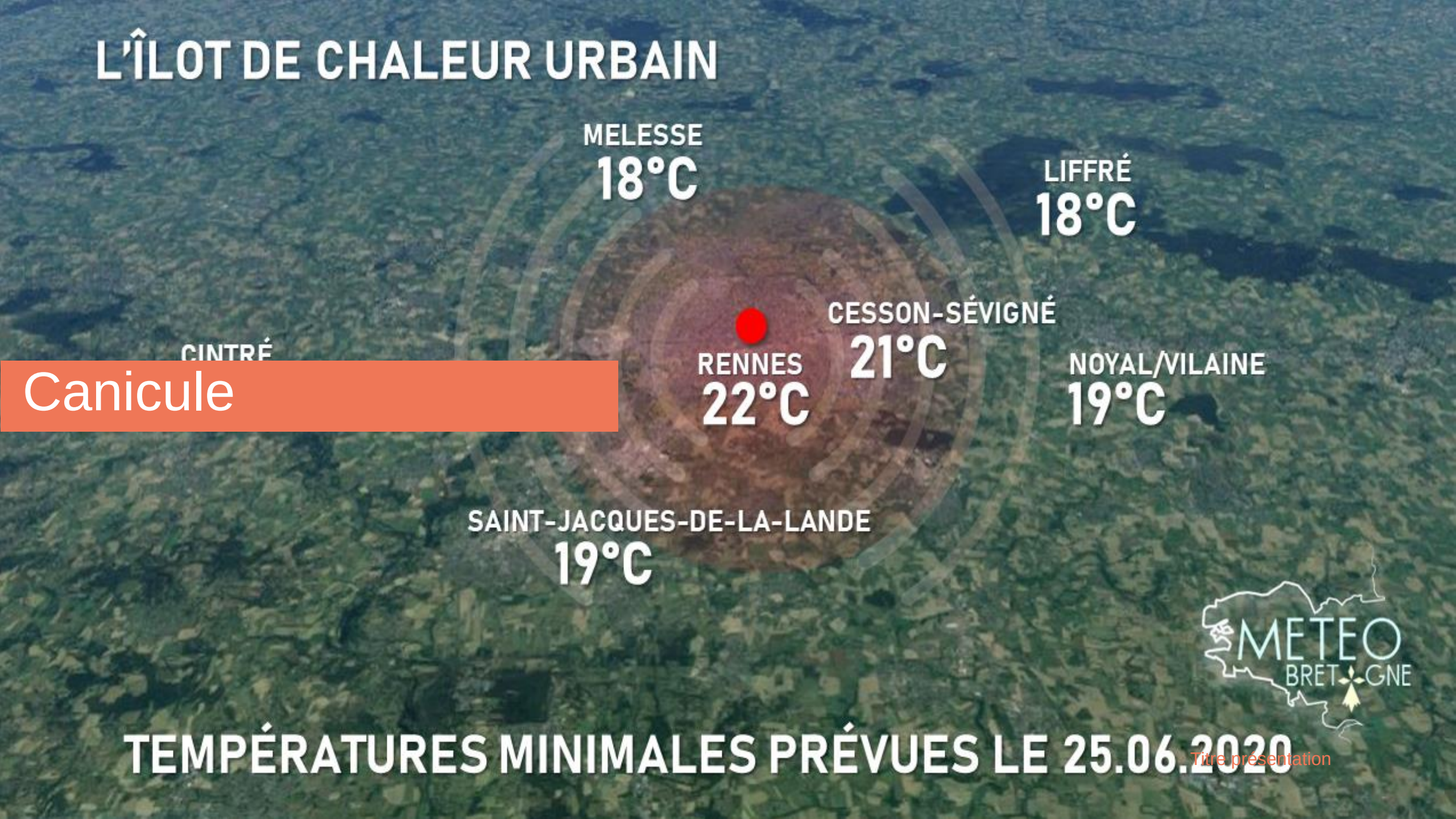
Séisme du Loing (idf)

AFP/Kenzo Tribouillard

Retrait du trait de côte

Retrait gonflement d’argile

Canicule

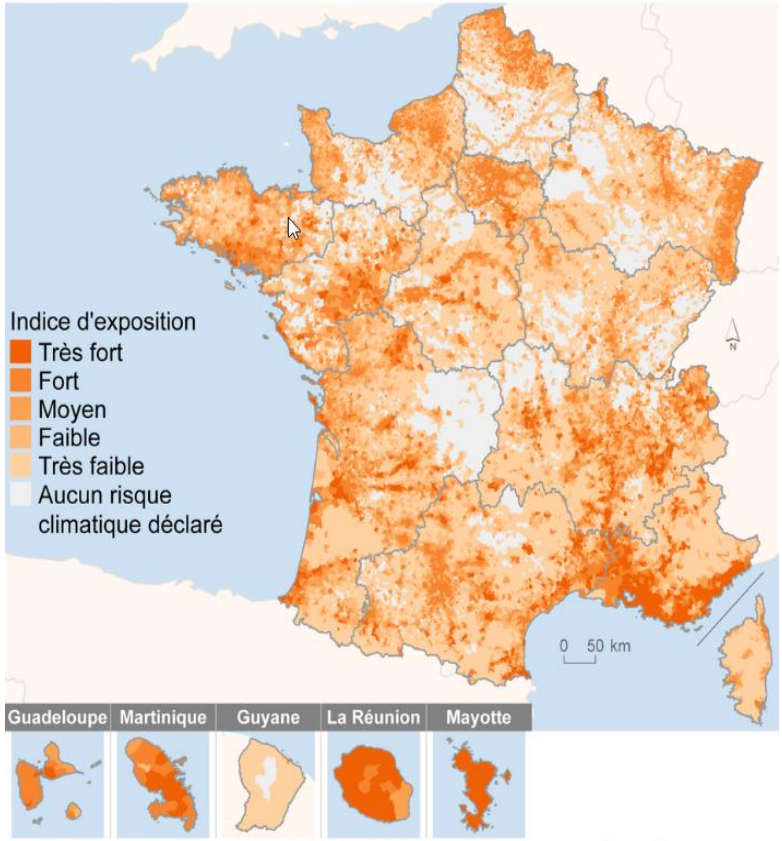

L'ÎLOT DE CHALEUR URBAIN
MELESSE
18°C
LIFFRÉ
18°C
CESSON-SÉVIGNÉ
21°C
RENNES
22°C
NOYAL/VILAINE
19°C
SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE
19°C
METEO
BRETAGNE
TEMPÉRATURES MINIMALES PRÉVUES LE 25.06.2020

Ruissellement

Crue historique de Grenoble

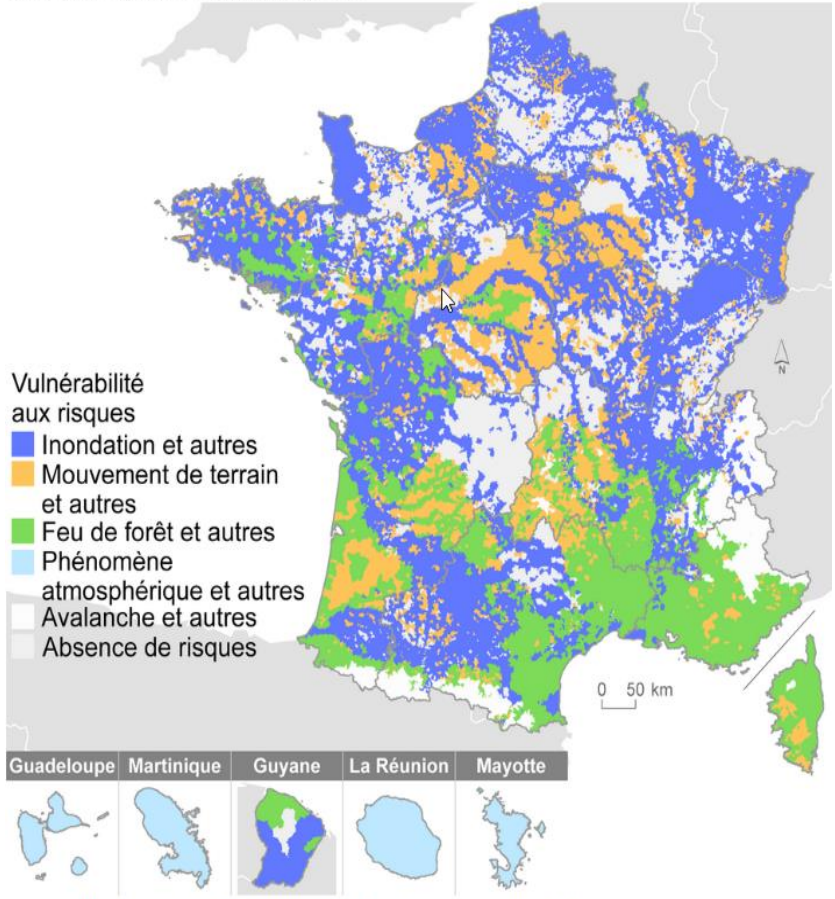
EXPOSITIONS AUX RISQUES EN FRANCE

Exposition des populations aux risques climatiques en 2016



Source : MTES, Gaspar, 2017 - Insee, RP, 2014 - © IGN, BD Carto, 2016 - © Traitements : SDES, 2019

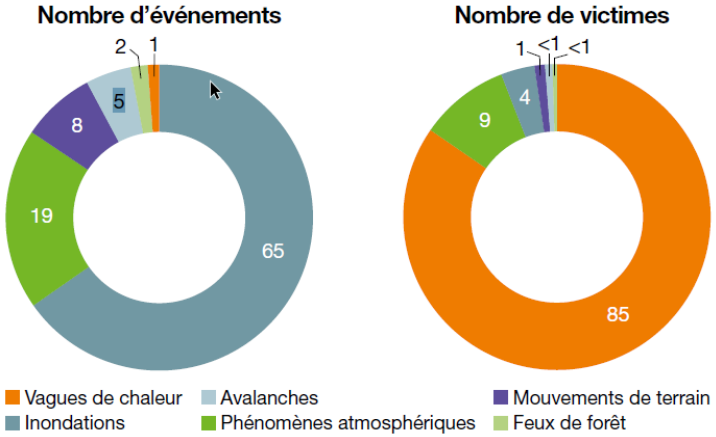
Typologie de la vulnérabilité des territoires aux risques climatiques



Source : MTES, Gaspar, 2017 - © IGN, BD Carto, 2016 - © Traitements : SDES, 2019

Graphique 1 : événements climatiques dommageables et victimes entre 1900 et 2017

En %



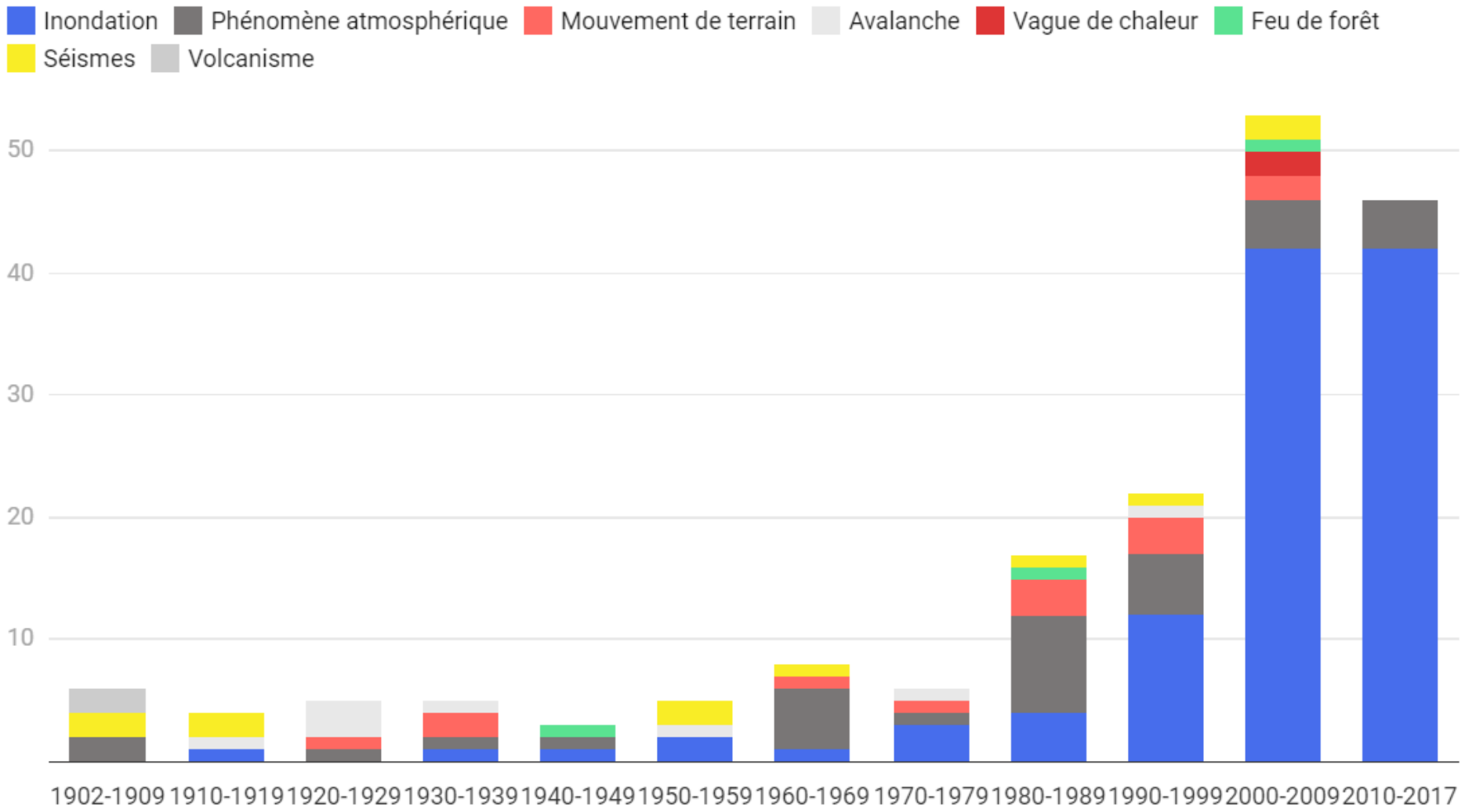
Champ : France entière, 167 événements.
Sources : *MTES/DGPR/SRNH et BARPI, BD Gaspar, derniers arrêtés pris en compte, publiés au Journal officiel le 24 septembre 2017 ; AFP ; CCR ; FFSA/GEMA ; Météo-France. Traitements : SDES, 2018*

