

Le Réseau National des Aménageurs

Un an d'existence d'un réseau collaboratif public-privé
au service de l'aménagement opérationnel

Qu'est-ce
que le RNA ?

2014 : A l'occasion **du plan de relance de la construction**, lancé par le ministère en charge du logement et de l'urbanisme mise en place d'un groupe de travail sur la coproduction public-privé.

Le **Réseau National des Aménageurs (RNA)**, regroupant **tous les acteurs de l'aménagement opérationnel**, public, parapublic et privé a été créé en février 2015 lors des premières rencontres de l'aménagement opérationnel.

Lieu de capitalisation, de réflexion et de diffusion des pratiques opérationnelles, ce réseau vise l'instauration d'**un partenariat pérenne** entre les professionnels de l'aménagement, l'État et les collectivités.



Quel bilan
pour la 1ère
année?



Chiffres
clés

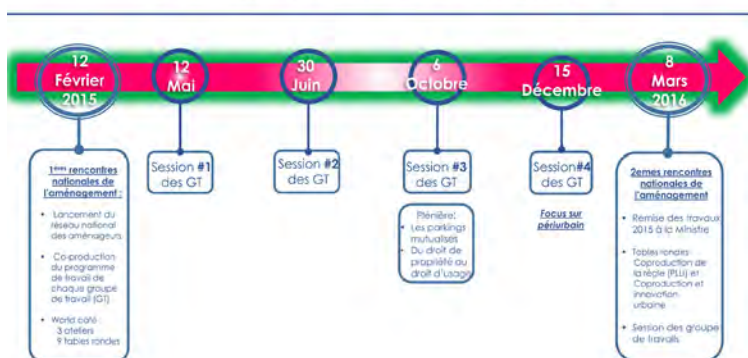
Une première année d'existence riche de
réflexions et de mobilisation

En 2015, le RNA a concentré sa réflexion sur le cadre juridique de la coproduction de la ville, la création de valeur et le partage du risque de l'aménagement à la construction à travers **3 groupes de travail** :

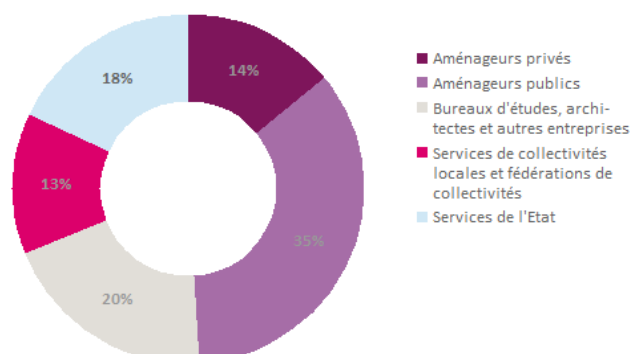
- Mutation du modèle « économique » de l'aménagement
- Evolution des montages contractuels en aménagement
- De l'aménagement à la gestion d'un morceau de ville

Ces groupes de travail ont, tout au long de l'année, bénéficié d'une **réelle mobilisation de tous les participants** à la recherche d'échanges de pratiques et de connaissance mutuelle.

Les rendez vous
du Réseau national des aménageurs



Un réseau de 334 participants, dont plus
de 50% sont venus plus de 2 fois.



Le Groupe de travail n°1 : Mutation du modèle économique de l'aménagement

Le sujet

Aujourd'hui, tous les opérateurs de l'aménagement doivent renouveler leurs modes d'intervention. Il s'agit de trouver **les bons leviers pour la réalisation d'opérations d'aménagement « soutenables »**, notamment d'un point de vue économique, pour répondre aux besoins en logements et assurer le développement des territoires.

Cette évolution touche directement **le modèle économique de l'aménagement opérationnel**, dans tous les territoires et réinterroge ainsi le métier et le rôle de l'aménageur à toutes les étapes du projet.

Témoignage

Le RNA, à quoi cela me sert ?

