

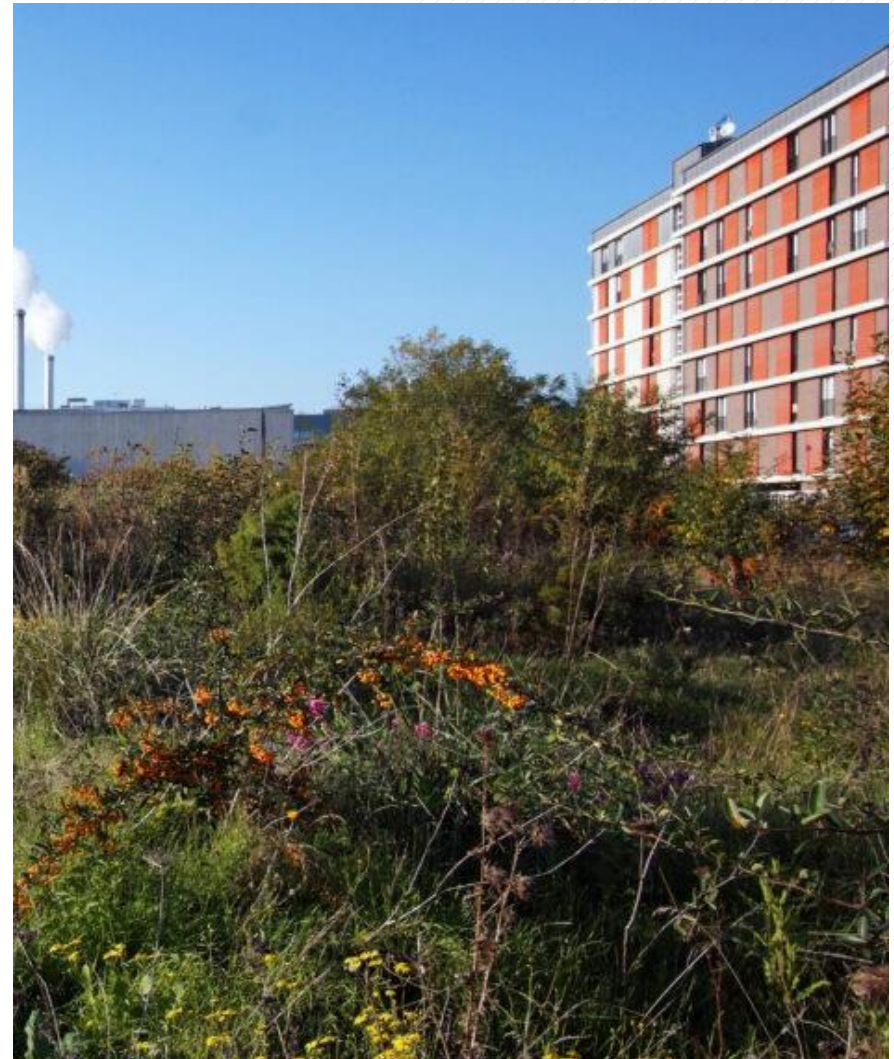
LIGNE EDITORIALE - AXE 1
SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

ATELIER # 1

Phase 1 – état des lieux, état de l'art

Phase 2 – Co-conception d'outils opérationnels

10 AVRIL 2024



01 | UNE SÉLECTION DE TRAVAUX SUR LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Travaux réalisés par le Groupe SCET

• Livres blancs

- **Groupe SCET**, *Objectif ZAN : Réarmer l'intervention publique face au défi du Zéro Artificialisation Nette*, 2022
- **Groupe SCET**, *Objectif ZAN : Le temps de la mise en action(s)*, 2023
- **SCET & ESSEC**, *ZAN, quels modèles économiques pour les EPL d'aménagement ?*, 2023

• Webinaires

- **Réseau SCET**, *ZAN : quels modèles économiques pour les EPL d'aménagement ?*, 2024
- **Association des Petites Villes de France & Groupe SCET**, *Quelles obligations et stratégies pour réussir l'objectif ZAN ?*, 2024

• Missions réalisées auprès de clients

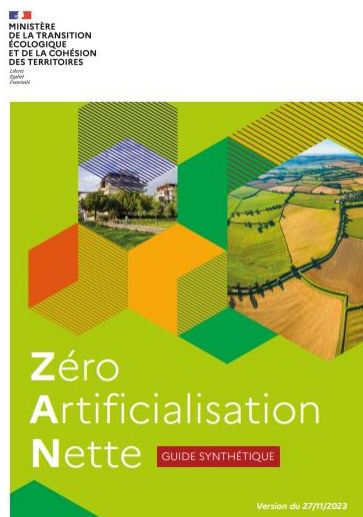
- **SCET**, *Retours d'expériences : opérations exemplaires en matière de sobriété foncière*
- **SCET**, *Accompagnement des EPL, actrices de la sobriété foncière dans les territoires*



01 | UNE SÉLECTION DE TRAVAUX SUR LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Autres ressources

- **Agence Nationale de la Cohésion des Territoires**, *Territoires pilotes de sobriété foncière : anticiper, repérer, expérimenter*, 2021
- **Club Ville Aménagement**, *Manifeste pour le Zéro Artificialisation Nette*, 2020
- **Club Ville Aménagement**, *Repenser le chaînage de l'aménagement dans une logique de sobriété foncière*, 2022
- **Réseau National des Aménageurs**, *Comment relever le défi de la sobriété foncière en aménagement opérationnel ?*, 2019
- **Réseau National des Aménageurs**, *Osez l'aménagement : faire avec l'existant, un problème ou une solution ?*, 2022
- **Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires**, *Zéro Artificialisation Nette – Guide Synthétique*, 2023



Manifeste pour le Zéro Artificialisation Nette

Contribution collective du Club Ville Aménagement

02 | DES OUTILS EN COURS DE CONSTRUCTION / EXPÉRIMENTATION

Introduction sur l'état des réflexions

- Depuis 2021 et l'inscription de l'objectif ZAN dans la Loi Climat et Résilience, les acteurs de l'aménagement réfléchissent à une nouvelle manière de mettre en œuvre les opérations d'aménagement. Les différentes conséquences du ZAN sur leur activité se sont rapidement matérialisées à toutes les étapes des projets d'aménagement :
 - **Nature des opérations** : multiplication d'opérations en recyclage urbain, situations foncières complexes
 - **Stratégie foncière** : spéculation du prix du foncier & raréfaction du foncier disponible
 - **Economie des opérations** : coûts de réalisation plus élevés, augmentation des prix de sortie, bilans à risque
- La mise en œuvre de la trajectoire ZAN et l'atteinte de l'objectif à horizon 2050 appelle la formulation de nouveaux outils, pour permettre aux EPL de transformer leurs pratiques et ainsi **continuer à réaliser des opérations dans un contexte de plus en plus contraint.**
- **Nous avons réalisé un premier inventaire sur les outils existants, dans le but d'identifier les éventuels manques et besoins.** Nous nous sommes concentrés sur les 4 thématiques suivantes, particulièrement stratégiques pour les acteurs de l'aménagement dans la mise en œuvre de l'objectif ZAN :

4 thématiques

Disposer de l'ingénierie nécessaire pour faire

Maîtriser le foncier

Renforcer les capacités financières d'intervention

Diversifier ses activités

02 | DES OUTILS EN COURS DE CONSTRUCTION / EXPÉRIMENTATION

Etat des lieux

Ingénierie		
Solutions	Maturité	Les points à creuser
Formations	Besoins clairement identifiés. Absence d'une offre dédiée à la sobriété foncière	<i>Comment former les EPL sur les sujets de sobriété foncière ? Par qui ? Selon quelles modalités ?</i>
GIE de la sobriété foncière	GIE déjà largement déployé, mais à réinventer sur le sujet de la sobriété foncière	<i>Est-ce qu'un GIE sur la sobriété foncière est soutenable ? Sous quelles conditions ? Est-ce qu'une mutualisation à plus grande échelle est possible ?</i>
Estimation des besoins (ing. Financier)	Solution qui reste à prototyper	<i>Quelle grille d'analyse/ bilan type construire répliquable pour rapide connaître les besoins en compétences et finance ?</i>

Maitrise du foncier		
Solutions	Maturité	Les points à creuser
Protocole de travail EPF/EPL	Besoins clairement identifiés. Modèle à diffuser	<i>Quel canevas d'un modèle de protocole a construit ? Quel modèle de convention ?</i>
Outil de portage foncier		<i>Quels facteurs clés de réussite ? Dans le cas d'un portage foncier sans loyer, quel modèle économique ?</i>
Dissociation foncier-bâti (BRS habitat, BRS activité économique, bail emphytéotique, bail à construction, bail à réhabilitation., etc.)	Nombreux prototypes réfléchis. Un enjeu de diffusion des modèles	<i>Quels outils pour faciliter le développement de la dissociation foncier-bâti ?</i>

02 | DES OUTILS EN COURS DE CONSTRUCTION / EXPÉRIMENTATION

Etat des lieux

Capacités financières d'intervention		
Solutions	Maturité	Les points à creuser
Co-promotion	Bonne expérience des EPL , mais à développer	<i>Modèle à diffuser ?</i>
Financement participatif	Solution qui reste expérimentale	<i>Partage d'expériences, identification des conditions de réussite</i>
Recherche de subventions	Bonne expérience des EPL	<i>Développer la recherche de subventions en GIE ?</i>

Diversification des activités		
Solutions	Maturité	Les points à creuser
Plan d'évolution stratégique avec intégration forte du ZAN	Plutôt une bonne intégration du ZAN durant des PES/PMT – à systématiser	<i>Comment mesurer l'impact lors d'exercice PES/PMT ? Avoir une photographie claire de l'impact</i>
Nouveaux métiers : - Offre de gestion des équipements et des programmes immobiliers - MOD - etc.	Moyenne. Demande une réflexion poussée et parfois prospective pour les EPL	<i>Quelle prestation développer par typologie d'EPL ?</i> <i>Quelle feuille de route pour intégrer des nouvelles activités ?</i>
Stratégie de filialisation	Mise en place dans plusieurs EPL	/

03 | LES OUTILS À INVENTER

3 constats, 2 outils à construire

3 constats de
l'état des lieux

- **Le passage à l'opérationnel pose parfois quelques difficultés, du fait de la nature de plus en plus contrainte des terrains d'opérations.** Cela touche principalement le champ de l'ingénierie : les compétences nécessaires sont connues, il s'agit maintenant de prototyper les solutions.
- Les outils existants sont nombreux et plusieurs d'entre eux trouvent écho aux problématiques des EPL. Il s'agit maintenant de **planifier leur déploiement** en dessinant une **feuille de route opérationnelle, au sein par exemple d'un guide opérationnel à destination des EPL.**
- Les **sujets d'ingénierie et de maîtrise de foncier sont centraux.** Il s'agit de sujets sur lesquels les EPL ont un pouvoir d'action **important** (contrairement à l'aspect financier plus limitant).

Identifier les risques et les éventuels besoins

Adapter l'EPL aux nouveaux enjeux

GRILLE D'ANALYSE
DES RISQUES ET
BESOINS

LE GUIDE PRATIQUE
DU ZAN À
DESTINATION DES
EPL

2 outils à imaginer / construire

Echelle de l'opération

Echelle de la stratégie d'entreprise

03 | LES OUTILS À INVENTER

Les deux outils proposés

GRILLE D'ANALYSE DES RISQUES ET BESOINS

IDENTIFIER ET ANALYSER L'IMPACT DU ZAN SUR L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Développement d'une **grille d'analyse des risques et des besoins générés par le ZAN** sur l'opération de l'EPL :

- A l'échelle de **l'opération d'aménagement** :
 - Risques financiers
 - Risques réglementaires (intégration de nouvelles obligations)
 - Besoin nouveau en ingénierie
 - Etc.
- A l'échelle **élargie** :
 - Relation aux publics : acceptabilité d'un nouveau type de tissu urbain, plus dense et mixte
 - Relation aux collectivités : enjeu de participation à la planification de la trajectoire de sobriété foncière dans les documents réglementaires

Outil de sécurisation des opérations et de l'engagement financier de l'EPL

Echelle de l'opération

GUIDE PRATIQUE DU ZAN À DESTINATION DES EPL

GUIDER L'EPL DANS LA PRISE EN COMPTE DES IMPACTS DU ZAN SUR SES ACTIVITÉS, ACCOMPAGNER LA TRANSFORMATION DE L'ENTREPRISE

Développement d'un **guide pratique du ZAN à destination des EPL, détaillant les impacts de l'objectif de sobriété foncière sur chacun des volets d'activités** des EPL et proposant des pistes stratégiques d'évolution de ces dernières :

- **Diversification des activités** : secteurs & territoires prioritaires, éventuels relais de croissance, innovations à développer
- **Définition d'un modèle économique** : relais de croissance,
- **Mobilisation des ressources** (humaines et financières) : besoins en formation, ingénierie, recherche de subventions
- **Positionnement auprès des collectivités et de l'écosystème de l'aménagement** : relation à la collectivité, aux acteurs privés

Le guide pourra faciliter la préfiguration d'une stratégie d'entreprise permettant la mise en œuvre de l'objectif ZAN.

Outil d'accompagnement au changement de l'EPL

Echelle de la stratégie d'entreprise

réseau 

**Merci pour votre attention
Et place aux échanges !**

**N'oubliez pas l'atelier#2
[Le 19 juin prochain de 8H30 à 10H30]**