

15<sup>ème</sup> conseil de la Chaire

« Aménager le Grand Paris »

# 15ème conseil de la Chaire « Aménager le Grand Paris »

## Lieu, date et horaire

Institut Paris Région - 66,68 rue de Pleyel - Saint-Denis  
le 20 février 2025 de 9h30 à 12h



## Équipe Chaire

Anne Pétilot (visio), Taoufik Souami, Léa Donguy, Fanny Cottet, Pierre Joffre et Gauthier Kulula

## Membres présents

Ophélie Morel (Sadev), Claire Lebert (Paris Saclay), Olivier Denert (EPFiF), Jessica Gonzalez (EPFiF), Mathieu Monnet (EPA Marne), Philippe Hermet (EPA Marne), Al Saadi-Despeisse (MAB), Robin Luret-Cavada (SGP), Nathalie Duhamel (CDC Banque des territoires)

## Partenaires présents

Brigitte Guigou (IPR)

## Au programme de ce 15ème conseil :

- ▶ Revue globale des évènements institutionnels Chaire et autour de la Chaire
- ▶ Mise en ligne du nouveau site le 20 mars
- ▶ Vue globale sur le programme 2024 de la Chaire
- ▶ Programme Economie des non-aménagés
- ▶ Programme Mobilités résidentielles dans les quartiers de gare
- ▶ Programme en cours de démarrage autour des aménageurs...
- ▶ Programme en réflexion sur les mobilités dans les quartiers de gare
- ▶ Programme agriculture en aménagement
- ▶ Programme POPSU
- ▶ Ateliers 2024 et les prochains
- ▶ Programme prévisionnel 2025 en résumé
- ▶ Budget 2024 et budget prévisionnel 2025

## Revue globale des évènements institutionnels de la Chaire et autour de la Chaire

Les actions présentées sont détaillées dans le bilan des activités 2024 et le programme 2025 transmis avant le conseil. Seules la discussion et les décisions du Conseil sont consignées dans ce CR.

### La composition de la Chaire en 2024

#### Les membres :

Arrivée de la SPL Marne-au-Bois qui pour rappel couvre le périmètre Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne et l'EPT Paris Est Marne&Bois.

Départ de CDC habitat qui a souhaité se recentrer sur les questions de production de l'habitat.

#### L'équipe :

Départ de Guillaume Lacroix qui prend la direction du Programme POPSU au niveau national.

Arrivée de Gauthier Kulula en tant que responsable de la communication.

Arrivée de Fanny Cottet, chercheuse sur « l'économie des non-aménagés »

Arrivée de Pierre Joffre, chercheur sur « Mobilités résidentielles et mixité sociale dans les quartiers de gare du Grand Paris Express »

Arrivée d'Alexandre Coulondre, chercheur sur « Transformation des opérateurs urbains et statut de société à mission sur les enjeux socio-environnementaux »

## Nouveau site internet de la Chaire

*Gauthier Kulula* propose un survol du nouveau site de la Chaire. Après discussion, il est proposé et acté que le site soit ouvert et partagé dès le 20 mars aux partenaires de la Chaire, dans un premier temps, puis ouvert au public à partir du 7 avril, dans un second.

Ce nouveau site permettra une entrée plus simple dans les différents programmes. Il proposera également une partie réservée où les membres pourront retrouver les productions de la Chaire. Les membres pourront tester le site avant sa mise en ligne et proposer leurs pistes d'amélioration.

# 15ème conseil de la Chaire « Aménager le Grand Paris »

## Vue globale sur le programme 2024 de la Chaire « Aménager le Grand Paris »

### Les 5 axes de travail développés en 2024 :

- **Aménager la grande couronne, densifier la petite ?**
- **Quartiers de gare, la métropole à la loupe**
- **La fabrique de l'agriculture en aménagement**
- **Financer l'aménagement**
- **Nouveaux métiers, nouvelle organisation**

En réaction à ces 5 entrées, les partenaires convergent vers la proposition de faire ressortir le sujet du développement économique et s'accordent sur la création d'un thème : **économie de l'aménagement économique.**

Il est traité dans plusieurs programmes comme le rappelle Anne Pétillot, mais il mérite que la Chaire le mette en lumière comme le font d'autres entités de recherche appliquée. Autour de ce sujet, d'autres questions subsidiaires émergent :

- ▶ Comment valorise-t-on les fonciers consacrés aux activités économiques dans les opérations d'aménagement?
- ▶ Comment garder l'activité de production dans les territoires à fonciers très demandés et très valorisés par la production de logements?
- ▶ Quid de la verticalisation de l'activité en première couronne ?