Benjamin NGUYEN HUU, directeur de projet chez Bouygues Immobilier :

« Les points forts du RNA, ce sont la diversité des personnes, les retours d'expériences et la richesse des points de vue. »

« Sur la question du risque pris par l'aménageur. Qui le porte ? De quelles façons ? EPF, opérateurs publics et privés... Comment la collectivité intervient ? Des pistes très intéressantes à creuser. »

Les enseignements

Les réflexions du groupe de travail ont conduit à **réinterroger l'ensemble de la chaîne de production de l'aménagement et à identifier plusieurs bonnes pratiques**, à partir de divers cas concrets présentés.

Les participants ont mis en exergue **quatre leviers principaux d'optimisation économique** des opérations : la programmation urbaine, l'ingénierie tout au long du processus d'aménagement, le foncier et les partenariats avec les promoteurs, les bailleurs sociaux, les constructeurs, les entreprises.

Des recommandations de bonnes pratiques, sur le partage des risques entre aménageurs et promoteurs notamment, ont été mises en avant afin de réévaluer le fonctionnement de la chaîne de la valeur aux différents stades des opérations.

Retours d'expériences

Pour alimenter les réflexions du groupe de travail sur la mutation du modèle économique de l'aménagement, neuf opérations d'aménagement ont été présentées en séance, parmi lesquelles :

ZAC de la Courrouze à Rennes (35)

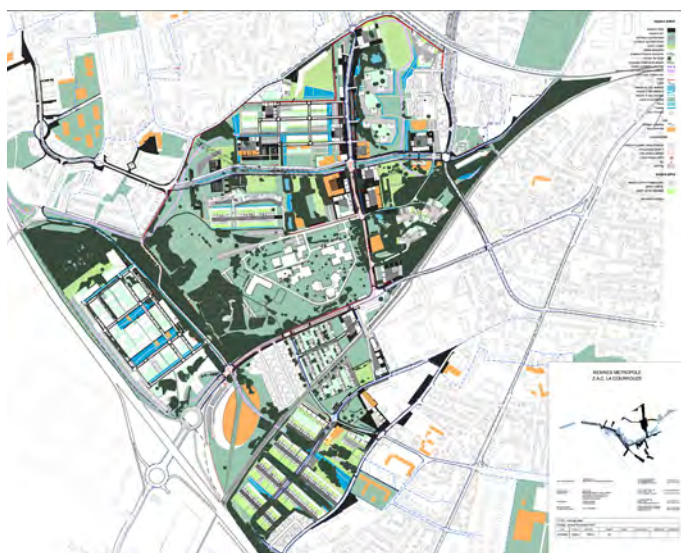
SEM Territoires & Développement
Urbaniste Secchi-Vigano, Paysagiste Dard, BET AMCO

Opération mixte de reconversion d'une friche industrielle et militaire de 115 ha, dont 89 ha de secteur opérationnel, divisé en 11 secteurs.

» Opération présentée pour sa recherche d'optimisation dans chacun des 11 sous-secteurs



Secteur Maisons dans les Bois - 2014 (Richard Volante)



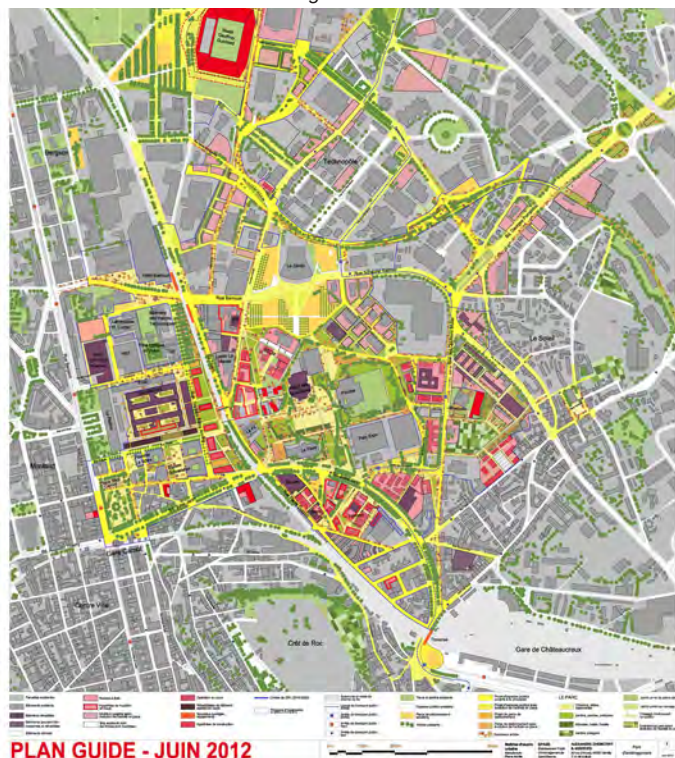
ZAC de la Manufacture Plaine Achille à Saint-Etienne (42)

