

Cycle 2020 – 2021

L'aménageur au coeur d'injonctions contradictoires, comment résoudre l'équation ?

Journée 4 : Relance post covid et stratégie bas carbone, comment faire opérationnellement ?

Jeudi 25 novembre 2021

Contexte

Le cycle 2020 - 2021 du RNA a été dédié aux injonctions paradoxales vécues au coeur des projets d'aménagement opérationnel et au partage de leviers pour les dépasser. Il s'est achevé avec cette 4ème journée, dans le contexte de :

- **crise Covid** qui interroge à la fois la qualité d'usage des logements collectifs, impose une relance de l'économie, une relance de la production de logement et un soutien à nos activités productives ;
- **crise climatique et environnementale, d'accélération de la RE2020 et des ambitions bas carbone**, qui exigent un profond changement des référentiels d'aménagement et de construction ;
- **réticences** des populations locales **face aux projets de construction et d'aménagement**, qui se sont traduites dans les urnes lors des dernières élections municipales et désormais dans la frilosité de nombreux élus en matière portage et de lancement de projets de développement urbain, **y compris par recyclage**.

Or, comme l'a rappelé en introduction la ministre Emmanuelle Wargon, il est essentiel que les collectivités, avec les aménageurs et l'État, développent davantage leurs projets d'aménagement opérationnels. Le projet urbain, décliné en projet(s) d'aménagement opérationnel(s), est en effet l'une des clés pour produire la ville durable, qui **permet d'agir en trouvant des équilibres collégiaux et contextualisés optimaux face aux multiples ambitions économiques, sociales et environnementales à relever.**

Patrice Vergriete, président de la communauté urbaine de Dunkerque et de **France Ville Durable** a également rappelé **l'importance du rôle clé joué par les aménageurs dans toutes les transitions. Ils constituent, aux côtés des collectivités donneuses d'ordre, une clé de voûte pour accompagner le changement de méthode dans la façon d'aménager la ville de demain**, à ne plus penser en silo et adopter une logique d'écosystème d'acteurs. Il a également rappelé **l'importance de défendre notre concept de ville durable à la française et nos savoirs-faire** face à des concepts de villes parfois très différents à l'étranger.

Le RNA a ainsi organisé un **partage de travaux nationaux d'actualité relatifs à la relance de la construction, au référentiel de qualité du logement, à la RE2020 et au projet de loi Climat.** Un croisement de retours d'expériences opérationnelles et des débats ont également été organisés autour des questions clés suivantes :

- **Comment l'aménagement peut aujourd'hui permettre de produire davantage de logements, de qualité, bas carbone et à prix maîtrisés ?**
- **Afin que les activités productives trouvent réponses à leurs besoins, notamment logistique, le tout dans une logique bas carbone, comment l'aménagement peut freiner l'éviction des activités productives dans les zones urbaines ou les y accueillir de nouveau ?**
- **Quel rôle clé l'aménagement urbain joue face aux 4 défis de la ville durable, quels écueils peut-il permettre d'éviter ?**

Travaux nationaux

1. Relance de la construction de logements en zone tendue

Les co-rapporteurs de la commission pour la relance durable de la construction de logements (commission Rebsamen) confirment une **forte baisse de la construction actuelle, notamment en zone tendue**, amorcée avant la crise et qui se poursuit. Les maires y jouent un rôle décisif, mais au-delà, l'opposition des habitants face à la densification et l'accueil de nouveaux habitants est très forte. La réforme de la taxe habitation a également eu un impact et ne favorise pas les consensus locaux en faveur de la construction de logements, en particulier sociaux.

Face à ce constat préoccupant, il y a **enjeu à redéployer un discours politique fort de l'État et des maires pour réhabiliter l'acte de construire, défendre son intérêt général et en défendre les vertus**. Dès 2022, seront encouragés les **contrats locaux pour la relance**, avec une réorientation associée de l'aide à la relance de la construction durable (ARCD - 142 millions). Ces contrats seront l'occasion de préciser les exigences, mais aussi **engagements de l'État et des maires, notamment pour favoriser l'intensité urbaine, déployer une qualité de logements, d'aménagements et d'équipements publics**. Le rétablissement du lien fiscal entre commune et nouveaux habitants serait souhaitable. Des mesures visant à accélérer les cessions foncières publiques et privées, ou encore à fluidifier les conflits avec les maires en matière de permis de construire, sont proposées. Même si le chantier est vaste, des alertes sont faites concernant la fiscalité actuelle, qui incite à la rétention foncière.

2. Référentiel de qualité des logements collectifs neufs

Laurent GIROMETTI, directeur général EPA Marne, et François LECLERCQ, architecte urbaniste, ont travaillé sur le **référentiel du logement de qualité, circonscrit au collectif**. Depuis plusieurs décennies, une **dégradation des surfaces habitables** est observée, avec une **dépendance plus forte des logements aux espaces publics, à la ville**. **Le logement est davantage devenu lieu de passage, et n'offre plus nécessairement de refuge** à chaque membre du foyer.

Face à ce constat, **le référentiel**, bâti à partir d'expériences réalisées dans le cadre de chartes locales de qualité et de comparaisons avec les exigences de voisins européens, **pose des exigences en matière** :

- **de surfaces** autant des pièces à vivre que des chambres ;
- **de hauteurs, de volumes** des logements, **d'aspect traversant, de prolongation à l'extérieur** ;
- **d'évolution** dans le temps du logement, voire de mutabilité, notamment de bureaux en logements.

Certaines exigences pourront être adossées au **Pinel+**, mais l'autre levier crucial repose sur les politiques locales de qualité des logements, déclinées dans les **chartes locales de qualité**. Elles s'avèrent être de bons outils, **dès lors qu'elles sont assorties de politique volontariste de construction et utilisées comme des outils de dialogue**.

3. Réglementation environnementale 2020 et construction bas carbone

Emmanuel ACCHIARDI, sous-directeur de la qualité de la construction de la DHUP rappelle les grands principes introduits par la RE2020 qui remplace la RT2012 au 1^{er} janvier 2022.

La RE2020 comporte des jalons jusqu'en 2031, pour atteindre -30 % de poids carbone d'un bâtiment par rapport à aujourd'hui (750 kg de CO₂ / m² à 400). Elle est le volet « bâtiments neufs » de la stratégie nationale bas carbone et s'articule autour de 3 axes :

- **l'énergie** : il s'agit de continuer le processus déjà engagé sur la sobriété et l'efficacité énergétiques ;
- **le carbone, qui est une nouveauté** : est désormais introduite une exigence d'analyse de cycle de vie, pour essayer d'évaluer l'empreinte carbone du bâtiment sur tout son cycle de vie ;
- **et le confort d'été, avec un indicateur** visant à limiter le nombre d'heures d'inconfort thermique.
- une dimension sanitaire a également été apportée par la Loi ELAN (qualité de l'air intérieur, ventilation...).

Les modes de construction vont devoir évoluer fortement, pour composer par exemple avec la fin du gaz comme source unique, l'augmentation de la part du bois et biosourcé y compris en gros œuvre, le recours à une meilleure ventilation naturelle... Nous sommes à ce jour dans une **phase d'apprentissage, que le PIA4 vient soutenir** avec notamment 100 millions d'euros investis sur un AMI **bois et biosourcés**, complété par un AMI en cours sur la **mixité des matériaux**.

4. Actualités ministérielles en matière d'aménagement durable

Jean-Baptiste BUTLEN, sous-directeur de l'aménagement durable de la DHUP rappelle qu'en soutien aux 4 défis de la ville durable (sobriété, résilience, inclusion et production), un manifeste a été publié par France Ville Durable, le référentiel sur la qualité du logement a été élaboré, un **AMI lancé par les ministères du Logement et de la Culture** a été lancé, le **PIA4 amène 675 millions, en autres pour soutenir des projets démonstrateurs de la ville durable.**

La loi climat et résilience porte les engagements du ZAN, les décrets doivent être publiés entre février et mai 2022. Ils sont articulés autour de 3 piliers : observation, planification et accompagnement des territoires. **La loi n'impose pas un décompte projet par projet. Les trajectoires doivent être territorialisées** dans les documents de planification régionaux, ainsi que dans l'ensemble de la hiérarchie. **L'effort de construction doit rester ambitieux partout où cela est nécessaire, notamment via les projets d'aménagement qui doivent continuer à se développer.** L'application des -50 % ne sera donc pas uniforme, puisque les besoins en logements et locaux économiques ne le sont pas. **Une étude d'optimisation de la densité des constructions** devra être désormais déposée avant l'étude d'impact.

La pérennisation du fonds friches, qui a mobilisé 650 millions pour 1 050 lauréats sur les récentes 2 éditions, est étudiée. **Une seconde édition de l'ARCD** de 175 millions est en **préparation. Les PPA, GOU et ORT sont renforcés** avec la loi climat et le seront davantage avec la loi 3DS.

La loi climat prévoit une **liste de communes affectées par l'érosion du trait de côte**, avec l'instauration d'un droit de préemption et un renforcement des compétences des EPF pour organiser le repli stratégique et de recomposition d'ensemble. 3 PPA ont déjà été signés en 2021 à ce sujet, avec une enveloppe de 10 millions.

Séquence 1 - Comment produire le logement de demain par l'aménagement, dans un contexte d'accélération de la stratégie bas carbone ? Quels paradoxes actuels, comment progresser ?

Qualité des logements et bas carbone : quelles innovations portées sur le terrain ?

Pour un aménageur comme la Solideo sur le projet du village Olympique, **les exigences actuelles de qualité des logements se posent déjà dans :**

- un projet en recyclage foncier et **l'accès aux transports en commun** ;
- **le développement d'une identité** pour que les futurs habitants aient envie d'y vivre, qui se travaille en développant le lien avec la Seine et la qualité des espaces publics, en prenant appui sur le patrimoine industriel et les traces du passé, en diversifiant l'architecture pour éviter l'uniformité ;
- **une programmation de fonctions très diversifiées** avec des activités en RDC et des équipements publics offrant une ville animée en journée et le soir ;
- **une programmation de logements de tous types et de toutes tailles, et d'hébergements** ;
- **une programmation de groupes scolaires allant de la crèche au lycée, fondamentale** ;
- **l'accessibilité universelle** face aux handicaps, de l'espace public aux logements ;
- **l'excellence environnementale dont les qualités bas carbone** : mixité béton / bois, matériaux biosourcés, énergies renouvelables, ratios de stationnement abaissés, objectifs de confort d'été, réemploi des matériaux issus des démolitions ; mais aussi **coeur d'ilots privés sauvages** pour le lien ville / nature, forêt urbaine...

Un promoteur comme Icade, qui intervient entre autre le village olympique, pousse les **innovations suivantes :**

- de manière générale sur les livraisons récentes : **production de surfaces cohérentes avec celles encouragées** par le récent référentiel ; **difficultés à produire les volumétries notamment pour les T3 et au-delà** ; sous l'effet du marché, **surfaces extérieures plus grandes que celles encouragées** ;
- sur le village olympique, Icade teste des innovations rarement demandées ailleurs : **réversibilité des logements, accessibilité universelle, développement d'une forêt urbaine sur des sols pollués, réemploi de matériaux, constructions mixte** dans un objectif de bas carbone et traçabilité des ressources, **résilience climatique** (simulations thermiques, systèmes chauffants et rafraichissants)
- sur l'opération de la Cartoucherie à Toulouse, les efforts ont porté sur **la qualité de la desserte des logements par vélo** avec des passerelles à chaque étage, **l'aménagement paysager personnalisé avec des balcons sur-mesure** adaptés aux lieux, un **volet bas carbone très important** ;
- sur Wood&Stone à Bordeaux, travail sur la mobilité notamment avec un **parking bois / béton comportant de la biodiversité, des usages extérieurs partagés** ;
- le **développement de start-up** au sein d'Icade pour créer des partenariats à tous les niveaux, y compris en **faveur de la bonne gestion avale de services.**

Un bailleur social comme la CDC Habitat attache autant d'importance à la qualité technique du logement qu'à l'**appréciation qu'en ont les clients, qui n'est globalement pas encourageante depuis 15 ans**. L'explosion de la production par VEFA a conduit le bailleur à établir un **référentiel de qualité applicable à toutes les opérations, mais il ne permet pas vraiment d'améliorer la conception**. Par ailleurs, les **surcoûts de ces innovations** peuvent être absorbés sur des fonciers déjà détenus, mais restent donc ponctuelles.

Quels leviers et quelles difficultés pour progresser au sein des acteurs de la chaîne ?

S'agissant de qualité du logement et de bas carbone, **les innovations sont possibles grâce aux efforts de l'aménageur, en préalable et en soutien des acteurs aval**.

L'aménageur a en effet :

- **travaillé à partir des chartes de qualité locales de logements, tout en laissant place au dialogue ;**
- **fixé dans son cahier des charges et de prescriptions des objectifs de résultats, et non de moyens ;** par exemple -40 % de poids carbone par rapport aux constructions actuelles, à l'échelle du périmètre promoteur pour le laisser panacher ;
- **engagé des ateliers de travail dès la phase de mise en concurrence et les poursuit** jusqu'à l'atteinte des objectifs ;
- **remonté les filières amont** (bois, biosourcé, réemploi) **et aidé à l'organisation du travail collectif entre amont et aval ;**
- **pris en charge le déploiement du réseau de chaleur et sa gestion temporaire ;**
- **accompagné et soutenu, sans ingérence, les constructeurs-promoteurs concernant l'expérimentation en matière de mixité des matériaux,** en lien avec le CSTB. 1 ETP est mobilisé sur la coordination des ATEX.

Le bailleur social développe quant à lui des opérations en co-promotion avec des duos constructeurs-promoteurs, ce qui permet de travailler autrement lors des phases de conception et de production de manière efficace : les locataires sont satisfaits de ces logements aux caractéristiques qualitatives des années 70 combinées à de meilleures performances environnementales. **Pour progresser en combinant qualité d'usage, environnementale et maîtrise des coûts, le dialogue itératif entre aménageur, bailleur, constructeur et promoteur est essentiel.**

Par ailleurs, les **services désormais attendus dans les appels à projets relèvent de l'échelle du macro-lot** et non plus du bâtiment. La **présence du bailleur dès le début de ces appels à projets** devient désormais indispensable pour éviter des dysfonctionnements lors de la mise en gestion.

Pour les promoteurs et constructeurs, les résultats bas carbone à leur échelle dépendent en partie des choix faits par les acteurs amont à leur intervention. D'une part, il y a une importance cruciale de travailler avec l'aménageur en **objectifs de résultats** et à faire des choix réfléchis parmi les ambitions. D'autre part, **les décisions amont de l'aménageur à l'échelle du quartier pèsent fortement sur les bilans carbone construction :** création ou mutation de réseau de chaleur face à la fin du gaz, mobilités, stationnement en infrastructures, bioclimatisme et aérologie d'ensemble...Des acteurs tiers ont également un poids : quels choix technologiques seront disponibles à la place du gaz en secteur tendu ?

Les promoteurs et constructeurs disposent également de leviers internes, avec des priorités même s'il y a enjeu d'actionner tous les leviers en même temps, :

- **décarboner les matériaux, d'abord par la frugalité - donc par la compacité** (à l'encontre des grands volumes encouragés) ; **puis par le développement de construction mixte béton / bois – biosourcés, et par l'innovation sur les bétons et l'acier bas carbone ;**
- **mieux travailler sur les équipements,** peu étudiés jusqu'ici car forfaitaires (ascenseurs, appareils de fabrication d'énergie, accessoires qui amènent les fluides) ;
- **amélioration du bioclimatisme** aux échelles combinées quartier / bâtiment.

Un amalgame actuel entre matériaux et bas carbone est à éviter ; de même l'imposition de normes sur les matériaux serait catastrophique. **L'enjeu est de raisonner non s en normes, mais en résultats afin de pousser l'innovation.**

Concernant plus particulièrement la construction mixte bois / béton, l'avantage carbone du bois est indéniable, le préfabriqué hors site est indispensable, la phase chantier est plus rapide et moins gênante pour les riverains. Les constructeurs bois alertent sur la vigilance à avoir sur la construction mixte. **La construction mixte bois béton oblige à travailler de manière très collégiale dès l'amont et à anticiper ;** il s'agit de vérifier ce que chaque acteur peut faire, si les objectifs des élus et des maîtres d'ouvrage sont réalistes ; la préfabrication est une contrainte à intégrer, une fois

lancée, ce n'est pas réversible ; les temps de conception sont allongés : une opération bois n'est pas au global plus rapide qu'une autre opération. Il faut **s'entourer d'acteurs ayant déjà de l'expérience**, l'apprentissage collectif est nécessaire, la diffusion du savoir-faire se fera avec le temps. Il faut **réellement faire des choix entre les ambitions** et ne pas tout mener de front, **se limiter à 1 ou 2 ATEX par opération** (exigés par les bureaux de contrôle et assureurs), afin de pouvoir faire face aux surcoûts et aux délais dans les prix du marché. Par exemple, se limiter à 30 % des constructions en bois, et tester d'autres innovations sur le reste ; ou encore ne pas cumuler passif, bois et grande hauteur. Enfin, **la réglementation incendie actuelle**, conçue pour le béton, qui impose de plâtrer le bois, **dégrade le bilan carbone recherché et masque le bois apparent**.

Un constructeur généraliste comme Eiffage expérimente déjà la structure bois sur des bâtiments bas, en restant vigilant à ne pas se centrer et massifier sur un seul matériau, mais sur plusieurs. Des opérations livrées sont déjà prometteuses et mobilisent des **leviers très contextualisés, au cas par cas** :

- **un niveau passive house avec utilisation de l'acier**, avec des containers recyclés combinés à des pompes à chaleur + ECS + double flux ;
- **un niveau E4C2 sur l'agglomération clermontoise avec utilisation massive de bois et de bottes de paille locale**, avec création d'une usine hors site à 10 km du chantier.
- **une opération sur Echo Lagord**, avec pompes à chaleur par bâtiment, stockage d'eau chaud et complément solaire thermique, sans infrastructure, du béton de proximité et des peintures recyclées.

Selon les expériences récentes des constructeurs, **les temps de conception et de production augmentent, des standards régionaux vont se dessiner**. Cette innovation bas carbone coûte, le promoteur veille lui-même à fixer au constructeur des objectifs de résultats, alors même que la réglementation actuelle construite pour l'ère du béton est très axée sur les moyens.

Enfin, le bailleur social identifie quant à lui trois points de vigilance concernant le bas carbone :

- **le surcoût de production avec un coût de sortie acceptable**, difficilement tenable sur des fonciers déjà détenus par un bailleur ou un aménageur, mais encore plus difficile en diffus ; il ne faut pas pousser trop loin d'innovation sur des opérations d'aménagement public, mais **veiller à la répliquabilité du coût testé au sein de projets d'aménagement, afin de structurer les filières pour agir ensuite plus massivement en diffus** ;
- **les difficultés d'appropriation par les habitants en phase de gestion et la maîtrise de l'exploitation** qui peuvent mettre à mal les ambitions carbone imaginées lors de la conception (exemple de la ventilation double flux) ;
- **l'ambition environnementale dépasse la technique du bâtiment et se joue aussi beaucoup à plus grande échelle** pour la mutualisation sur les déchets, l'énergie, les espaces extérieurs etc. **La gestion future de ces services repose encore sur de jeunes entreprises, fragiles, qu'il faut soutenir et développer**.

Conclusion

La qualité du logement combiné au bas carbone implique des **changements de méthode pour l'Etat, les collectivités, aménageurs et acteurs de la chaîne** : faire des choix entre les ambitions à porter, trouver des équilibres ; travailler ensemble et plus tôt entre acteurs ; remonter les filières amont ; accompagner les évolutions de réglementation techniques, s'acculturer collectivement et ne pas chercher la démonstration coûteuse face au besoin de solutions diversifiées, contextualisées, répliquables et massifiables.

L'aménageur est une clé qui permet de réfléchir en système et dans un principe de grande solidarité avec les autres acteurs amont et aval, des masses critiques sont atteintes et les résultats sont amplifiés, au-delà de la construction seule. **Il a par ailleurs besoin d'être mieux soutenu, pour davantage d'efficacité**. Démuni d'outils non simplistes pour relever cette ambition très chronophage, l'aménageur est face à une forte demande sociale et une commande politique qui ne valorise pas le bas carbone au 1^{er} chef. Le bas carbone remet la question des infrastructures au coeur du sujet et il y en a à rendre la ville désirable ! Cela réinterroge également les modes de financement actuel éclatés par bâtiments, ou la force des projets urbains qui doivent être un préalable au projet d'aménagement. L'aménageur doit désormais intégrer des champs d'action qui dépassent le périmètre de sa ZAC, comme sur les questions d'énergie par exemple. Certains développent des filiales énergie, mais tous n'en sont pas en capacité. **L'équation à résoudre reste difficile !**

Les leviers de progrès pour concilier qualité de logement et bas carbone reposent sur **la prise de responsabilité de chaque acteur**.

Séquence 2 - Maintenir et développer l'immobilier d'entreprise destiné aux activités productives en milieu urbain : quelles solutions pour assurer la relance et la sobriété foncière ?

Dans un contexte de relance économique et de sobriété foncière, offrir une qualité de locaux, d'implantations et de services connexes à des prix réalistes est fondamental pour les entreprises productives (industries, artisanat, TPE PME) et les territoires. Toutefois, le marché immobilier des locaux d'activités a des difficultés à trouver sa place dans les projets d'aménagement à côté des bureaux ou du commerce, à proximité du résidentiel, en milieu urbain constitué.

L'éviction des activités productives n'est pas nouvelle, même si le phénomène n'est pas toujours aisé à mesurer en l'absence de définition qui fasse consensus selon Flavie Flament (Lab'Urba). Afin de **mettre en place des solutions de maintien en tissu urbain adaptées au type d'activités productives**, Alphaville propose de retenir quatre approches des activités productives (Cf. schéma). Les cartographies des transferts d'activités vers la 2^e couronne de Rennes notamment, invite à **nuancer l'éviction de l'immobilier productif, les secteurs d'activités étant touchés inégalement**.

Les raisons de cette éviction sont connues : **une moindre acceptation des nuisances associées**, comme le bruit, la pollution ou les risques par les populations locales se conjuguent avec **une compétition pour le foncier** encore accrue par les écarts de valeurs foncières et par l'objectif du ZAN. Cette raréfaction du foncier productif est d'autant plus dommageable que les besoins augmentent, d'une part du fait **du développement de la logistique urbaine**, et d'autre part du fait **de l'impératif de réindustrialisation et de relocalisation de certaines activités essentielles** qu'a révélé la crise sanitaire.

Les aménageurs et les collectivités innovent nécessairement pour expérimenter la densification, la verticalisation ou encore l'insertion dans le tissu urbain dense de **formes nouvelles d'immobilier productif** (urban manufacturing, micro-hubs logistiques). De nombreuses expériences réussies ont déjà vocation à être partagées : le livre blanc élaboré par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, le projet Bordeaux Brazza avec sa programmation en locaux artisanaux de proximité (Bordeaux Métropole), les projets Newton et du MIN qui augmentent les bénéfices des riverains et réduisent les nuisances grâce au plan masse menés par Bordeaux Euratlantique, GreenBiz ou NorthCity qui joue de la dénivellation pour offrir 2 niveaux de plain pied par CityDev Brussels.

L'un des leviers puissants est d'adopter **une conduite de projet partenariale**, qui inclue un partage des connaissances et un dialogue **entre métiers d'aménageur et de développeur économique**, d'une part, **entre aménageur/collectivité et promoteurs**, d'autre part, pour parvenir à une acceptabilité de ces activités dans le tissu urbain. L'exemple de CityDev Brussels montre ainsi l'inflexion de son intervention, d'une structure de développement économique vers un aménageur pouvant porter des opérations mixtes (urbain/économique).

Une dizaine d'outils sont à la disposition des collectivités pour répondre à la demande de foncier productif selon F.Flament et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre. Quatre sont plus souvent mobilisés :

- La **planification** peut faciliter l'encadrement des usages, en fixant dans le PLU des interdictions de changements de destination, ou en définissant des OAP sur les secteurs ciblés.
- La **maîtrise foncière publique** est un outil efficace mais coûteux. Les baux emphytéotiques sont de plus en plus souvent utilisés, et l'expérimentation de baux réels solidaires pourrait offrir des solutions pour l'artisanat ou les PME/TPE.
- La **requalification des anciennes zones d'activités économiques** offre des opportunités pour expérimenter ces pratiques.
- La **fiscalité** (taxe sur les friches commerciales et taxe d'aménagement) qui interroge le « mix » fiscal au profit des activités productives et la portée de ce levier.

Face à la faible rentabilité des opérations, la chaîne de l'aménagement pallie le manque d'investisseurs pour concrétiser les constructions à l'aval, par des solutions de coproduction public-privé originales : CityDev à Bruxelles, proche d'une SEM de développement économique et d'aménagement, assure le portage immobilier des rez-de-chaussée des métiers de bouche sur CityCampus ; l'EPA Bordeaux Euratlantique a lancé un AMI vers les investisseurs immobiliers privés ; l'EPT Grand Orly Seine Bièvre qui étudie la création d'une foncière publique locale dédiée à l'immobilier productif ; un portage foncier d'un EPF.

Le temps de l'aménageur (5 à 10 ans pour mener un projet) contraste avec l'urgence des demandes des entrepreneurs, ce qui nécessite de mettre en place **une capacité d'anticipation et de veille**. CityDev Brussels résume les qualités nécessaires des projets par les « 3M » : modularité, mutualisation, mobilité. L'EPA Sénart expérimente avec un promoteur économique la commercialisation de sites clés en main de tailles variables (démarches administratives

réalisées) s'appuyant sur un jumeau numérique montrant à l'acteur économique les modularités possibles. **Ces actions pourraient être reproduites par d'autres acteurs de l'aménagement pour maintenir et développer l'immobilier productif en ville.**

Séquence 3 - Comment opérer la synthèse face à ces défis, par l'aménagement opérationnel ? Comment composer en intégrant les autres fondamentaux de la ville durable ?

La dernière table ronde a interrogé plusieurs pistes méthodologiques permettant de synthétiser les différents enjeux évoqués lors de cette journée.

UrbanPrint, une démarche d'aide à la décision

La démarche UrbanPrint, co-développée par Efficacity et le CSTB, permet de **calculer des scores énergie et carbone d'un projet d'aménagement et d'interpeller l'aménageur sur des dimensions qu'il n'aurait pas encore creusées.** Cela permet de dépasser la question du bâtiment pour intégrer les sujets de mobilité, d'espace public, des déchets... La technicité de l'interprétation des résultats en fait plutôt un outil à destination des bureaux d'études, mais une version allégée et guidée est en cours de mise au point (UrbanPrint aménageurs) pour en faire un outil d'aide à la décision dès la phase conception d'un projet d'aménagement neuf ou en renouvellement.

Cette démarche est expérimentée par Espaces ferroviaires, filiale d'aménagement urbain et de promotion immobilière de SNCF, qui a été séduite par la dimension « empreinte usager » pour faire communiquer tous les acteurs. Pour la SNCF, ce type de démarche **permet de gérer la complexité et objectiver la prise de décision tout au long du projet.**

Articuler planification globale et opérations innovantes : l'exemple de Rennes métropole

L'expérience de Rennes-métropole montre le **besoin d'une planification globale pour ne pas annuler les efforts réalisés à l'échelle de l'opération.** Le PCAET adopté en 2019 fixe des objectifs ambitieux mais doit déjà être révisé compte-tenu de l'évolution des enjeux. Il faut également mettre en compatibilité les autres programmations : le PLH révisé doit pouvoir ainsi limiter la hausse de la construction dans le diffus.

Il n'est pas envisageable de geler les opérations en attendant que la réflexion stratégique globale fixe les objectifs. En revanche, il doit être **possible de réinterroger les objectifs d'une ZAC en cours de route, en mettant en place des boucles de rétroaction pour améliorer les projets,** et d'expérimenter la faisabilité de certaines innovations sur des projets pour alimenter la réflexion d'ensemble. L'un de ces expérimentations, sur le projet d'écocité Via Silva, a notamment révélé **l'impossibilité de tenir de front tous les objectifs fixés** : réduction de la place de la voiture, traitement de l'eau, place de la nature et décarbonation. Ce retour d'expérience nourrit les opérations futures, à la fois au niveau de leur conception et de leur faisabilité économique. A Rennes Métropole, c'est la concertation qui est mise en avant pour atteindre le bas carbone, que ce soit avec les habitants (pour éviter les effets rebonds et les usages détournés) mais aussi avec les opérateurs (pour trouver des solutions à l'impact mesurable mais soutenable pour eux).

Lyon métropole habitat, une triple casquette et un ancrage pour innover

Lyon métropole habitat est à la fois propriétaire-bailleur, constructeur de logements sociaux et aménageur, ce qui lui permet de mener certaines opérations sans intervention publique et d'en maîtriser tous les aspects. Son ancrage territorial lui permet de mobiliser du foncier au bon endroit et à un juste prix, et de comprendre les attentes des futurs habitants.

Le projet de la clairière à Bron, qui concerne la transformation d'une caserne désaffectée en quartier mixte est un bon démonstrateur de la prise en compte des différents enjeux, en innovant sur le plan écologique (conception bioclimatique des bâtiments mais aussi des espaces verts, réutilisation sur place des matériaux de démolition), sur le plan social (concertation des futurs habitants, prospects et salariés), sur la diversité et qualité de la programmation (mixité habitat/activités, offre de logements abordables et respectant un référentiel exigeant) et sur le mode opératoire en association dès l'amont l'ensemble des partenaires (promoteurs et collectivités).

Conclusion

Le ministère salue le RNA, qui a su anticiper et entrer en résonance avec les préoccupations et actions ministérielles, les enjeux portés dans la démarche « Habiter la France de Demain ». Depuis 2018, ce réseau a organisé un partage constant de pratiques vertueuses entre professionnels, exprimé des difficultés, débattu sur les leviers pour les dépasser, en concentrant ses efforts sur les défis de la sobriété foncière, l'adaptation et la lutte contre la chaleur urbaine, la résilience aux inondations, l'évaluation environnementale, l'économie de ressources, des gains carbone, du développement de programmations très sociales...

Les débats portés au sein du RNA placent précieusement l'État, les élus et l'ensemble de la chaîne **en position de réinterrogation et de progression collective** face à des défis nombreux et complexes, en étant **en phase avec les préoccupations du ministère.**

Parmi les exemples d'enseignements de la journée qui s'achève, peuvent être cités :

> Travailler sur les gains carbone de manière trop focalisée à l'immeuble constitue un risque fort pour l'avenir ; certains leviers doivent impérativement être activés à d'autres échelles, dont celle de l'aménageur, celle du quartier ; lors des précédentes séances, les échanges montrent que cela est valable sur l'aérolitique urbaine, le bioclimatisme, le bon fonctionnement hydraulique de nos villes, l'équilibre et la continuité des espaces naturels, etc. Comme en témoignent les préoccupations du RNA depuis 4 ans, et comme l'a rappelé France Ville Durable, 8 autres dimensions sont à intégrer en plus du carbone !

> Face à l'ensemble de ces dimensions, certains aménageurs ont su et ont pu porter de nouvelles missions internes non traditionnelles, comme le déploiement et la gestion temporaire de réseau de chaleur, le portage de mobilités propres, le portage de stationnement mutualisé, la renaturation spontanée d'espaces naturels, l'aération de milieux urbains dégradés etc. **Leur capacité à étendre leur champ de missions traditionnelles a un rôle déterminant dans la qualité des morceaux de ville développés, et des territoires les englobant ; se pose aujourd'hui la question de la capacité, notamment financière, à généraliser ; et à soutenir les collectivités pilotes de l'aménagement pour cela.**

> Au-delà d'un périmètre élargi de missions à porter, l'aménageur joue également un rôle clé de stimulateur, de prescripteur, de régulateur et d'accompagnateur des acteurs partenaires de la fabrique de la ville (notamment promoteurs, bailleurs, constructeurs, investisseurs), **essentiel à l'atteinte finale des ambitions du projet.** Les enjeux se situent dans la qualité et la faisabilité de leurs prescriptions, contextualisées, ce qui nécessite une montée en compétence sur de nouvelles disciplines et savoirs-faire.

Parallèlement, certains aménageurs innovent dans la capacité à soutenir l'évolution des partenaires (énergie, filières, soutien ATEX...), et à **s'adapter, à apprendre à travailler dans un contexte de progression collective au fil du projet, de décisions à revisiter,** tout tenant le cap des ambitions du projet.

Les échanges du RNA montrent qu'une clé d'avenir est que l'aménageur doit désormais créer des espaces de travail plus en amont des projets, et de manière itérative durant le projet, entre des acteurs autrefois davantage cloisonnés. Cela suppose que l'aménageur doit être en capacité de rentrer dans les montages économiques de ses partenaires, d'inventer des modèles pour dérisquer certains acteurs et réussir à faire (comme pour le développement d'activités artisanales), de favoriser le développement de filière (comme pour la mixité bois).

Chaque acteur de la chaîne de la ville doit prendre ses responsabilités face aux défis à venir, dans un principe de solidarité. En tant qu'acteur ensembleur, chef d'orchestre, clé de progrès, l'aménageur doit être soutenu et développé par les collectivités et l'État.

Cette synthèse a été rédigée par la DHUP et le Cerema.

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

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