Source Datalab

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

DES RISQUES EN FORTE AUGMENTATION

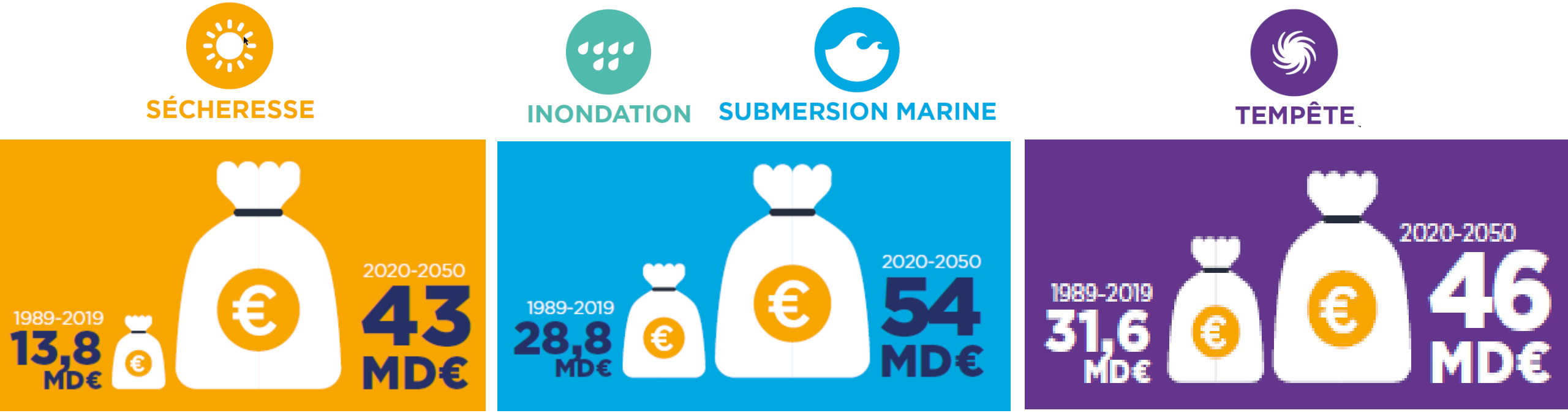


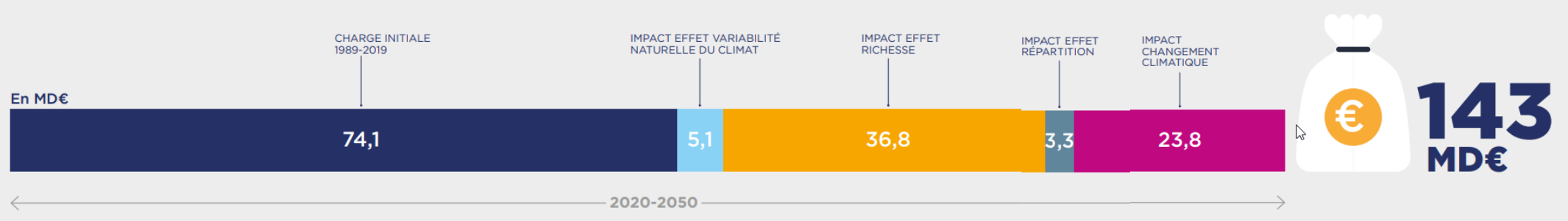
Source Datalab

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

EVOLUTION DES DOMMAGES À HORIZON 2050





Source France Assurance

Être rattrapé par la réglementation

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

NORMES ET OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

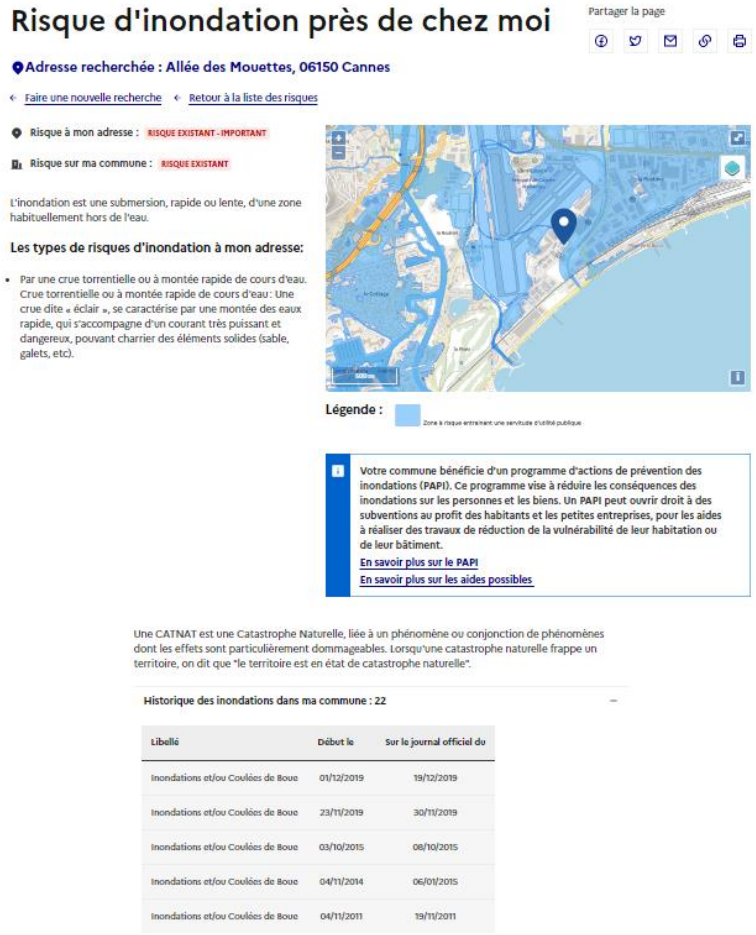
- **Etude géotechnique face au risque mouvement de terrain**
- **Eurocode et DTU face aux risques sismique ou cyclonique**

- **Les Plan de Prévention des Risques Naturels** *(inondations, submersions marines, séismes, éruptions volcaniques, mouvements de terrain, avalanches, feux de forêt, cyclones, tempêtes)*
  - *Inconstructibilité ou constructibilité sous conditions*

OBLIGATION D'INFORMATION RENFORCÉE

Au 1er janvier 2023 :

- *toutes les annonces immobilières devront renvoyer vers le site* **www.georisques.gouv.fr** *pour les biens exposé;*
- *Un état des risques actualisé devra être fourni aux potentiels acquéreurs ou locataires* ***dès la première visite;***
- ***Le retrait du trait de côte*** *est intégré dans l'état des risques (horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte).*



Risque d'inondation près de chez moi

Partager la page

Adresse recherchée : Allée des Mouettes, 06150 Cannes

Faire une nouvelle recherche · Retour à la liste des risques

Risque à mon adresse : RISQUE EXISTANT - IMPORTANT

Risque sur ma commune : RISQUE EXISTANT

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau.

Les types de risques d'inondation à mon adresse:

- Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau. Crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau : Une crue dite « éclair », se caractérise par une montée des eaux rapide, qui s'accompagne d'un courant très puissant et dangereux, pouvant charrier des éléments solides (sable, galets, etc).

Légende :

Zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique

Votre commune bénéficie d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI). Ce programme vise à réduire les conséquences des inondations sur les personnes et les biens. Un PAPI peut ouvrir droit à des subventions au profit des habitants et les petites entreprises, pour les aides à réaliser des travaux de réduction de la vulnérabilité de leur habitation ou de leur bâtiment.

En savoir plus sur le PAPI

En savoir plus sur les aides possibles

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Historique des inondations dans ma commune : 22

Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
Inondations et/ou Coulées de Boue	01/12/2019	19/12/2019
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/11/2019	30/11/2019
Inondations et/ou Coulées de Boue	03/10/2015	08/10/2015
Inondations et/ou Coulées de Boue	04/11/2014	06/01/2015
Inondations et/ou Coulées de Boue	04/11/2011	19/11/2011

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ET RISQUES INONDATIONS ET SUBMERSION

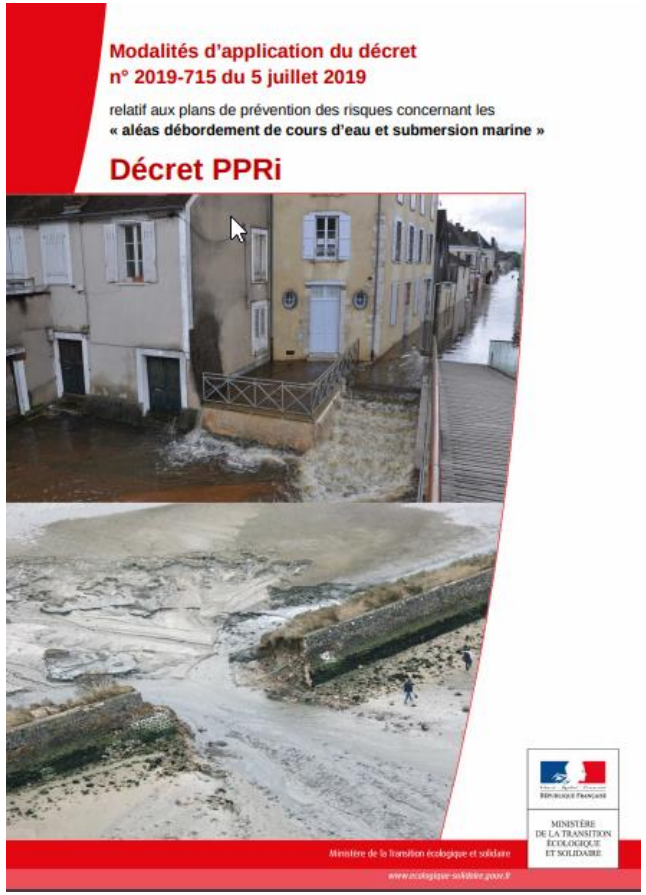
Dans les zones urbanisées exposées à un aléa de référence fort à très fort,

le PPR autorise les constructions réalisées

dans le cadre d'une ***opération de renouvellement urbain***

qui ait pour effet de ***réduire la vulnérabilité***

sur le périmètre de l'opération.

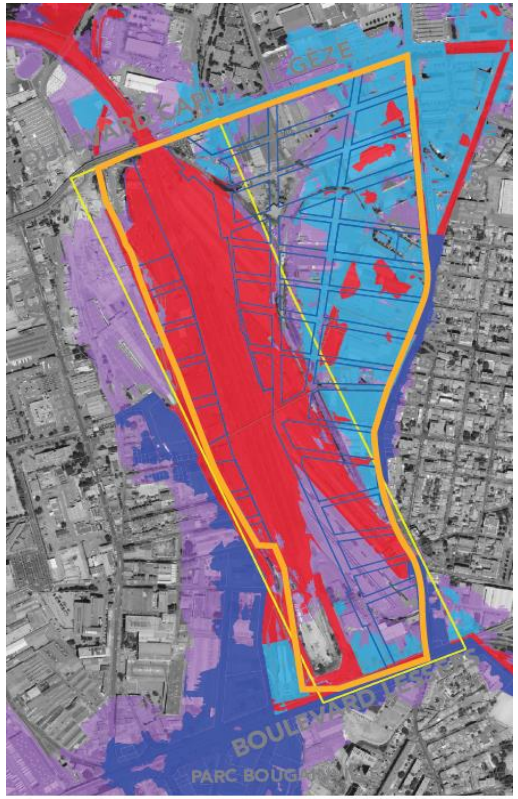


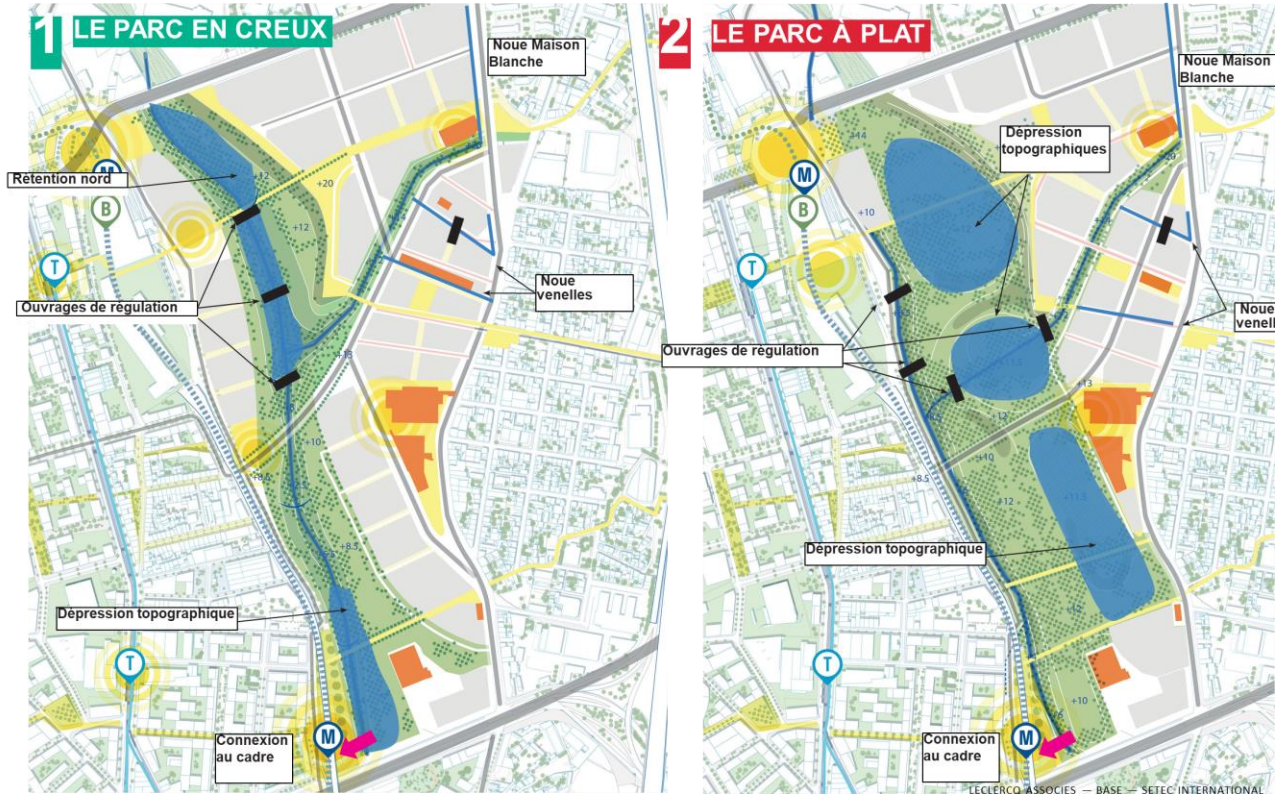
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

EUROMÉDITERRANNÉE

Plan guide 2011 > PPRI 2019 > Nouveaux plan masse 2022





ROUTE DE TOULOUSE À CAHORS

1er Plan guide 2011 > Projet Partenarial d'Aménagement 2022

LADEPECHE.fr 14° / 13° Toulouse Rechercher Journa

lundi 14 novembre 2022, Saint Sidoine

Cahors. Bartassec : ça va bouger à l'entrée sud de la ville

La concession Ford est située sur un nœud important du Bartassec. / Photo DDM, Marc Salvet.