Plusieurs soulignent que la notion de développement économique pose plusieurs autres questions :

- ▶ Quel périmètre donner ici à l'aménagement économique: commerce, manufacture, industrie, logistique...?
- ▶ Comment allier aménagement économique, en particulier pour faire la ville productive, et sobriété foncière?
- ▶ Conflits d'usage entre fonctions différentes ?
- ▶ Nouveau fonctionnement économique ?

Il ne s'agit pas que du sujet « financer l'aménagement ». D'autres sujets tels que la réindustrialisation sont identifiés. Mais aussi l'évolution très rapide du commerce et le changement du modèle commercial (implication foncière et d'intégration foncière).

La Chaire travaillera à une entrée thématique sur son site internet.

# 15ème conseil de la Chaire « Aménager le Grand Paris »

## Vue globale sur le programme 2024 de la Chaire « Aménager le Grand Paris »

En 2024, **les programmes ont abouti à plusieurs réalisations :**

Le travail sur les OFS BRS a été réalisé dans le cadre d'un atelier et d'une recherche. Le programme sur l'agriculture en aménagement a finalisé son 2<sup>ème</sup> film et son livre. Le programme sur l'économie de l'aménagement a mis en place la recherche sur les valeurs des fonciers "non-aménagés".

**Les actions sont présentées plus en détail dans le bilan transmis.**

Deux nouveaux programmes ont démarré en 2024 sur « l'économie des fonciers non aménagés » et sur « les mobilités résidentielles et l'évolution des valeurs dans les quartiers de gare ». Enfin, une troisième équipe s'est constituée pour démarrer le travail en 2025 sur les nouvelles organisations des acteurs de l'urbanisme face aux objectifs socio-environnementaux (société à mission notamment).

## Programme Economie des non-aménagés

Fanny Cottet rappelle son sujet : **Les valeurs en économie des fonciers "non-aménagés"** et présente l'état d'avancement de son travail à travers un calendrier des actions réalisées, en cours et à venir.

### Octobre > novembre

→ Rédaction d'un premier rapport interne qui a permis de recontextualiser le sujet et de le replacer au sein des débats académiques en économie foncière et de l'aménagement.

→ Réalisation de 5 premiers entretiens exploratoires auprès des partenaires de la Chaire (la SGP, la SNCF Immobilier, la SPL Marne-Au-Bois ainsi que l'EPPFIF)

→ Définition du périmètre et du nombre de "démarches de comptabilisation" ou "d'outils de mesure" des valeurs environnementales et sociales qui seront analysés dans le cadre du postdoc : 4 démarches seront analysées

### Février > Mai

→ Approfondissement de l'étude d'une seconde démarche de prise en compte des valeurs environnementales dans l'aménagement.

### Mai > Septembre

→ Analyse et présentation aux partenaires du travail réalisé sur les deux dernières démarches

# 15ème conseil de la Chaire « Aménager le Grand Paris »

## Programme Economie des non-aménagés

### Focus sur les 4 démarches qui seront analysées :

#### ACB et ESE

Outil d'aide à la décision  
(légitimation de l'action publique)

Méthodes de  
Monétarisation (VAN)

Prise en compte de l'horizon  
temporel (taux d'actualisation)  
Valeurs tutélaires

**Fil directeur :** prendre en  
compte des valeurs  
socio-économiques dans  
une perspective d'aide à  
la décision publique et  
d'efficacité des fonds  
publics

#### Approche théorique :

Économie standard (ou économie  
du bien-être) → pbs écologiques  
= simples défaillances du marché  
corrigées par internalisation des  
externalités ; soutenabilité faible

#### Charge foncière verte (CFV)

Instrument de financement  
alternatif à la fiscalité de  
l'aménagement

Recherche de péréquations  
pour financer les besoins de  
renaturation dans les espaces  
carencés

**Fil directeur :**  
valorisation des sols dans  
un bilan d'opération, à  
travers une CFV  
correspondant à l'effort  
de renaturation pour  
atteindre la neutralité  
carbone

#### Approche théorique :

Elargissement du modèle  
économique classique de  
l'aménagement

#### CSRD / CARE

Méthode de comptabilité élargie  
pour tenir compte des limites  
planétaires

Norme européenne de  
comptabilité des entreprises  
(versus ISBB aux US)

Comptabilité en triple capital :  
capital financier, mais aussi  
capitaux humains et  
environnementaux.

**Fil directeur :** Intégrer  
dans les comptes de  
nouvelles valeurs non  
financières et non  
matérielles

#### Approche théorique :

Comptabilité environnementale.  
Retient le principe de dette  
écologique et réfute celui  
d'externalités. Soutenabilité forte

#### Marchés de droits Compensation

Instrument financier de  
compensation environnementale  
par transfert de droits

Démarches volontaires possibles

Modifications réglementaires /  
législatives nécessaires pour  
créer de tels marchés

À raccrocher avec les travaux sur  
les compensations env.

**Fil directeur :** logique  
ERC, système des  
pollueurs-payeurs étendu  
à d'autres domaines  
(artificialisation des sols)

#### Approche théorique :

Économie de l'environnement /  
branche économie du bien-être ;  
mode d'internalisation des  
externalités

Chacune de ces approches fera l'objet d'une analyse afin de connaître ses apports et ses limites dans la définition des valeurs des fonciers "non-aménagés".

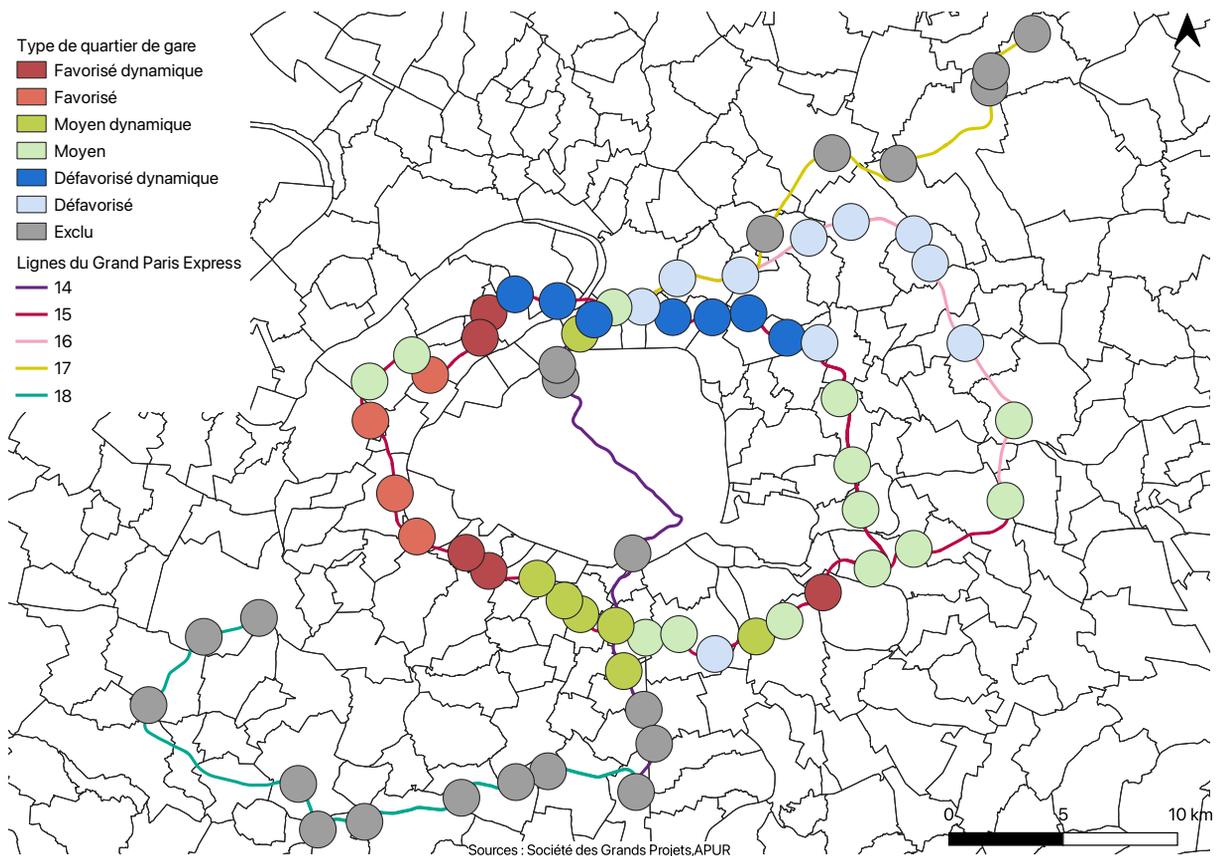
L'année de travail entamée en octobre 2024 sera rythmée par l'analyse de chacune de ces démarches à travers un outil d'application et des cas d'études.

