



Cycle 2024 - 2025 :
« Quelle(s) valeur(s) pour l'aménagement dans un monde en transition ? »

2ème journée : Foncier et valeurs des sols

Jeudi 19 septembre 2024 – Cité Universitaire Internationale, Paris

PROGRAMME

8h45 – 9h15 : Accueil café

9h30 : Ouverture par les co-présidents du RNA, Sarah BELLIER (directrice générale de l'EPA Nice Ecovallée) et Nicolas GRAVIT (directeur d'Eiffage aménagement), accompagnés de Céline BONHOMME, sous-directrice de l'aménagement durable de la DHUP.

9h45 - 10h15 : Quelles sont les valeurs d'usage, les services rendus par les sols ? Panorama d'une ressource essentielle à l'aménagement des territoires.

Dans toute son épaisseur (sous-sol, surface, verticalité), dans sa variété (composition, artificialisé ou non, vide, plein...), regardés isolément ou dans un système territorial à diverses échelles du bâti au grand territoire : qu'apportent les sols, quelles fonctions et valeurs d'usages fondamentales peuvent-ils rendre ? Qu'elles soient écologiques (cycle de l'eau, rafraîchissement, captation du carbone, réservoir de biodiversité...), sociales et économiques en tant que supports d'activités humaines essentielles (se loger, se nourrir, travailler, se déplacer, se retrouver...) ? Quels rapports aux sols les différents acteurs du développement territorial cultivent-ils actuellement, en quoi cela évolue ?

Avec l'intervention de Patrick HENRY, professeur à l'ENSA Paris-Belleville, architecte et urbaniste.

10h15 - 11h30 : Comment se construisent les valeurs financières des fonciers ? Ces valeurs sont-elles en train de se déplacer ? Quelles distorsions pour concilier faisabilité économique de projet et atteinte des valeurs d'usages des sols ? Quels outils existants de régulation ?

Comment sont actuellement évalués les fonciers, dans leur variété ? Et dans le temps, aux différentes étapes de la stratégie urbaine et du projet ? Avec quelle connexion aux « services rendus » par le sol jusqu'ici ? Au regard du panorama des valeurs d'usage des sols, ces logiques de valorisation foncière sont-elles en train d'évoluer ou non, si oui en quoi ? Les investisseurs envisagent-ils autrement leur positionnement, y compris de financer du « vide » ?

A quelles distorsions, contradictions, sont confrontées les collectivités qui planifient, portent une stratégie foncière et aménagent - avec leurs opérateurs - dans l'intention de respecter, restaurer, amplifier ces valeurs d'usages des sols ?

Est-il possible, souhaitable d'imaginer des déplacements de valeur financière plus connectée aux valeurs d'usages présentes ou recherchées sur le long terme ?

Quels sont les outils de régulation existants, comment certains les mobilisent avec succès, dans quelles limites ?

Animé par Claude BERTOLINO, directrice générale de l'EPF PACA.

Avec les interventions et débats de :

- Frédéric LAURENT, responsable du pôle évaluations DNID-FD, France Domaine ;
- Marion VANDELDE, cheffe du bureau du droit de l'immobilier et du droit de l'environnement, direction des affaires civiles et du sceau, ministère de la Justice ;
- Jonathan MORICE, directeur Aménagement Urbain et Habitat, Rennes Métropole ;
- Antoine MONNERIE, directeur général, Territoires.

Suivis d'échanges avec la salle.

11h30 – 12h45 : Quelles nouvelles pistes de régulation foncière, complémentaires aux outils existants ?

Pour rendre faisable les projets de renouvellement des tissus urbanisés sur un territoire, tout en portant attention aux valeurs d'usages des sols, les collectivités et leurs aménageurs se heurtent à des difficultés, en particulier s'il n'y a pas de régulation foncière opérée localement, ou si l'engrenage de la spéculation est déjà trop fortement enclenché.

Les écarts entre valeurs d'usages et valeurs foncières, les blocages en découlant, freinent les projets dans les territoires où la valeur foncière est trop forte, comme dans les territoires où elle ne l'est pas assez.

En complément des outils de régulation foncière existants, face à certaines limites actuellement vécues, que peut-on imaginer comme nouveaux outils de régulation, pour réussir à faire projet opérationnel, au service du projet de territoire ?

Animé par Claude BERTOLINO, directrice générale de l'EPF PACA.

Avec les interventions et débats de :

- Sylvain BRILLET, directeur général, EPF Nouvelle-Aquitaine ;
- Claire FALZONE, rapporteure auprès du Conseil des Prélèvements Obligatoires, Cour des Comptes ;
- Michèle RAUNET, directrice générale, Cheuvreux ;
- Jonathan MORICE, directeur Aménagement Urbain et Habitat, Rennes Métropole, témoin.

Suivis d'échanges avec la salle.

12h45 - 14h : Déjeuner sur place.

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

GT1 – Angle 2024 - 2025 : Quels fondamentaux défendre en aménagement ?

Groupe piloté par Anne Blondeau (DGA - Citallios) et Benoit Gerardin (Directeur Régional - Linkcity)

> Séance du jour du GT1 : Comment reconstituer un sol vivant et pour quoi faire ?

Il existe aujourd'hui dans les opérations d'aménagement une forte exigence sur les plantations, notamment pour des questions de changement climatique et de qualité du cadre de vie. Avec le ZAN, les aménageurs interviennent de plus en plus en renouvellement urbain, donc sur un sol déjà anthropisé. La terre arable coûte cher et veut dire qu'on déstructure un sol quelque part. Comment reconstituer des sols vivants avec ce que l'on a sur place ? Comment s'y prendre ? Combien ça coûte ? Limites et intérêts ? Quelle fonction du sol et quelles parties du sol arrive-t-on réellement à reconstituer ? Quel suivi de ces sols ?

Avec les témoignages et débats de :

- **Xavier MARIE**, directeur général de Sol Paysage ;
- **Isabelle CHARBONNIER**, chef de projet, direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine, Grand Lyon ;
- un aménageur ;
- **Philippe BRANCHU**, chercheur associé, Cerema.

GT2 - Angle 2024 - 2025 : Quels renouvellements de la filière aménagement ?

Groupe piloté par Sophie Plawinski (directrice générale adjointe Territoire, CD90) et Emmanuel Weibel (directeur développement, Crédit Mutuel Immobilier)

> Séance du jour du GT2 : La brique « foncière » dans le recyclage de tissu existant mixte en centre urbain ? Quels montages et process de renouvellement urbain mis en place sur ces secteurs ?

Comment réguler et maîtriser la valeur du foncier ? Quel rôle des EPF et des Foncières dans l'accompagnement et la facilitation des projets ? Quel rôle des pouvoirs publics, Etat et collectivités locales pour participer à la régulation et maîtrise du foncier (stratégie de réserves foncières, subvention, fiscalité, minoration foncière, valorisation de France Domaine...) ? Comment associer les propriétaires fonciers au montage économique du projet ?

Quelles méthodes d'intervention pour ce « travail d'aménagement dans la dentelle » (réhabilitation, démolition partielle et reconstruction partielle, espaces publics, naturels...) ? Quelles équipes pluridisciplinaires de maîtrise d'œuvre et bureaux d'études, avec quelles compétences pour répondre aux enjeux ?

Comment mieux valoriser dans les opérations d'aménagement les éléments de « nature », la qualité du cadre de vie versus les logements construits (source de recettes foncières) ?

Avec les témoignages et débats de :

- **Christine SIMON**, directrice du service stratégie foncière et projets urbains, Communauté d'Agglomération de La Rochelle ;
- **Pascale RIEU**, directrice de la stratégie et du développement durable, SPLA-IN à Marseille ;
- **Arnaud PORTIER**, directeur de l'association des EPFL et directeur de l'EPF Pays Basque ;
- **Cyril TRÉTOUT**, architecte urbaniste associé, agence ANMA.

GT3 - Angle 2024 - 2025 : Les cadres juridiques et partenariaux

Groupe piloté par Anne Fraisse (DG, Urbain des Bois) et Camille Combes (Responsable du département Aménagement - Fédération des EPL).

> Séance du jour du GT3 : Quels « nouveaux » outils financiers et fiscaux pour mieux valoriser / intégrer la valeur verte ?

Comment utiliser le PUP, une convention intégrant la valeur verte ? Qui doit contribuer dans quelle proportion ? Quelles possibilités de dupliquer / transposer cet outil financier dans d'autres situations (exemple celui de la ZAC à acquisition partielle) ?

Quelles sont les limites de la fiscalité actuelle dans la prise en compte de la valeur verte ? Quelles évolutions envisager ? Quels freins à ces évolutions ?

Comment valoriser des terrains qui, a priori, n'ont plus de valeur voire présentent une valeur négative (cas de certains terrains industriels pollués ou terrains renaturés) ?

Avec les témoignages et débats de :

- **Franck DESCoubES**, directeur général aménagement, Bordeaux Métropole ;
- **Laurent MAUPOME**, directeur de programmes, Icade - Urbain des Bois ;
- **Michel KLOPFER**, consultant en finances locales ;
- **Laurence ROUX**, responsable du service Ingénierie Territoriale, Banque des Territoires ;
- **Charlotte GIRERD**, directrice Transition, RSE et Innovation, SNCF Immobilier.

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

Chaque journée est financée par le ministère. Les journées peuvent ainsi bénéficier gratuitement à tous les publics de la filière.

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

Lien pour s'inscrire : <https://enqueteur.dgaln.developpement-durable.gouv.fr/index.php?r=survey/index&sid=95219&lang=fr>

Soutenu
par



GOVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