Quand les traces de l'histoire refont surface

Vie locale, Cahors

Publié le 27/01/2012 à 07:44

actuLot

Actu › Occitanie › Lot › Cahors

Entrée sud de Cahors. Des millions d'euros sur la table pour booster le projet

Vendredi 8 juillet 2022, a été signé à Cahors le « Projet partenarial d'aménagement » sur l'entrée sud de Cahors. Des moyens financiers importants sont prévus.

La démolition du contrôle technique situé Roc de l'Agasse a démarré. Le site de Brousseyras sera dépollué et renaturé. Une des mesures du projet d'aménagement de l'entrée sud de Cahors. (©Actu-Lot)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Liberté Égalité Fraternité

Cerema CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

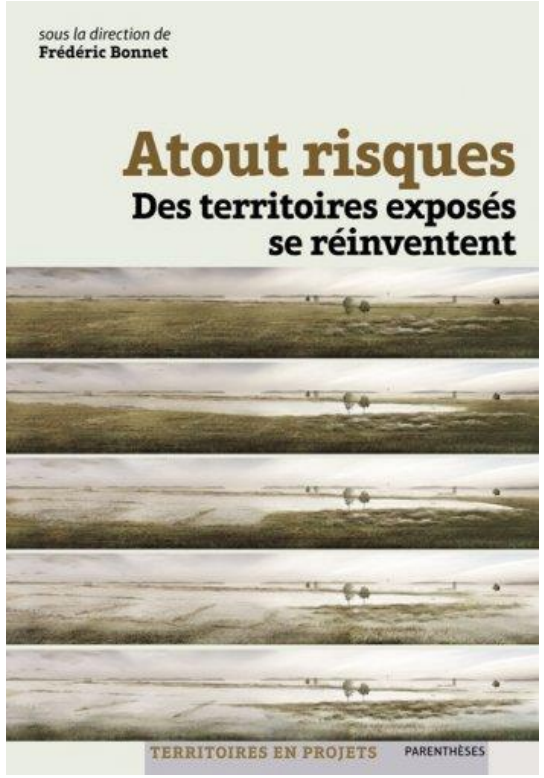
Les leviers de l’aménagement face aux risques

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

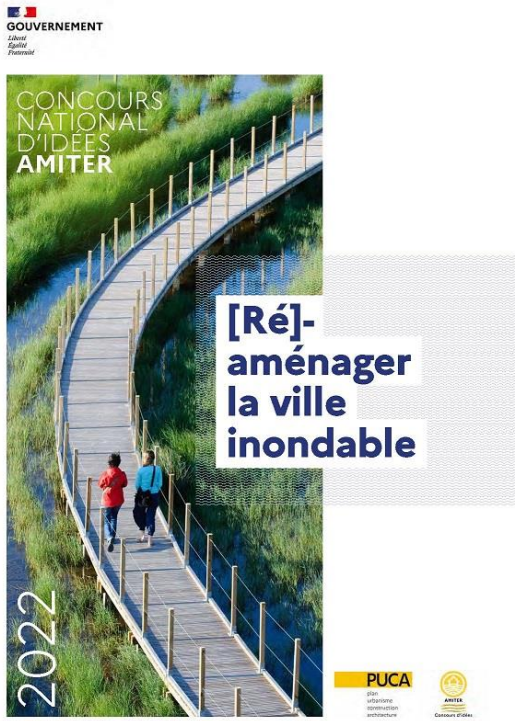
UN CHANGEMENT DES PRATIQUES EN COURS

Atelier national en 2012



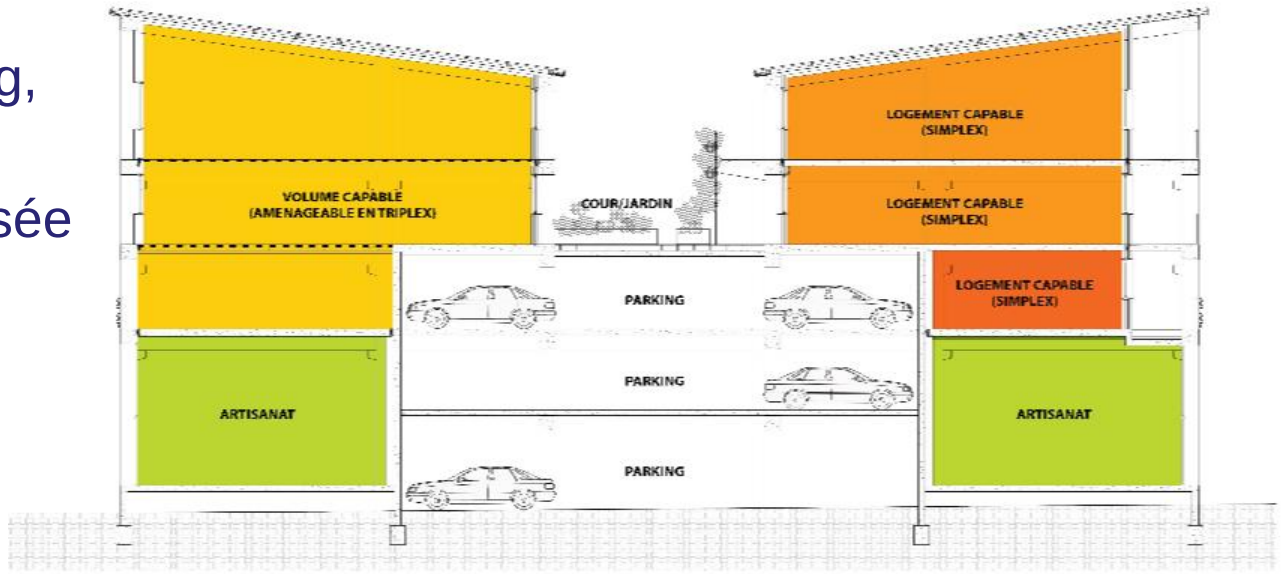
Grand Prix d'Aménagement en 2015 et 2016

Concours d'idée en 2021



LES ATOUTS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

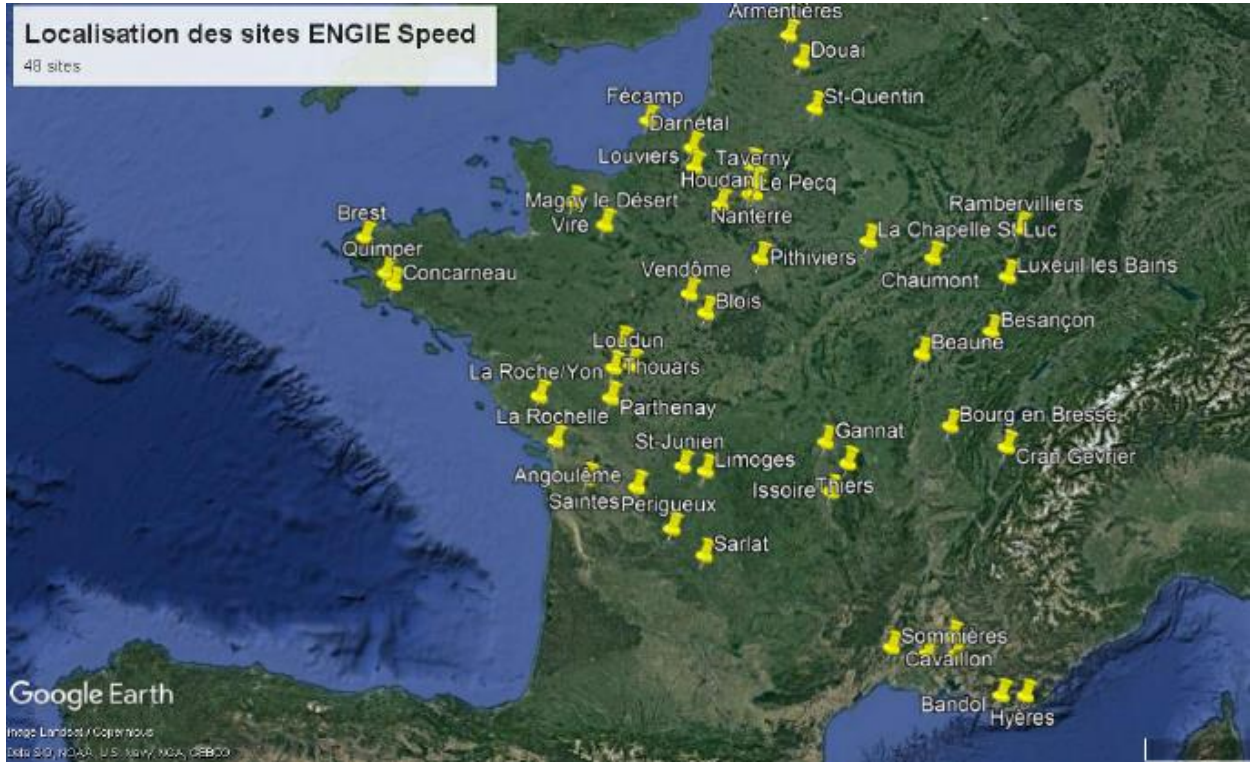
- Adapter la programmation
  - Valoriser les zones inconstructibles (agriculture, parc, ENR, etc.)
  - Usages peu vulnérable dans les rez-de-chaussée inondable (local collectif, parking, annexes, etc.)
  - Etablissements sensibles hors zone exposée
  - Etc.



ZAC Brazza à bordeaux : Pilotis et rdc peu vulnérable

LES ATOUTS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

- Faire de la péréquation
  - Vente en lot de terrains + ou – exposés
  - Modulation de la charge foncière
  - Etc.



Vente en lot par Engis de 50 sites pollués

à Brownfields et Vinci Immobilier

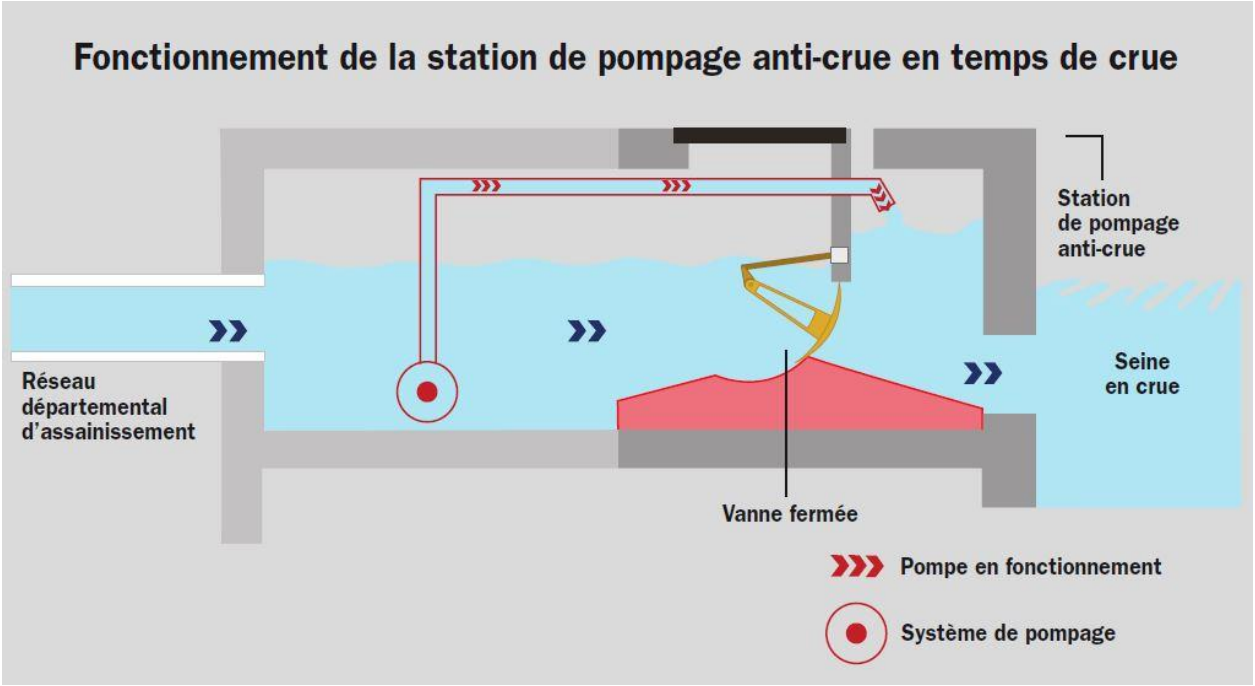
LES ATOUTS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

- Mutualiser les solutions
  - Remodelage de terrain
  - Ouvrage de protection
  - Accès PMR
  - Parking en silo
  - etc.