Ainsi, tous les 2-4 mois, le groupe qui suit ce travail recevra un livrable présentant l'analyse et invitant à en discuter. Le premier exemple autour de l'Evaluation Socio-Economique (ESE) a permis, à partir de 2024, de fixer les modalités de ces analyses et les moyens de les mettre en discussion.

## Programme Mobilités résidentielles dans les quartiers de gare

Pierre Joffre rappelle l'objet de sa recherche (**comprendre les effets sociaux et l'impact sur les quartiers de l'arrivée du nouveau métro**) et les problématiques qui en découlent :

- ▶ Dans quelle mesure les effets urbains du GPE sur les quartiers de gare ont des effets sociaux sur ces mêmes quartiers ?
- ▶ Comment les trajectoires résidentielles des habitant.es peuvent les éclairer autrement que par le marché ?
- ▶ Quelles régulations publiques se mettent en œuvre pour accompagner, limiter ou renforcer ces transformations éventuelles ?



### La démarche méthodologique :

- ▶ Identification de 4 types de quartiers de gare.
- ▶ Sélection de 11 quartiers pour analyser des nouvelles données

# 15ème conseil de la Chaire « Aménager le Grand Paris »

## Programme Mobilités résidentielles dans les quartiers de gare

Anne Pétilot précise que l'étude menée porte sur les dynamiques résidentielles du point de vue des habitants et des valeurs financières dans les quartiers de gare qui ont aussi un impact sur le profil des nouveaux résidents. Le rapprochement se fera avec les travaux sur la rente foncière menés en parallèle avec l'APUR. L'une des difficultés vient de la capacité à bien identifier l'effet de la gare sur le quartier (en valeur et en population) mais également l'effet de la valeur du quartier sur le choix de la proximité de la gare, d'où les caractéristiques retenues dans la typologie présentées par Pierre Joffre, qui nécessitent de s'intéresser à des opérations qui ont déjà été livrées pour pouvoir interroger leurs occupants.

## Programme en cours de démarrage autour des aménageurs...

Le programme *Aménageurs et statut de « société à mission »* est en cours de démarrage. Il s'organisera ainsi :

- ▶ Exploration à l'échelle francilienne de la diffusion du statut de « société à mission »
- ▶ Enquête sur échantillon de 4 opérateurs
- ▶ Zoom approfondi sur deux des opérateurs étudiés en phase 2 (point précédent)
- ▶ Contribution à la mise en débat et valorisation

Alexandre Coulondre entrera en contact avec ceux qui souhaitent suivre le programme débuté en février.

Un calendrier plus précis sera diffusé ultérieurement.

## Programme en réflexion sur les mobilités dans les quartiers de gare

### Des échanges préparatoires ont été entamés avec :

- ▶ Florent Le Nechet (LVMT)
- ▶ Emmanuel Munch (LMVT)
- ▶ Robin Luret-Cavada (SGP)

Pour forger l'orientation d'un programme sur le sujet, il a été choisi, comme pour les autres programmes, de commencer avec un atelier d'étudiants permettant d'affiner et de confirmer l'angle le plus pertinent.

# 15ème conseil de la Chaire « Aménager le Grand Paris »

## Programme en réflexion sur les mobilités dans les quartiers de gare

### Un premier atelier en cours de montage. Préoccupations liminaires :

L'atelier étudiants portera sur les questions d'aménagement et leurs ramifications avec les questions de mobilités. La Chaire se concentrera sur l'aménagement et laissera les sujets spécifiquement mobilité et transports à d'autres dispositifs plus à propos sur ces questions.

### La SGP avait proposé plusieurs questions:

- ▶ L'impact des gares sur la motorisation dans les quartiers de gare
- ▶ L'horizon des attentes mobilitaires dans les quartiers de gare en transformation
- ▶ L'utilisation de la typologie des quartiers de gare proposée par Daniel Behar

### Cadrage pour la 1e année :

Finalement, les différentes réflexions ont mené au cadrage suivant : **le rôle de la gare et des aménagements dans la structuration des mobilités dans le quartier de gare.**

## Programme agriculture en aménagement

### Au cours de 2024, ce programme a connu deux nouvelles réalisations :

- ▶ La finalisation du 2e film
- ▶ l'achèvement du livre à paraître au Moniteur

Le 2e film, intitulé "**L'enracinement**", fait donc suite au 1er, "**L'envol**". Ce deuxième épisode expose la mise en œuvre et en exploitation de 5000 m<sup>2</sup> de jardins productifs dans une opération dense en première couronne parisienne alors que le premier analyse une ferme de 70 ha dans un projet neuf en périphérie.

Le livre, quant à lui, porte sur l'installation et la mise en fonctionnement de l'agriculture en aménagement. Il est désormais achevé et sa publication est prévue en mars 2025.

**L'invitation de partage de ces deux productions est renouvelée.** Le film peut faire l'objet d'une projection-débat dans un format adapté à chacun des organismes. Dans tous les cas, le visionnage est possible [directement en ligne](#).

# 15ème conseil de la Chaire « Aménager le Grand Paris »

## Programme Plateforme d'Observation des Projets et Stratégies Urbaines (POPSU)

Léa Donguy présente POPSU, les 3 axes de travail ainsi que les événements passés et à venir. (Voir la présentation pour plus de détails.)

Des échanges se sont tenus entre L'Institut Paris Région (IPR) et POPSU. Ils ont abouti à la définition de sujets qui seront au cœur des enjeux du programme partenarial 2025 :

- ▶ Transport et mobilités du GPE.
- ▶ Les ruralités et leur métabolisme (flux de personnes mais aussi de matières)
- ▶ Nouvelles économies métropolitaines mal appréhendées.

## Ateliers 2024 /2025

### Atelier 1 : Quelles recompositions urbaines avec la mutation de la RD920, selon une vision intercommunale ?

L'atelier a été co-piloté par la Sadev94 et l'EPFIF et réalisé dans le parcours Programmation, Projet et Management Urbain (PROMU).

**Rendu final: le 27 mars 2025, à la mairie d'Arcueil**

### Atelier 2 : Quels scénarios de réhabilitation écologique d'une ZAE métropolitaine (Val de Fontenay) ?

L'atelier a été co-piloté par MAB-SPL et la SGP et réalisé dans le parcours International de l'Ecole d'Urbanisme de Paris en lien avec l'ENSA de Paris Belleville (EUROPE).

**Rendu : le 16 janvier 2025 à l'EUP**

Pour accompagner la synthèse de 4 pages, il est proposé d'inclure, dès le départ, dans le programme de travail des étudiants, une restitution orale de leur recherche coorganisée par La Chaire et le/les membre/s qui auront suivi l'atelier.

### Les prochains ateliers (membres intéressés)

- ▶ Question mobilitaire (SGP, Sadev94 et Paris Saclay + IPR)
- ▶ Foncier économique (MAB, EPA Marne, EPFIF)

Gauthier Kulula propose la mise à disposition d'une boîte à idées numérique pour poursuivre la réflexion sur les pistes de nouveaux ateliers.

# 15ème conseil de la Chaire « Aménager le Grand Paris »

## Programme prévisionnel 2025 en résumé

### Quartiers de gares, la métropole à la loupe

- ▶ Finalisation de la recherche sur les mobilités résidentielles
- ▶ Atelier sur les mobilités dans les quartiers de gares

### La fabrique de l'agriculture en aménagement

- ▶ Publication de l'ouvrage et sa valorisation. Projection-débat pour les amateurs
- ▶ Lancement de l'ouvrage comparatif/benchmark international (ed. Springer)

### Financer l'aménagement

- ▶ Finalisation de l'analyse des 4 démarches et leurs éclairages sur les valeurs des « fonciers non-aménagés ». Livrables au fur et à mesure de la réalisation du travail et réunion finale de présentation d'ensemble fin septembre.

### Nouveaux métiers, nouvelles organisations

- ▶ Version 1 de l'analyse sur les effets et éclairages du statut « Entreprise à mission » sur l'organisation et le fonctionnement des aménageurs

## Budget 2024 et budget prévisionnel 2025

### Le budget a été présenté :

- ▶ Bilan 2024
- ▶ Budget prévisionnel 2025.

Le bilan et le budget prévisionnel sont validés. Ils n'ont fait l'objet d'aucuns commentaires particuliers.