Création d'un quartier créatif mixte associant des logements et un cluster d'innovation.

» *Projet présenté pour l'optimisation des coûts de travaux en adoptant une vision dynamique du bilan.*



EPASE / Agence Alexandre Chemetoff & Associés



Lotissement « Les Chaudrons » à Chauconin-Neufmontiers (77)



Maîtrise d'ouvrage : Urbanisme contemporain
Maîtrise d'oeuvre urbaine : BFN, Thierry Bouchet / Cabinet Greuzat / Cabinet Durais-Mauger

Opération proposant une diversité de formes urbaines, une mixité sociale et des commerces

» *Identification de 3 leviers d'optimisation dans le montage de l'opération.*



Les thèmes 2016

5 thèmes de travail identifiés pour poursuivre les réflexions :

- Le foncier et les montages « alternatifs »
- La coproduction public-privé en secteur tendu et en secteur en décroissance
- Les nouvelles pratiques de gestion des risques des opérations
- Les questions d'aménagement dans les territoires ruraux ou à faible densité

Le Groupe de travail n°2 : Evolution des montages contractuels en aménagement

Le sujet

La complexité croissante des enjeux urbains et l'exigence de maîtrise des budgets publics conduisent souvent les collectivités à envisager différemment les **modes d'articulation entre public et privé**, dans le sens de rapports plus partenariaux et d'un dialogue renforcé entre collectivités et opérateurs professionnels.

Si pour mener à bien un projet, les acteurs disposent à ce jour d'une **boîte à outils fournie** (ZAC, Permis d'Aménager, AFU...), c'est **dans l'utilisation de ces derniers qu'apparaissent souvent les innovations les plus prometteuses**.

Témoignage

Le RNA, à quoi cela me sert ?

Denis COURTOT, directeur
de l'aménagement et du
développement de l'EPAMSA

« Nous sommes tous confrontés au même objectif : celui de faire de l'urbanisme au service des habitants. Même, si les modes d'intervention ne sont pas les mêmes entre privé et public, il est toujours intéressant de voir comment on peut sortir autrement une opération. »

Les enseignements

Dialogue, souplesse et adaptation sont devenus incontournables dans le métier d'aménageur. Au sein d'une même opération peuvent coexister des procédures juridiques classiques et des outils contractuels plus souples.

Une telle évolution des montages contractuels reste cependant fortement **conditionnée par le positionnement de la collectivité** et son degré d'intervention dans l'opération.

Elle nécessite aussi de **repérer les points de vigilance juridiques et de sécuriser les montages**.

Des propositions d'évolution des textes ont émergé des travaux pour favoriser cette évolution.

Retours d'expériences

Plusieurs présentations ont alimenté les séances de travail :

- Des notes juridiques, à titre de bases de discussion
 - Un logigramme des choix faits en matière de montages juridiques de coproduction public-privé par les collectivités
 - 11 opérations d'aménagement très diversifiées sur le thème de coproduction public-privé.
- 3 exemples parmi les 11 opérations présentées :

Opération Bassins à flot à Bordeaux (33)

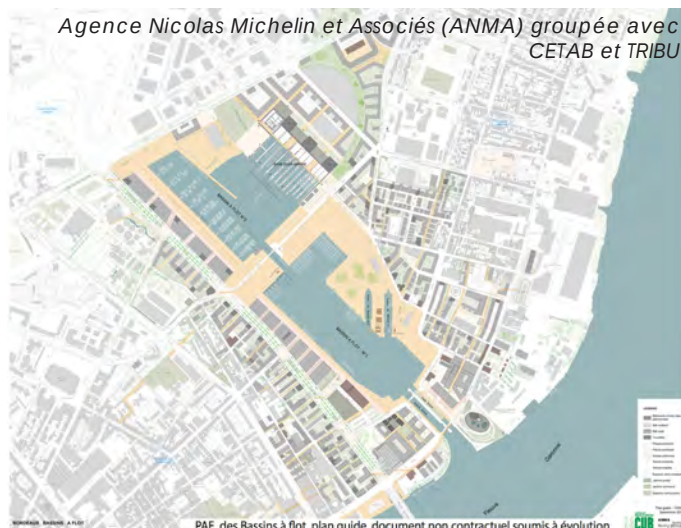
Opération de renouvellement d'un ancien quartier industriel et portuaire de 160 ha

» **Mise en place d'un urbanisme négocié, où tout n'est pas prédéterminé, en dehors d'invariants définis dans le PAE et le plan guide.**



Droits réservés ANMA © 01 PLAN et Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole en partenariat avec
la Ville de Bordeaux et le Grand Port Maritime de Bordeaux
Agence Nicolas Michelin et Associés (ANMA) groupée avec
CETAB et TRIBU



PAE des Bassins à flot, plan guide, document non contractuel soumis à évolution.

Quartier Atlantis à Massy (91)

Mutation d'une zone d'activité de 100 ha en un quartier urbain mixte

» Des ZAC d'incitation à maîtrise foncière partielle mises en place sur ce quartier, et un travail partenarial avec les propriétaires, les locataires et les promoteurs pour ouvrir la voie à un dialogue constructif.



SEMMASSY concessionnaire des 3 ZAC d'Atlantis
Plan de référence: Bécard et Palay architecte
Equipe maîtrise d'oeuvre urbaine : D. Petermüller, P. Gangnet et J. Chéron



Landy Sud à Saint-Denis (93)



Permis d'aménager avec Contrat de Partenariat Opérateur (CPO)

» Anticipation du foncier avec achat par l'opérateur privé directement à RFF. Partenariat RFF/ Eiffage accompagné par la collectivité.



70 logements - Architecte : Petitdidier Prioux Architectes, Sébastien Perrault (chef de projet) - Crédit photo : Stephan Lucas

Les
thèmes 2016

2 axes de travail :

- La convergence, avec le groupe de travail 1, des réflexions sur la coproduction public-privé
- Un nouveau sujet, celui de l'aménagement en mode participatif, associant les habitants, les usagers et les acteurs économiques de la conception au fonctionnement des opérations.

Le Groupe de travail n°3 : De l'aménagement à la gestion d'un morceau de ville

Le sujet

La transition énergétique, le développement de l'économie circulaire et la révolution numérique influent directement sur les opérations d'aménagement.

Les systèmes existants doivent se « mettre à jour ». De nouveaux services et usages apparaissent en termes de mobilité, d'habitat, de travail ou de consommation, induisant des mutations dans la ville.

Face à ces changements, il s'agit de proposer les nouveaux visages possibles de l'aménagement, intégrant des conceptions et des usages renouvelés.

Témoignage

Le RNA, à quoi cela me sert ?

Lionelle MASCHINO, Directrice de la Mission Métropole du Grand Paris chez Veolia

« Le RNA est un lieu de partage des pratiques, des connaissances et des expériences de l'ensemble des parties prenantes qui contribuent à l'aménagement d'un territoire ».

« Le RNA n'est pas un énième lieu de réflexion, mais un réseau qui témoigne d'une vraie volonté de partager et co-construire en amont les projets d'aménagement. »

Les enseignements

Ces évolutions obligent les aménageurs à repenser les services urbains « traditionnels ». Pour répondre à ces nouveaux défis, positionnement, partenariats et modalités de travail sont à reconsidérer.