Rives du Bohrie à Ostwald : remodelage, parking silo, etc

LES ATOUTS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

- Assurer le fonctionnement des réseaux, ou leur redémarrage rapide
  - Réseaux ou réseaux primaires résistants
  - Galerie multi réseaux
  - Etc.



Station pompage Vitry pour éviter les reflux du réseau

LES ATOUTS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

- Faciliter la gestion de crise (maintien, évacuation, secours...)
  - Cheminements protégés
  - Refuges collectifs
  - Etc.

Principe d'accessibilité de la ZAC Seine Gare Vitry

LES ATOUTS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

- Adapter la programmation
- Faire de la péréquation
- Mutualiser les solutions
- Assurer le fonctionnement des réseaux, ou leur redémarrage rapide
- Faciliter la gestion de crise (maintien, évacuation, secours...)

⇒ **Ce qui suppose de définir le bon périmètre**

Evolution périmètre ZAC Pirmil les Isles

Denis Crozier

Denis.crozier@cerema.fr

Merci de votre attention

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

Liberté
Égalité
Fraternité

Réseau National des Aménageurs

Le banquier et le risque aménageur

25 novembre 2022

IFPImm

L'IFPImm

Institut de Financement des professionnels de l'Immobilier

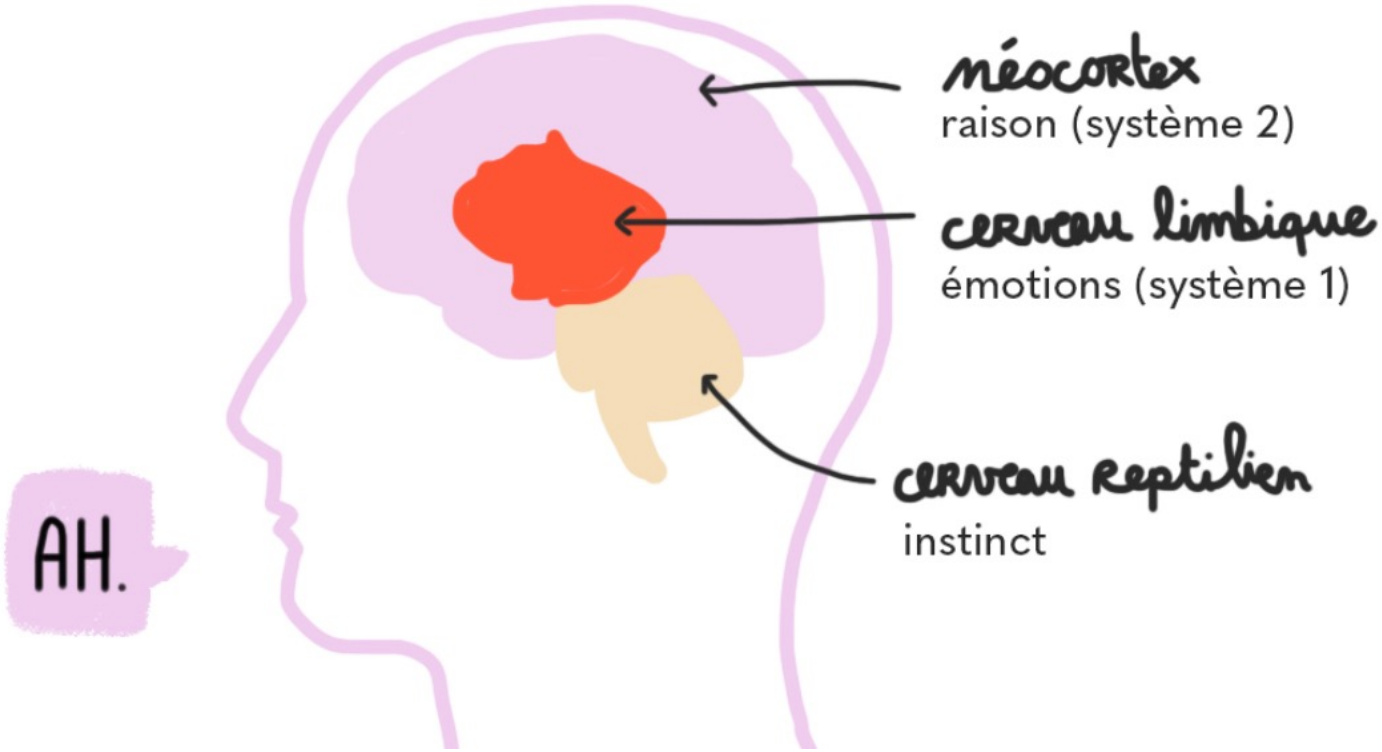
De quels risques parle-t-on ?

- *Risques financiers*
- *Risques opérationnels*
- *Risques de commercialisation*
- *Risques juridiques …..*

  - *=> Risque de ne pas être remboursé…*

IFPImm

Décrypter le cerveau de votre banquier



IFPImm

Analyse de risque

- I - L’opérateur
- II - L’opération
- III - Les suretés
- IV - La notion de Groupe Risque
- V - Les montages en promotion

I - L'Opérateur

6 types d'opérateurs :

- *La Régie directe*
- *SPL*
- *SEM d'Aménagement*
- *SEMOP*
- *Etablissements Publics d'Aménagement*
- *Opérateurs privés*

I - L'Opérateur

I. QUALITÉ DE L'ACTIONNARIAT

Collectivités Locales & portage Politique
La Caisse des Dépôts et Consignations
Autres ? Banques ?

La Caisse des Dépôts et Consignations est :

- Actionnaire minoritaire de 45% des SEM (environ 450 participations)
- Prêteuse
- Partenaire au travers de ses filiales (SCET, CDC Habitat, ICADE…)

II. OPÉRATIONS LIÉES À UN ACTIONNAIRE

III. PORTEFEUILLE D'OPÉRATIONS

Propres
Mandat
Concession

IFPImm

I - L'Opérateur

$$\frac{\sum \text{Engagements bancaires}}{\text{Fonds propres}}$$

Quasi 100 % des SEM d'aménagement ressortent en alerte risque

IFPImm

II - L'Opération

- Volet juridique
- Volet financier
  - ✓ Participations des Collectivités Locales → Risque Collectivités Locales
  - ✓ Phasage et rythme par rapport au marché
  - ✓ Analyse de la localisation et du prix
  - ✓ Pré commercialisation
  - ✓ Qualité des acheteurs
  - ✓ 1 ou plusieurs partenaires bancaires

IFPImm

GARANTIE PAR RAPPORT À L'EMPRUNT SUR L'OPÉRATION

Collectivités Locales

Autres

- III Les Suretés

On distingue 3 cas de figure :

- Les emprunts concernant les opérations de logement **social** qui peuvent être garanties à 100 % par une collectivité.
- Les EPL/SEM ayant une garantie < 100 %

Les opérations d'aménagement qui peuvent être garanties jusqu'à 80 %,

- Dans les autres cas, les garanties sont limitées à 50% par une collectivité.

- III Les Suretés

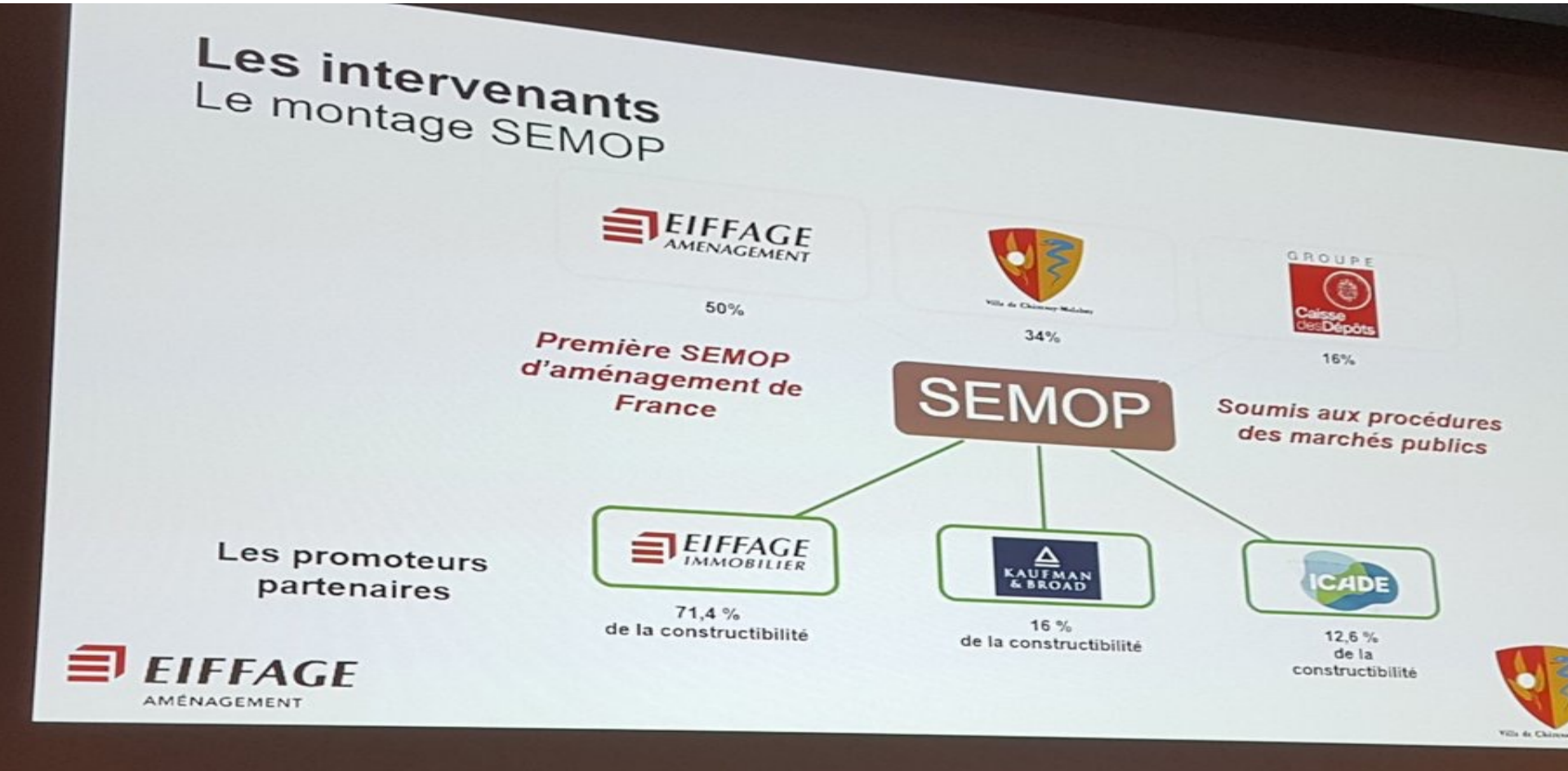
Il faut respecter la loi Galland du 5 janvier 1988 pour les garanties consenties aux personnes de droit privé :

Plafonnement des engagements : L'engagement d'une collectivité ne peut être démesuré par rapport à sa surface financière. Aussi l'ensemble des annuités garanties par une même collectivité ne peut pas dépasser 50% de ses recettes réelles de fonctionnement. Le montant des provisions constituées pour couvrir les garanties vient en déduction.

Plafonnement par bénéficiaire : Un même débiteur ne peut concentrer plus de 10% du montant total susceptible d'être garanti (soit 5% du total des recettes réelles de fonctionnement).

Division du risque : La quotité maximale susceptible d'être garantie par une collectivité ne peut excéder 50% du montant total d'un prêt. Une dérogation est possible pour les opérations d'aménagement, qui peuvent être garanties à hauteur de 80%, et logement social à 100%.

IV la notion de Groupe Risque



V Les montages en promotion immobilière

BUDGET			
Coût Principal TTC		Couverture du Coût Principal	Normes bancaires
Charges foncières	20%	Fonds Propres	10% à 15% du CP TTC
VRD - Voirie, réseaux, divers	5%		
Travaux de construction	50%	Crédits (terrain, accompagnement)	30% à 35% du CP TTC Crédits/FP=3 max
Honoraires de gestion	5%		
Frais financiers	2%		
Frais annexes	8%	Réservations	35% à 50% du CA TTC
Cout Principal ou Prix de Revient Technique	90%		
Honoraires de Commercialisation	7%		
TVA résiduelle	3%	Impasse ou Excédent	max 20% du CP TTC
Prix de Revient Global	100%		

Mes préconisations

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

IFPImm

Réseau National des Aménageurs

Intervention de Monique AMBAL, DS Avocats

Soutenu par

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Réseau National des Aménageurs

CYCLE 2022 - Osez l'aménagement !

Prendre le risque de faire et faire avec le risque

Vendredi 25 novembre 2022

Soutenu par

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Réseau National des Aménageurs

Echanges avec la salle

Soutenu par

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Réseau National des Aménageurs

CYCLE 2022 - Osez l'aménagement !

Prendre le risque de faire et faire avec le risque

Vendredi 25 novembre 2022

Soutenu par

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Réseau National des Aménageurs

Intervention sur l'évaluation socio-économique des opérations d'aménagement

Sabine Baietto-Beysson, inspectrice générale honoraire

Soutenu par

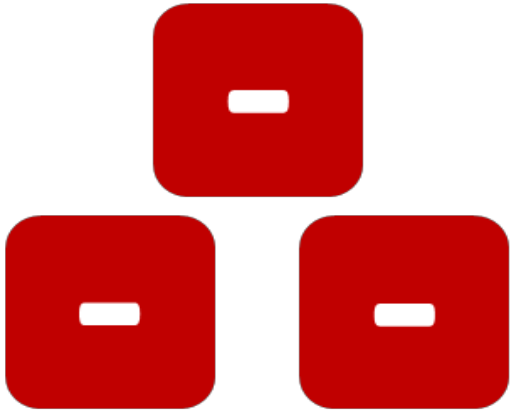
GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

ENSEIGNEMENTS D'ÉVALUATIONS SOCIO ÉCONOMIQUES D'OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

RNA 25 NOVEMBRE 2022

PRENDRE LE RISQUE ET FAIRE AVEC LE RISQUE

Le principe de l'évaluation socioéconomique : la création de valeur d'un projet dépasse-t-elle ses coûts ?



Coûts socio-économiques:

- Impact finances publiques
- Coûts environnementaux(travaux)
- Effets d'éviction

Bénéfices socio-économiques:

- Amélioration de la qualité de vie
- Economies d'énergie (facture et environnement)
- Recettes financières
- Gains de sécurité au bénéfice des citoyens, etc.

Le cadre general et la méthode

- Obligatoire pour les grands projets de l'Etat ou de ses EP avec ontre expertise obligatoire et insertion dans le dossier d'enquête publique (>100M€)
- Largement pratiquée dans les projets de transport ou certains grands équipements
- Démarche
  - on choisit un scénario desserte, contexte économique et démographique
  - On compare une option de projet avec le fil de l'eau "option de référence",pas forcément l'absence de tout projet
  - On recense tous les effets on essaie de les mesurer et de leur donner une valeur soit observée (préférences révélées) soit normative (ex valeur du carbone) et on actualise les flux sur la durée de vie de l'opération

L’évaluation de grands projets d’aménagement

- Des projets complexes
- Impliquant des jeux d’acteurs multiples: collectivité, maitre d’ouvrage de l’aménagement,
- Se déroulant sur plusieurs décennies/cycles immobiliers
- Une méthode homologuée par France Stratégie, ministères
- Une articulation avec l’évaluation environnementale
- Une analyse des risques

Un exemple : l’Orcod de Clichy sous bois

- Une copropriété très dégradée au plan financier, physique, social
- Un projet lourd d’achat de lots de 1240 démolitions, 1500 constructions, d’amélioration, de transformation de l’espace public: 420m€ de fonds publics
- Une VAN de l’ordre de 200m€
- Avec des enjeux de sécurité
- Principaux gains: confort, énergie, pouvoir d’achat des locataires
- Des risques identifiés: le délai de relogement

Le bilan de l'opération de Clichy

Impacts	Résultats
Emissions de CO2 évitées	57,5 M€
Gains d'énergie	73 M€
Gains de confort	225,9 M€
Gains sanitaires	17,3 M€
Gains de cadre de vie	49,8 M€
Gains de temps	29 M€
Locataire - gains PA	65,2 M€
PO - Gains de vente	15,3 M€
PO - Coût supplémentaire loyer	-11,9 M€
PB - Gains de vente	21,7 M€
PB - Perte de loyer	-57,8 M€
Perte du patrimoine commun	-7,2 M€
Coût évité d'évacuation d'urgence	85,5 M€
Hausse évitée des charges	74,7 M€
Total bénéfices actualisés	638 M€
Coût socio-économique du projet actualisé	-368,6 M€
VAN-SE	**269,4 M€**

Deuxième exemple: Le cluster des médias

- Le village des médias à Dugny destiné à accueillir 4000 journalistes
- Dans un secteur actuellement très déshérité mais désigné comme territoire de projet dans le SDRIF
- L'option de projet : 1300 Logements et équipements liés, parc urbain, franchissement A1
- L'option de référence: développement moins ambitieux et plus lent au fil de l'eau, pas de franchissement A1
- Les dépenses: 277 m€, recettes commerciales 46m€ dans l'option de projet, 44 dépenses et 25 recettes en option de référence mais des bénéfices extrafinanciers
- Au total un bilan positif de plus de 100m€ pour la collectivité

Exemple du cluster des médias dans le cadre des JO 2024

	Valeur actualisée en 2023 (M€2016)	Valeur actualisée en 2019 (M€2016)
AVANTAGES PAR GRANDS POSTES	**338**	**283**
Résidents	138	116
Riverains	24	20
Emploi	21	17
Impacts Jeux	122	102
Promoteurs	3	3
Puissance publique (hors effets sur l'emploi)	29	25
COUTS ET RECETTES	**-215**	**-180**
Projet - Coûts d'investissement (yc projets connexes)	-277	-232
Projet - Recettes des droits à construire	43	36
Référence - Coûts d'investissement (yc projets connexes)	44	37
Référence - Recettes des droits à construire	-25	-21
BILAN DE LA COLLECTIVITE	**123**	**103**

Figure 65 – Résultats principaux de l'évaluation socio-économique

Les gains non financiers du cluster des médias

- 13m€ bilan carbone
- 21 m€ gains de confort
- 24 m€ de pouvoir d'achat pour les locataires de logements sociaux
- 0,3m€ effets parc sur la santé
- Impact sur l'emploi (par rapport au coût de l'indemnisation du chômage) 8m€ en phase chantier 13m€
- Gains santé liés au développement de l'activité physique et à l'allongement de l'espérance de vie: 21m€
- Désaturation classes : 0,15m€
- Transport : gain de temps (48m€ avec franchissement A1), décongestion-pollution 24 m€ et CO2,sécurité, effet de serre, total 18m€

Quels enseignements

- Une démarche qui tend à se développer: recommandations Cour des Comptes, Conseil d'Etat, dossiers d'enquête publique
- Un intérêt dans le dialogue avec les collectivités y compris dans le cadre facultatif
- Pour l'aménagement des progrès à réaliser: besoin de références via des évaluations ex post

Réseau National des Aménageurs

CYCLE 2022 - Osez l'aménagement !

Prendre le risque de faire et faire avec le risque

Vendredi 25 novembre 2022

Soutenu par

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Réseau National des Aménageurs

Séquence 2 – Retours d'expériences - Pourquoi et comment des collectivités continuent d'oser les opérations d'aménagement urbain ?

Animé par Claire Guihéneuf, directrice générale, Brest Métropole Aménagement.

Avec les témoignages de :

- **Denis MAIRE, vice-président à l'aménagement du territoire, Annemasse-Agglo ;**
- **Bastien CHAMBERY, directions AURA et Grand Est, Urbanera ;**
- **Vincent SCATTOLIN, vice-président du Pays de Gex agglomération ;**
- **Gilles BOUVARD, directeur , SPL Terrinov.**

Soutenu par

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

L'ÉTOILE

Vivez la ville autrement

Présentation RNA – 25.11.2022

Une opération engagée par

Annemasse Agglo

Portée et mise en œuvre par

UrbanEra

Bouygues Immobilier

Conçue par

architecture urbanisme infrastructure paysage

ARTELIA

scet

TRANSITEC

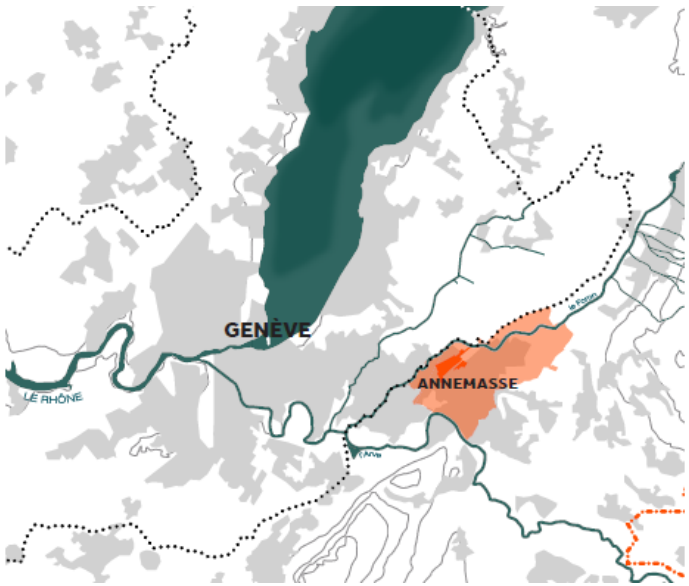
INEX

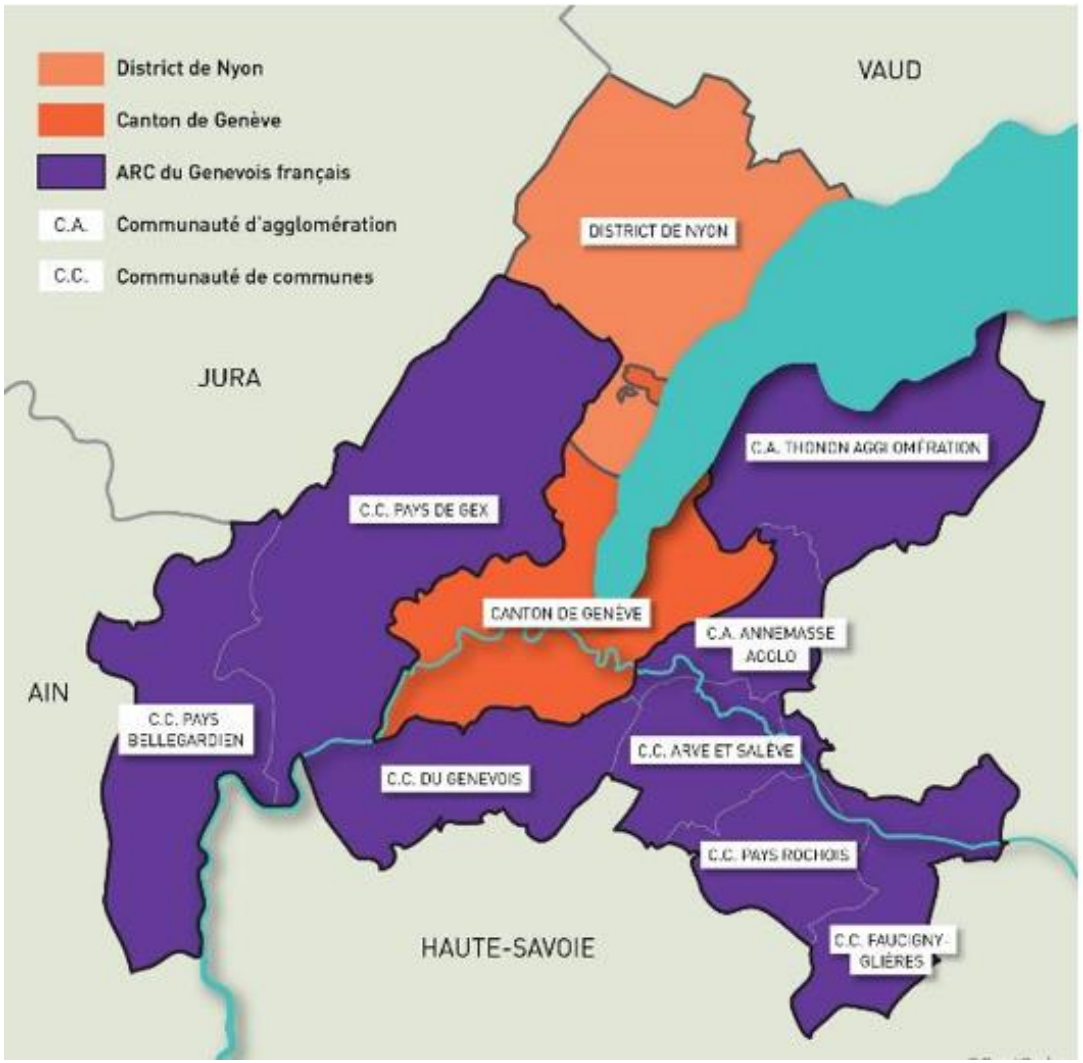
ON

RAPPEL DU CONTEXTE DU PROJET

Projet en réponse à une dynamique territoriale intense

- Bassin de vie : 1M d'hab. dont près de la moitié en France ;
- Bassin d'emplois 550 000 emplois ;
- Croissance démographique annuelle environnant 2,5% à Annemasse.





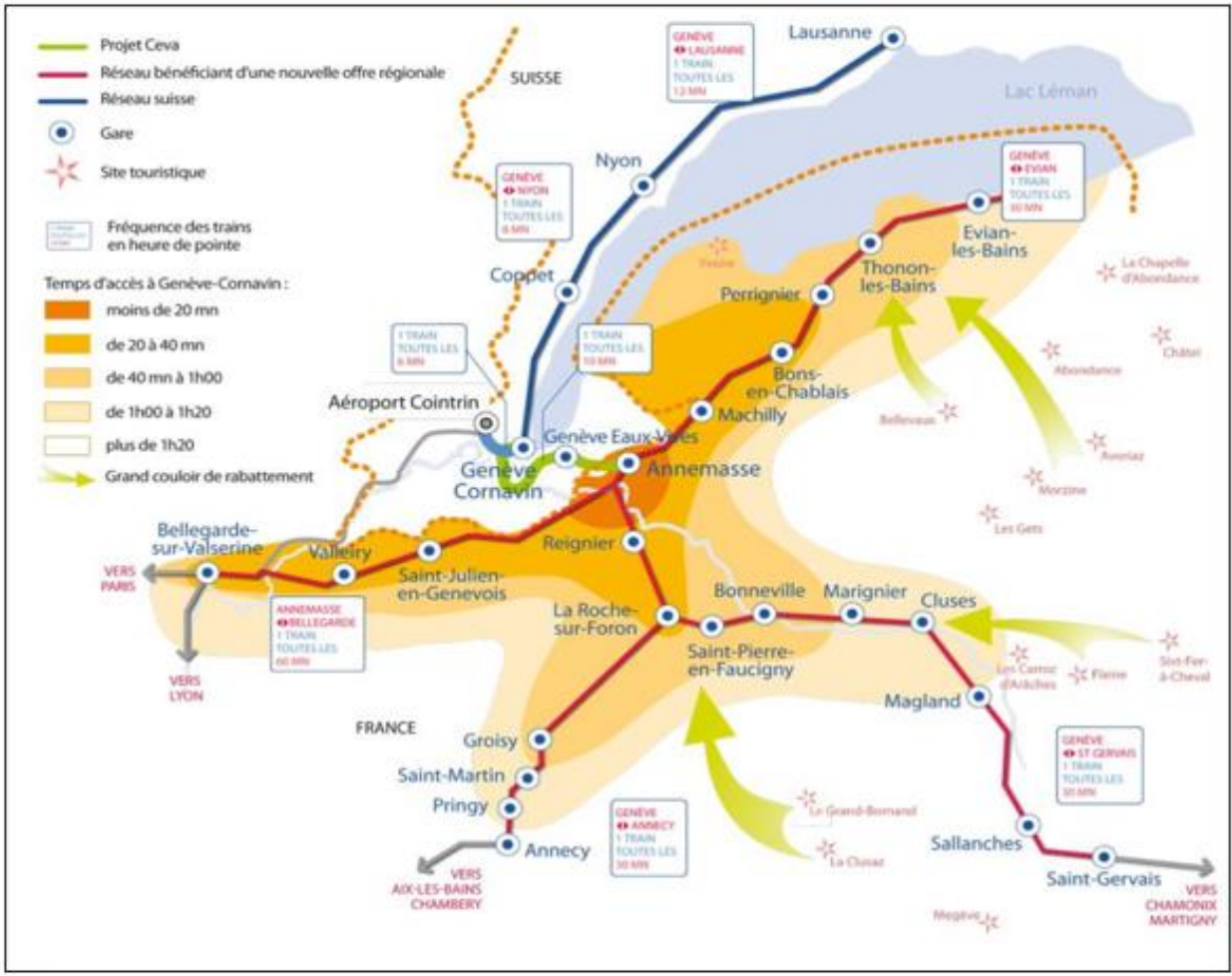
Le projet Léman Express, l'élément déclencheur du pôle d'échanges de la gare d'Annemasse

Cornavin Eaux-Vives Annemasse

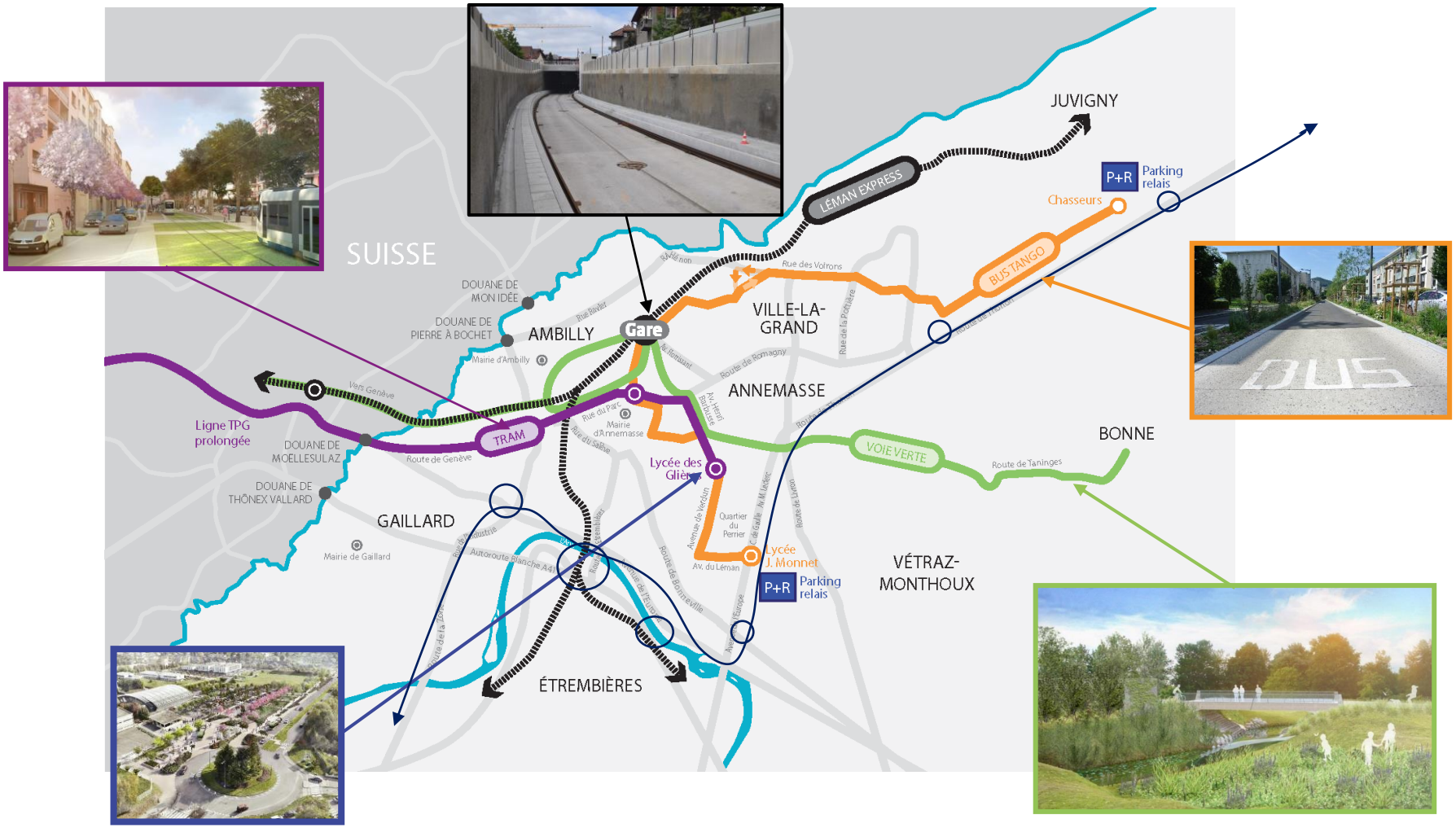
Une infrastructure de 17 km
Un train toutes les 10 minutes entre Annemasse et Genève (en période de pointe)

Le RER Franco Valdo Genevois

Une offre de service renforcée sur l'ensemble de la Haute-Savoie du Nord : La connexion des réseaux Suisse et Français
230 km de lignes, 45 gares dans un rayon de 60 km autour de Genève
Un train toutes les 30 minutes sur l'ensemble des branches de l'Etoile ferroviaire (en période de pointe)



Une politique de mobilité multimodale qui se concrétise et qui se développe



LE PROJET DE L'ECOQUARTIER DE L'ETOILE ANNEMASSE-GENEVE

Un nouveau morceau de ville de 19ha autour de la nouvelle gare d'Annemasse

* photo aérienne du site datant de 2012

Le projet urbain : Axonométrie du projet

Le projet urbain : Mixité du programme / Mixité Sociale

FONCTIONNELLE :
60% logements, 40% activités

SOCIALE :

1/3 de logements en accession libre

1/3 de logements en accession abordable

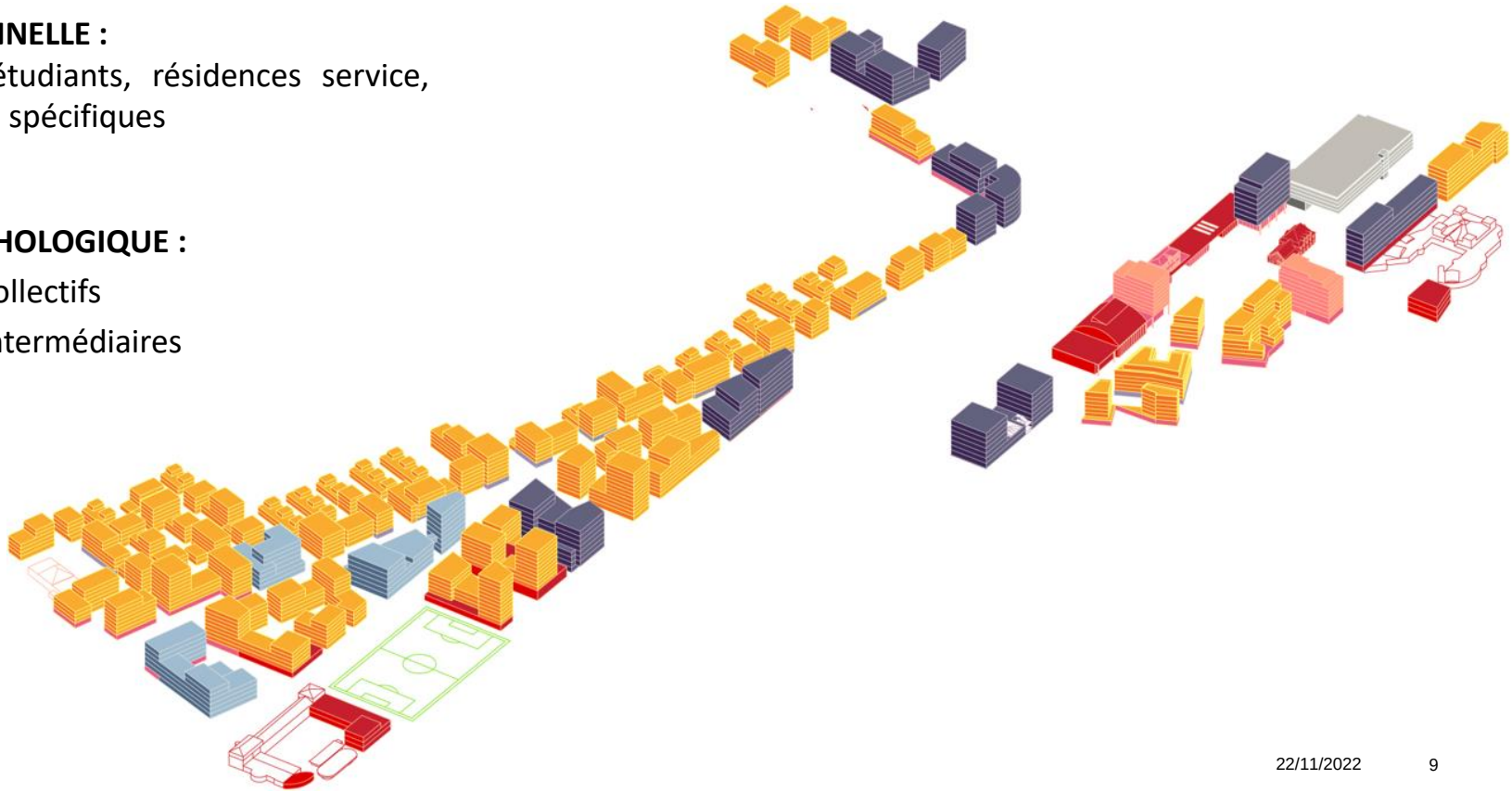
1/3 de logements locatifs sociaux

GENERATIONNELLE :
Logements étudiants, résidences service, équipements spécifiques

TYPO MORPHOLOGIQUE :

Logements collectifs

Logements intermédiaires



Une programmation mixte et équilibrée pour un écoquartier de 166 475 m2 SDP

Programmation	En m² de SDP
1 500 logements, avec pour répartition :	100 544 m²
1/3 accession libre *1/3 logement abordable* *1/3 logement locatif social*	
Bureaux (tertiaire)	28 026 m²
Commerces de proximité et activités	8 070 m²
Hôtellerie	9 295 m²
Equipements publics	5 617 m²
Pôle de formation supérieure	14 923 m²

SESSION D’ECHANGES

Pilotage des opérations d'aménagement par les collectivités

Maîtrise du développement de son territoire :

- Choix du périmètre, du programme et des ambitions ;
- Définition du cadre appliqué au projet ;
- Pilotage et contrôle du processus ;
- Maîtrise de la qualité des constructions et des aménagements des espaces publics ;
- Possibilité de mobiliser des acteurs du territoire et des partenaires (EPF, CHAL, SNCF…);

« Délégation » des missions à un aménageur :

- Appui sur les compétences et expertise d'un professionnel d'aménagement pour la mise en œuvre;
- Partage les risques entre la collectivité et l'aménageur ;
- Maîtrise du coût de l'opération.

Quels risques / avantages pour la collectivité ?

Ambitions de la collectivité :

- Pilotage du projet porté par l'Aménageur mais possibilité de désaccords politiques sur le programme du projet ou son financement ;
- Risque d'augmentation du coût des participations publiques conformément avec la matrice des risques ;
- Portage de l'ambition sociale avec la règle des trois tiers (1/3 logement libre , 1/3 logement abordable et 1/3 logement social) ;
- Réussir à ce que le projet devienne un démonstrateur d'innovation et d'ambition sociale, environnementale et architecturale sur le territoire ;

Prise de risque	Collectivité	Aménageur
Foncier	100%	0%
Etudes	100%	0%
Surcoûts liés à la programmation des travaux et études liées jusqu'à validation de l'AVP	100%	0%
Surcoûts liés aux travaux et démolitions et études liées après validation de l'AVP	0%	100%
Commercialisation des logements libres	100%	0%
Commercialisation des logements abordables	100%	0%
Commercialisation des logements sociaux	100%	0%
Commercialisation des activités tertiaires	50%	50%
Commercialisation des commerces et hôtels	50%	50%

Extrait matrice des risques, TCA ZAC Etoile

Quels risques / avantages pour la collectivité ?

Avantages pour la collectivité :

- Maîtrise du développement avec une vision globale du territoire ;
- Maîtrise de la qualité des constructions et des aménagements publics ;
- Possibilité d'encadrer la programmation et les ambitions de qualité urbaine, architecturale, environnementale et sociétale ;
- Travail sur les projets avec un urbanisme négocié (plus souple et adaptable que l'urbanisme réglementaire) ;
- Appui sur un professionnel d'Aménagement avec une expertise nationale couplée avec une expertise en immobilier ;
- Délégation à un aménageur permettant de ne pas augmenter le nombre ETP pour porter en régie

Quels risques / avantages pour l'aménageur ?

Risques de l'aménageur :

- Risques plus au moins partagés avec les collectivités (en fonction de leur souhait de maîtrise de l'opération) ;
- Portage des dépenses de l'opération et de l'endettement ;
- Portage des risques « classiques » dans l'aménagement : cout et planning de l'opération (recours, travaux, commercialisation, pollution…) ;

Quels risques / avantages pour l'aménageur ?

Avantages pour l'aménageur :

- Accompagner la collectivité pour réaliser un projet d'ensemble avec des ambitions élevées ;
- « Terrain de jeu » pour innover et porter haut les ambitions du territoire :
  - Quartier à Energie zéro ;
  - Qualité architecturale et qualité d'usage des logements
  - Démarche de mise en usage du quartier et de l'innovation sociale : création d'un Forum, d'un parcours artistique ;
  - Démarche de maîtrise unique des RDC actifs avec la collectivité, l'EPF et la Foncière ;

Merci de votre attention

Territoire d'innovation

SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE

Réseau National des Aménageurs

25 novembre 2022

La SPL Territoire d'Innovation : une structure dédiée

Pays de Gex agglo

FERNEY VOLTAIRE

SAINT GENIS POUILLY

Ville de Gex

AIN le Département

Divonne-les-Bains

ORNEX Commune du Pays de Gex

Prévessin-Moëns

Cosmopolite, dynamique & verte

Les collectivités actionnaires

L'aménageur

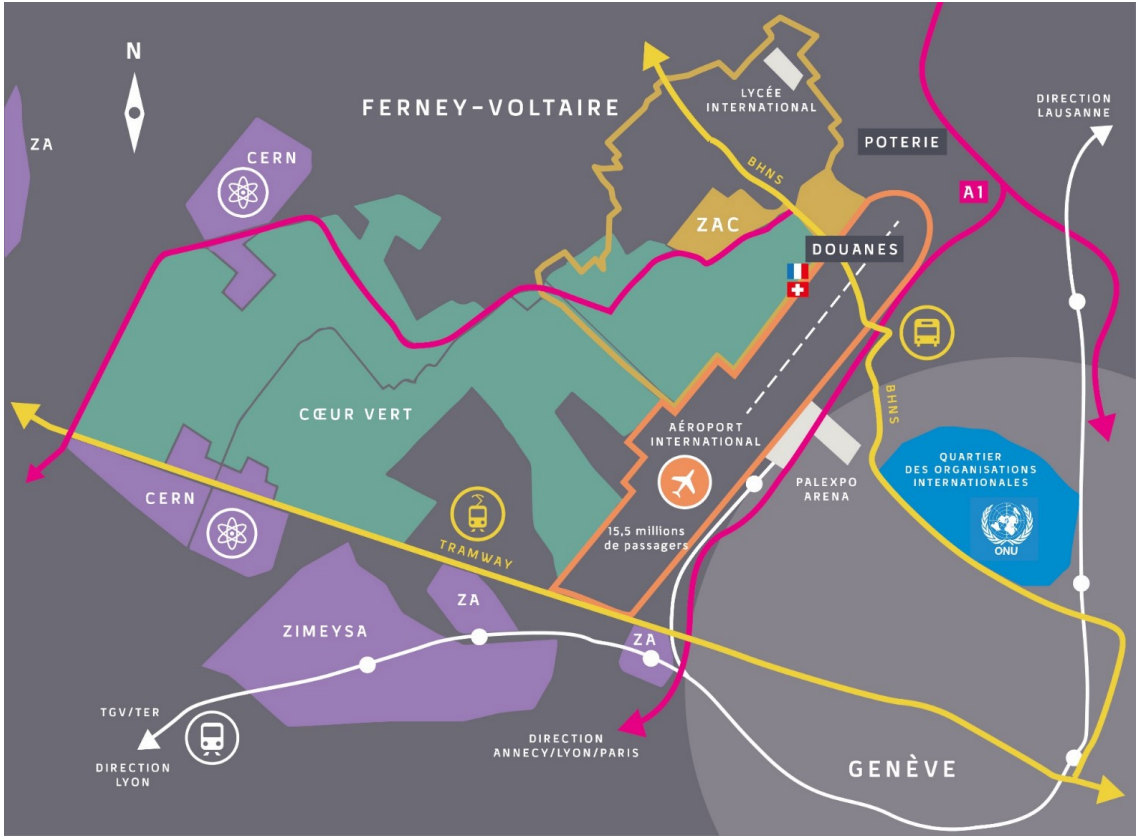
Territoire d'innovation

SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE

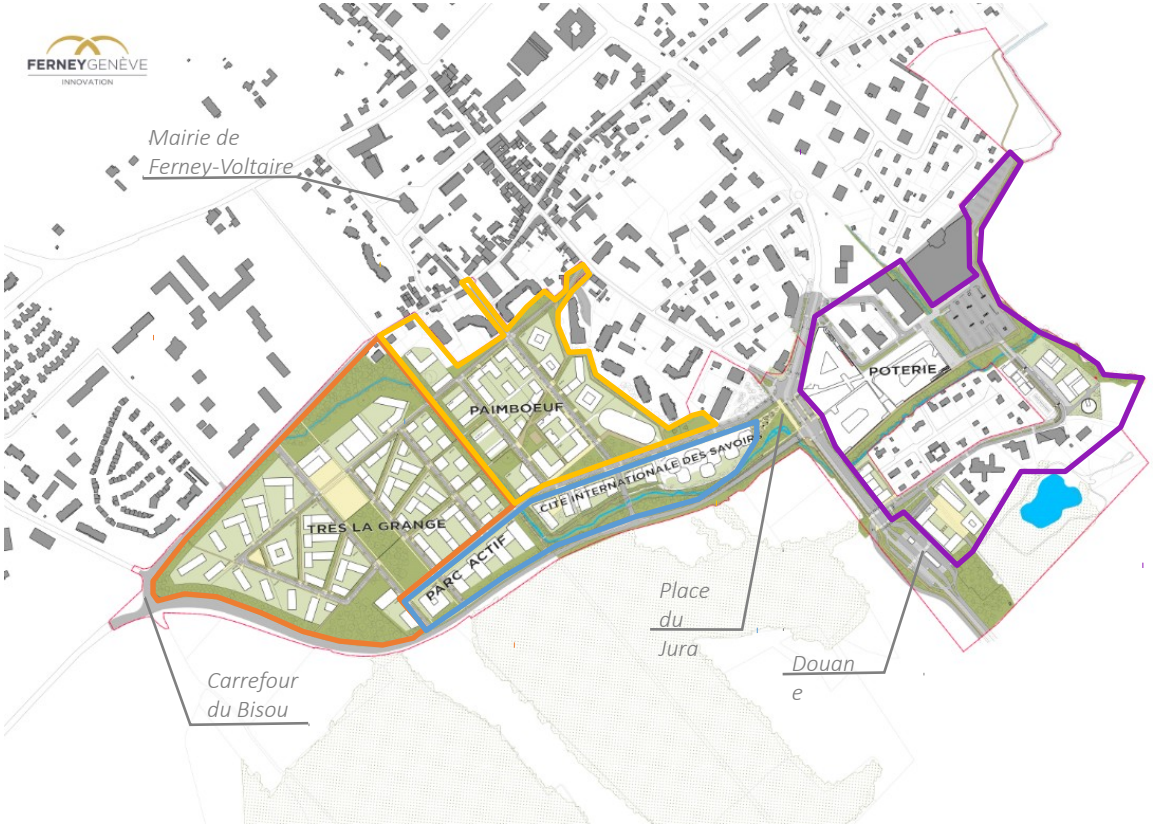
La ZAC

FERNEYGENÈVE INNOVATION

ZAC Ferney Genève Innovation , une adresse du Cercle de l'Innovation



L’opération Ferney-Genève Innovation



195 000 m²
de zone d’activités
hôtel, bureaux,
centre de conférence,
centre de sport et bien-être

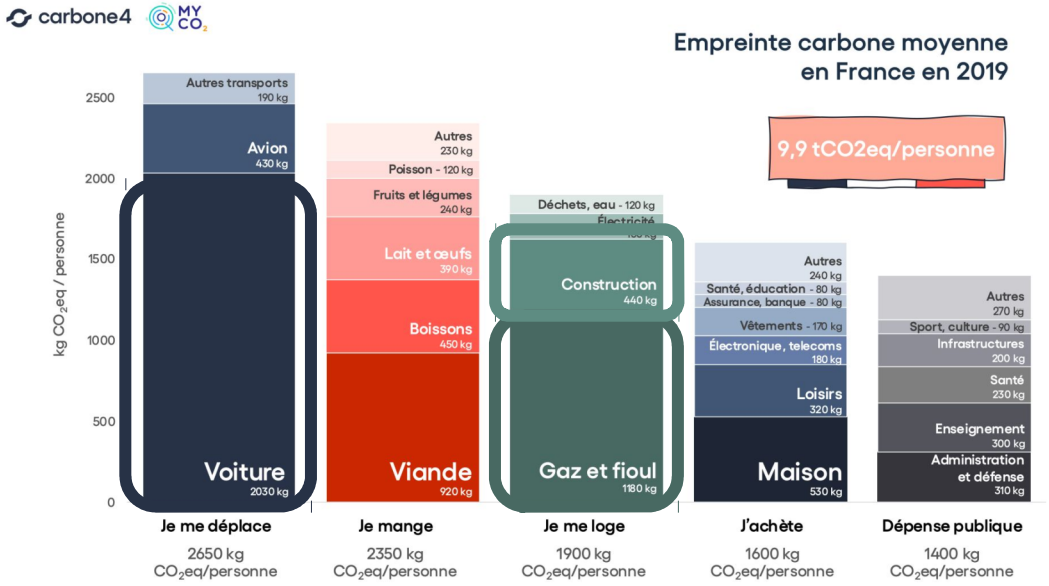
Près de **4500**
emplois supplémentaires

2500 LOGEMENTS
dont 30% de locatifs sociaux
et 20 % de logements abordables

15 000 m²
d’équipements publics

Schéma directeur Obras /Estran/ Alphaville/ Alto Step / Icon

Stratégie Bas Carbone de la ZAC Ferney Genève Innovation



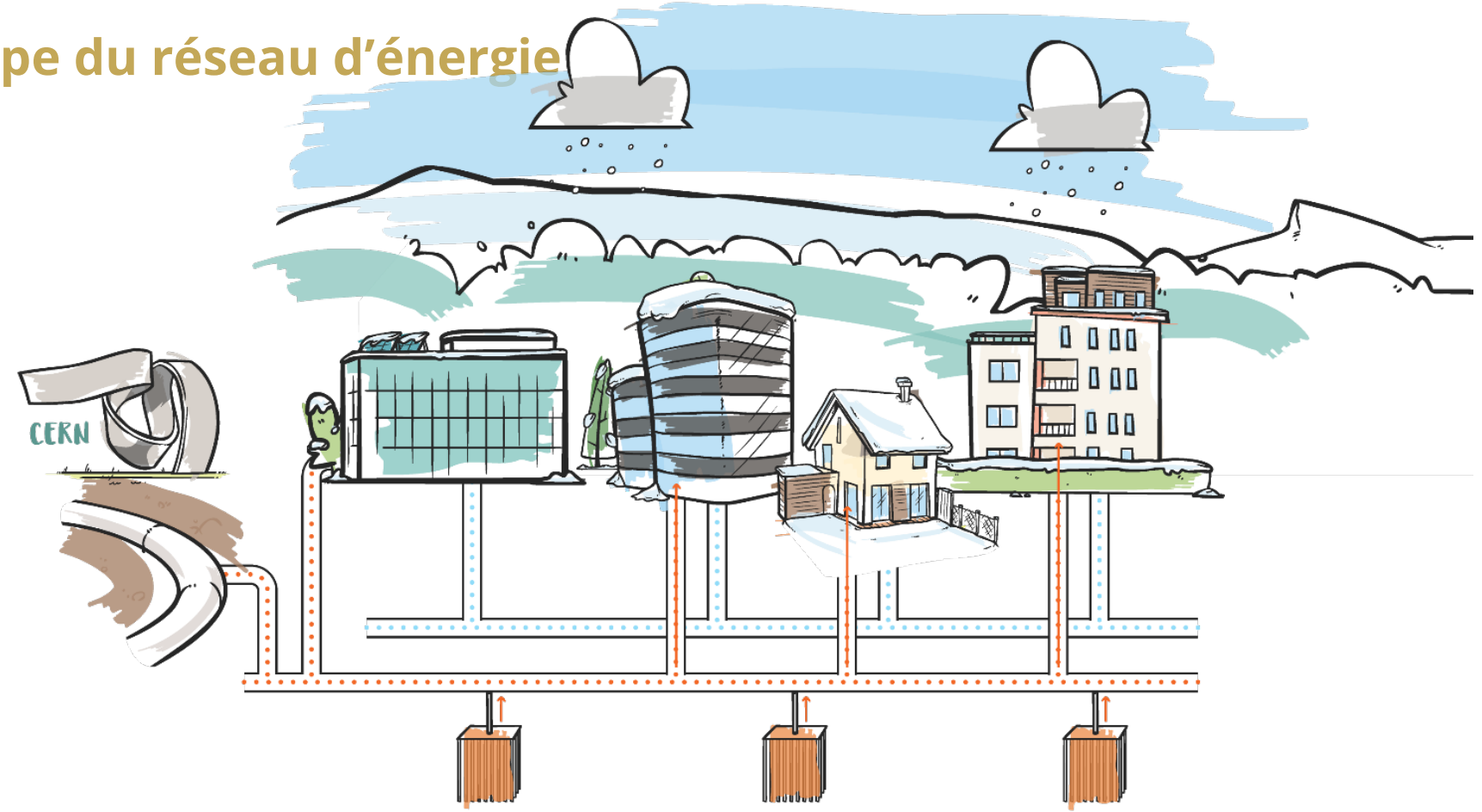
Gaz inclus : CO2 (hors UTCATF France), CH4, N2O, HFC, SF6, PFC, H_2O (trainées de condensation).
Source : MyCO2 par Carbone 4 d'après le ministère de la Transition écologique, le Haut Conseil pour le Climat, le CITEPA, Agribalyse V3 et INCA 3.

Fournir une énergie renouvelable

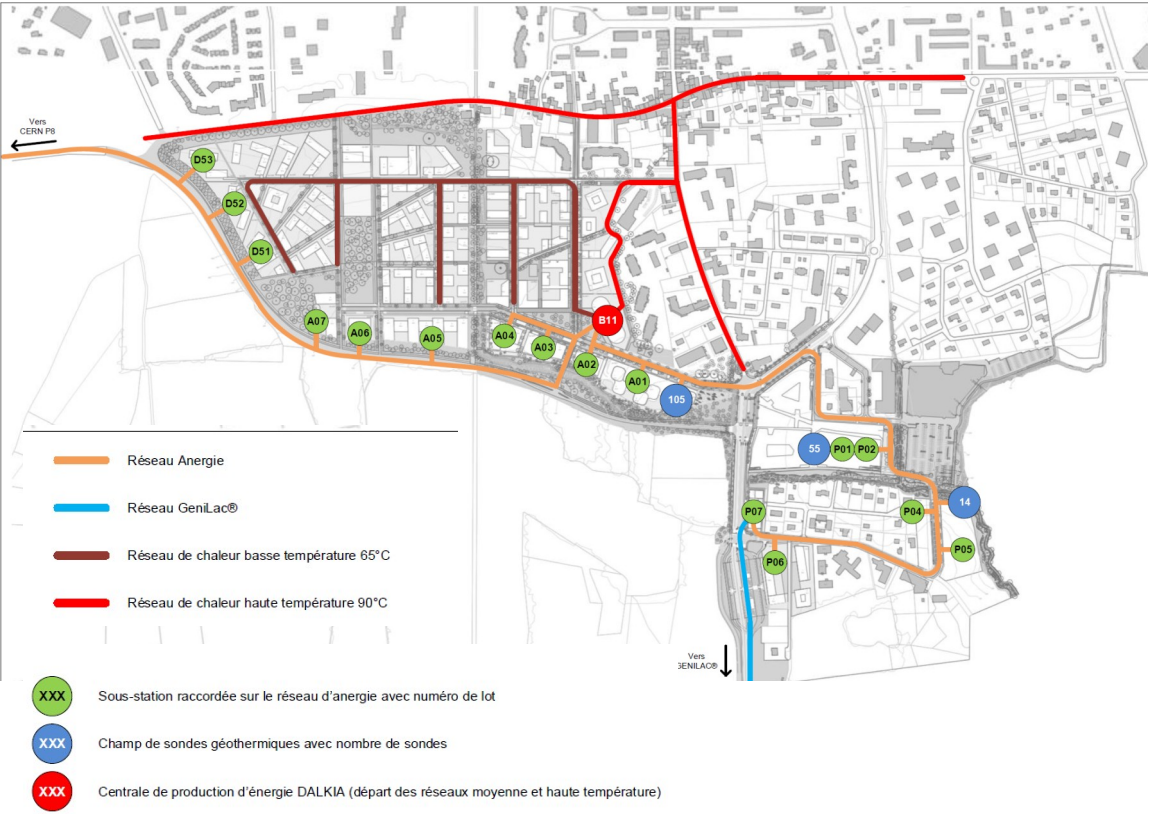
Offrir des alternatives à la mobilité individuelle thermique

Construire en matériaux biosourcés

Principe du réseau d’énergie

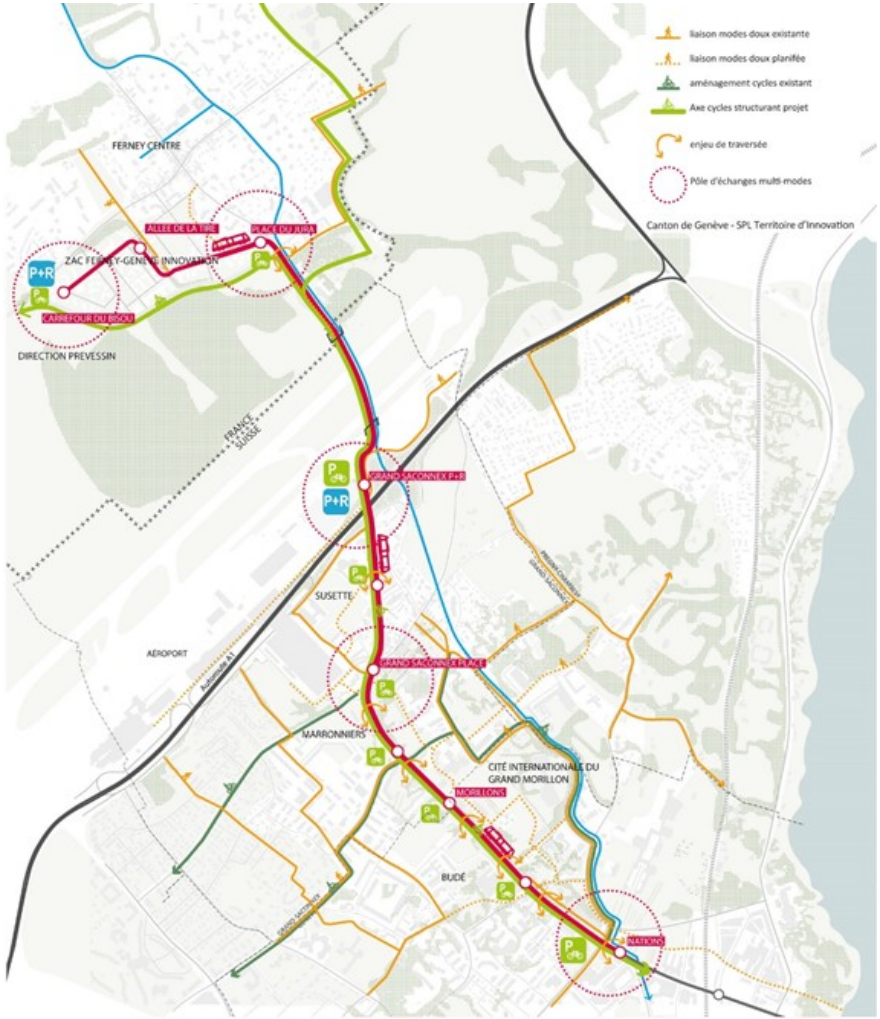


Réseau d'énergie de Ferney Voltaire



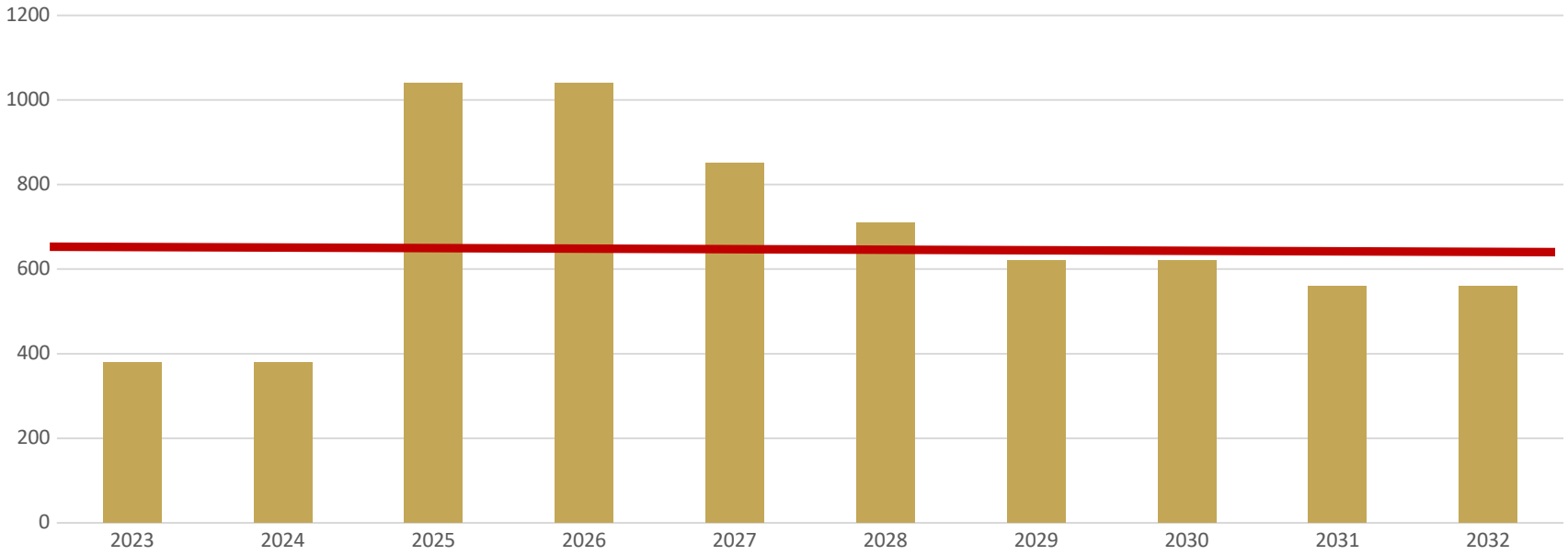
- **Fourniture de chaleur (23 GWh/an) aux bâtiments existants (hors-ZAC)**
- **Fourniture de chaleur (20 GWh/an) et de froid (6 GWh/an) à la future ZAC**
- **Taux ENRR : 52 %,**
- **Suppression 5 000 tonnes les émissions de CO2 par an (par rapport aux solutions de chauffages carbonées)**

Concept mobilité autour du tramway



Hotspot : nouveaux services pour la transition énergétique

Besoins bois construction pour la ZAC Ferney Genève Innovation (tonne/ an)



Impulsion d'une filière construction bois

FIBOIS AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Girod Moretti CONSTRUCTION BOIS

DUCRET La maîtrise du bois, notre vraie nature

Pôle de Compétitivité Xylofutur Produits et Matériaux des Forêts Cultivées

Gustave ingénieur du bois

RODA ARCHITECTES

graam ARCHITECTURE

r2k ARCHITECTE

URBAIN des BOIS

REI HABITAT

PICHET IMMOBILIER

linkcity

Terrinnov

SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE

Réseau National des Aménageurs

Echanges avec la salle

Soutenu par

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Réseau National des Aménageurs

CYCLE 2022 - Osez l'aménagement !

Prendre le risque de faire et faire avec le risque

Vendredi 25 novembre 2022

Soutenu par

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Réseau National des Aménageurs

Point d’étape sur la feuille de route décarbonation de l’aménagement.

Avec Anne Fraisse, Urbain des Bois et Jean-Marie Quéméner, DHUP

Soutenu par

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

POINT D'AVANCEMENT

CHAÎNE DE VALEUR AMÉNAGEMENT – 23 11 2022

Chaîne de valeur de l'aménagement
Point de situation sur l'avancement des travaux

Coprésidents : Anne Fraisse + DGALN

Axes de travail

1- Inventaire des émissions de la chaine de valeur

2- Décarboner l'acter d'aménager :
- Matériaux,
- Process,
- Sol (limiter l'artificialisation).

3- Par l'aménagement, permettre de décarboner les usages :
- Accès à l'énergie et chaleur décarbonées,
- Mobilité : réduction de la demande, mode décarbonés.

Chaîne de valeur de l'aménagement

Point de situation sur l'avancement des travaux

Groupes de travail	Rapporteurs	Orientations
GT 1 – Planification territoriale	Benoît Quignon (Consultant) Pierre Laplane (agence d'urba d'Alsace)	- Densité désirable, - Préservation des espaces naturels, - Mieux et moins mobile, - Monitoring trajectoire carbones aux bonnes échelles et PLU i 4 /1 (PLU, PLH, PDU, PCAET)
GT 2 – Aménagement opérationnel	Marjan Hessamfar (CNOA) Sarah Bellier (EPA Nice Ecovallée)	- Foncier bas carbone, - Programmation urbaine, - Economie circulaire, - Performance énergétique des opérations - Evaluation et indicateurs
GT 3 – Mobilité et aménagement	Xavier Neuschander (FNTP) Xavier-Yves Valère (DGITM)	- Logistique urbaine, - Accompagnement ZFE, - Interface pôle TC / urbanisme, - Vélo
GT 4 – Des infrastructures et espaces publics décarbonnés et résilients	Eric Ollinger (DGITM) Jean-Christophe Louvet (FNTP) Valérie Lasek (EPA Bordeaux Euratlantique)	- Recyclage et ré-emploi, - Choix de matériaux et process de mise en œuvre, - Végétalisation et création de puits de carbone, - Commande publique / formation des acteurs.
GT 5 – Instruments financiers	Anne Fraisse JM Quéméner	- Subventions, - Fiscalité (appui prestation adhoc) - Investissements publics, - Instruments non conventionnels : monétarisation du carbone.

Chaîne de valeur de l'aménagement
Perspectives

Enseignements et points de vigilance

- Des questions transversales :
  - Effort financier,
  - Besoin d'outils de suivi de la trajectoire carbone,
  - Formation de l'ensemble des acteurs de la chaîne (élus, services, opérateurs, usagers/exploitants)
  - Assurabilité des innovations (ATEX…)
- **Des alertes :**
  - Différenciation territoriale indispensable : ancien/neuf, dense/peu dense, rural/ville moyenne/zone péri-urbaine/métropole,
  - Emboîtement des échelles (région, bassin de vie, bloc communal, opération d'aménagement) et du tempo de la planification territoriale (SRADDET, SCOT, PLU)
  - Hostilité des collectivités à la mise en place d'objectifs quantitatifs de réduction des émissions de GES basés sur des indicateurs en tonne de C02.

Suite des travaux

- Remise de propositions de leviers de décarbonation par les groupes de travail : 30 novembre 2022,
- Réunion du comité d'experts : 29 novembre 2022,
- COPIL de synthèse des propositions : 8 décembre 2022,
- Préparation de la feuille de route,
- Réunion de travail sur la décarbonation des territoires ruraux (1ere 15aine de janvier),
- COPIL de présentation de la feuille de route : 19 janvier 2023,
- Evenement de remise des feuilles de route : fin janvier 2023

Réseau National des Aménageurs

CYCLE 2022 - Osez l'aménagement !

Prendre le risque de faire et faire avec le risque

Vendredi 25 novembre 2022

Soutenu par

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Réseau National des Aménageurs

Merci à toutes et tous !!

13h - 14h : Déjeuner à l'étage

14h : Reprise

- Salle 201 - GT1 - Aménager et construire face aux inondations : les réseaux ?
- Amphi - GT2 - Rôle de l'aménageur pour aider les collectivités à s'engager face aux enjeux climatiques et naturels.
- Salle 301 - GT3 - Osez transformer les bureaux en logements, comment anticiper les évolutions sociétales ?

Soutenu par
GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Réseau National des Aménageurs

CYCLE 2022 - Osez l'aménagement !

Prendre le risque de faire et faire avec le risque

Vendredi 25 novembre 2022

Soutenu par

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité