

# Quels outils d'aménagement pour des opérations en faveur de la transition ?

Invité : Arnaud Diguët

Directeur opérationnel - EPAMarne - EPAFrance

---

## Écoutez l'épisode

### Qu'est-ce que l'outil QualiZAN ?

- QualiZAN est un outil développé par la start-up Sol & co et qui permet d'intégrer la compétence sol dans les pratiques professionnelles de l'aménageur et des partenaires
- L'outil travaille 3 dimensions de la sobriété foncière : l'intensité urbaine, la fonction écologique des sols et le potentiel fertile
- C'est un outil interne qui permet d'accompagner la programmation urbaine dans une logique de sobriété foncière. L'approche de la sobriété foncière est désormais appliquée à toutes les opérations portées par l'aménageur

### Comment faire du recyclage foncier un standard de production ?

- Les modes de savoir-faire évoluent sur les aspects conception, modèle économique et compétences
- Les aménageurs se dotent de métiers spécifiques dans la conception comme des ingénieurs démolition/construction ou même sur des métiers supports (juridique) pour traiter par exemple les questions d'assurance pour des interventions sur des co-propriétés
- Illustration de recyclage urbain : opération Casterman à Chelles, une opération de 7ha sur un ancien site industriel pollué, pour une programmation mixte (700 logements, commerce, musée, requalification de la voirie)
- Mobilisation d'outils : EPA Marne assure l'expertise, la M2CA est en concession d'aménagement (SPLAIN). Ce montage permet un partage des risques entre l'aménageur et les collectivités qui font parties du capital de la M2CA.
- Mobiliser des financements : le surcoût de la pollution représente 3,5M€. Le traitement des sols est une fonction supplémentaire dans la pratique. Le dispositif de la Région « 100 quartiers innovants » et le fonds friche de l'Etat permet de boucler l'équation financière

### Quel modèle économique à inventer ?

- Le modèle en recyclage foncier ne peut pas se développer sans financement public, les prix de sortie seraient trop élevés y compris sur le Territoire EPAMarne où le marché est pourtant dynamique
- Ce financement public génère de la valeur et une redistribution fiscale par la CAE, la TVA...
- Comment faire évoluer la structure des bilans d'opération pour les ouvrir par exemple aux recettes d'exploitation ?
- Les aménageurs réfléchissent à intégrer le temps long dans les opérations en faisant évoluer leur approche de la détention foncière pour passer d'un modèle de maîtrise foncière grâce à des baux à construction plutôt qu'un montage exclusivement pensé à partir de la cession de la charge foncière.
- Des modèles qui restent à consolider

### Comment évolue le modèle juridique dans les opérations en recyclage urbain ?

- La concession est un outil adapté pour le recyclage urbain qui permet un partage des enjeux programmatiques et financier
- Adapter les procédures administratives et juridiques : la ZAC n'est pas toujours le meilleur mode de faire, on peut passer par des permis d'aménager successif, des permis de construire en division...
- Pourtant la ZAC est outil intéressant : flexibilité du découpage foncier, portage d'une ambition programmatique et favorise les engagements des contributeurs, cohérence avec le PLU...
- L'importance de la maîtrise des évaluations environnementales (loi sur l'eau, biodiversité...)

### Quel intérêt du Projet partenarial d'aménagement ?

- Les PPA sont des outils intéressants qui appelés à se développer dans les prochaines années en particulier sur des opérations de grandes tailles
- Un montage qui permet de fédérer un ensemble d'acteurs autour d'une ambition, une vision du projet qui fait sens pour chacun
- Le PPE repose sur l'engagement des acteurs sur la base d'un projet politique et constitue un gage de réussite pour les opérations complexes

### Comment développer les modes constructifs durables et décarbonés ?

- EPAMarne est précurseur dans le développement des modes constructifs décarbonés et l'utilisation de matériaux biosourcés tel que le bois ou la paille
- L'aménageur impose aux promoteurs des cahiers des charges ambitieux et exige des labels systématiques au plan paysager et environnemental
- Les difficultés pour développer les matériaux biosourcés : compte tenu d'une très forte demande, pénurie d'entreprises capables de produire dans les temps impartis. Développer des référentiels de sécurité de ces matériaux (résistance au feu...)
- Les leviers : l'aménageur prescripteur contribue à structurer les filières à l'échelle régionale. Il soutient les collectivités locales dans leur politique territoriale de décarbonation.
- RETEX : opération Sycomore ou Treed- it d'EPAMarne

## Favoriser la résilience locale : l'eau, la biodiversité et l'agriculture dans les projets

- La gestion hydraulique devient un enjeu fort dans les projets : gestion des eaux de pluie, zéro rejet (illustration : le projet de la Plaine du Cantoux)
- Adresser la biodiversité dans chaque projet d'aménagement paysager
- Régénérer la biodiversité locale : création d'une pépinière cultivant des essences locales pour fournir les opérations portées par l'aménageurs en circuit court
- Favoriser l'agriculture urbaine biologique : mise à disposition d'un terrain de 9 ha pour du maraîchage viable au plan économique par la signature d'un bail agricole (illustration : opération paris-Est ou opération de la Rucherie)
- Les difficultés : trouver les opérateurs et garantir le modèle économique
- Financer les projets en faveur de l'alimentation et en soutien aux collectivités locales

## Nouvelle gouvernance de l'aménagement local

- Les opérations d'aménagement sont parfois vécues par les collectivités comme ayant un déficit de transparence sur les enjeux financiers ou un manque de partage des enjeux
- La SPLAIN est un outil qui permet de constituer une véritable gouvernance partagée entre les parties-prenantes par l'actionnariat et d'établir une transparence réelle sur le budget de l'opération, la structure des dépenses et recettes est validée par chaque membre.
- Pour une opération d'aménagement réussie il faut : une bonne stratégie amont, une gouvernance partagée et une véritable expertise opérationnelle