La participation d'acteurs connexes à l'aménagement à ce groupe de travail a permis de partager et d'éclairer les visions et contraintes de chaque partenaire impliqué.

Les opérateurs doivent dorénavant apporter des réponses différenciées en matière d'équipements et services pour assurer l'attractivité des projets, partager leurs compétences en matière de transition énergétique et échanger sur les difficultés pour assurer le montage d'équipements mutualisés.

Retours d'expériences

Différentes présentations lors des séances de travail ont alimenté les réflexions du groupe de travail :

- Des notes techniques et juridiques
- 3 études de cas
- 4 opérations d'aménagement
- Une analyse des innovations dans les services urbains par le CGEDD

3 exemples parmi ceux présentés :

Réseau de chaleur des Docks de Ris à Ris Orangis (91)

Le réseau de chaleur des Docks de Ris, avec un système double géothermie et biomasse, fait partie des réseaux pionniers dans les opérations d'aménagement durable.

» Renforcer le rôle de l'aménageur dans l'émergence des réseaux de chaleur compte tenu de sa place privilégiée

AFTRP - Dalkia (pour le réseau de chaleur)
Brochet, Lajus, Pueyo / Agence Laverne / ProgeXial

Le réseau de chaleur – principes techniques

LES DOCKS DE RIS



Schéma de principe : SCET



ZAC de l'Union à Roubaix, Tourcoing, Wattrelos (59)

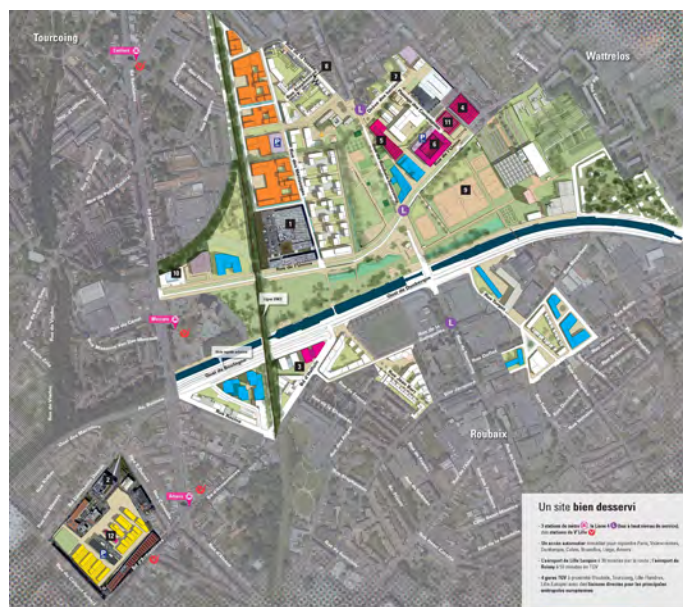
Opération mixte de reconversion de friches industrielles

» Mise en exergue du montage juridique et financier des parkings mutualisés, mais aussi de la démarche participative établie avec les habitants et les partenaires.



SEM Ville Renouvelée

Reichen et Robert & Associés - Pierre Gangnet (Plaine Images)



Centre-bourg de Cheux (14)

Requalification du centre-bourg de Cheux

» Une opération d'ensemble avec mixité sociale et mixité fonctionnelle en secteur périurbain



Plan masse



Commune de Cheux
géomètre-expert, Aménageo

Les
thèmes 2016

En plus de poursuivre les réflexions sur les sujets engagés, **2 nouveaux thèmes** :

- L'impact du numérique sur chaque segment du projet urbain
- L'identification des moyens de renforcer l'attractivité des projets (animation locale, place des commerces, activités dans les projets)

Le programme à venir

2016 : nouvelle année, nouveaux sujets

Cette année, les groupes de travail se poursuivent autour de 3 sujets :

- l'aménagement urbain en coproduction public-privé : contrats et financement
- L'aménagement urbain en mode participatif
- L'aménagement urbain à l'ère du numérique

L'animation du réseau : un laboratoire de la coproduction public-privé

L'objectif premier du réseau national des aménageurs est d'offrir un lieu d'échange sur les grands enjeux de l'aménagement opérationnel, de partage des expériences porteuses d'enseignements, et de formulation de propositions pour compléter et améliorer le cadre réglementaire de leur action.

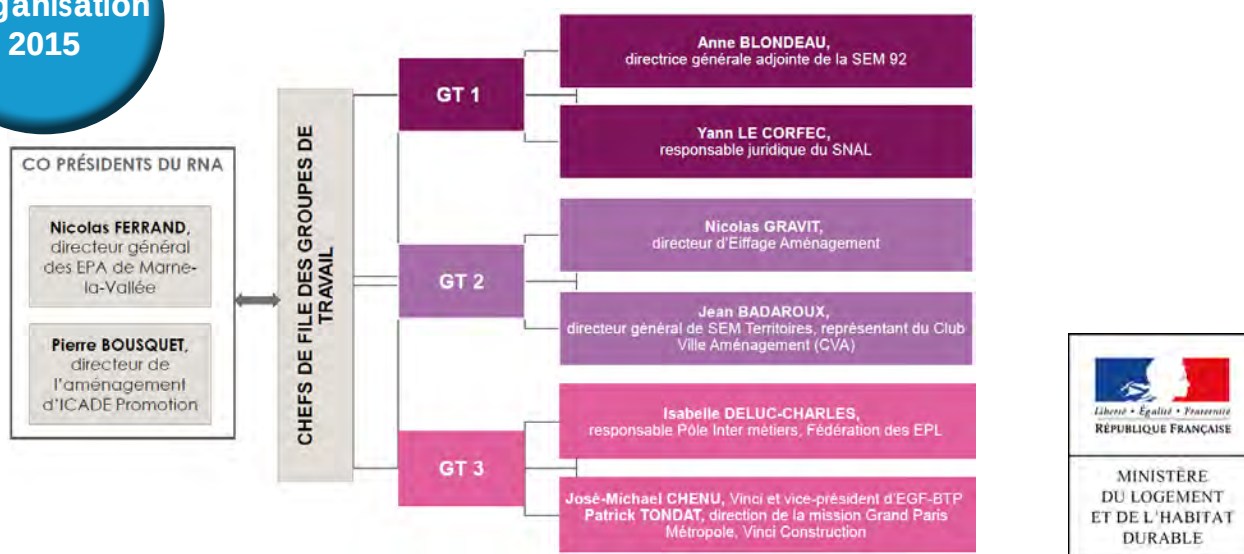
Pour piloter cette ambition, le choix de binômes associant deux acteurs de l'aménagement, l'un public, l'autre privé, s'imposait naturellement : cela a été le cas pour chaque groupe de travail et pour la conduite d'ensemble du processus par les deux co-présidents.

L'enjeu est bien, par l'analyse expérimentale des différents maillons de la chaîne de valorisation urbaine et foncière (conception, aménagement, construction, gestion urbaine) et de leurs interactions, d'identifier les gisements d'optimisation en termes d'économie, de délais de réalisation et d'efficacité globale au regard des enjeux de transition écologique et énergétique.

Les travaux de l'année 2015 ont démontré que le partage d'expériences, au-delà des réflexions qu'il stimule, est un fondement de la pratique quotidienne des aménageurs. Il est un vecteur essentiel d'optimisation des projets et le catalyseur d'une innovation urbaine sous contrainte économique.

Outre sa fonction propre de carrefour d'échanges, le RNA a aussi été sollicité en 2015 par l'Administration pour des consultations « flash » sur des projets de textes législatifs et réglementaires. Ces consultations ont permis d'améliorer les rédactions proposées grâce au regard et à la connaissance d'acteurs de terrain.

L'organisation 2015



Contact : reseanationalamenageurs.ad.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr