



Rencontres du Réseau National des Aménageurs

Jeudi 21 novembre 2019

Maison Internationale (Cité Universitaire), 17 Boulevard Jourdan, 75 014 Paris

Dernière journée du cycle 2018-2019 Comment relever le défi de la sobriété foncière en aménagement opérationnel ?

Programme de la matinée plénière : 9h-12h45

La matinée plénière 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...), les contraintes de sites 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 - 9h45 :

- **Ouverture par les co-présidents du RNA, Aude DEBREIL (directrice générale de l'EPA Sénart) et Nicolas GRAVIT (directeur d'Eiffage aménagement) ;**
- **Actualités de la DHUP par Jean-Baptiste BUTLEN, sous-directeur de l'aménagement durable.**

9h45 - 10h30 - 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 : Eric FULLENWARTH, directeur général de la SERS.

Avec les témoignages de :

- **Maxime BITTER, directeur de l'aménagement à la métropole de Lille ;**
- **Benoît GERARDIN, directeur régional Linkcity ;**
- **Vincent SCATTOLIN, vice-président en charge de l'aménagement, communauté d'agglomération du Pays de Gex ;**
- **Gilles BOUVARD, directeur opérationnel, Terrinnov.**

10h30 – 11h15 - 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 témoin : Sophie LAFENETRE, directrice générale de l'EPF d'Occitanie.

Avec les témoignages de :

- **Carole CONTAMINE, directrice générale de l'EPF Bretagne ;**
- **Guillaume DIEUSET, directeur général de la SEM Breizh ;**
- **Emilio CAMPOS, directeur aménagement et développement, ARAC ;**
- **Antoine BERARDI vice-président - market officer France Regions, Prologis.**

11h15 – 12h – Séquence 3 - Stratégies de libérations et de reconversions foncières

Animatrice : Lorraine BAILLY, directrice générale de l'EPF Nord - Pas-de-Calais.

Avec les témoignages de :

- **Olivier MAGNIN, secteur opérations immobilières, direction de l'immobilier de l'État ;**
- **Agnès CRUCE, directrice de l'aménagement, SNCF ;**
- **Pierre NARRING, coordonnateur du collège Territoires, CGEDD.**

12h – 12h15 : Intervention de Jean-Luc LAGLEIZE, député de Haute-Garonne

12h15 – 12h45 : Accueil et intervention de Julien DENORMANDIE, ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement.

12h45 - 14h : Cocktail déjeunatoire sur place

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

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

GT1 - Thème 2018-2019 : Quels fondamentaux défendre en aménagement ?

Groupe piloté par Anne Blondeau (DGA - Citallios) et Olivier Morlet (Directeur du développement aménagement ADIM Paris Ile-de-France)

Séance du 21 novembre 2019 : Comment régénérer sans exclure certaines populations et activités ?

La régénération est la réponse depuis 20 ans des collectivités à l'enjeu de la sobriété foncière. Ces processus sont très développés aujourd'hui et se posent maintenant la question des conséquences de ce mode de production, notamment sur les populations les plus fragiles et les activités les moins rentables.

Alors que l'immobilier est en surchauffe à Paris, les métropoles et aujourd'hui les villes moyennes, la nécessité et la perspective d'une plus forte sobriété foncière risque d'accentuer encore davantage les tensions et d'exclure encore davantage. Quelle est la responsabilité et les capacités d'action des aménageurs dans une perspective de « ville incluante » ? Comment aménager « en conscience des conséquences ? Quels mécanismes sont possibles pour permettre à tous, habitants et activités, le droit à la ville ?

Le groupe de travail s'articulera autour de quatre questionnements principaux :

- *Quelles interactions entre territoire, projets d'aménagement et inégalités ?*
- *Comment maîtriser les prix et la qualité sans maîtriser le foncier dans les secteurs en régénération ? Quels retours sur les chartes promoteurs ?*
- *Comment réussir des projets « incluants » en régénération dans des opérations d'aménagement ?*
- *Comment réussir des opérations de requalification de l'habitat dégradé tout en favorisant la mixité sociale ? Vers de nouveaux modes d'intervention intégrés ?*

Avec les témoignages de :

- **Martin OMHOVÈRE**, directeur du département habitat, IAU Île de France ;
- **Catherine LÉGER**, directrice générale, SEM Plaine Commune Développement ;
- **la fédération des promoteurs immobiliers ;**
- **Lisa GUÉRIN**, coordinatrice du projet UIA 5Ponts, CCAS Ville de Nantes ;
- **Olivier AUBIER**, directeur quartiers anciens habitat privé, Citallios.

GT2 - Thème 2018-2019 : Quels renouvellements de la filière de l'aménagement ?

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

Séance du 21 novembre 2019 : Comment enclencher une dynamique de régénération des ZAE en maintenant la destination économique ?

Dans la poursuite des travaux et discussions engagées en novembre 2018 le groupe de travail continuera à s'interroger sur le devenir des zones d'activités et les leviers d'action pour enclencher leur régénération.

A l'heure où le « zéro artificialisation nette » s'impose à tous les territoires, il convient de se saisir de l'opportunité foncière que représentent les zones d'activités existantes.

Au regard des contraintes techniques et économiques que la régénération de celles-ci représente, la création de zones d'activités ex nihilo apparaît encore aujourd'hui comme la solution la plus simple.

Pour autant en cas de régénération de zones d'activités, les seuls montages économiquement viables semblent être ceux qui introduisent une mixité des fonctions. La pression foncière joue en faveur du logement et le maintien d'activités suppose une véritable volonté politique.

Parallèlement, il est crucial pour les territoires de maintenir une diversité de fonctions, dont la dimension économique, notamment en termes d'emploi, représente un volet majeur. Cela suppose une démarche pro active à la fois sur la recherche des prospects pouvant garantir un ratio emplois/surface satisfaisant dans une logique d'optimisation du foncier mais aussi sur le maintien d'une forme d'attractivité de ces zones.

Le groupe de travail s'articulera autour de trois questionnements principaux :

- *comment impulser la régénération de zones d'activités dans un contexte où la valeur foncière et la fiscalité dans le domaine incitent encore à l'extension ou à la mixité programmatique ?*
- *quels peuvent être les leviers pour leur régénération ou le maintien de l'activité économique (logiques partenariales, logiques servicielles, croisement des politiques publiques...) ? Quelle nouvelle urbanité pour ces zones d'activités ?*
- *doit-on à « tout prix » les régénérer ? Quels outils d'aide à la décision ?*

Avec des témoignages de :

- **Nicolas GILLIO**, directeur de projet « appui socio-économique aux territoires », Cerema ;
- **Audrey DELALOY**, directrice de projets à la SERL ; en binôme avec Hugo NIVOIX, métropole de Lyon ;
- **Olivier TREGRET**, directeur de l'économie et de l'emploi, communauté d'agglomération Rochefort Océan ;
- **Johanne VITSE**, directrice générale des services, syndicat mixte SIZAF.

GT3 - Thème 2018-2019 : 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 21 novembre 2019 : Aménager des friches complexes en partenariat et financer le recyclage foncier

La sobriété foncière invite à décrypter les leviers du recyclage de fonciers complexes sous l'angle des montages publics et / ou privés et des bilans d'opération maîtrisés qui permettent de faire sortir les projets urbains.

En effet, les acteurs de l'aménagement maîtrisent le redéveloppement de certains fonciers (friches urbaines, zones d'activités peu polluées, marchés tendus aux prix porteurs,...). Restent des fonciers complexes en raison des multi-pollutions historiques, de la propriété ou des nouveaux usages limités (etc.) pour lesquels les aménageurs et la chaîne de l'aménagement cherchent des solutions contractuelles, financières et construisent des partenariats visant à faire sortir les projets urbains dans la mesure du possible.

Comment les solutions partenariales font-elles levier sur la requalification des friches urbaines et industrielles ? Au sein de la chaîne de l'aménagement, quelles filières pour le renouvellement urbain ? Quelles seraient les évolutions facilitatrices ? Aménager des fonciers complexes, quels modèles économiques aujourd'hui et demain ? Comment financer le recyclage foncier en complémentarité des soutiens publics existants ? Où sont les leviers pour maîtriser les bilans d'opérations ? Quels freins à lever ?

Avec les témoignages de :

- Didier VILLEMEUR, directeur, Alpha Aménagement ;
- Sophie LAFENETRE, directrice générale, Établissement public foncier d'Occitanie ;
- Yann DOUBLIER, directeur général, Brownfields ;
- Jean-Marc ROSCIGNI, directeur général des Services, Ardenne Métropole.

Les journées du RNA sont organisées 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.

Cette journée est co-financée par l'OGE, l'UNAM et le ministère.



www.reseanationalamenageurs.logement.gouv.fr