COMMENT FINANCER LA VILLE DE DEMAIN ?

réseau scet
GROUPE SCET | HTC

GRANDE JOURNÉE DU RÉSEAU SCET

MERCREDI 16 SEPTEMBRE 2026



SCET
GROUPE SCET | HTC

Ouverture

Éric DUBERTRAND
Président
Groupe SCET HTC

Marie-Odile FARINEAU
Directrice du Réseau
Groupe SCET HTC

septembre/octobre 2026

N°451

urbanisme

territoires / villes / sociétés / cultures



Financer la ville

À la recherche de nouveaux modèles

23 €

Quels enjeux de financement pour les acteurs de la fabrique de la ville ?

Séquence participative

Veuillez scanner le QR code !

Animation :

Maider DARRICAU
&
Lucas BOUDIER

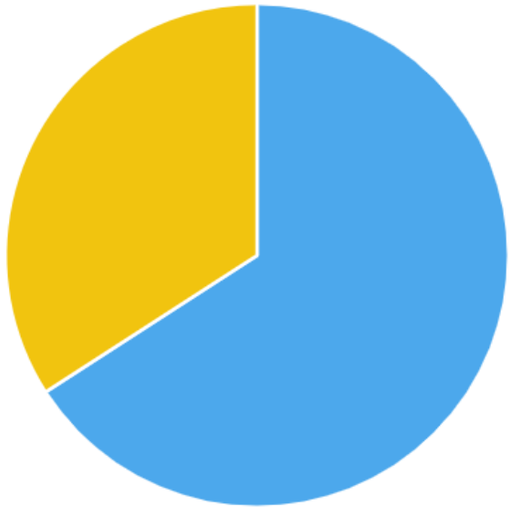
Revue Urbanisme

Code session

713333

01

Au cours des derniers mois, avez-vous dû renoncer à un projet pour des raisons financières ?



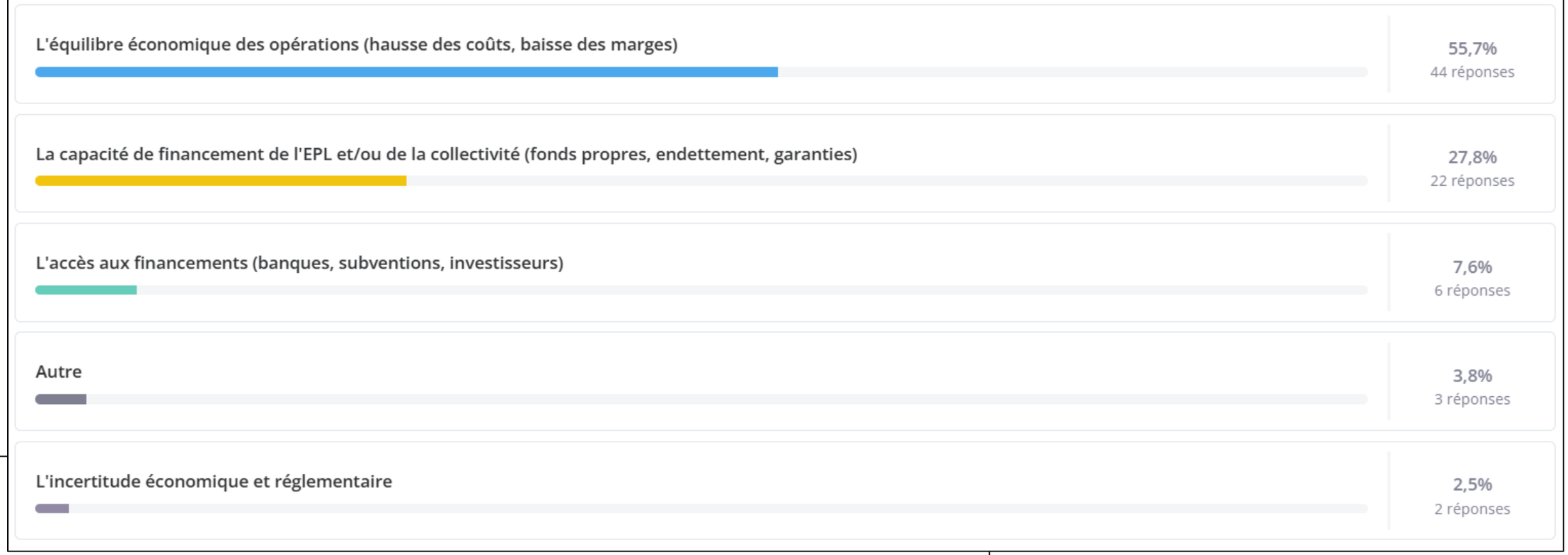
Oui	66 %
Non	34 %

85 participants

Oui	56 fois - **65.88 %**
Non	29 fois - **34.12 %**

02

Quel est aujourd'hui votre principal frein pour financer vos projets ?



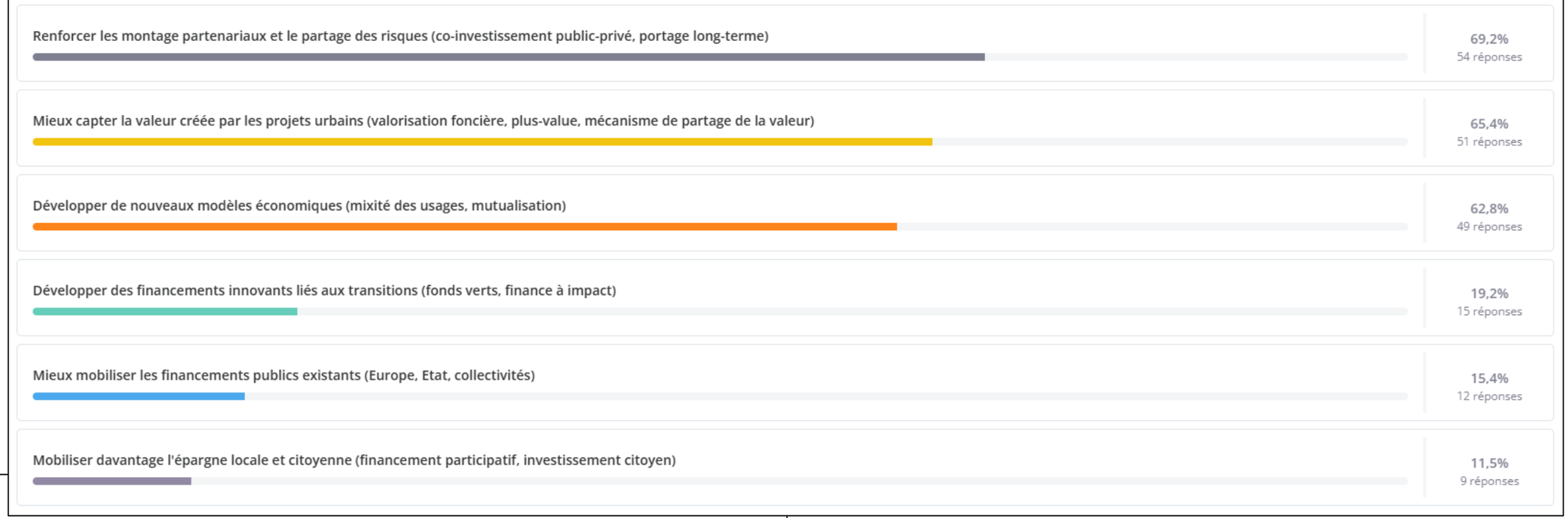
79 participants

L'équilibre économique des opérations (hausse des coûts, baisse des marges)	44 fois - **55.70 %**
La capacité de financement de l'EPL et/ou de la collectivité (fonds propres, endettement, garanties)	22 fois - **27.85 %**
L'accès aux financements (banques, subventions, investisseurs)	6 fois - **7.59 %**
L'incertitude économique et réglementaire	2 fois - **2.53 %**
La complexité des montages financiers	2 fois - **2.53 %**
Autre	3 fois - **3.80 %**

03

Quels leviers vous semblent les plus prometteurs pour financer la ville de demain ?

3 réponses maximum

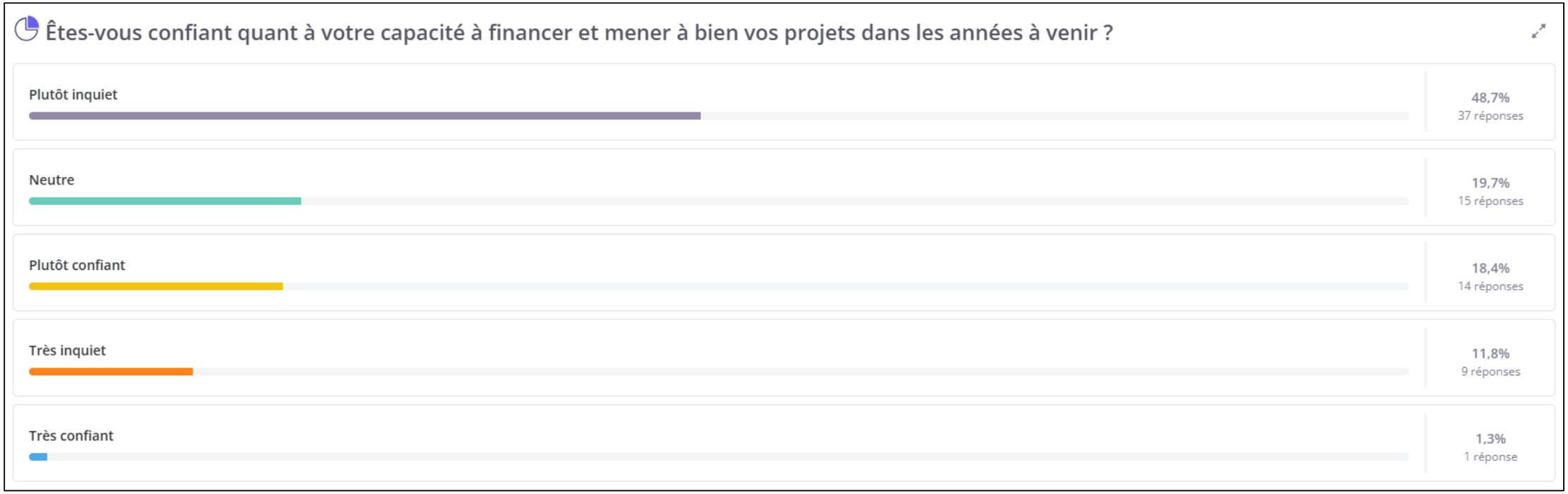


78 participants

Mieux mobiliser les financements publics existants (Europe, Etat, collectivités)	12 fois - **15.38 %**
Mieux capter la valeur créée par les projets urbains (valorisation foncière, plus-value, mécanisme de partage de la valeur)	51 fois - **65.38 %**
Développer des financements innovants liés aux transitions (fonds verts, finance à impact)	15 fois - **19.23 %**
Mobiliser davantage l'épargne locale et citoyenne (financement participatif, investissement citoyen)	9 fois - **11.54 %**
Développer de nouveaux modèles économiques (mixité des usages, mutualisation)	49 fois - **62.82 %**
Renforcer les montage partenariaux et le partage des risques (co-investissement public-privé, portage long-terme)	54 fois - **69.23 %**

04

Êtes-vous confiant quant à votre capacité à financer et mener à bien vos projets dans les années à venir ?



76 participants

Très confiant	1 fois - **1.32 %**
Plutôt confiant	14 fois - **18.42 %**
Neutre	15 fois - **19.74 %**
Plutôt inquiet	37 fois - **48.68 %**
Très inquiet	9 fois - **11.84 %**

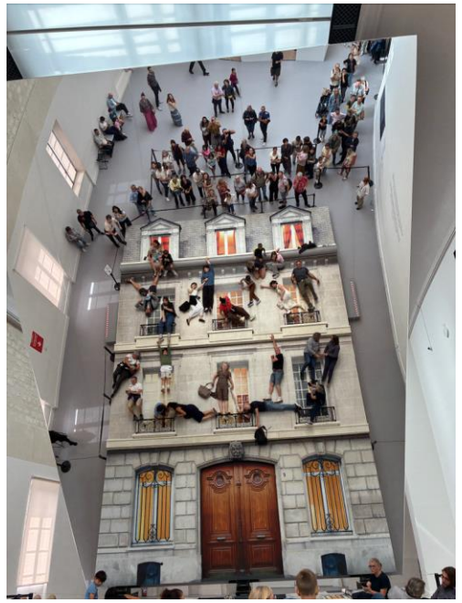
Financer la ville : quelles perspectives à court, moyen et long termes ?

Isabelle BARAUD-SERFATY
Fondatrice
et directrice
Ibicity


Exposition
Leandro Erlich
Grand Palais Paris
01 — 03 Septembre 2025
5 ANS
Sibca
AGIR COLLECTIVEMENT POUR DÉCARBONER L'IMMOBILIER, LA VILLE ET LES TERRITOIRES
sibca.fr

ibicity

Leandro Erlich : « Voit-on ce que l'on croit ou croit-on ce que l'on voit ? »





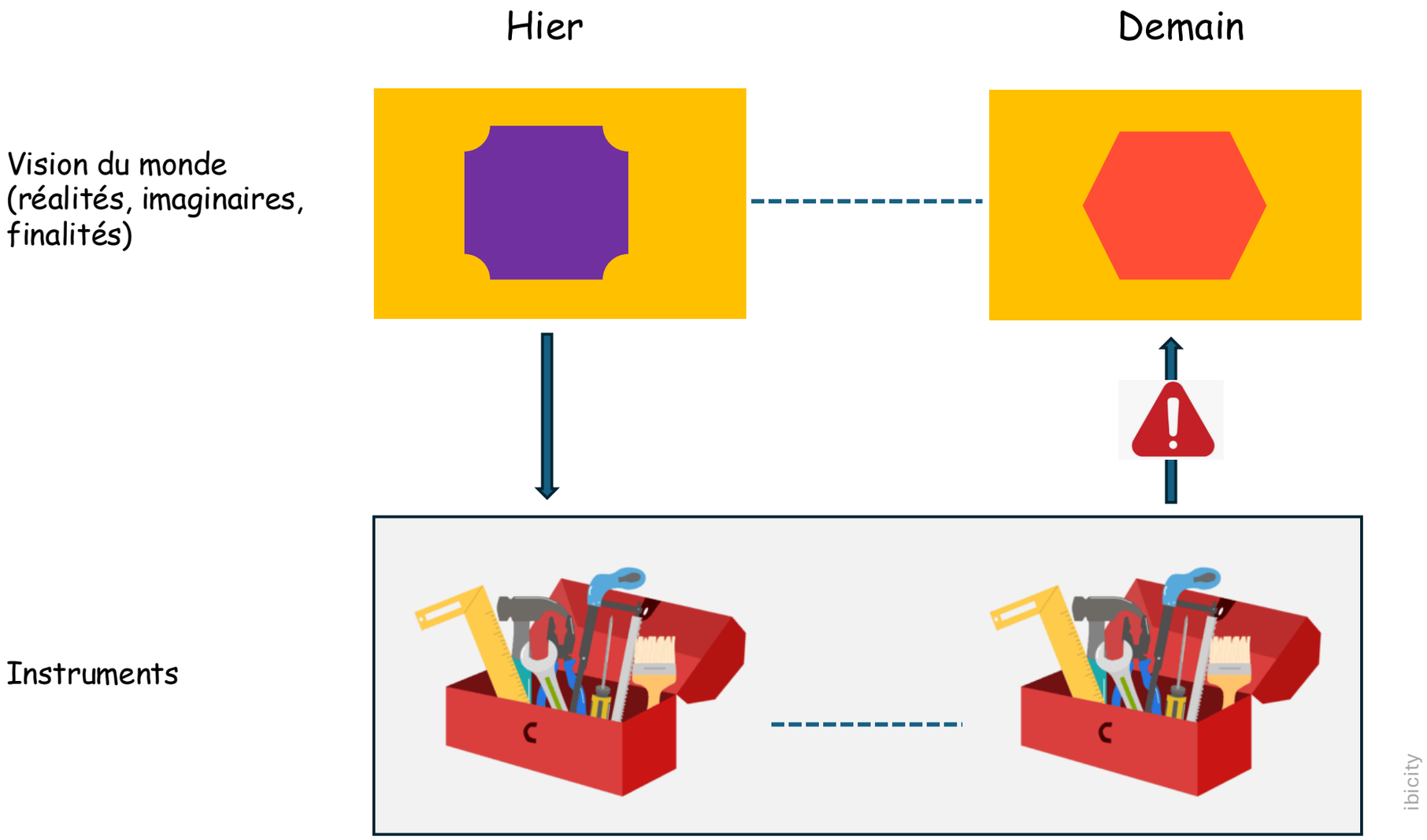




Frans Post : l'histoire environnementale démontre que lorsqu'on rentre dans un monde nouveau, on le pense avec les lunettes du monde qu'on est en train de perdre (G. Quenet)

Le financement : une question de lunette, plus que de calculette

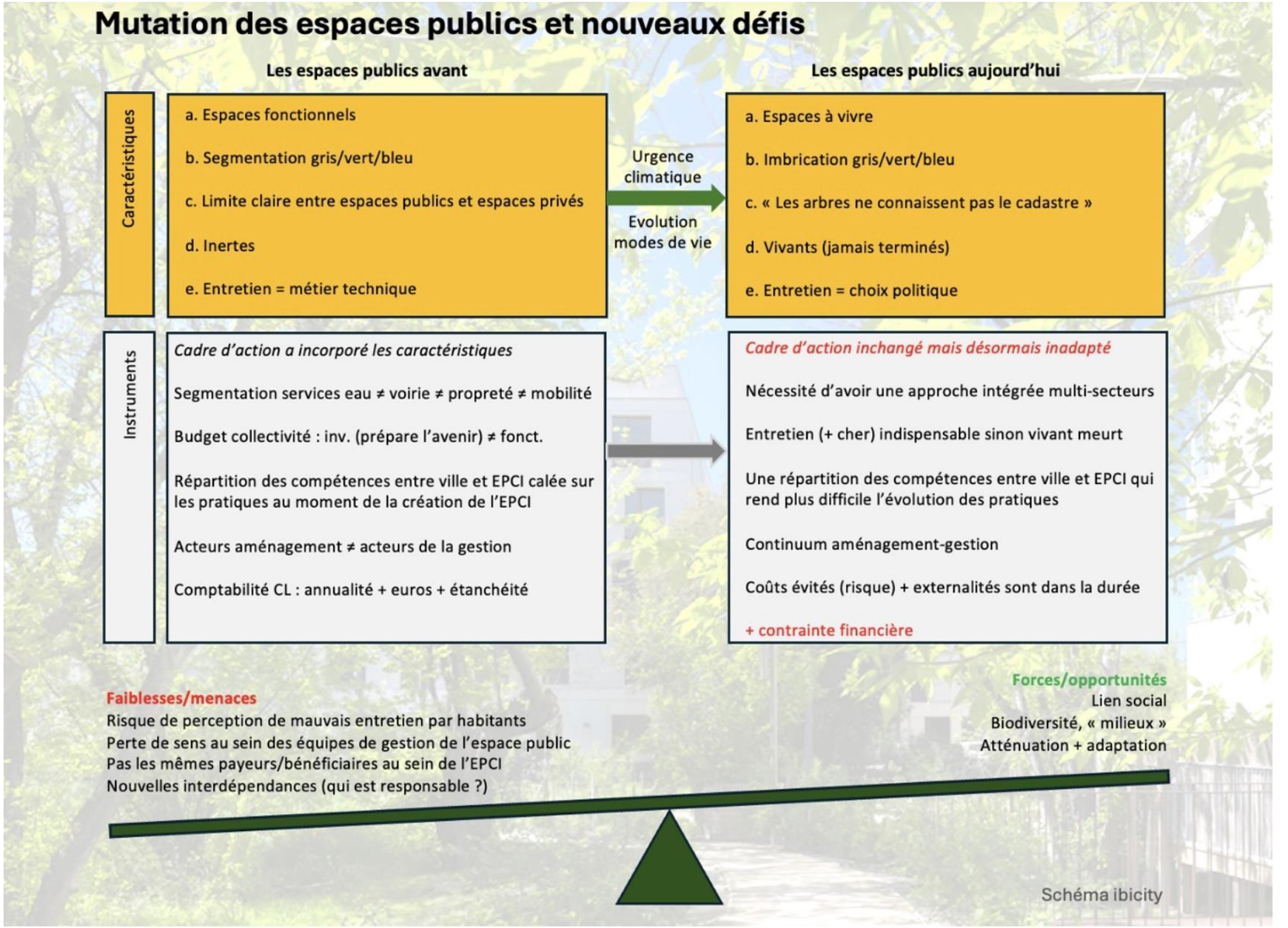
Les pilotes invisibles de l'action publique



D'après Dominique Lorrain, in *Gouverner par les instruments*, Les Presses de Sciences Po, 2005

ibicity

Exemple de la gestion des nouveaux espaces publics

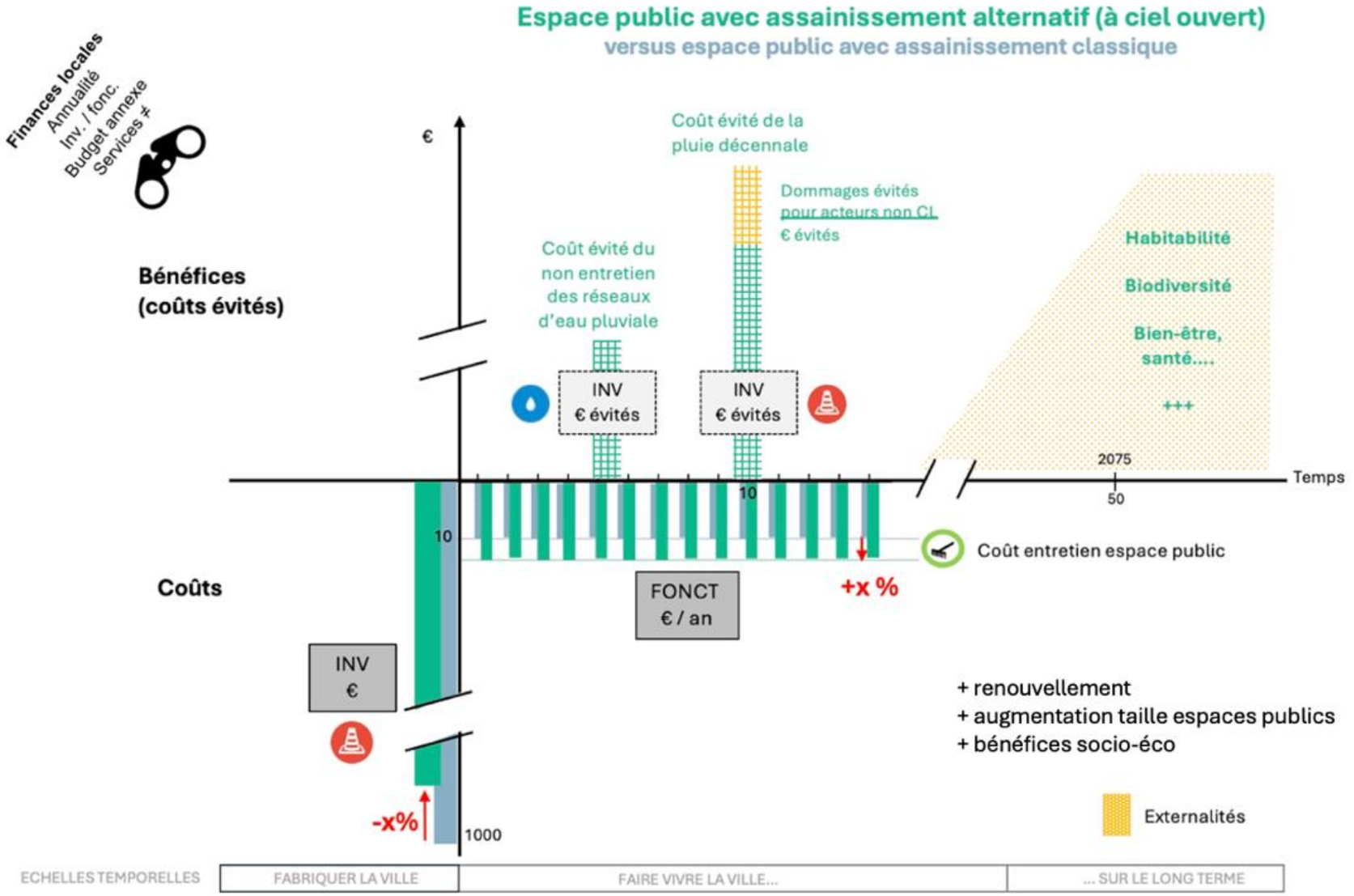


Exemple de la gestion des nouveaux espaces publics

Financement des nouveaux espaces publics

Schéma ibicity avec Fab

!! Coûts unitaires hors augmentation des surfaces



Montée en généralité : financer la ville de demain

Hier	2022	Demain
Vision du monde		**Nouvelle vision**
Valeurs		**Nouvelles valeurs**
Manières de faire		**Nouvelles manières de faire**
Manières de financer		**Nouvelles manières de financer**



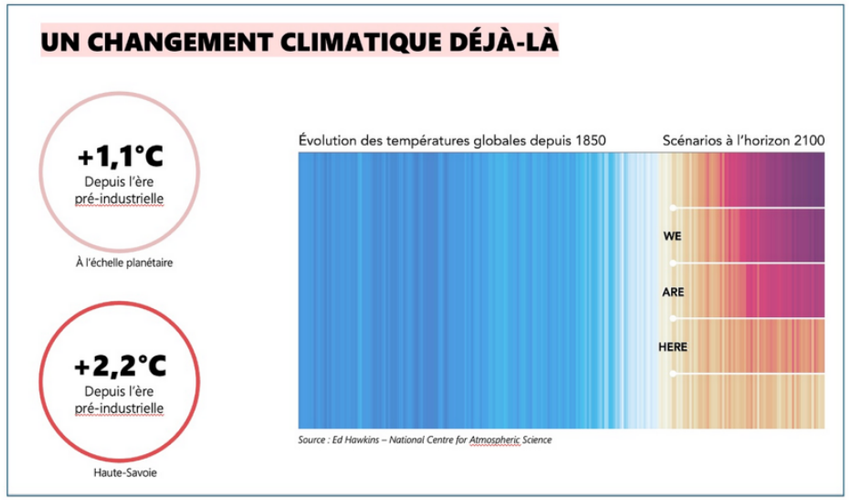
Aménagement + immobilier
≠ services urbains

Défi de classer et nommer :
remarques et suggestions bienvenues

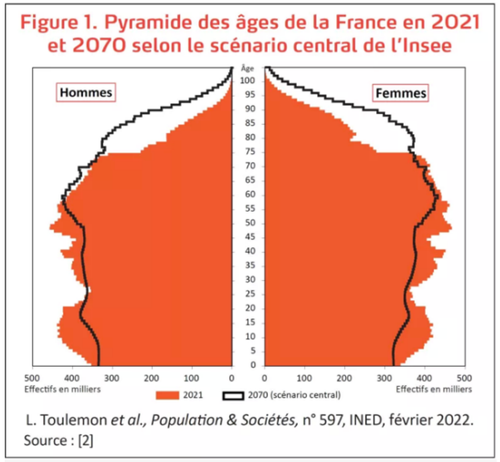
A cadre comptable et fiscal inchangé

Non exhaustif

La prospective comme outil opérationnel



© AREP



L. Toulemon *et al.*, *Population & Sociétés*, n° 597, INED, février 2022.
Source : [2]

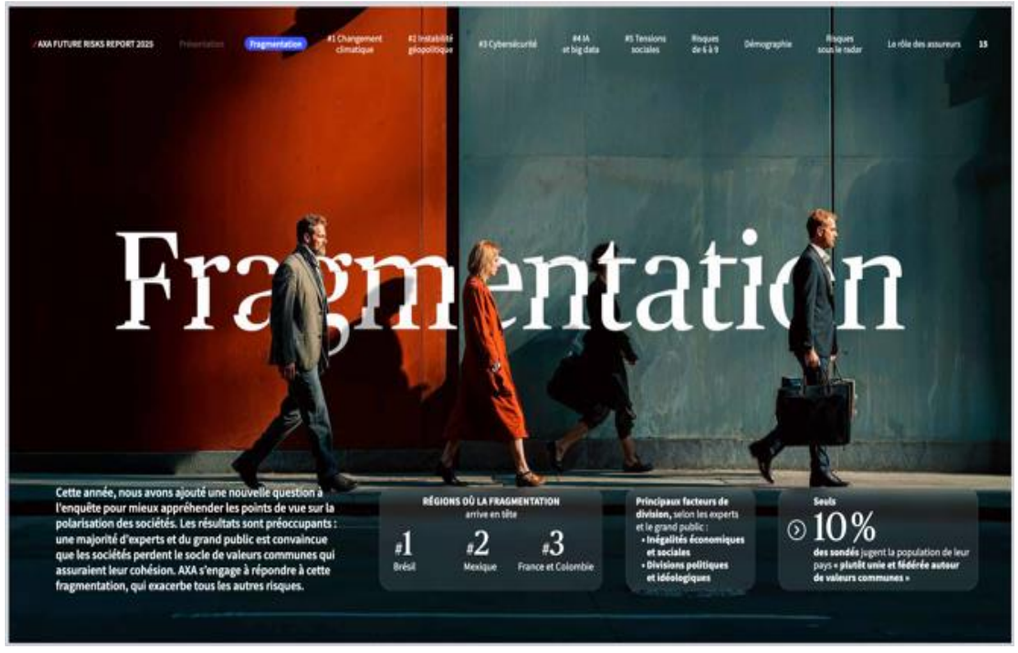
Évolution de la population de la France d'ici 2070 d'après différents scénarios. Laurent Toulemon, Élisabeth Algava, Nathalie Blanpain, Gilles Pison, 2022 © L.Toulemon

2025

- CLIMATE CHANGE
- GEOPOLITICAL INSTABILITY
- CYBERSECURITY
- AI AND BIG DATA
- SOCIAL TENSIONS
- NATURAL RESOURCES AND BIODIVERSITY
- MACROECONOMICS
- ENERGY RISKS
- FINANCIAL STABILITY
- DEMOGRAPHICS

2026

AXA Future Risks Report



Changements de paradigmes

Hier	Demain
Réalités et vision du monde	
L'avenir se planifie	Incertitude
Projections démographiques à la hausse	Retournement démographique
Cohésion	Fragmentation
Climat tempéré et nature abondante	Défi de l'« habitabilité »
Finances publiques contraintes	Finances publiques très contraintes

« 30 turbulentes »

Confiance

Prospective = art de nommer les choses
Limites planétaires

ibicity

NB : un paradigme est un modèle de pensée qui est relatif à une société ou à un groupe (par exemple un secteur d'activité), à un moment donné. Dans une société de plus en plus polarisée, la perception de l'évolution des paradigmes est de plus en plus fragmentée.

Nouvelles valeurs

Hier	Demain
Valeurs	
Production	Raretés
Neuf	Existant
Court terme	Long terme
Plein	Vide
…	…

Situées. (sol, eau, trottoir jeunes, argent public…)

Recyclage urbain nouvelle génération, déjà-là, faire avec, transformation, prendre soin

Dissociation

yc liens. Espace public = dépense bilan amgt
Nouvelles infras adaptation et vivre-ensemble

ibicity

Nouvelles valeurs, nouvelles approches de la valeur

Une approche exploratoire et performative

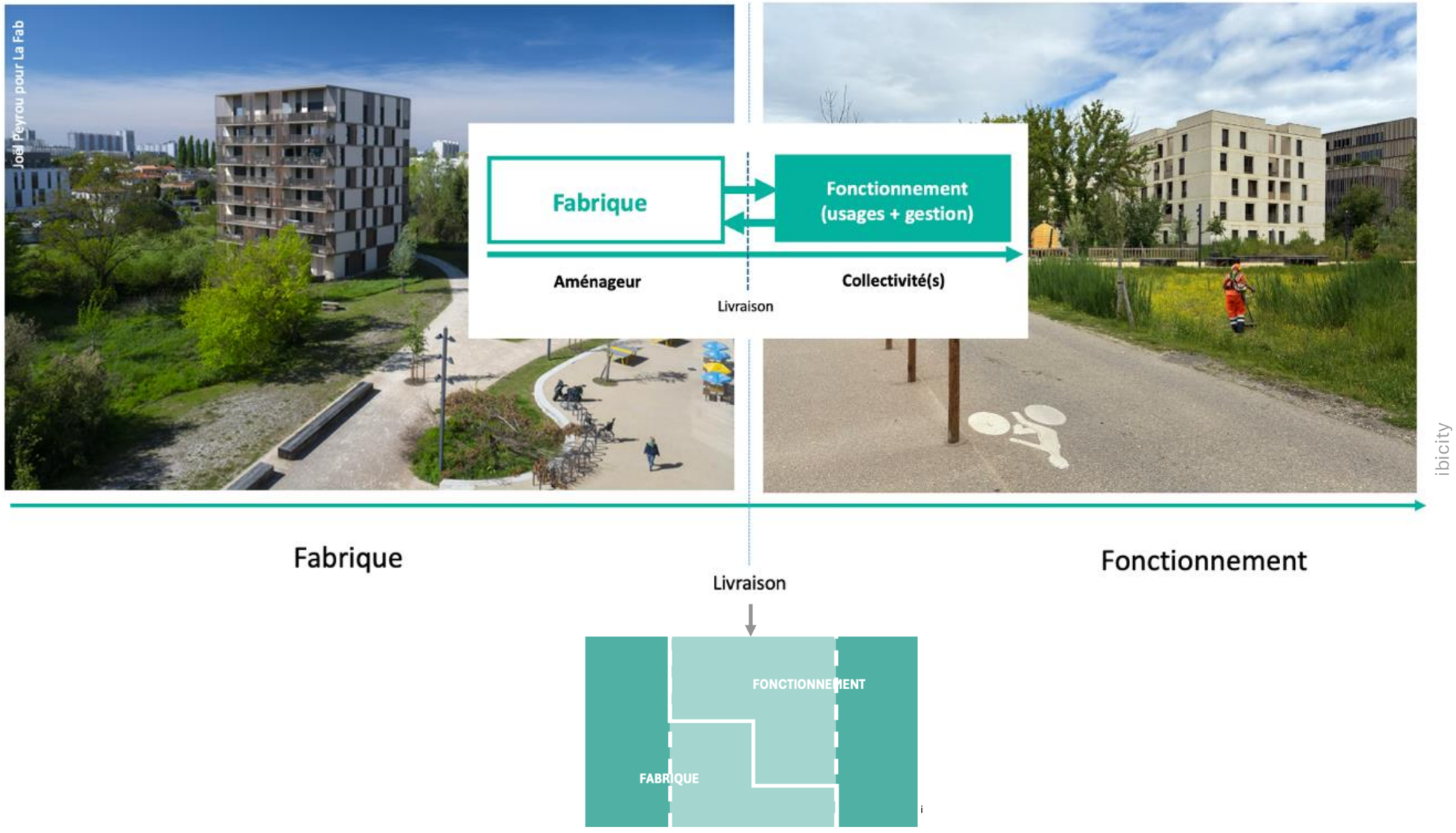
Différentes évaluations de la valeur

Approche	Description	Limites
Bilans financiers Ex : bilan opération d'aménagement, compte administratif CL, bilan et compte de résultat d'une société, etc.	Dépenses et recettes selon diverses conventions comptables	Ne pas prend en compte les nouvelles valeurs
Evaluation socio-économique (ESE) Ex : Référentiel méthodologique de l'évaluation socioéconomique des opérations d'aménagement urbain » - France Stratégie – 2022 (rapport du groupe de travail présidé par Sabine Baïetto-Besson)	Tout est ramené à un étalon commun, actualisé le cas échéant : l'euro. Suppose de pouvoir : 1) quantifier ; 2) monétariser. Sert surtout dans une logique comparative, pour opérer des arbitrages entre deux projets.	Pas de cadre uniformisé ; discussions sur les valeurs tutélaires ; usine à gaz. Questions éthiques : peut-on dire qu'une vie humaine vaut 650.000 euros ? Ne tient pas compte des limites écologiques : « certains capitaux ne peuvent pas être dégradés » parce que l'habitabilité repose sur ces capitaux ».
Comptabilité écologique Ex : Comptabilité CARE, Jacques Richard Ex : Ecomodam	Reconnaissance de l'existence de différents capitaux, dont le patrimoine naturel. Economie encastrée dans l'écologie et non l'inverse	Besoin de standardisation pour être efficace. En attendant, permet surtout d'alerter sur les effets de tel ou tel arbitrage.
L'extra-financier qui devient financier *Fonds inv.* *Assureurs, banques, mutuelles..* *Source : prez ibicity au RNA 2024*	*Idée d'aller chercher de nouveaux acteurs, initialement extérieurs au projet, capables de convertir une valeur extra-financière en valeur financière, via apport de financements (soit directement des recettes, soit des prêts pour financer décalage entre dépenses immédiates et recettes futures), soit autres.*	*Tour de Babel des valeurs.* *Suppose de savoir naviguer dans les différents acteurs et financements à impacts.* *Approche consolidée multi-acteurs et vision élargie des partenaires-clefs et ressources-clefs*

Nouvelles manières de faire

Hier	Demain	
Manières de faire		
Effacement du lieu	Retour du lieu (vernaculaire)	Le lieu dans toutes ses dimensions / échellesx
Séparation des fonctions (habiter, travailler, se déplacer ; …)	Polyvalence, réversibilité	
Ville pensée pour et par la voiture	Ville de la proximité et nouvelles mobilités	Grandes villes / stationnement
Ville et nature séparées	Ville et nature imbriquées	
Eau canalisée dans les tuyaux	L'eau guide le projet	Grand cycle / amont-aval / nouvelles hybridations
« Fabrique de la ville » = équipement, inv.	« Fabrique » = fabrique + faire vivre	Fonctionnement = usages / gestion
Livraison = point d'aboutissement du projet	Livraison = point de départ	Inerte / vivant / entretien
Opérations périmétrées dans temps et espace	Urbanisme incrémental	TAMIP
Moyenne = facteur dimensionnant	Fin de la moyenne, écarts-types, scénarios	
Foncier	Sol	
Domanialité publique / privée	Méfiance sur les ASL	
…	…	

Nouvelles manières de faire



ibicity

Nouvelles manières de faire



Texte du panneau : « Ici, Eau de Paris agit en faveur de la biodiversité. Pour valoriser la biodiversité, nous créons des espaces refuges pour la faune et la flore », et « Ce site participe à l'alimentation en eau potable de Paris. Il est entretenu en gestion écologique par la régie municipale Eau de Paris ». Photo ibicity

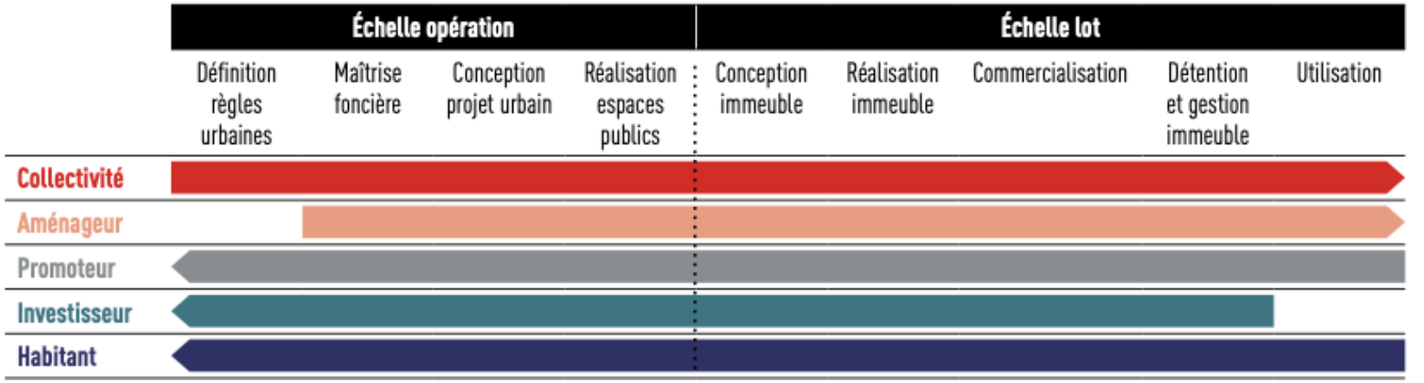
Nouvelles manières de financer

Hier	Demain	
Manières de financer		Funding + financing
Aménagement, eau, déchets, chaleur, etc. : rémunération fonction des quantités vendues	Nouveaux modes de rémunération	Préservations ressources, temps amont projet
Péréquations entre payeurs finaux	Péréquations entre usagers (tarification)	Segmentation usages/usagers ; modèles freemium
Approche dépenses / recettes	Approche « modèle économique »	Proposition de valeur
Approche TRI	Approche VAN	Valeur du temps, risque
Chaîne amgt/immo : financement maillon	Financement d'opérateur (approche intégrée amont-aval) + nouveaux maillons	Logique de grappes / financement opérateurs / maillons animateur écosystème, « exploration »
Approche sectorielle	Approche écosystémique	Chaînes valeur qui se croisent, fi. locales consolidées, bilan d'aménagement multibénéficiaires, nvx entrants
Approche centrée sur l'investissement	Approche inv + fonctionnement + coûts évités	PPI-F, « investissement »
Ce qu'on finance : bâtiments, actifs, infras	Ce qu'on finance : idem + actifs échoués + renaturation + nouvelles infras + …	
Externalité = extra-financier	Externalité = internalité pour un autre acteur	
Externalité = ce qu'on mesure parfois	Externalité = condition de l'habitabilité	
Gratuité « traditionnelle »	Gratuité « numérique »	
…	…	

Zoom : de la valeur du plein à la valeur du vide ?

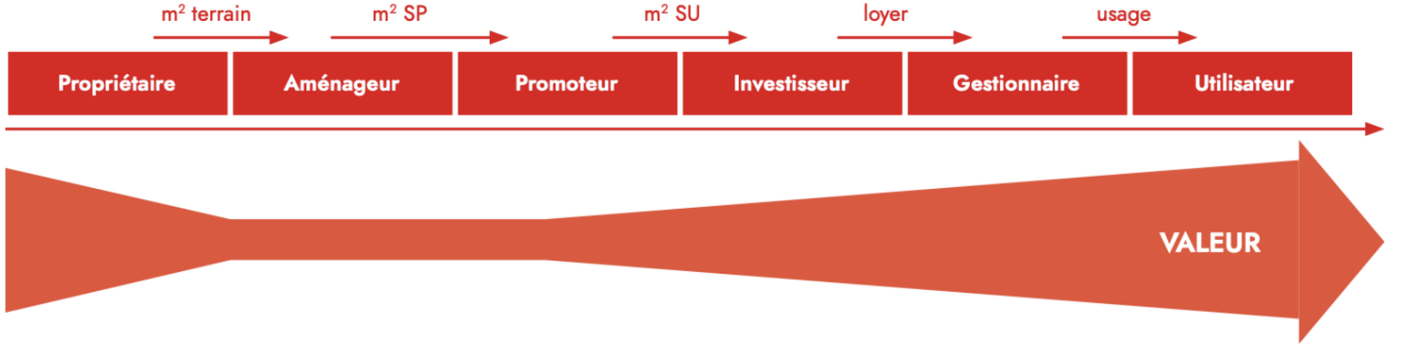


SCET + ESSEC, 2026



Source : Isabelle Baraud-Serfaty

Chaîne valeur de l'aménagement-immobilier



Recyclage urbain >> reconversion urbaine => rôle-clef des investisseurs dans l'aménagement

+ promotion >> transformation

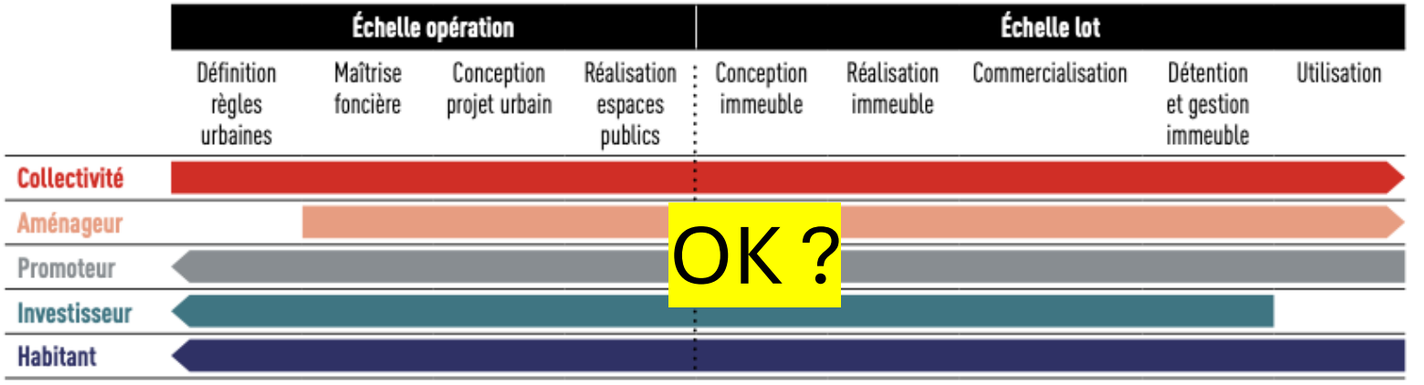


ibicity

Zoom : de la valeur du plein à la valeur du vide ?



SCET + ESSEC, 2026

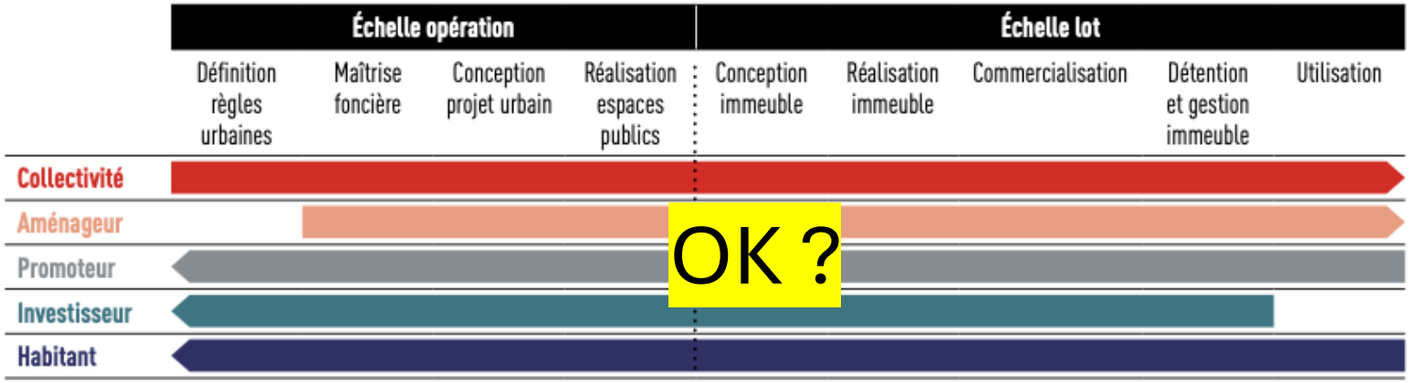


Source : Isabelle Baraud-Serfaty

Zoom : de la valeur du plein à la valeur du vide ?



SCET + ESSEC, 2026



Source : Isabelle Baraud-Serfaty

= Chaîne de valeur de l'immobilier neuf produit dans le cadre d'opérations d'aménagement



Décembre 2024



Jean Jullien



Shade Parade, Daily tous les jours





Yes We Camp

Zoom : de la valeur du plein à la valeur du vide ?

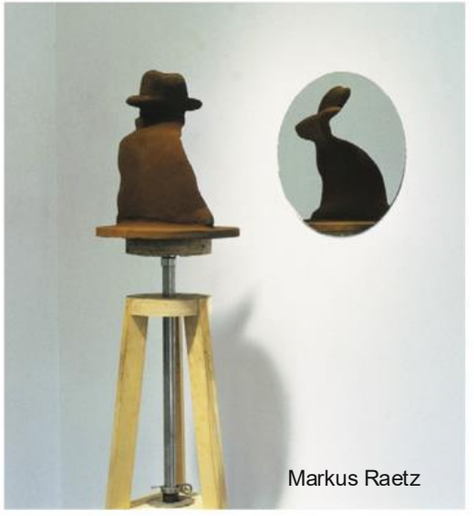
Hier	Demain
Valeurs	
Production	Raretés
Neuf	Existant
Court terme	Long terme
Plein	Vide

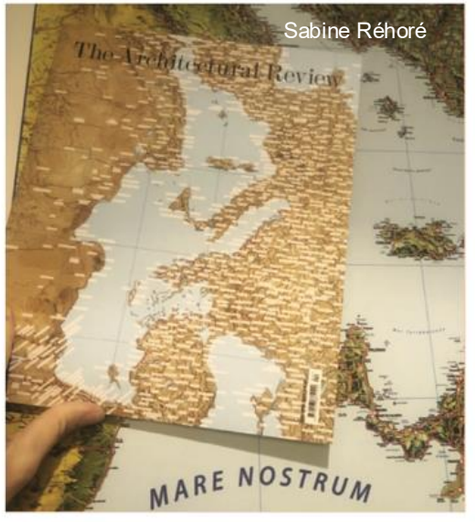
BRS

ibicity

Zoom : de la valeur du plein à la valeur du vide ?

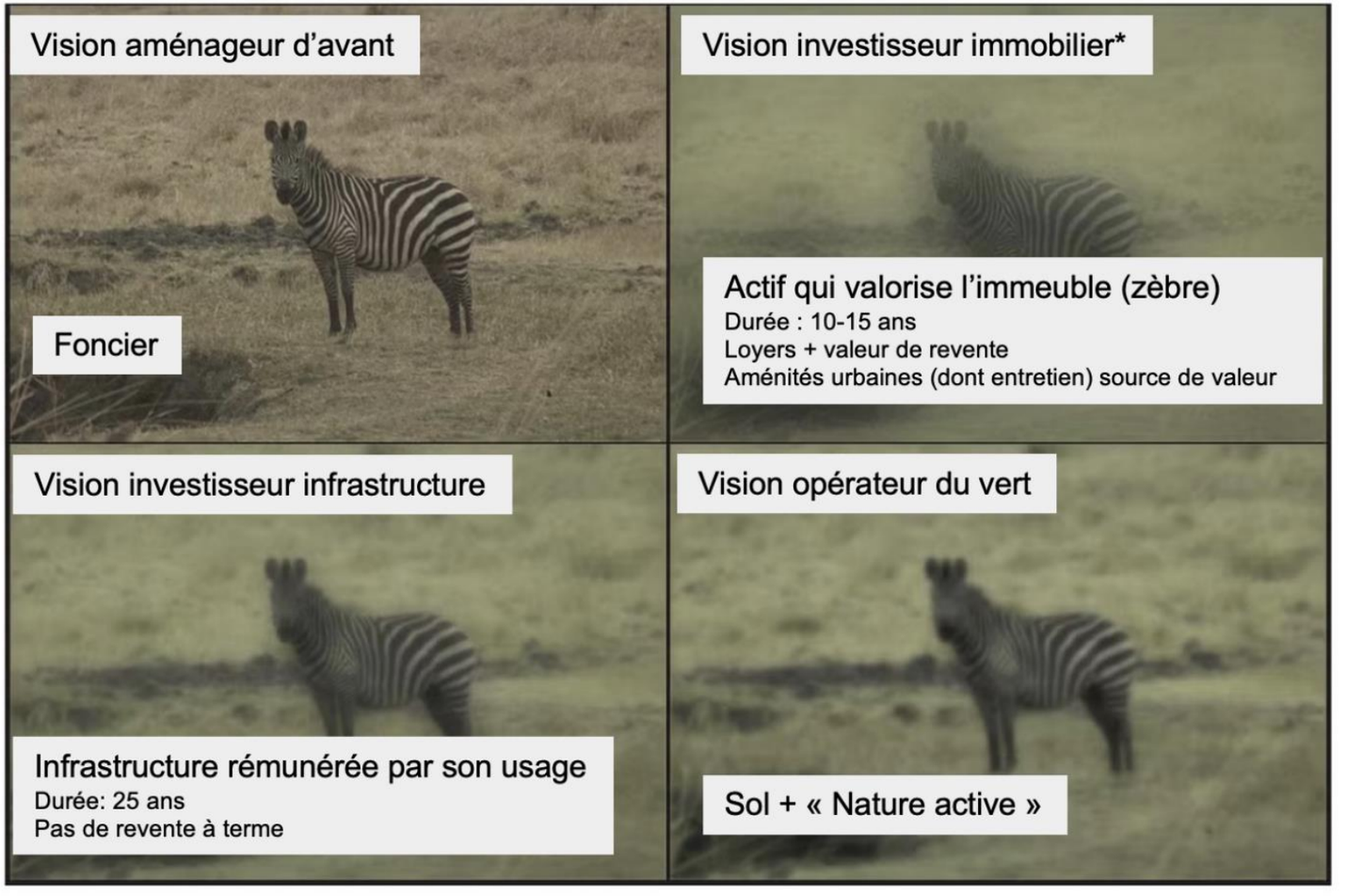
Nécessité de croiser les regards





Qui voit la savane (les espaces publics) comment ?

ibicity



Ibicity. Inspiré de « Qui a vu le zèbre ? » de Thibaut de Meyer

Pour aller plus loin

« Financer la ville » : interview d'I. Baraud-Serfaty dans la revue Urbanisme, septembre-octobre 2026

Carnet ibicity d'économie urbaine 2026

« Financement des services urbains : pour un nouvel imaginaire. Eau, chaleur et ordures ménagères au défi de la sobriété », Revue Futuribles, mars-avril 2025. Isabelle Baraud-Serfaty et al.

Extrait de *La ville à l'usage,* ouvrage consacré au Grand Prix de l'Urbanisme 2024 (Editions Parenthèses, 2024). Autobiographie des nominées : « Le défi du partage », I. Baraud-Serfaty

« Transparence sur les ZAC. Jusqu'où l'acquéreur de logement paye-t-il son logement, ses voisins, et la non artificialisation ? », étude réalisée par ibicity pour Idhéal - 2024

ibicity est une agence qui réalise des missions de conseil sur l'économie des projets et services urbains, principalement pour des aménageurs, des collectivités locales et des institutions financières. Elle combine une posture opérationnelle, exploratoire et réflexive. Publications et enseignement sont la partie la plus visible de l'activité d'ibicity, mais celle-ci est fondée, en termes de modèle économique et d'ancrage opérationnel, sur ses missions de conseil opérationnel.
Site internet d'ibicity : www.ibicity.fr

Comment financer la ville durable ?

Séquence animée par

Bruno MORLEO
Directeur d'études
Groupe SCET HTC

Agnès BASTIN
Maîtresse de conférences
Université Gustave Eiffel

Daniel FLORENTIN
Chercheur et directeur adjoint
École Nationale des Ponts et Chaussées

Lauren GAIN
Responsable d'opérations
Résilience et Innovation

Rachid KANDER
Directeur général
Assemblia & SPL Clermont Auvergne

Maud LE FLOC'H
Directrice
Pôle Arts & Urbanisme

Maud ONDET
Cheffe de projet
Groupe SCET HTC

LE PROJET ECOMODAM

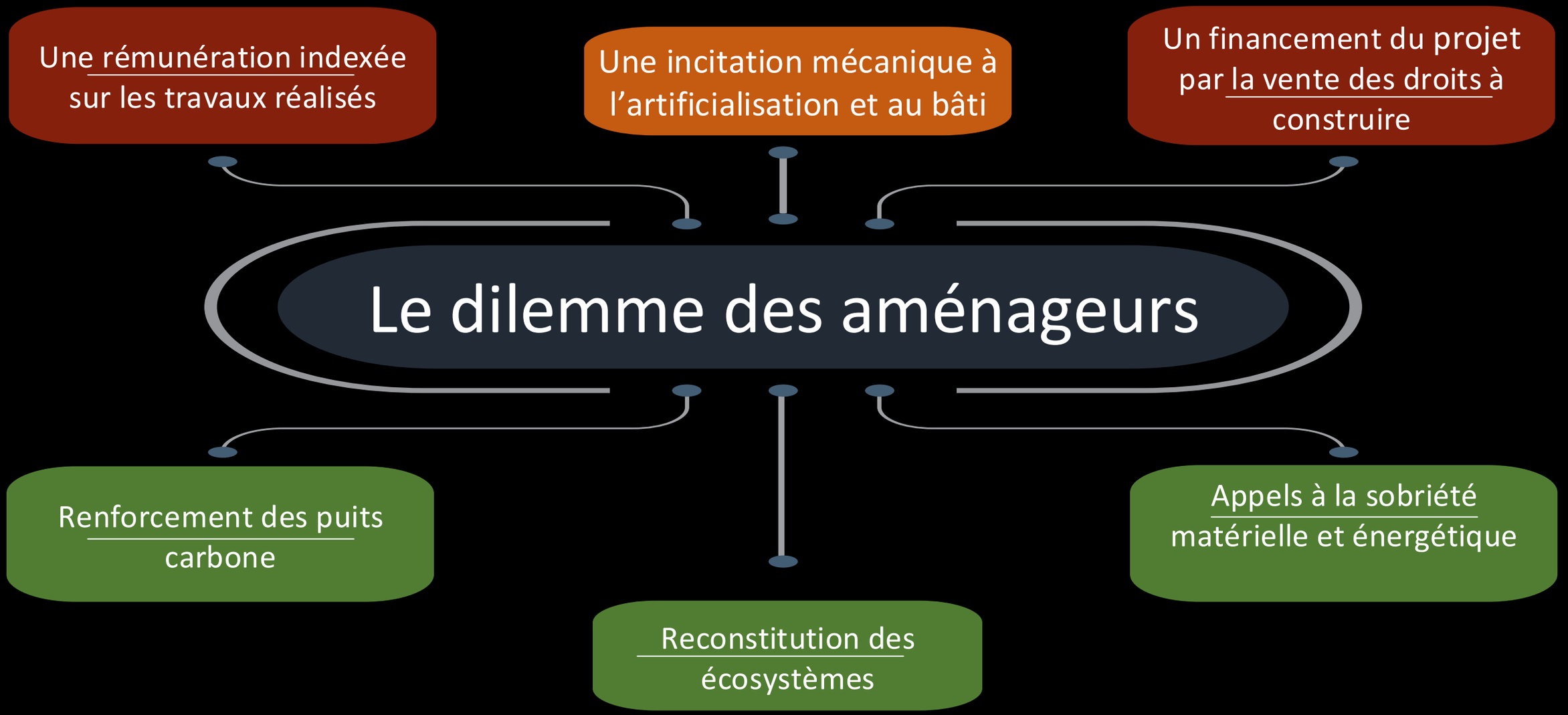
ÉCOLOGISATION DES MODÈLES
ÉCONOMIQUES DES AMÉNAGEURS



Agnès Bastin (UGE-Lab'Urba) et **Daniel Florentin** (ENPC-LATTS)

Ainsi que Magali Castex (Co'mone), Zoé Grilhot (ENPC-LATTS) et Léone-Alix Mazaud (ENPC-LATTS)

Au fondement d'Ecomodam: le dilemme des aménageurs



Plusieurs manières de répondre à ce problème

Imaginer de nouveaux outils de fiscalité (ex charge foncière verte)

Changer le cadre normatif et fiscal

Travailler sur les valeurs tutélaires (au cœur des ACB)

Changer les valeurs des paramètres

Inverser le problème: partir de la recherche du bon état écologique et du coût de son atteinte

Quelles catégories faire compter ?

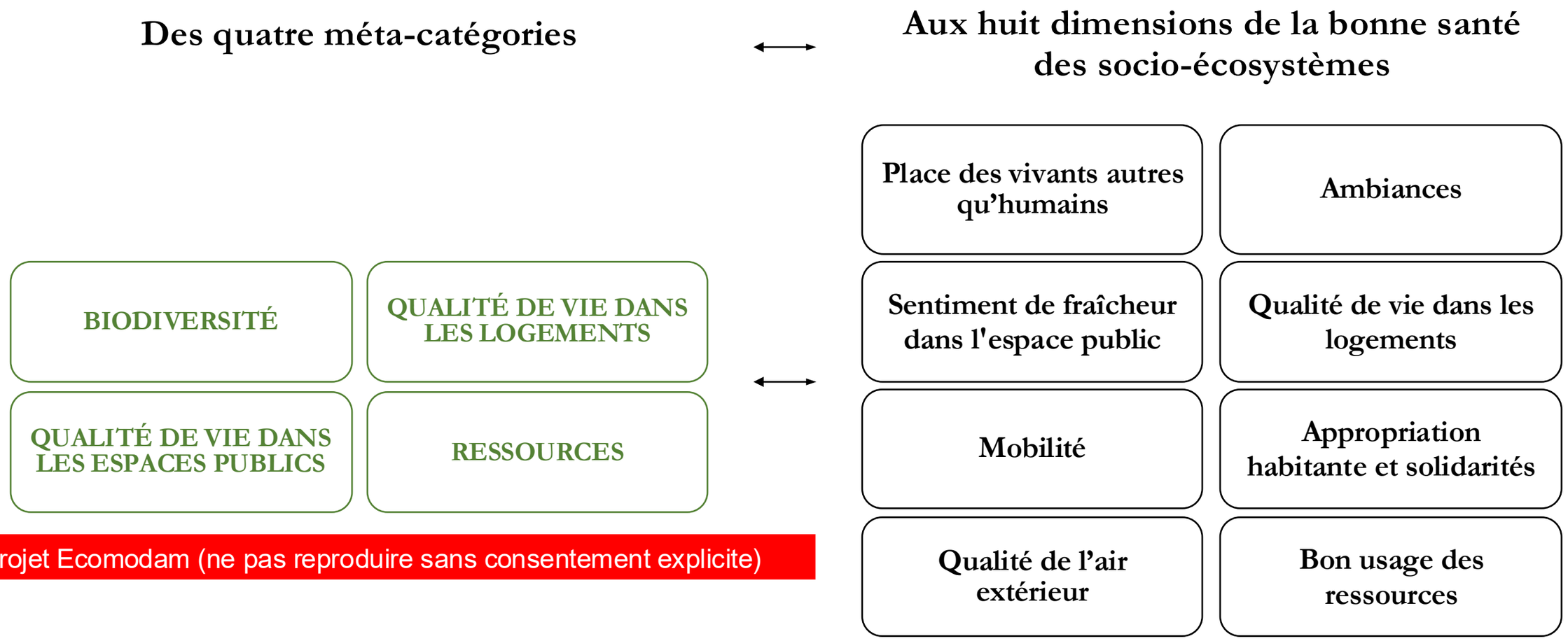
Un travail sur les valeurs écologiques délibératives

- Travail mené avec les acteurs publics clermontois

- Objectifs:
  - Travailler sur la bonne santé des socioécosytèmes
  - Définir les grandeurs qu'on fait compter et construire des valeurs délibératives
  - Fixer des cibles, un niveau d'ambition
  - Etablir les coûts associés, et les responsabilités afférentes pour leur portage

- L'écueil à éviter: ne pas évacuer la question du qui paie comme dans de nombreuses études sur la monétarisation des services écosystémiques.

Les dimensions de la bonne santé des socio-écosystèmes



Projet Ecomodam (ne pas reproduire sans consentement explicite)

Les variables de la bonne santé des socio-écosystèmes

Des huit dimensions de la bonne santé des socio-écosystèmes ⟷ **Aux seize variables qui les mesurent**

- Place des vivants autres qu'humains
- Ambiances
- Sentiment de fraîcheur dans l'espace public
- Qualité de vie dans les logements
- Mobilité
- Appropriation habitante et solidarités
- Qualité de l'air extérieur
- Bon usage des ressources

⟷

- Les espèces totems observées
- L'indice de fragmentation
- Le ratio mobilité douces / dures / végétalisation
- La surface de canopée
- La surface du quartier couverte par un équipement de rafraîchissement
- La surface de pleine terre
- La pollution de l'air extérieur
- Les essences allergènes du quartier
- Les éléments paysagers remarquables
- Le niveau sonore moyen
- L'ambiance végétale perçue
- La proximité des services de base
- Les plaintes Proxim' Cité
- La disponibilité de l'espace pour le vivant autre qu'humain
- Le volume de matériaux issus du réemploi local et/ou biosourcés d'origine régionale
- L'insertion dans les projets d'aménagement et de construction

Projet Ecomodam (ne pas reproduire sans consentement explicite)

Dimensions, descripteurs, variables et critères retenus

Les huit dimensions	Les descripteurs des dimensions	Les seize variables	Les critères associés aux variables
Place des vivants autres qu'humains	Les espaces publics permettent d'assurer la bonne santé des vivants autres qu'humains, en leur offrant des habitats et connexions adaptées.	Les espèces totems observées	socio-écologique
		L'indice de fragmentation	écologique
Mobilité	Le quartier permet aux vivants humains et autres qu'humains de circuler sans fragmenter les habitats.	Le ratio mobilité douces / dures / végétalisation	socio-écologique
Sentiment de fraîcheur dans l'espace public	Les habitants et usagers du quartier ont accès à des espaces publics permettant de se rafraîchir, comprenant un accès à l'eau et de l'ombrage, notamment pour les personnes dites « captives ».	La surface de canopée	socio-écologique
		La surface du quartier couverte par un équipement de rafraîchissement	socio
		La surface de pleine terre	socio-écologique
Qualité de l'air extérieur	La qualité de l'air extérieur contribue à la bonne santé des vivants humains et autres qu'humains.	La pollution de l'air extérieur	socio-écologique
		Les essences allergènes du quartier	socio
Ambiances	Les ambiances perçues (visuelles, sonores, patrimoniales) contribuent au bien-être des habitants et usagers du quartier.	Les éléments paysagers remarquables	socio-écologique
		Le niveau sonore moyen	socio-écologique
Qualité de vie dans les logements	Les logements du quartier (neufs, rénovés et non réhabilités) permettent d'assurer la bonne santé et le bien-être de leurs habitants.	L'ambiance végétale perçue	socio-écologique
Appropriation habitante et solidarités	Les espaces publics et les équipements du quartier sont vécus comme inclusifs par les habitants et les usagers du quartier.	La proximité des services de base	socio
		Les plaintes Proxim' Cité	socio
		La disponibilité de l'espace pour le vivant autre qu'humain	écologique
Bon usage des ressources	Le quartier se renouvelle dans un souci de bon usage des ressources et en s'appuyant sur les ressources matérielles et humaines locales.	Le volume de matériaux issus du réemploi local et/ou biosourcés d'origine régionale	socio-écologique
		L'insertion dans les projets d'aménagement et de construction	socio

Projet Ecomodam (ne pas reproduire sans consentement explicite)

dimensions, descripteurs, variables et critères retenus

Les huit dimensions	Les descripteurs des dimensions	Les seize variables	Les critères associés aux variables
Place des vivants autres qu'humains	Les espaces publics permettent d'assurer la bonne santé des vivants autres qu'humains, en leur offrant des habitats et connexions adaptées.	Les espèces totems observées	socio-écologique
		L'indice de fragmentation	écologique
Mobilité	Le quartier permet aux vivants humains et autres qu'humains de circuler sans fragmenter les habitats.	Le ratio mobilité douces / dures / végétalisation	socio-écologique
Sentiment de fraîcheur dans l'espace public	Les habitants et usagers du quartier ont accès à des espaces publics permettant de se rafraîchir, comprenant un accès à l'eau et de l'ombrage, notamment pour les personnes dites « captives ».	La surface de canopée	socio-écologique
		La surface du quartier couverte par un équipement de rafraîchissement	socio
		La surface de pleine terre	socio-écologique
Qualité de l'air extérieur	La qualité de l'air extérieur contribue à la bonne santé des vivants humains et autres qu'humains.	La pollution de l'air extérieur	socio-écologique
		Les essences allergènes du quartier	socio
Ambiances	Les ambiances perçues (visuelles, sonores, patrimoniales) contribuent au bien-être des habitants et usagers du quartier.	Les éléments paysagers remarquables	socio-écologique
		Le niveau sonore moyen	socio-écologique
Qualité de vie dans les logements	Les logements du quartier (neufs, rénovés et non réhabilités) permettent d'assurer la bonne santé et le bien-être de leurs habitants.	L'ambiance végétale perçue	socio-écologique
Appropriation habitante et solidarités	Les espaces publics et les équipements du quartier sont vécus comme inclusifs par les habitants et les usagers du quartier.	La proximité des services de base	socio
		Les plaintes Proxim' Cité	socio
		La disponibilité de l'espace pour le vivant autre qu'humain	écologique
Bon usage des ressources	Le quartier se renouvelle dans un souci de bon usage des ressources et en s'appuyant sur les ressources matérielles et humaines locales.	Le volume de matériaux issus du réemploi local et/ou biosourcés d'origine régionale	socio-écologique
		L'insertion dans les projets d'aménagement et de construction	socio

Les étapes et enjeux à venir

- Fixer les cibles collectivement
- Mesurer où se situe le projet
- Donner un niveau d'ambition
- Définir les responsabilités et répartition des coûts

LA « MURAILLE DE CHINE » À CLERMONT-FERRAND

DU GRAND ENSEMBLE AU PARC URBAIN

Rachid Kander, directeur général
d'Assemblia et de la SPL Clermont Auvergne





Grand ensemble surnommé « La muraille de Chine » (construit en 1961 et détruit en 2023)



Parc aménagé après la destruction du bâtiment

DES ESE AU BAM : BILAN D'AMÉNAGEMENT MULTI-BÉNÉFICIAIRES

OUTIL D'AIDE À LA CONCEPTION ET D'ÉVALUATION DES EFFETS INDUITS SOCIO-ÉCONOMIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX DES OPÉRATIONS



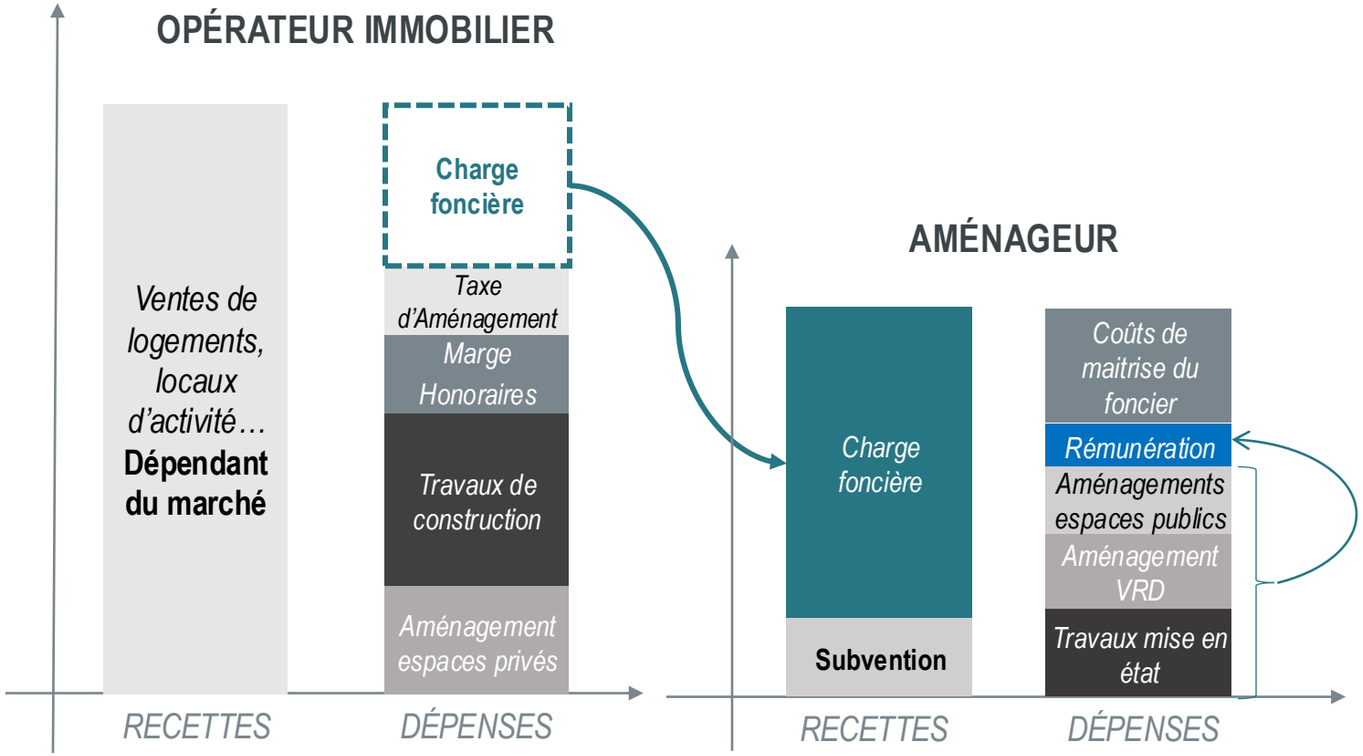
BRUNO MORLEO, DIRECTEUR D'ÉTUDES
& MAUD ONDET, CHEFFE DE PROJET
GROUPE SCET HTC

SCET
GROUPE SCET | HTC

Constat préalable

L'urgence écologique et sociale au cœur de la remise en question des modèles d'aménagement

Le dilemme des aménageurs

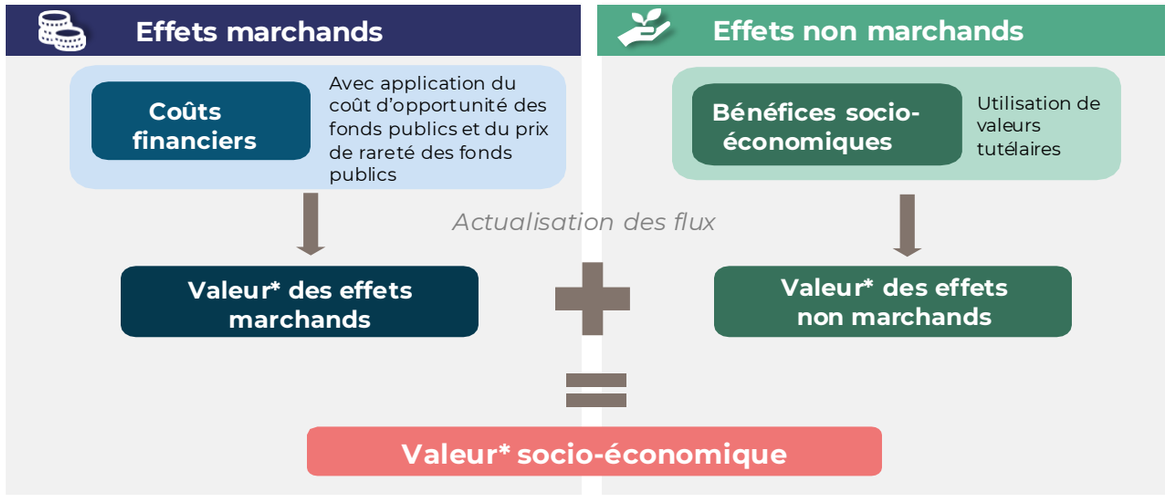


Le mode de calcul de la rémunération aménageur, indexé sur le volume de travaux ou d'acquisitions foncières, décourage les ambitions de sobriété

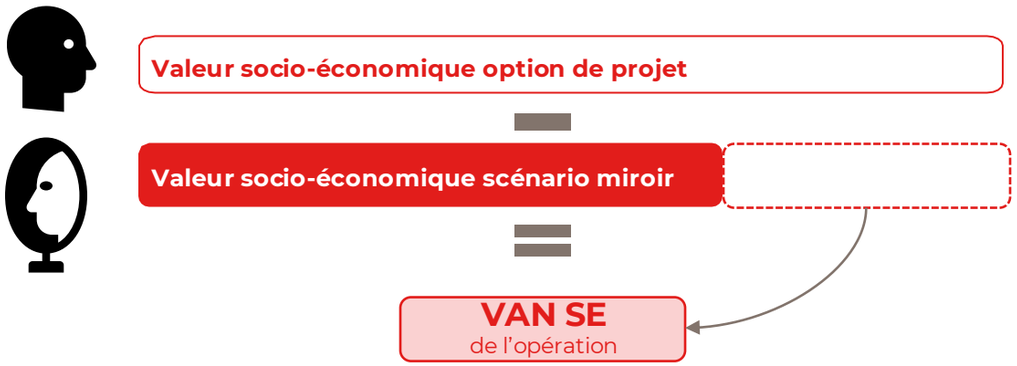
Indirectement c'est la capacité à générer du droit à construire qui dicte le projet d'aménagement : son ambition, sa qualité, etc..

Parti-pris méthodologique

Objectif de l'ESE : mesurer les impacts d'un projet et définir s'il crée de la valeur



*Valeur = valeur actuelle nette (VAN)



Parti-pris méthodologique

2 principales limites méthodologiques de l'ESE

- **Les valeurs tutélaires couramment utilisées dans les ESE accordent une faible valeur aux effets non-marchands** et les retombées socio-économiques des impacts écologiques sont encore peu étudiés : espaces naturels, écosystèmes, gestion de l'eau, etc.

- La méthodologie classique de l'ESE en fait un outil d'analyse ex-ante, et **est rarement utilisée pour dresser une analyse comparative entre différentes options de projet**. L'ESE n'est en générale **pas prescriptive, elle ne donne pas les leviers d'optimisation du projet** au regard du coût socio-économique global. Pour l'heure la méthodologie ESE constitue davantage un outil de justification de projet, qu'un outil d'aide à la décision.

02 | LEVIER MÉTHODOLOGIQUE N°1 : CROISEMENT EE x ESE

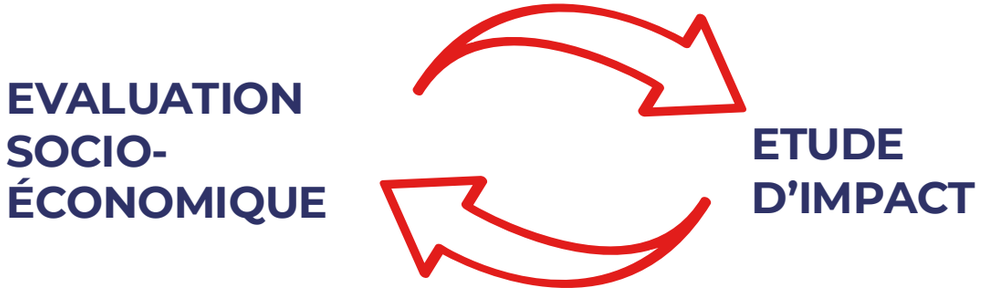
Levier méthodologique n°1

S'inspirer des évaluations environnementales pour faire compter les enjeux socioécologiques

Quel enrichissement mutuel ?

Approche quantitative/financière :

- Mesurer les impacts
- Prioriser les mesures ERC
- Valoriser la compensation



- Enrichir les thématiques (écologie et santé notamment) et mieux les valoriser
- Adopter l'approche prescriptive et intégrer la logique ERC

LEVIER MÉTHODOLOGIQUE N°1 : CROISEMENT EE x ESE

Levier méthodologique n°1

S'inspirer des évaluations environnementales pour faire compter les enjeux socioécologiques

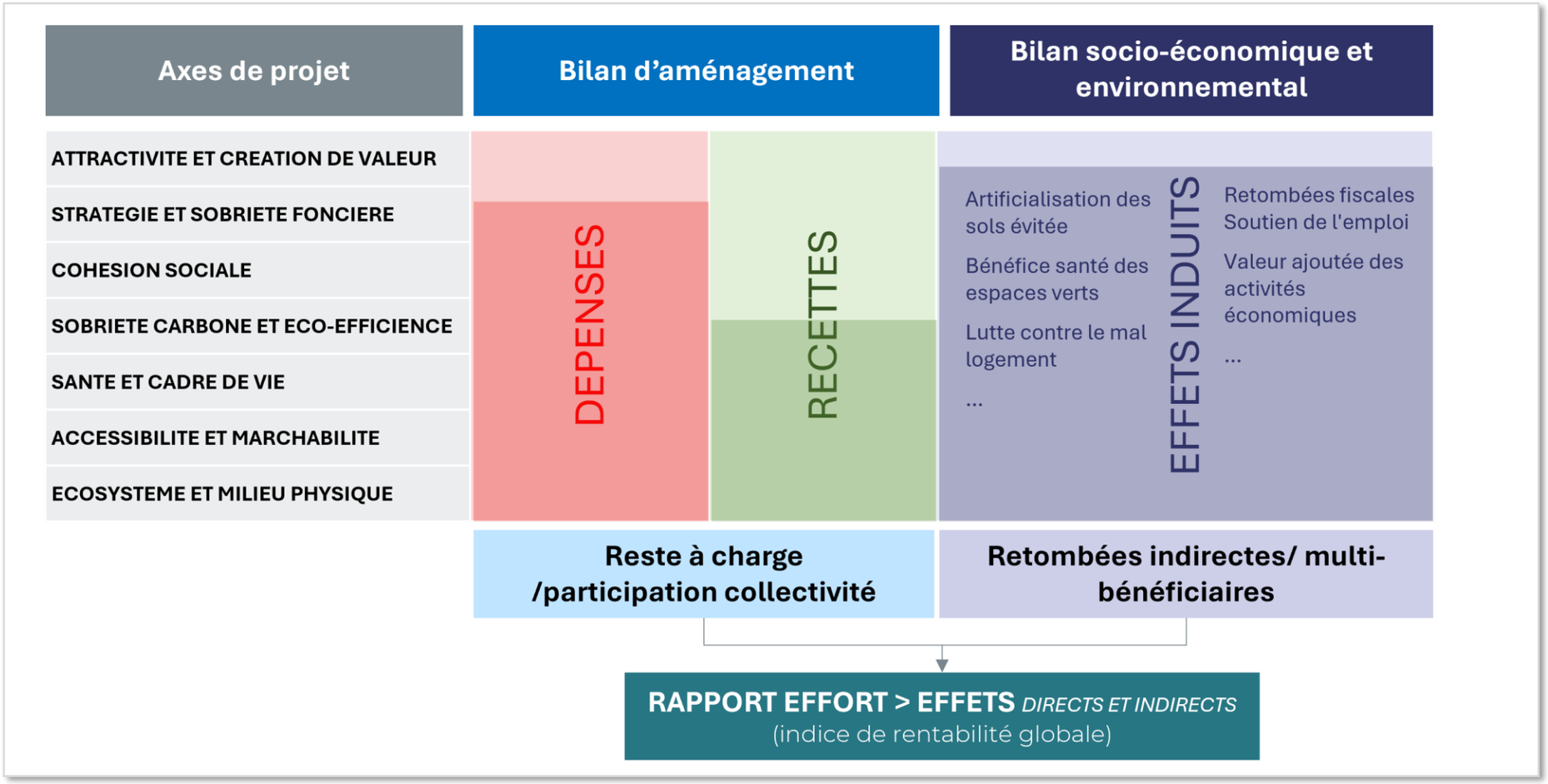
Exemple d'un résultat de la démarche exploratoire : les espaces verts



LEVIER MÉTHODOLOGIQUE N°2 : CRÉER UNE NOUVELLE MATRICE

Comment ?

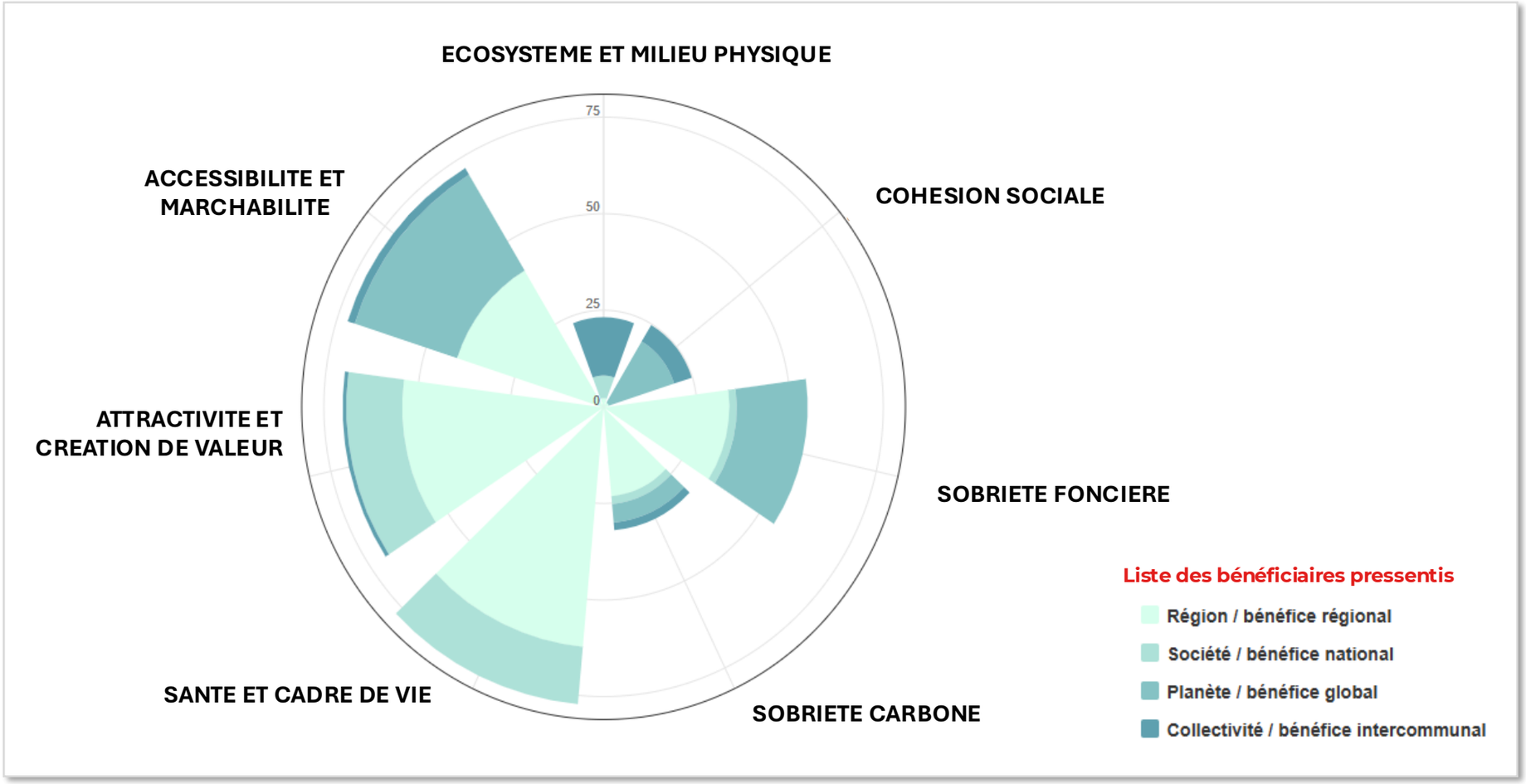
Reformer la matrice du bilan pour rendre visibles les « recettes cachées » socio-économiques et environnementales



LEVIER MÉTHODOLOGIQUE N°2 : CRÉER UNE NOUVELLE MATRICE

Premiers résultats

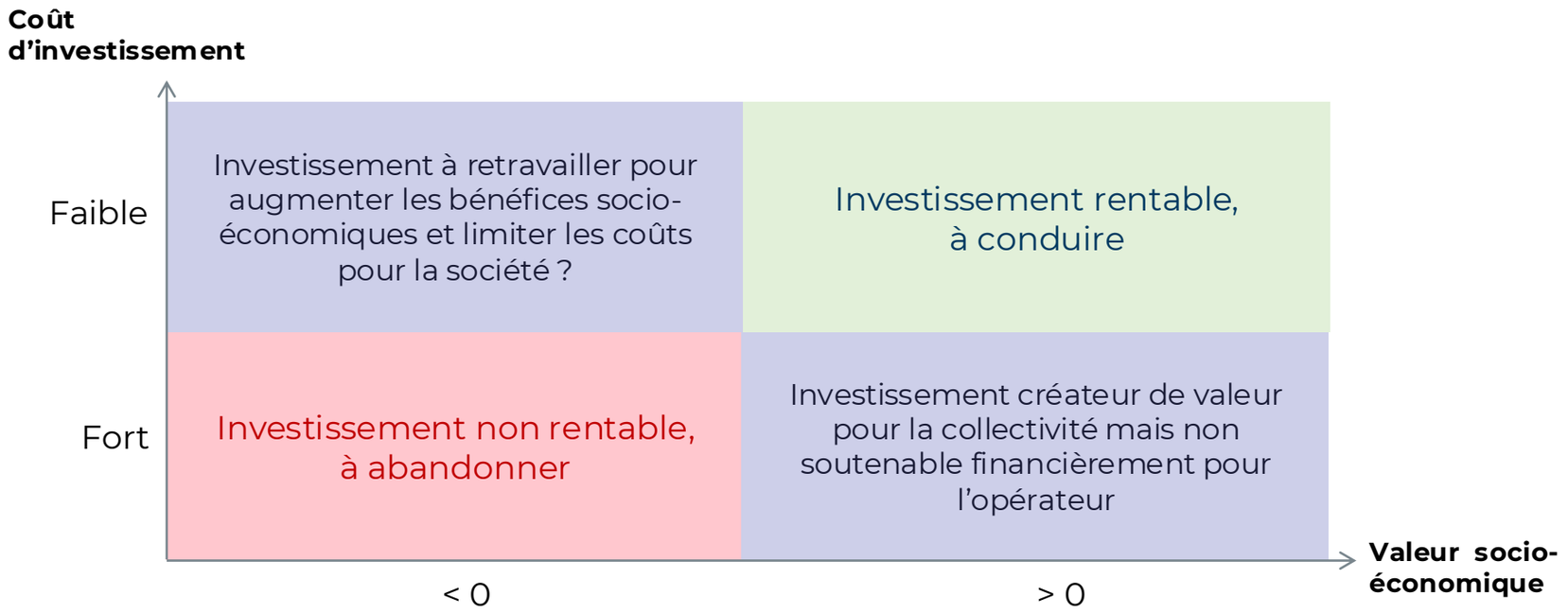
Rendre plus lisible l'utilité publique de l'opération et les effets induits pour chaque bénéficiaire



03 | ÉTENDRE LES CHAMPS D'APPLICATION

Cas d'usage envisagés à terme

Identifier des projets créateurs de valeur socio-économique : démarche RSE, financement et assurabilité



04 | R&D COLLABORATIVE N°2

Contexte et enjeux de la R&D Collaborative

Accompagnée de plusieurs SEM, SPL et de partenaires scientifiques, la SCET poursuit le développement du BAM, en éprouvant cet outil à une diversité d'opérations d'aménagements. Notre objectif de collaboration est triple :

1. **Tester et consolider l'outil BAM à travers des études de cas multiples ;**
2. **Valider scientifiquement la méthodologie de valorisation des effets induits ;**
3. **Rendre la méthode pleinement opérationnelle, au service des EPL.**

Motivations principales des participants :

- Identifier de **nouvelles manières d'évaluer** les retombées socio-économiques et environnementales d'un projet
- **Disposer d'un outil d'aide à la conception** pour orienter en amont les choix d'aménagement ou de programmation
- **Justifier les investissements publics** auprès de divers acteurs
- **Compléter les évaluations environnementales**

SEM / SPL participantes

alter anjou loire territoire

SEMAVO Aménageur *Agilité et proximité*

RÉSILIENCE & INNOVATION

La Sep

sequano

Partenaires scientifiques

ECOMODAM : ECOLOGISATION DU MODÈLE ÉCONOMIQUE DES AMÉNAGEURS – PROGRAMME DE RECHERCHE (ANR)

Institut de la Transition Foncière

ALEXANDRE MONNIN

ADEME – AGENCE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Démarche de R&D collaborative

Article publié sur le blog « Regard(s) d'expert(s) » de la Caisse des Dépôts, rédigé par Bruno MORLEO et Maud ONDET (Groupe SCET)



Caisse des Dépôts GROUPE

ZAC ABORDS DU T1 : COMMENT FINANCER UNE OPÉRATION QUI PRIVILÉGIE LA RENATURATION

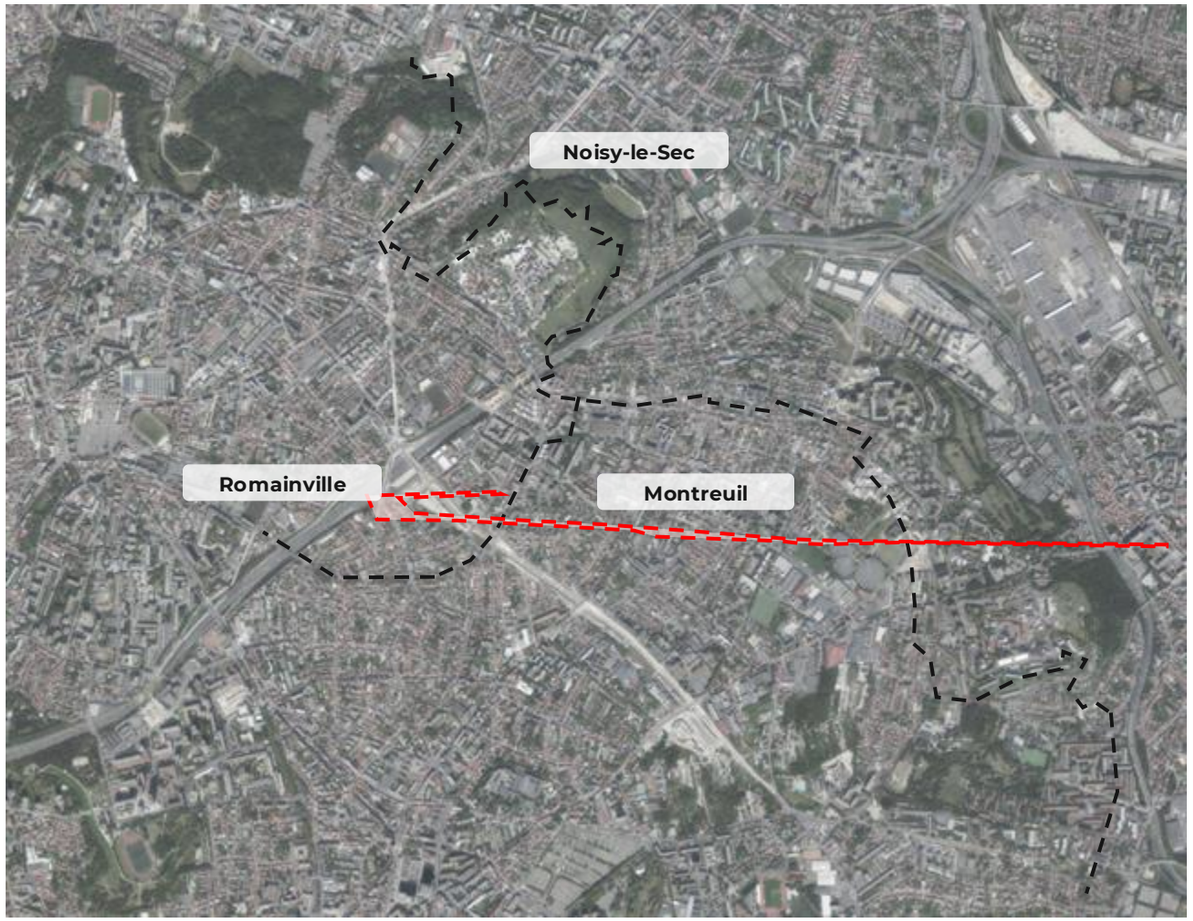
QUAND LA CRÉATION DE VALEUR ENVIRONNEMENTALE RÉDUIT LES RECETTES FONCIÈRES



LAUREN GAIN, RESPONSABLE D'OPÉRATIONS
RÉSILIENCE & INNOVATION



SITUATION DE L'OPÉRATION DES ABORDS DU TI



Périmètre de l'opération

UN FONCIER HÉRITÉ

Une opération intercommunale portée par Est Ensemble et les villes de Noisy-le-Sec, Romainville et Montreuil

- Un prolongement du T1 sur l'emprise de l'ancienne A186 : de l'A3 à la limite Romainville / haut Montreuil.
- Environ 10,8 ha de fonciers majoritairement publics et délaissés (dont 7,5ha de foncier départemental)
- Des sols fortement remaniés, des coupures urbaines et un environnement très minéral.

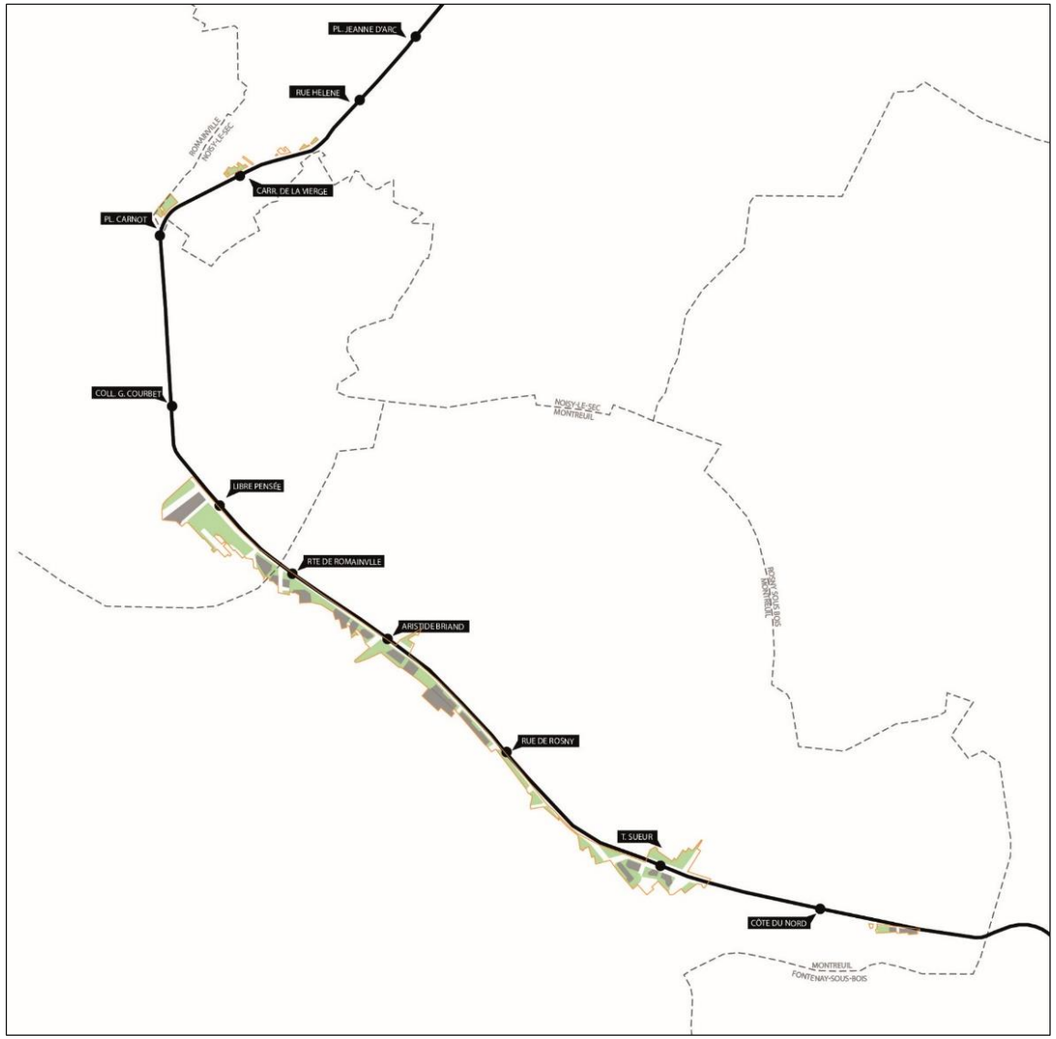
PRODUIRE UNE INFRASTRUCTURE ECOLOGIQUE

Un territoire carencé en espaces publics et espaces verts accessibles au public (6 m²/hab.)

- Offrir d'avantage d'espaces verts : objectif min 10 m²/hab.
- Densifier avec parcimonie et réparer les continuités entre les quartiers
- Articuler transport, paysage, mobilités actives et cadre de vie

RÉSILIENCE & INNOVATION

UNE PROGRAMMATION AMBITIEUSE POUR UN BILAN D'AMÉNAGEMENT STRUCTURELLEMENT DÉFICITAIRE



UN PARTI PRIS PROGRAMMATIQUE : PLANTER D'ABORD, CONSTRUIRE PARFOIS

Un choix assumé de limitation de la densification au profit de la renaturation et des continuités urbaines.

- Une opération de 10,8 ha.
- 7 ha d'espaces publics/ 57 % d'espaces verts sur le périmètre total
- environ 430 logements.

UNE AMBITION DE CRÉATION DE VALEUR ENVIRONNEMENTALE RÉDUISANT MÉCANIQUEMENT LES RECETTES FONCIÈRES DISPONIBLES.

Moindre densification : Moins de recettes foncières. : Plus d'investissements publics.

UN BILAN FORTEMENT DÉFICITAIRE

- 24 M€ HT de participation EPT et villes
- **6 M€ de financements complémentaires restant à identifier dans le bilan présenté**

RÉSILIENCE & INNOVATION

L’EXEMPLARITÉ COMME LEVIER DE MAÎTRISE DES COÛTS ET DES RISQUES

RÉDUIRE LES COÛTS DE GESTION DES TERRES

- Site fortement pollué (remblais, héritage autoroutier): caractériser les sols avant le plan guide.
- Valoriser les terres in situ et limiter évacuations et apports extérieurs.
- Articuler dépollution, refertilisation et projet paysager: la terre devient une ressource.

CONCEVOIR POUR LE CLIMAT, MAÎTRISER LES COÛTS DEMAIN

- Désimperméabilisation et gestion gravitaire des eaux pluviales : réduction des infrastructures et des coûts de gestion.
- Renforcement de la canopée et adaptation de la palette : amélioration du confort d'été et limitation des effets d'îlot de chaleur.

ECLAIRER LES ARBITRAGES CARBONE ET ÉNERGIE

- Programme Efficacity : études carbone et énergie pour orienter les choix de conception dès l'amont.
- Bilan carbone avant la MOE urbaine (existant / plan guide initial / remanié).
- Stratégies énergétiques (RCU, EnR) utilisées comme outils d’arbitrage.

LES ÉTUDES AMONT : UN INVESTISSEMENT DE SÉCURISATION

- Diagnostics sols, environnementaux, topographiques et fonciers engagés en amont.
- Évaluation environnementale articulée avec la reprise du plan guide, réduisant les reprises d’études et adaptations tardives.
- Mise en état des sols traitée comme une phase opérationnelle à part entière.

L'exemplarité environnementale n'est pas seulement une ambition écologique : elle constitue un levier de maîtrise des coûts, de réduction des risques et de sécurisation du projet.

RÉSILIENCE & INNOVATION

ASSOCIER LES BÉNÉFICIAIRES AU FINANCEMENT DE LA VALEUR CRÉÉE

CE QUI EST DÉJÀ ENGAGÉ

Ingénierie cofinancée

- Études carbone et énergie dans le cadre du programme Efficacity.
- Participation à la R&D collaborative BAM de la SCET.
- Travaux exploratoires sur la gestion sobre et circulaire des terres.(La Goccia, Ecomodam)

CE QU'IL FAUT OBJECTIVER

Valoriser les bénéfices produits par le projet dans le bilan d'aménagement

- Bénéfices des espaces verts.
- Réduction de l'artificialisation.
- Amélioration des continuités urbaines et écologiques.
- Marchabilité et accès au tramway.
- Recyclage d'un foncier déjà artificialisé.
- Réduction des émissions de carbone.

À QUI CES BÉNÉFICES PROFITENT-ILS ET COMMENT ASSOCIER LES BÉNÉFICIAIRES AU FINANCEMENT ?

- Collectivités au titre des espaces publics et du cadre de vie/ Gestionnaires futurs au titre de la maîtrise des coûts d'exploitation.
- Acteurs de la mobilité au titre de l'accessibilité et de l'intermodalité.
- Politiques environnementales au titre de la renaturation, de l'eau et du carbone.
- Opérateurs immobiliers au titre de la valorisation des futurs programmes.
- Des pistes de financement à instruire : ADEME, le Fonds vert, l'Agence de l'eau, la Région, le Département, Île-de-France Mobilités et les crédits européens.

POLAU
arts–urba–nisme

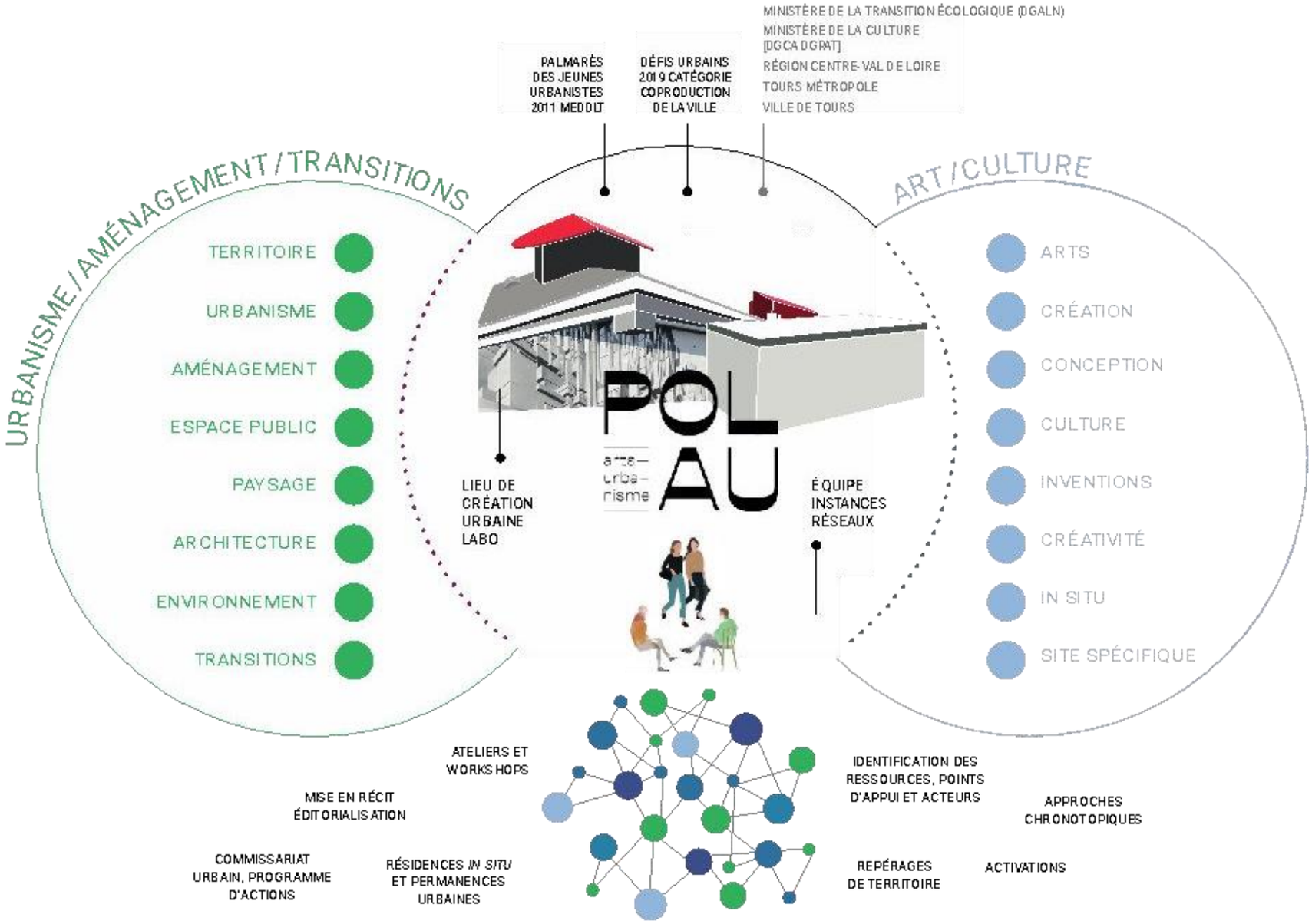
LA CULTURE COMME DÉMARCHE STRUCTURANTE DANS LES PROCESSUS D'AMÉNAGEMENT



MAUD LE FLOCH', DIRECTRICE
POLAU – PÔLE ARTS & URBANISME

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE
Liberté Égalité Fraternité
MINISTÈRE DE LA CULTURE
Liberté Égalité Fraternité
RÉGION CENTRE VAL DE LOIRE
Cofinancé par l'Union européenne
TOURS
ADEME AGENCE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

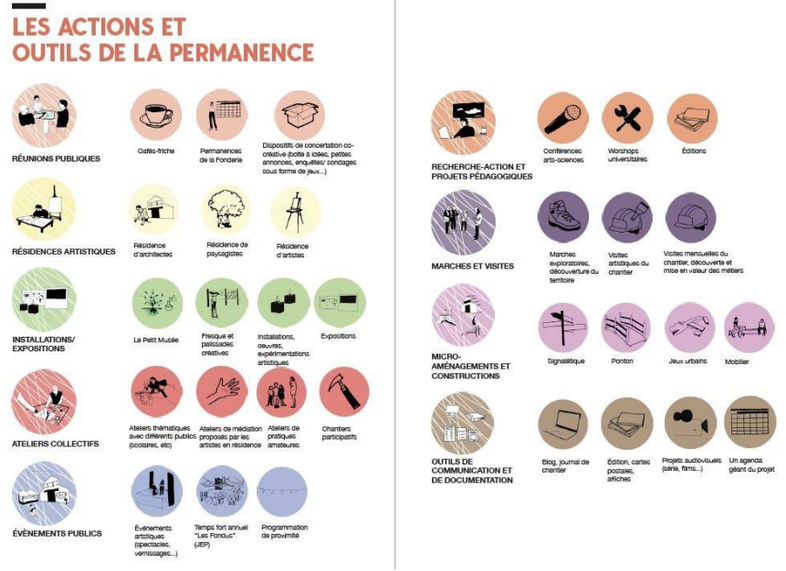
DEPUIS 20 ANS, TIERS-ACTEUR DE L'URBANISME CULTUREL



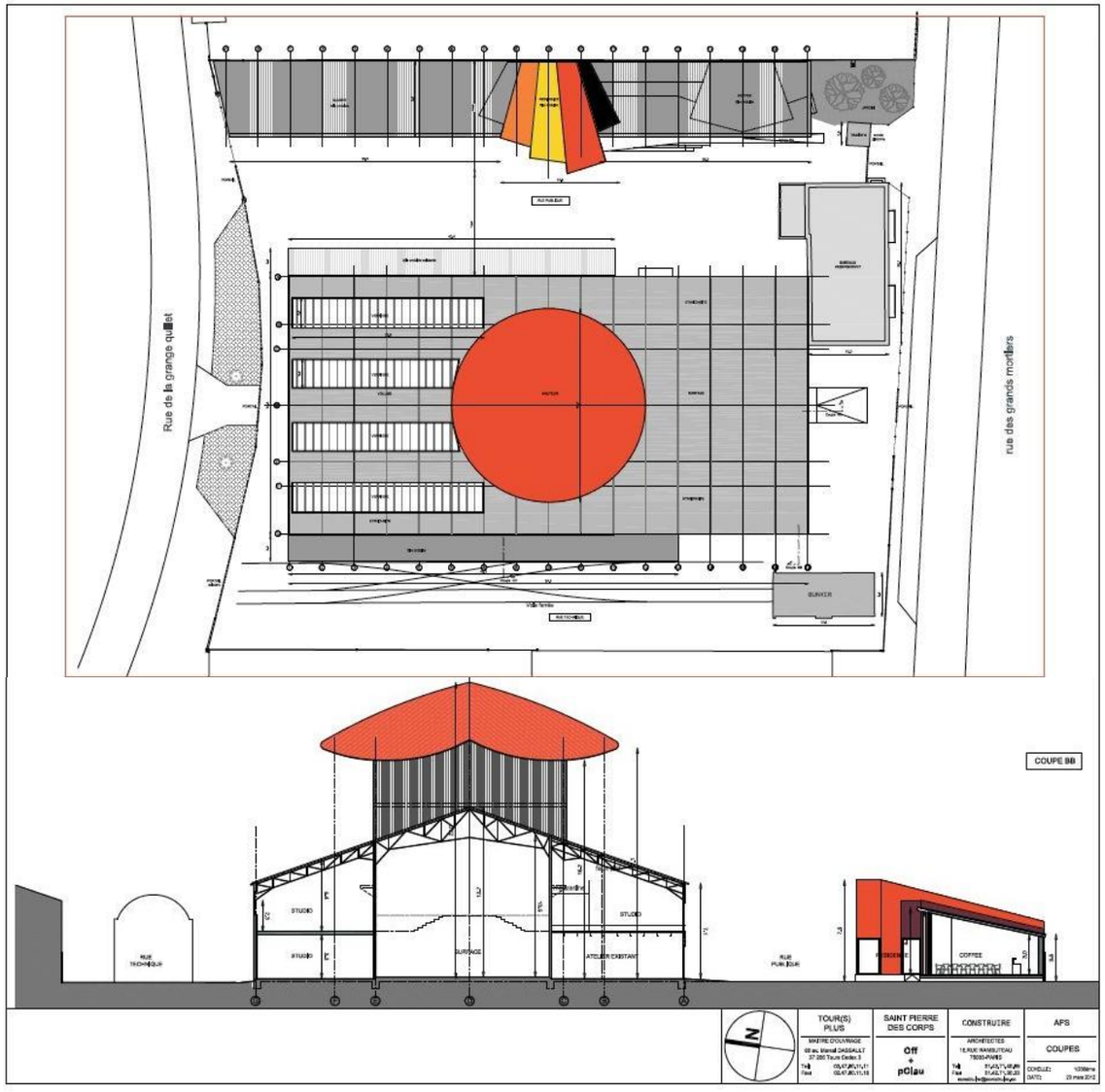
#1 UNE DÉMARCHE D'URBANISME PAR LA CULTURE



Reconversion d'une fonderie -
MOA - Ville de Bléré (37) & la SET
AMO - POLAU



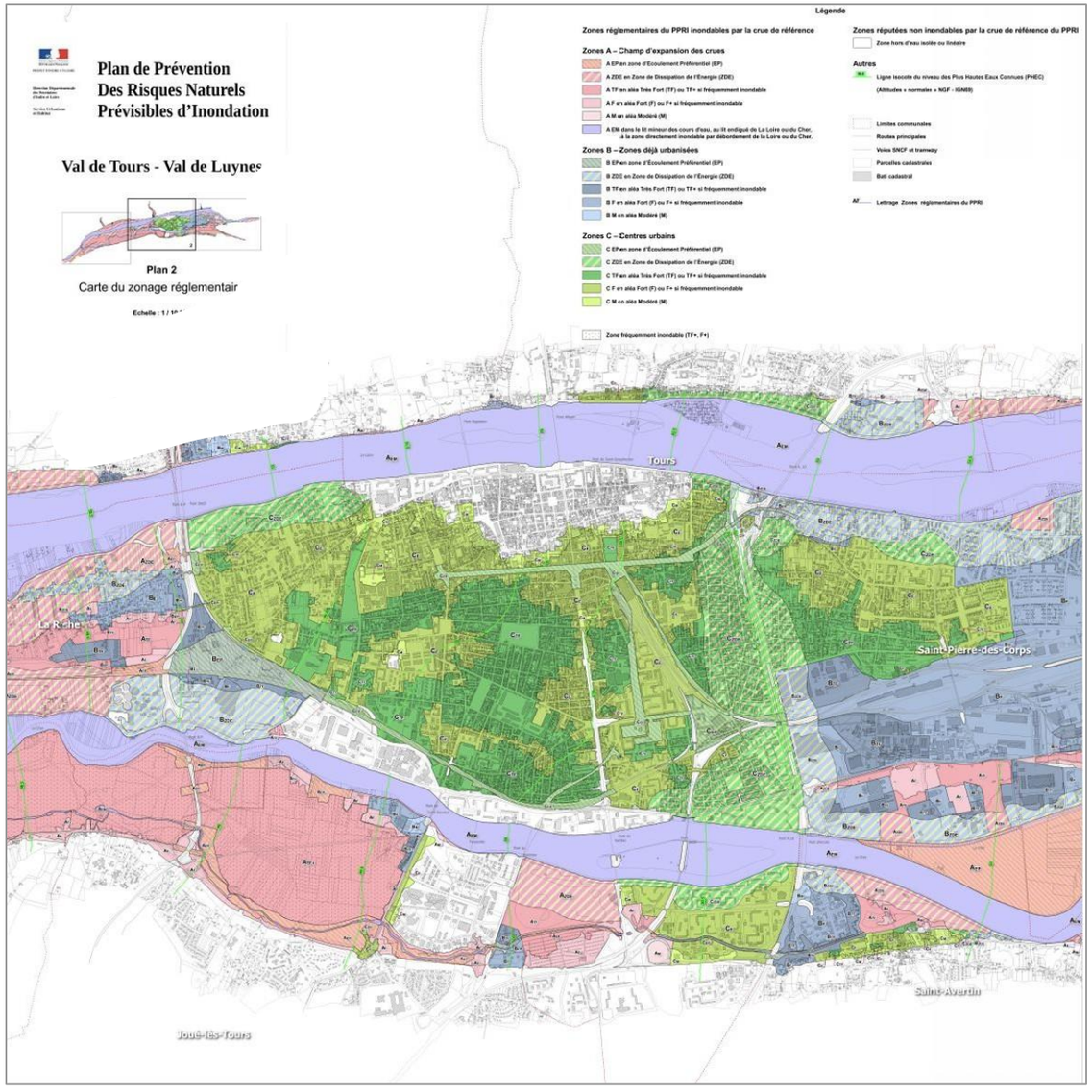
#2 CHANTIER OUVERT AU POINT HAUT À SAINT-PIERRE-DES-CORPS (37)



Programmation culturelle d'accompagnement -
MOA - Tours Métropole
MOE - Agence Construire -
(L. Julienne, C. Bodart, P. Bouchain)
AMO - POLAU



#3 JOUR INONDABLE -
TEMPS DE CONCERTATION CRÉATIVE POUR LA RÉVISION DU PPRI



Culture du risque - Tours, Val de Tours
Curatoriat - POLAU
Artiste associé - Folie Kilomètre
Partenaires - DREAL, EPLoire, communes …



#4 MISE EN RÉCIT DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG DE BASSENS (33)



Développement urbain de Bassens (33) -
pôle gare, centre-ville et places publiques

MOA - SPL la Fabrique de Bordeaux Métropole

MOE - Compagnie architecture

AMO Recherche - POLAU



DES CLAUSES CULTURES - PROPOSITION DE LOI SÉNAT



Comment ? Intégrer des clauses culturelles dans les marchés publics et consultations

Bénéfices

> Distinction d'opération - recherche de financements
> Coûts évités - délais de réalisation respectés
> Économie contributive - implication de la chaîne d'acteurs
> Climat d'opération - dialogue et inscription territoriale
> Santé globale - critères de bien-être



3 novembre 2025 - ***Colloque au Sénat -***
« L'aménagement, un acte culturel dans des territoires en transition »

COMMENT ALLER PLUS LOIN ?

1. Se familiariser avec les outils et les méthodes	**Sensibilisation / Formations in-situ** **Études de cas / Ateliers d'amorçage**
2. Participer à une communauté apprenante	**Réseau d'acteurs prescripteurs et intermédiaires** : AMO, aménageurs, programmistes, urbanistes, opérateurs culturels… **Nourrir la PPL et le protocole Clause Culture :** groupe de travail pilote, retours d'expériences…
3. Expérimenter une démarche culturelle intégrée	**Projets démonstrateurs et dispositif apprenant** (AAP : NEB, ANCT, CEREMA, PUCA…)

Site - https://polau.org/

Mail - administration@polau.org

Linkedin -

Quels leviers pour financer les projets de demain ?

Séquence animée par

Clémence BINET
Chargée de contenus
Groupe SCET HTC

Jean-Baptiste BÉOUTIS
Directeur d'investissement
Banque des Territoires

Jean-Baptiste ALEXANDRE
Chef de projet
Collecticity

Entreprises Publiques locales

Financement institutionnel & participatif

Présentation générale

collecticity

1ère plateforme des financements alternatifs
des collectivités locales et leurs satellites

2026

Collecticity, un partenaire financier de référence, agréé et reconnu

Financement institutionnel
(mutuelles et assureurs)

500K€ à 50M€	1 à 50 ans
Capacité de financement	Durée des financements

Financement participatif
(habitants et entreprises locales)

1ère plateforme	+ 150
Spécialisée collectivités et EPL	Structures accompagnées

Recyclage des déchets
Énergies Renouvelables
Développement Économique Immobilier
Mobilités Habitat Numérique
Sport Culture Environnement
Développement des Territoires
Social et solidaire Éducation
Aménagement



Partenaires

Plateforme agréée et régulée

Nos offres clés en main



Financements institutionnels
(mutuelles et assureurs)

Emprunt dette senior

Un financement alternatif ou complémentaire aux emprunts bancaires

Financez vos investissements et **diversifiez** vos sources de financement

Emprunt dette subordonnée

Un financement comparable à des quasi-fonds propres

Améliorez la rentabilité de vos capitaux propres et **démultipliez** vos projets



Financement participatif
(habitants et entreprises locales)

Emprunt participatif

Un financement mettant les habitants et les entreprises locales au coeur de vos projets

Empruntez auprès d'acteurs locaux qui perçoivent les intérêts et **développez** la visibilité de vos projets

Exemple financement institutionnel

Dette senior

Construction et exploitation d'un **centre de tri nouvelles génération** :

- Mutualisation des déchets de 7 EPCI (30 000 t/an)
- CAPEX : 22 M€

Emprunt : 2 000 000 €

Financement Collecticity :

- Produit financier : **Dette obligataire**
- Rang : **Senior**
- Investisseur : **Mutuelle**
- Montant : **2 M€**
- Durée : **10 ans**
- Remboursement : **amortissable**

SPL-OEKOMED





Exemple financement participatif

Dette senior

⇨ Objet : **Production d'énergies renouvelables**

⇨ Localisation : **CC Cœur du Pays-Haut**

Montant financé : 300K€



Caractéristiques :

- ❖ Taux fixe : **2,5%**
- ❖ Durée : **60 mois**
- ❖ Remboursement : **amortissable / constant / annuel**

Les choses se sont enclenchées d'une façon tout à fait naturelle, avec un accompagnement complet, un outil informatique qui fonctionne parfaitement. Votre accompagnement, je l'ai trouvé complet : vous aviez l'outil informatique pour le faire, vous aviez l'habitude, vous aviez déjà un pacte de communication, et vous nous avez aidé à monter et à cibler nos habitants mais aussi les entreprises du territoire. Merci de cette belle coopération.

Daniel Matergia, Président de la CC Coeurs Pays Haut

⇒ Retrouvez l'intégralité de l'interview effectuée par notre partenaire la Mutuelle Nationale Territoriale en cliquant ICI

Mail : **jb.alexandre@collecticity.fr**
Tel : **01 59 35 25 45**

Copyright ©2026
URBANIS FINANCE. Tous droits
réservés. RCS Paris n° B 811 3712 36
117 Avenue des Champs Élysées
75008, Paris



ATELIER #1 - AMÉNAGEMENT

Quels nouveaux montages fonciers et financiers pour les opérations ?

Yvain DOBEL
Directeur
Aménagement
Groupe SCET HTC

Vincent MALFERE
Directeur général
Groupe SERL

1 | INTRODUCTION : UN NOUVEAU PARADIGME EN AMÉNAGEMENT

Une approche traditionnelle de l'aménagement basée sur une modèle séquencé :

- Un processus calé sur les **étapes successives** de déroulement physique de l'opération
- **Modèle linéaire** essentiellement basé sur la prescription : de la collectivité à l'aménageur via un traité de concession, de l'aménageur au promoteur via des actes de vente et des fiches de lot, etc.

Action foncière	Aménagement	Promotion immobilière	Investissement	Exploitation / gestion
• **Acquisitions** • **Libération occupations / relogements** • **Démolition / Désamiantage** • **Dépollution**	• **Remembrement foncier / Découpage parcellaire** • **Viabilisation primaire** • **Construction d'équipements propres** • **Construction / financement équipements publics** • **Aménagements définitifs des espaces publics** • **Commercialisation lots à bâtir**	• **Acquisition(s) terrains CF** • **Mises en état secondaires (préparation des sols)** • **Construction / réhabilitations lots** • **Constructions bailleur : MOA directe ou CPI** • **Réseaux secondaires**	• **Acquisitions en VEFA** • **Second œuvre / équipement coques intérieures** • **Commercialisations logements**	• **Gestions bailleurs (sociaux et/ou autres), entretien courant** • **Entretien équipements / espaces publics**

Une recomposition de la chaîne de l'aménagement à l'œuvre

- Une approche en cycle de vie par la réintervention sur des fonciers en renouvellement urbain
- Des acteurs qui diversifient leur mode d'action : promoteurs/investisseurs remontant vers l'amont, aménageur vers l'aval, EPF ou collectivités sollicités en phase projet, etc.
- Le foncier comme fil conducteur de toute la chaîne : un actif qui n'est plus nécessairement cédé en début
- L'intervention de la question du temps : gestion de la trésorerie, horizon du retour à l'équilibre, etc.



Source : Carnet d'économie urbaine, *Ibicity, 2026, p. 23*

2 | DÉPLACEMENT DE LA PROBLEMATIQUE POUR LES EPL : DE L'ECONOMIE DE PROJET AU FINANCEMENT DE PROJET

Les bilans d'opération

Fragilisation des équilibres dépenses / recettes

Un effet ciseau entre l'inflation côté dépenses (foncier, travaux) vs. impact du marché immobilier (moindres commercialisations de CF)

Fonds propres

Levier classique de développement de nouvelles opérations.

Les allongements d'opération impliquent leur immobilisation sur des durées plus longues

Emprunts

Levier de portage de trésorerie des opérations

Une capacité d'emprunt liée aux moyens de la structure en capitaux

Un impact direct sur les frais financiers : nécessité de recours au financement externe, délai remboursement, taux

3 | LEVIERS SUR LES BILANS

1 Foncier : ajuster au plus nécessaire pour l'opération

- Acquisitions étalées : p.ex portage EPF prolongé pendant l'opération
- Acquisitions partielles : une MOA foncière assurée par des opérateurs

2 Travaux / espaces publics : l'approche en moindre coût pour la collectivité

- Coût travaux : définir le niveau de qualité attendu
- Bien qualifier le périmètre d'intervention des espaces publics

3 Recettes

- Un modèle en participation plutôt qu'en cession de charge foncière

4 Frais financiers / Trésorerie

- Rechercher des équilibres par phases : des emprunts court terme
- Des emprunts globaux inter-opérations, afin de financer le besoin en tréso de la structure

4 LES MONTAGES ALTERNATIFS

1 Dissociation foncier / bâti

- Particulièrement justifié dans le cas de CF « faibles » (du niveau du prix foncier) : ZAE, social, etc.
- Question sur le rôle de bailleur foncier : Collectivité ? Foncière ? Aménageur ?

2 Une réflexion sur le périmètre des concessions

- Une limite des participations collectivités au titre des équipements publics (section investissement)
- Bascule en mandat travaux sur les espaces publics / cas des opérations revitalisation ou habitat dégradé

ATELIER #2 - MOBILITÉ

Du parking au hub de mobilité : quels nouveaux modèles ?

Houda BOUJNAH
Manager Mobilité
Groupe SCET HTC

Gildas MAGUER
Directeur général
Plaine Commune Développement

Richard CANTIN
Directeur général
NGE

Plaine Commune Développement

Une ville d'avance

16/09/2026

Grande Journée du Réseau SCET

Atelier Mobilités

L'ÉCOQUARTIER FLUVIAL À L'ILE-SAINT-DENIS

Gildas Maguer
Directeur général

SOMMAIRE



01 | DES CENTRALES DE MOBILITÉS COMME SOLUTION D’AMÉNAGEMENT

02 | FONCTIONNEMENT ET EXPLOITATION DES CENTRALES / REX

Plaine Commune Développement
Une ville d'avance





Site d'implantation du projet: contraintes de sites, volonté politique d'un quartier d'habitat « sans voitures »

Plaine Commune Développement
Une ville d'avance

CENTRALE DE MOBILITE 1

Budget
4 M€

7623m2

221 places de stationnement,

4 espaces de livraison,

local vélos, local ESS de
370 m2

Panneaux photovoltaïques



Plaine Commune Développement
Une ville d'avance

CENTRALE DE MOBILITE 2

Budget

7,2 M€

400 places de stationnement,

4 espaces de livraison avec consignes, local vélos.

Panneaux photovoltaïques en toiture



La CDM 1: UN ÉQUIPEMENT ESSENTIEL À L'ÉCOQUARTIER



- **200** places, dans un quartier conçu sans stationnement résidentiel en voirie
- **189** amodiataires (8600€ TTC pour une durée de 22ans) + 53 abonnés commerciaux
- **Parking complet,** principalement au service des habitants
- **Exploitation quotidienne confiée à un prestataire**, avec recettes conservées par Plaine Commune
- Un équipement qui remplit pleinement sa **fonction de stationnement résidentiel**

Chiffres clés : 200 places | 189 amodiataires | Parking saturé

BIEN PLUS QU'UN PARKING : UNE CENTRALE DE MOBILITÉ

Une offre de services complémentaires :

- **6 bornes IRVE** avec recharge gratuite
- **3 véhicules électriques** en autopartage, dont un utilitaire, très utilisés
- Local vélo sécurisé, aujourd'hui saturé
- Station de gonflage et locaux associatifs
- Certains services à revoir : chariots de livraison, usage du local vélo…

Des services appréciés, mais à rationaliser et mieux articuler avec la fonction première du parking.

UN SUCCÈS D'USAGE, UN MODÈLE ÉCONOMIQUE DÉFICITAIRE

- **Participation des amodiataires : 39 €/mois soit moitié moins qu'un prix « classique »**
- **La saturation limite l'accueil** d'usagers extérieurs plus rémunérateurs
- **Certains services génèrent des coûts sans recettes** associées

Environ 80 k€ de recettes/an | 180 k€ de charges/an | – 100 k€ de résultat/an |

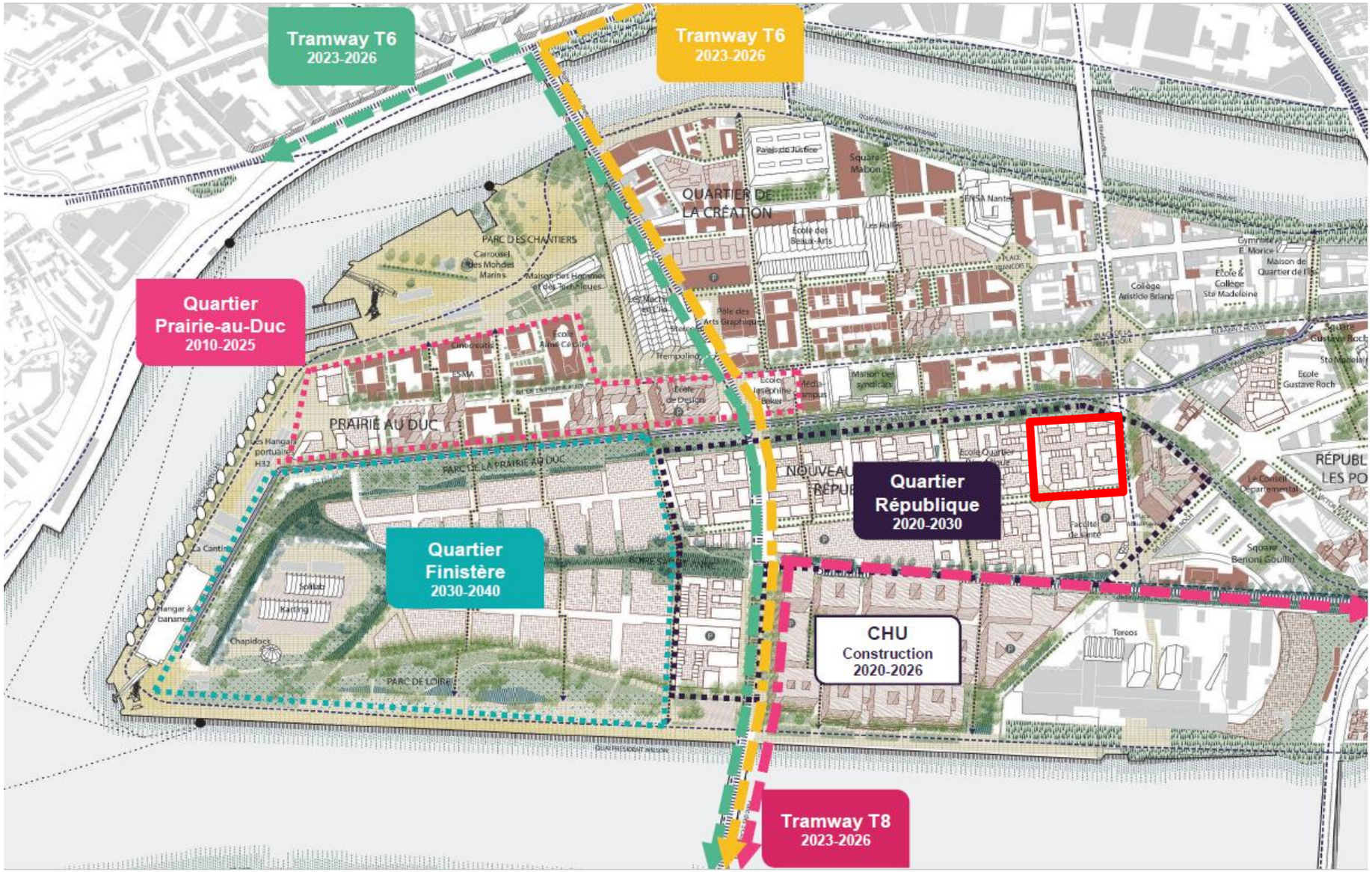
Le paradoxe : un parking plein et utile, mais structurellement déficitaire.

Enjeu : concilier mission de service public et soutenabilité économique.

ADAM : un parking foisonné et mutualisé

Grande Journée du Réseau SCET

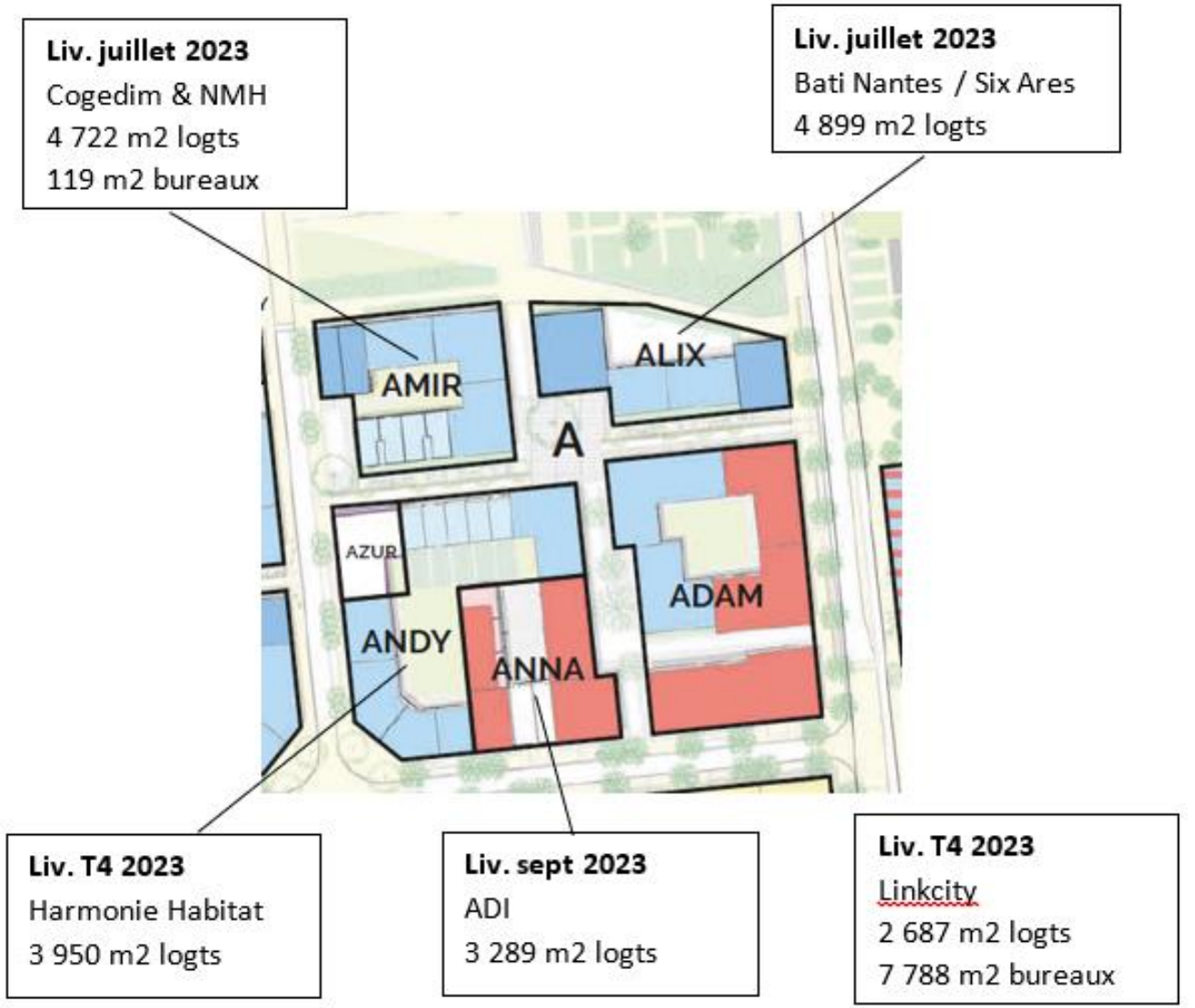
Mercredi 16 septembre 2026


Tramway T6
2023-2026
Tramway T6
2023-2026
Quartier
Prairie-au-Duc
2010-2025
Quartier
Finistère
2030-2040
Quartier
République
2020-2030
CHU
Construction
2020-2026
Tramway T8
2023-2026
QUARTIER DE
LA CRÉATION
PRAIRIE AU DUC
PARC DES CHANTIERS
PARC DE LA PRAIRIE AU DUC
PARC DE LOIRE

Programmation

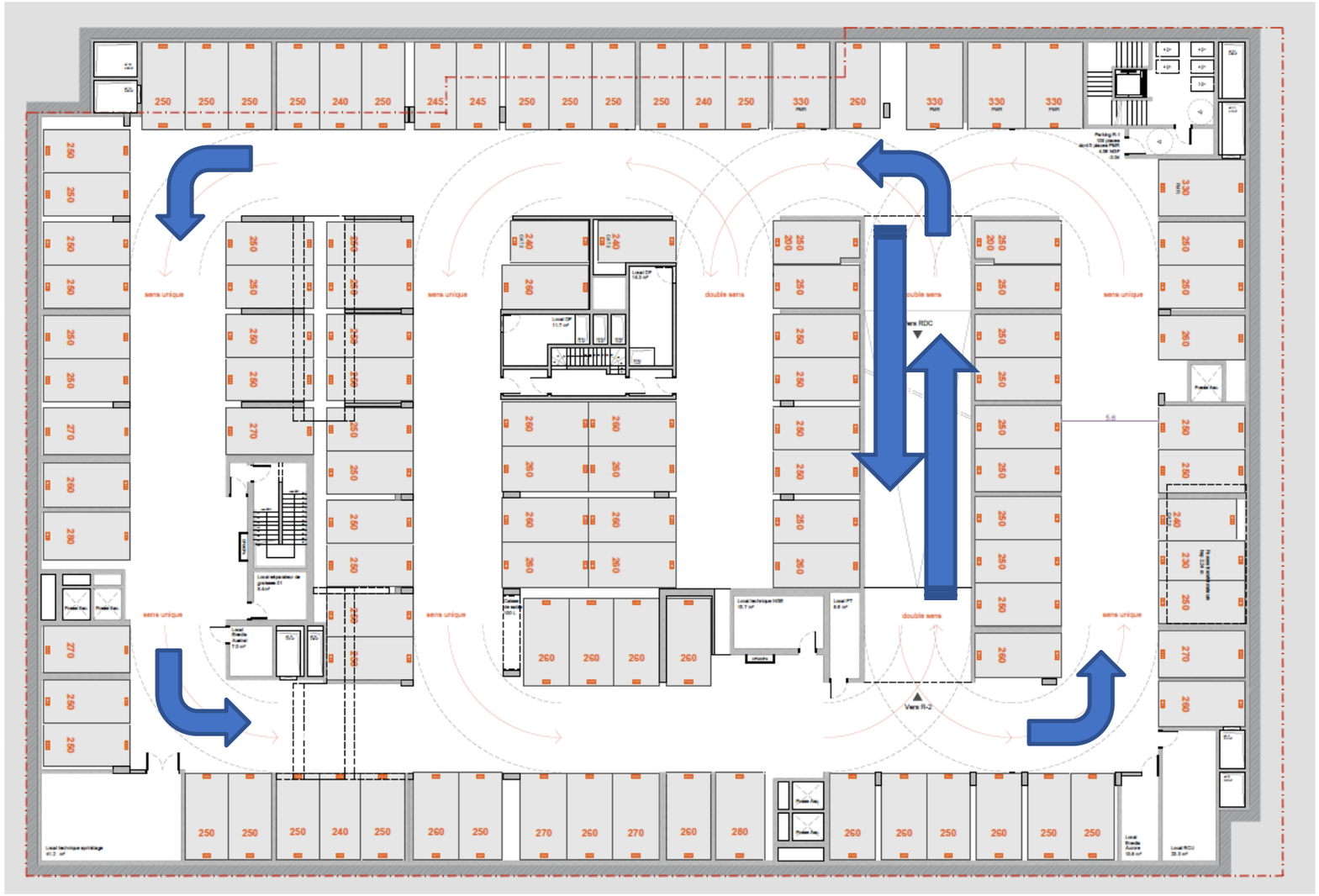
- 252 logements avec :
  - 65 log. sociaux (PLUS, PLAI)
  - 43 log. en BSR
  - 128 logements libres
- 11 200 m2 SDP de bureaux
- 16 locaux pour commerces et activités

- Abonnements :
  256 droits préférentiels



- 223 places sur 2 niveaux enterrés
- 30 bornes IRVE
- Sprinklage

- 4,4 M€ financés à 1,23% sur 20 ans




10
2m
HAUTEUR LIMITEE 2m
Accès
Niveau -1

ATELIER #3 - HABITAT

Comment continuer à produire du logement abordable ?

Fabien GUYOT
Directeur d'études Habitat
Groupe SCET HTC

Cécile HAGMANN
Directrice générale
La Coop Foncière

Cédric GRAIL
Directeur général
Altémed

Comment financer la ville de demain ? Le regard d'un élu

Nicolas SAMSOEN
Maire
de Massy

Séquence animée par

Rodolphe CASSO
Rédacteur en chef
Revue Urbanisme

Massy, ville de projets

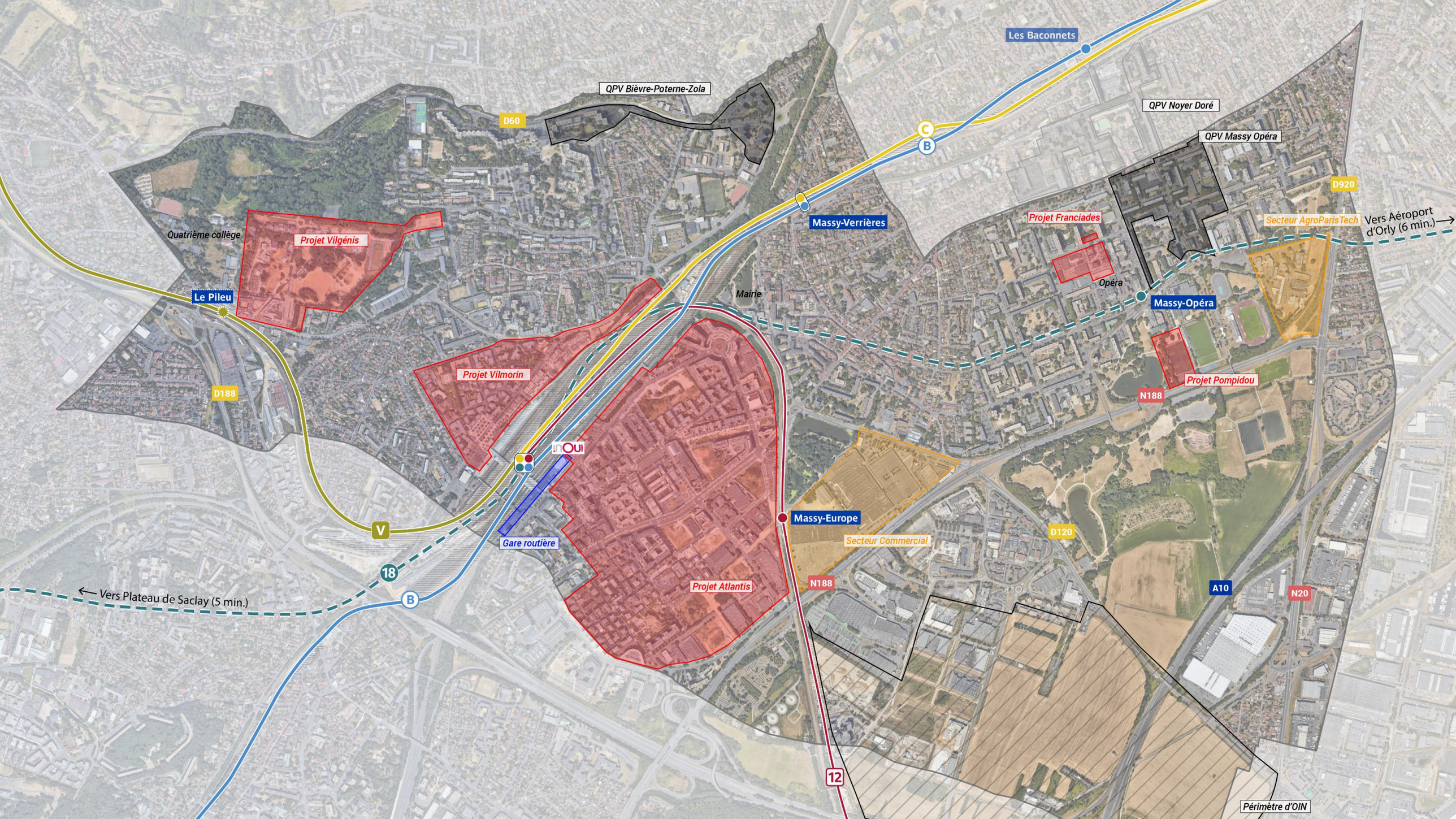
Réseau SCET

« Financer la ville »

Mercredi 16 octobre 2026

massy
ma ville avance


Paris
10 km
Versailles
A 6
14
D920
C
V
18
Campus de Saclay
Massy
18
B
A 86
Express
12
A 10
N20
A 6
Évry-Courcouronnes


Les Baconnets
QPV Bièvre-Poterne-Zola
QPV Noyer Doré
QPV Massy Opéra
D60
D920
C
B
Massy-Verrières
Projet Franciades
Secteur AgroParisTech
Vers Aéroport d'Orly (6 min.)
Quatrième collège
Projet Vilgénis
Le Pileu
Mairie
Opéra
Massy-Opéra
Projet Vilmorin
Projet Pompidou
N188
D188
inOui
Gare routière
Projet Atlantis
Massy-Europe
Secteur Commercial
D120
V
18
B
A10
N20
Vers Plateau de Saclay (5 min.)
12
Périmètre d'OIN

« *Ma ville avance* »

- 51 000 habitants
- Ville populaire :
  - 36% logements sociaux
  - Revenu médian assez faible (24 560€) – ville où la cohabitation entre des populations diversifiées existe – population jeune
- Locomotive économique de l'Essonne
- 1ère gare de banlieue : RER B et C, Transilien V, Tram T12, Ligne 18, gare TGV
- Pôle culturel et sportif : Opéra, Paul B, futur Centre Pompidou francilien, RCME, MEHB
- Ville dynamique et optimiste !



Illustration de Stéphane Oiry, qui habillera la gare Massy-Palaiseau

« *Ma ville avance* »

2 gestes fondateurs :
- La gare TGV (1991)
- L'Opéra, seul opéra de banlieue (1993)

→

2 essais transformés !
- Le renouvellement urbain du quartier Massy-Opéra
- Le développement du quartier Atlantis

À l'époque, cette ambition suscitait le scepticisme, voire les railleries…

« Scandale » il y a 25 ans, l'Opéra de Massy a conquis le public

Installé au cœur d'un quartier populaire, cet équipement lance ce week-end sa nouvelle saison. L'occasion de revenir sur ce « pari fou », devenu un phare culturel de l'Essonne.

OPÉRA-THÉÂTRE :
De la banlieue à la ville ?

Le Monde

Menu | Présidentielle 2027 | Yémen | International | Planète | Politique | Société | Économie | Idées | Culture | Le Goût du Monde | Sciences | Sport | Pixels

ARCHIVES

MUSIQUE LES OBJECTIFS DU THÉÂTRE-OPÉRA DE MASSY DUR RETOUR SUR TERRE

Le Théâtre-Opéra de Massy (Essonne) sera inauguré le 9 octobre avec un concert de l'Orchestre national de France. L'évolution de ce bâtiment a été pour le moins mouvementée. Le maire socialiste Claude Germon rêvait d'un ambitieux Opéra de création dirigé par Jean-Louis Martinoty, dernier administrateur général de l'Opéra - Garnier avant l'ouverture de Bastille. Devant les difficultés économiques, la ville a du revoir ses ambitions à la baisse et se contenter de sauver les meubles.

« *Ma ville avance* »

- Une capacité à faire, à sortir des projets, une dynamique
- Une qualité urbaine : mixité, restaurants, lieux de détente, équipements sportifs et culturels…

- Grands groupes : siège monde de Carrefour, Ericsson France, Nokia…
- Startups de l'aérospatiale, de l'informatique quantique…
- ETI : Maçons Parisiens, DEF…

Territoire	Croissance emplois privés (2010-2025)
France	+13%
Île-de-France	+17%
Essonne	+15%
Plateau de Saclay	+19%
Massy	+43%

Transformer l’essai de la culture et des transports

- L’Opéra de Massy (1993) :
  - Investissement : financement 100% municipal
  - Fonctionnement : des subventions 500x plus importantes pour l’Opéra de Paris que pour celui de Massy !

- Centre Pompidou francilien :

Projet	Acteurs mobilisés	Montant
Création Centre Pompidou francilien	Région IDF, CD91, Communauté Paris-Saclay, Ville	47 M€
Rénovation Centre Pompidou Paris	Paris	0€





Massy-Opéra : transformation d’un quartier populaire

- Objectif de mixité sociale :
  - Réhabilitations
  - Renouvellement urbain : logements privés, commerces et espaces publics
- Nouveaux équipements :
  - Conservatoire, Pompidou…
- L’arrivée de la ligne 18 (2027)



Atlantis : d’une zone industrielle au premier quartier du Grand Paris

- Une ancienne zone industrielle frappée par la désindustrialisation
- Aujourd’hui :
  - 5 000 logements
  - 29 000 emplois
  - Restaurants, cinéma multiplexe, palais des congrès…

➔ Le downtown du plateau de Saclay

Le Monde

SOCIÉTÉ

A Massy, les Portzamparc préfigurent les quartiers de gare du Grand Paris

Le couple d’architectes a coordonné la construction d’un nouveau cœur de ville dense et mixte, centre d’une opération d’urbanisation de 100 hectares au financement original.

Par Grégoire Allix

Publié le 04 décembre 2017 à 06h40, modifié le 04 décembre 2017 à 16h03 · Lecture 4 min.

Article réservé aux abonnés

Offrir l’article | Mettre *Le Monde* en favori sur Google | Lire plus tard

Édition du jour

Daté du jeudi 17 septembre

Pétrole et gaz : le choc énergétique s’aggrave

Lire le journal numérique

Lire les éditions précédentes



Inauguration de la place du Grand-Ouest à Massy en novembre. JM. MOLINA / VILLE DE MASSY

Merci

massy
ma ville avance

Arbitrages : que faut-il encore financer ?

Séquence animée par

Marie-Odile FARINEAU
Directrice du Réseau
Groupe SCET HTC

Isabelle BONNAUD-JOIN
Directrice adjointe du département Entreprises - Direction de l'Investissement
Banque des Territoires

Thibaud TIERCELET
Directeur Grands Projets
Normandie Aménagement

Christophe LASNIER
Directeur général délégué
Groupe SCET HTC

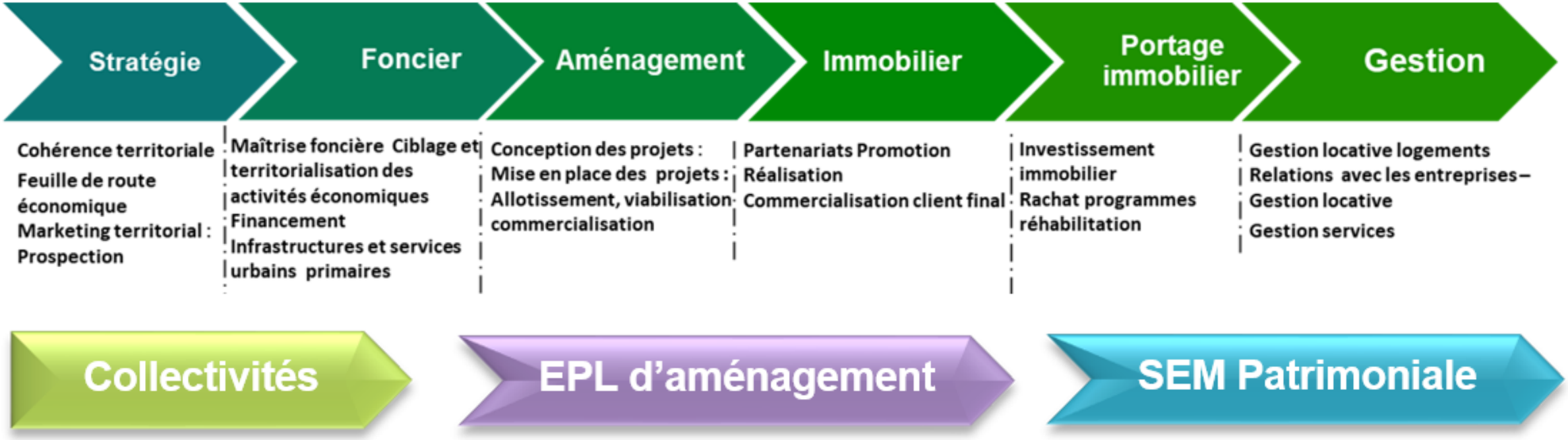
Étienne RIOT
Co-fondateur
Research Office for City Knowledge

La stratégie de la Banque des Territoires sur la cible EPL

Les 16 mesures phares du Plan Stratégique 2024-2028

Transformation écologique	Énergie	1/ Accélérer la réhabilitation du parc public (volet logement social et abordable + volet bâtiments et éclairages public)
		2/ Accompagner la mise en place du nouveau mix énergétique décarboné (volet EnR + volet nucléaire et réseaux)
	Mobilité	3/ Accélérer le basculement vers une mobilité décarbonée (motorisations vertes et reports modaux)
	Environnement, biodiversité et adaptation au changement climatique	4/ Contribuer à préserver la ressource en eau, en quantité et en qualité
		5/ Accompagner la transition alimentaire des territoires
		6/ Accompagner des projets locaux de prévention, de collecte, de réemploi et de valorisation des déchets
		7/ Accompagner l'adaptation des territoires aux effets du changement climatique
		8/ Accompagner le développement territorial dans la trajectoire de la sobriété foncière
Cohésion sociale et territoriale	Aménagement et développement économique	9/ Dynamiser l'activité économique des territoires en développant les compétences et un immobilier tertiaire plus écologique
		10/ Réindustrialiser les territoires et maîtriser les impacts environnementaux de l'industrie
	Habitat	11/ Créer du logement social et abordable
	Santé et publics fragiles	12/ Soutenir l'habitat des personnes âgées sous toutes ses formes (hébergement, logement, services)
		13/ Lutter contre les déserts médicaux
	Protection des fonds et patrimoine	14/ Favoriser l'accès au droit et à la justice grâce à la digitalisation
	Relation au citoyen	15/ Favoriser l'accès aux services publics pour tous les Français grâce aux France services et à l'inclusion numérique
	Services de la confiance numérique	16/ Construire un environnement numérique de confiance, souverain et durable pour les territoires

La chaîne de valeur de l'aménagement



Entreprises publiques locales vous portez un projet de développement territorial ?

Conseiller

Un continuum d'offres d'ingénierie et de conseil

Mieux qualifier vos projets
- En amont avec des études stratégiques, sectorielles, territoriales

Accompagner le pilotage et la conduite de vos projets
- En phase de conception de projet avec des études juridiques et financières
- Montage de projets et de structures dédiées
- Co-financement de vos Plans à moyen terme

Des offres complémentaires de notre filiale SCET

Opérer et sécuriser

Un partenaire présent à vos côtés tout au long de la mise en œuvre de vos projets
- Gouvernance active aux côtés des collectivités
- Mise en relation avec un écosystème de partenaires publics et privés

Offre de services bancaires
- Tenue de compte
- Gestion des opérations bancaires
- Moyens de paiement et d'encaissement adaptés à l'activité
- Convention de partenariat bancaire : une offre groupée de services bancaires et de financements

Consignations
- Sécurisation des fonds pour mener à bien vos projets d'aménagement avec la consignation dans le cadre des procédures d'expropriation et de préemption
- Sécurisation de votre garantie financière pour la mise en œuvre des projets de production d'énergies renouvelables

Des offres complémentaires de notre filiale CDC HABITAT
- Co-développement : production immobilière, montage de projets
- Partenariat territorial : aide à la restructuration des SEM immobilières
- Apport d'expertise et d'outils dans tous les métiers des SEM Immobilières : gestion, ventes, systèmes d'informations, etc

Financer

Investissements

A vos côtés en investisseur avisé de long terme
- En fonds propres et quasi-fonds propres dans les SEM et leurs filiales, les SEMOP et les SPL
- Expertise et structuration financière
- Structuration de foncières de redynamisation

Offre bancaire

Des outils de sécurisation bancaire
- Caution, garantie bancaire
- Compte séquestre
- Fiducie

Prêts

Des financements court terme pour vos besoins de trésorerie
- Autorisation de découvert
- Prêt de trésorerie
- Préfinancement pour les EPL de logement ultramarines

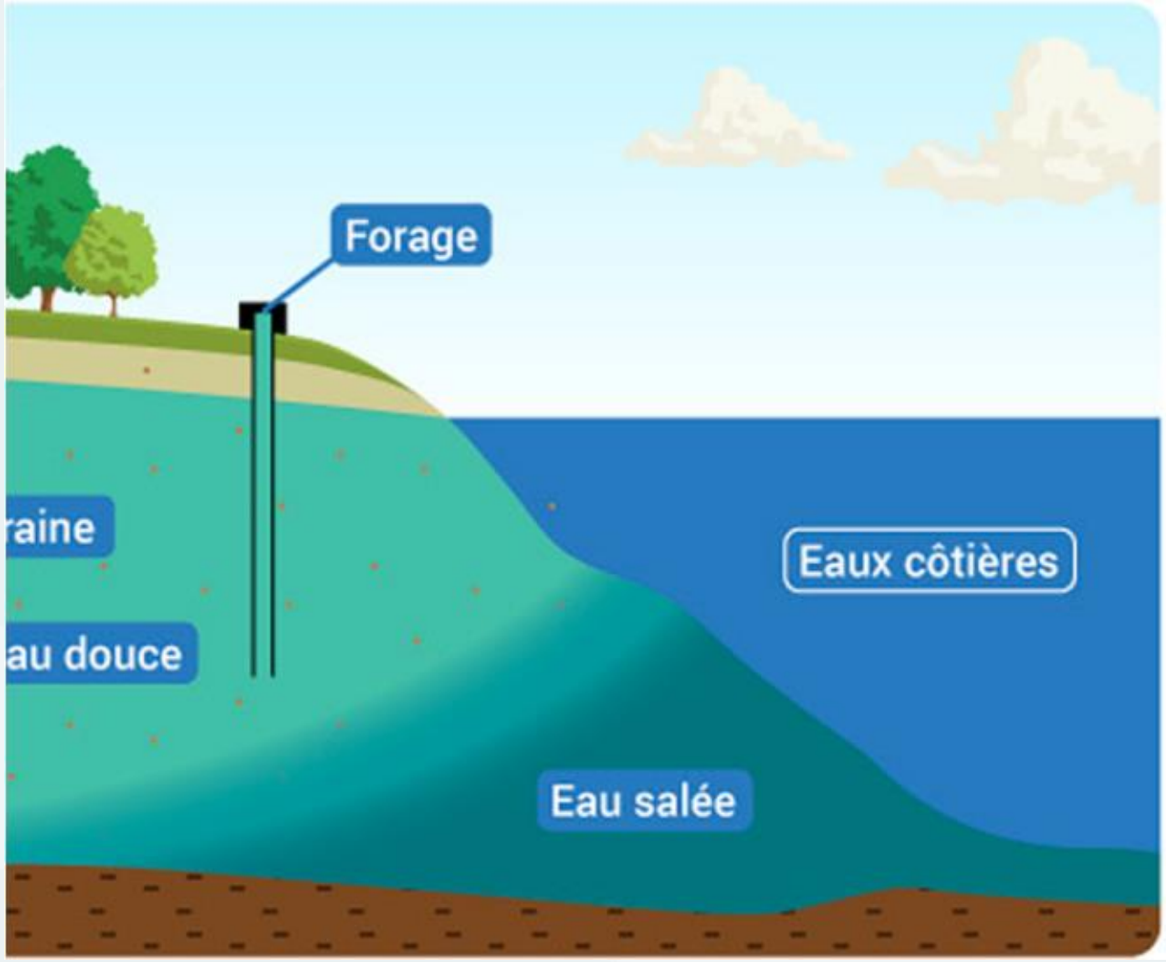
Une gamme de prêt court et moyen terme et plus long terme
- Prêt bancaire de 3 à 7 ans
- Prêt de plus long terme jusqu'à 15 ans

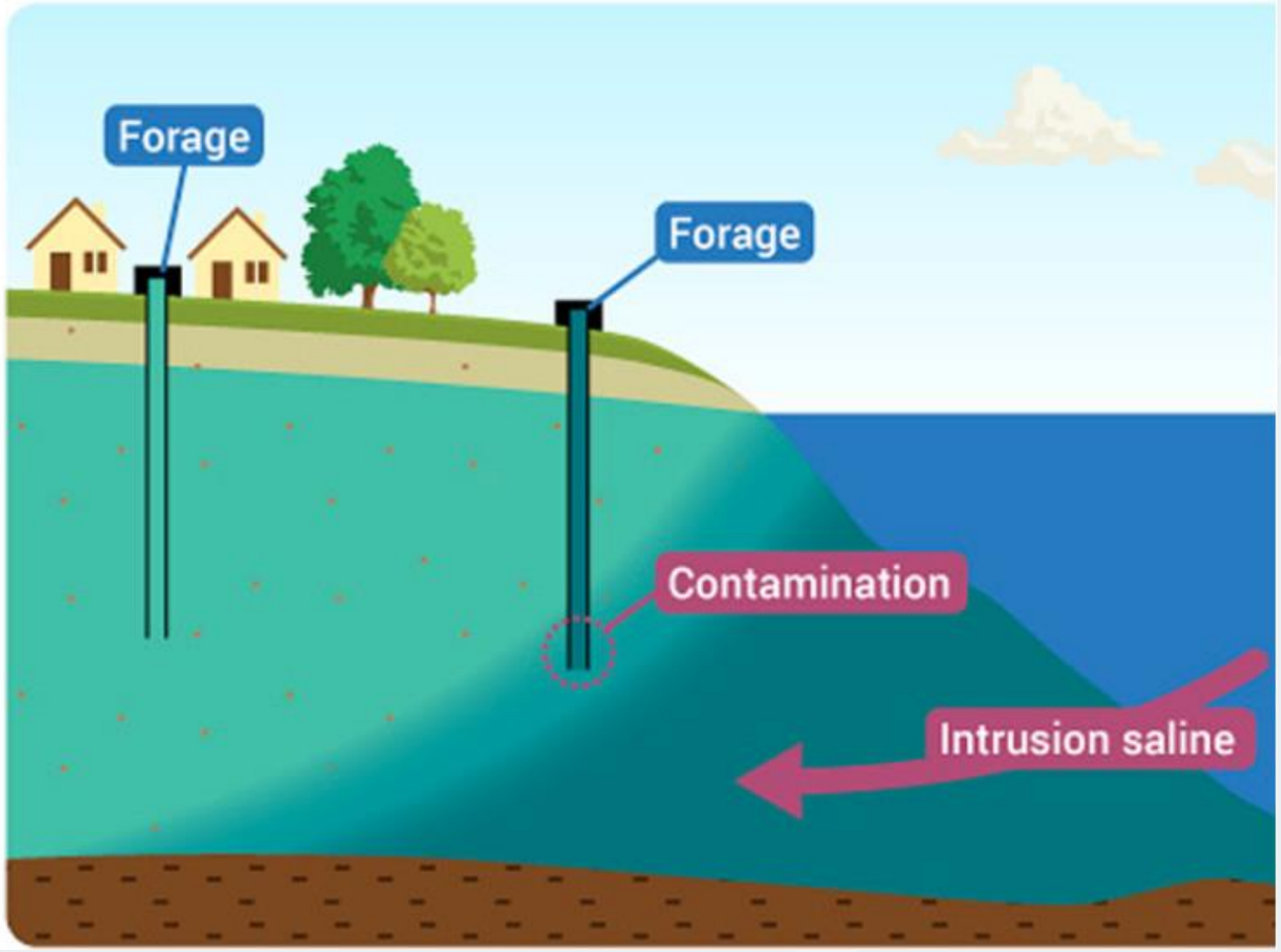
Une gamme de prêt de long terme pour financer
- Les opérations de foncier et d'aménagement : Gaïa Habitat Social et Gaïa
- Les projets en faveur des quartiers de géographie prioritaire : prêts PRU et PPU
- La rénovation thermique des bâtiments publics, la mobilité, les bâtiments éducatifs, la gestion des cycles de l'eau, les grandes infrastructures de tourisme, de santé, les projets soutenant la transition écologique
- Les projets portant sur les copropriétés dégradées

Nous vous accompagnons à chaque étape de celui-ci avec des solutions adaptées à vos besoins pour vous aider à le concrétiser.

SCHÉMA DE SALINISATION

Recul du Biseau salé

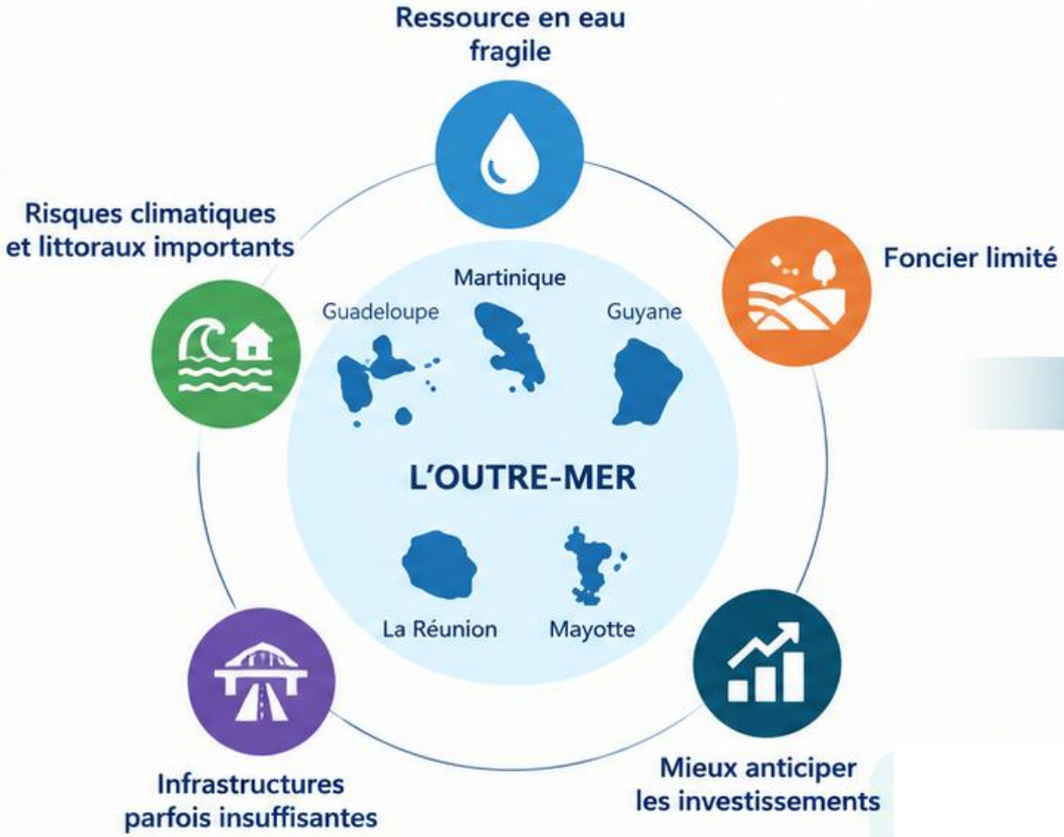




TERRITOIRES D'OUTRE-MER
ENJEUX DÉJÀ RENCONTRÉS

Certains territoires ultramarins sont depuis longtemps confrontés à plusieurs contraintes :

- une **ressource en eau** fragile ;
- des **risques climatiques et littoraux** importants ;
- un **foncier** limité ;
- des **infrastructures** parfois insuffisantes ;
- la nécessité de mieux anticiper les **investissements**.

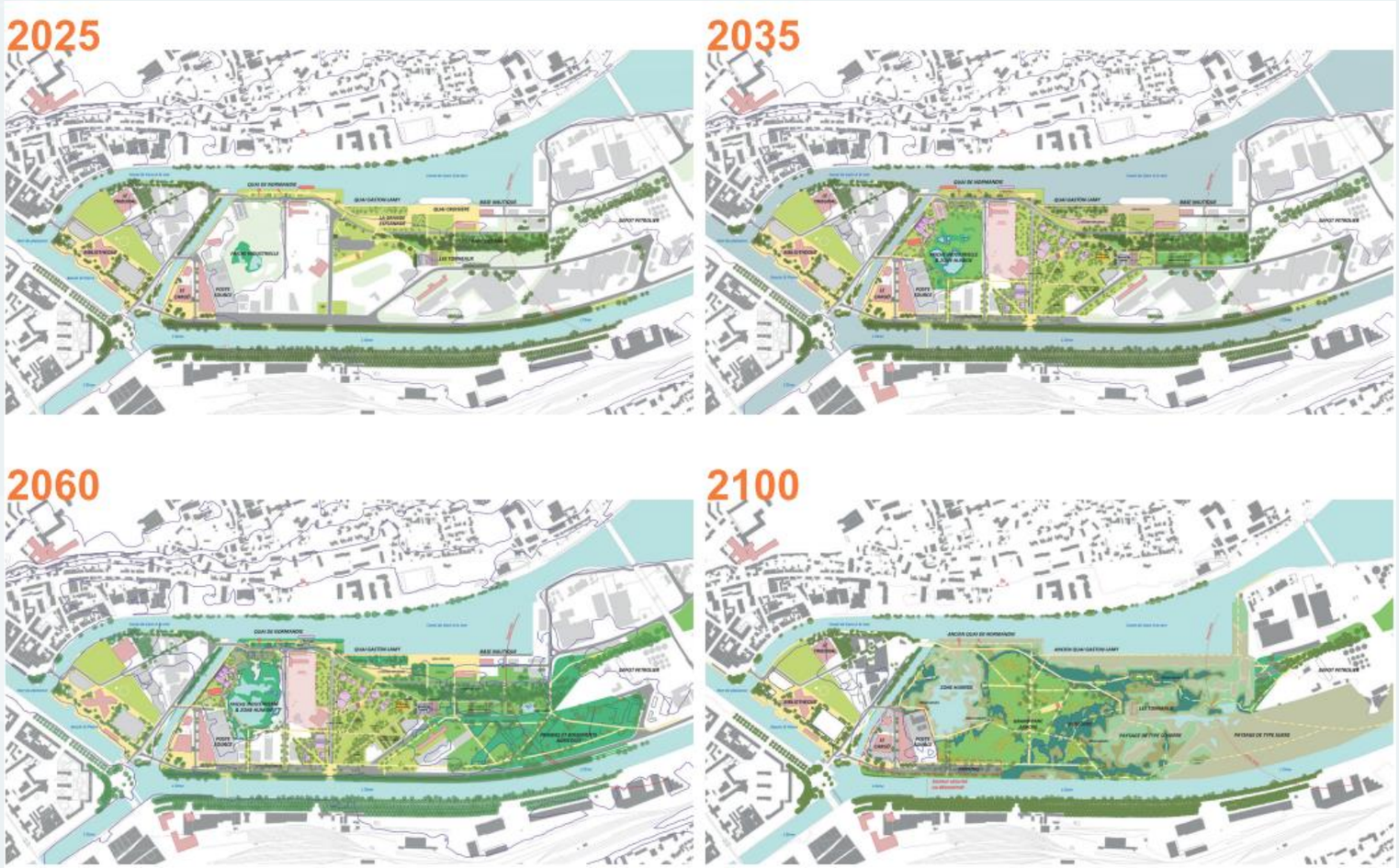


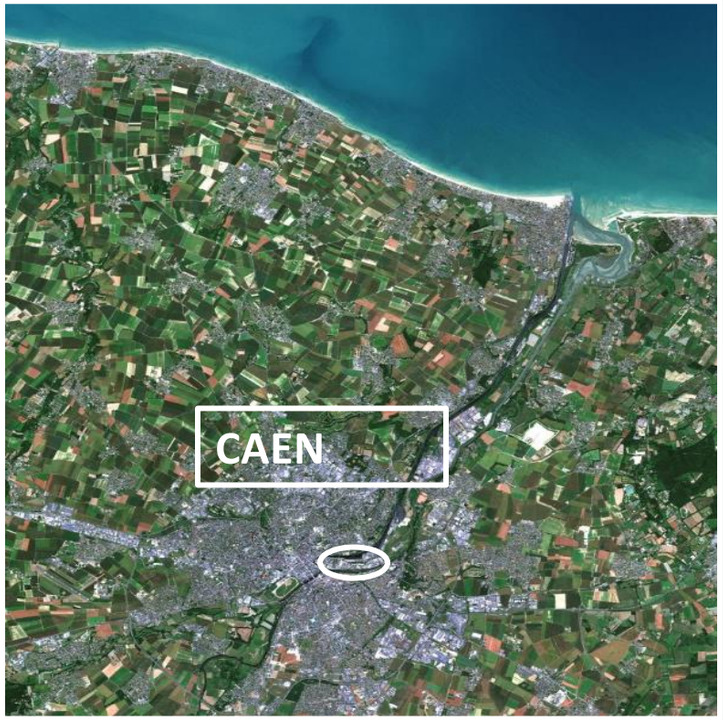


Repenser l'aménagement face à la montée des eaux

Secteur « nouveau bassin » risque d'être régulièrement submergé par les marées à partir d'une élévation du niveau marin de + 80 cm

➔ *prévision GIEC de +1m à échéance de 2100*

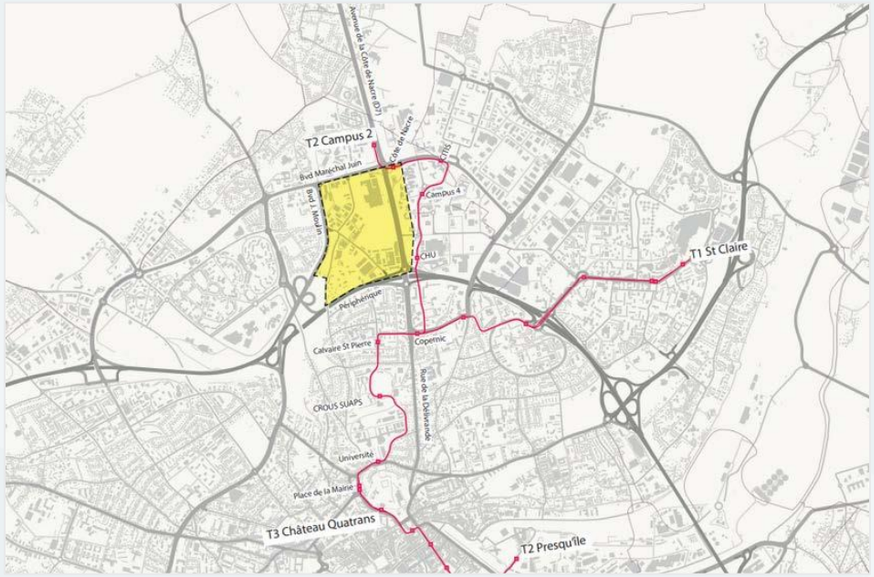




NORMANDIE AMÉNAGEMENT

QUARTIER MONT COCO À CAEN





La ZAC « Mont Coco » est un site de 300 hectares situé à Caen, entièrement dédié à l'innovation mondiale en santé, sciences du numérique, matériaux et énergie. Les objectifs sont

- Favoriser **la mixité** à l'îlot de quartier

- Installer des bornes d'apport volontaire de dechets

- Redonner **une place centrale aux piétons** et aux **mobilités douces**

- Renforcer la **présence du végétal** :
  - favoriser la biodiversité ;
  - limiter les rejets d'eaux de ruissellement ;
  - lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain

Conclusion

Isabelle BARAUD-SERFATY
Fondatrice
et directrice
Ibicity