

Synthèse de la réunion de présentation du 31 janvier 2025

Valeurs des fonciers "non aménagés"/"sans charge foncière affectée"

Attention c'est pour une utilisation au sein du groupe ! Pas publique !

Partenaires présents :

- Imran Al Saadi-Despeisse, SPL MAB
- Florian Chalimbaud, SGP
- Alexandra C., Stage de 3e SGP
- Fanny Cottet, Chaire AGP
- Inès Delépine, SNCF Immobilier
- Lola Fauconnet, SGP
- Marie Llorente, Chaire AGP
- Robin Luret-Cavada, SGP
- Ophélie Morel, Sadev94
- Taoufik Souami, Chaire AGP
- Arnaud Trécour, SPL Air 217

Déroulé de la réunion :

- Tour de table : qu'est-ce qu'une évaluation socio-économique pour vous ? Votre institution en met-elle en œuvre ?
- Une relecture du sujet de recherche : présentation des premiers entretiens exploratoires et d'une ébauche de catégorisation des « fonciers non aménagés »
- Présentation des 4 démarches / outils de mesure analysés dans l'année
- Les évaluations socio-économiques (ESE) : Présentation des ESE, origines et débats préliminaires ; Analyse de l'ESE ORCOD-In Bas Clichy.

Rappel du sujet de recherche et du cadre par Taoufik Souami (TS) :

Observation que différents types de fonciers posent désormais des questions de définition au regard de leur valeur :

- question de catégorisations
- valeur(s)

La réunion du 31 janvier 2025 constitue une étape intermédiaire pour présenter le travail réalisé depuis octobre et la formalisation de la recherche en quatre démarches d'analyse différentes, qui seront étudiées dans l'année.

Il s'agit d'opérer des allers-retours entre deux sources d'informations, analyse des méthodes et analyse des questions théoriques associées. Nous proposons d'analyser quatre méthodes de comptabilisation des valeurs environnementales.

Tour de table : qu'est-ce qu'une évaluation socio-économique pour vous ? Votre institution en met-elle en œuvre..... 2

Discussion sur l'ébauche de catégorisation des « fonciers non aménagés 3

Présentation des 4 démarches / outils de mesure analysés dans l'année 6

Tour de table : qu'est-ce qu'une évaluation socio-économique pour vous ? Votre institution en met-elle en œuvre

Imran Al Saadi-Despeisse (MAB SPL) : Travaille sur la Ville de Fontenay. Pas de connaissances ou d'idées préconçues sur les ESE.

Ophélie Morel, Sadev94, directrice du développement :

- Sujet assez original, importance de trouver des équilibres de plus en plus difficiles dans les bilans. La Sadev94 intervient sur un territoire très dense, peu de friches mais des sujets de compensation se posent
- Pas de connaissances ou d'idées préconçues sur les ESE.

Inès Delépine, SNCF Immobilier, Doctorante :

- La SNCF Immo s'intéresse au sujet car elle s'occupe de la gestion du foncier excepté des gares.
- Avec la Chaire, il s'agit de prolonger des réflexions très théoriques que la SNCF mène en interne.
- SNCF utilise de longue date des projets d'ESE pour les infrastructures et les grands projets d'aménagement des infrastructures de transport.
- La thèse d'Inès D. porte sur la valorisation du foncier au regard de l'évolution des enjeux écologiques.

Florian Chalimbaud, SGP, chef de projet pôle d'échange, direction des gares et de la Ville. Également en lien avec la direction environnement et innovations :

- Le sujet de recherche intéresse au regard des ouvrages annexes construits tous les 800m avec le nouveau métro
- Enjeux de renaturation importants
- Quelle valeur à donner à ces emprises ?
- Connaissance des ESE : très réglementaires, analyse de la population et d'opportunités économiques pour la réalisation des projets de transports, souvent elles manquent d'informations sur le volet environnemental.

Robin Luret-Cavada, SGP, Chef de projet Quartiers de Gares, direction des gares et de la Ville. Référent partenariat chaire AGP :

- sujet qui intéresse beaucoup en interne
- ESE menées par la SGP de manière plus générale, en devenant SGP positionnement de l'institution sur la construction de RER métropolitains, nouvelles phases d'ESE à venir pour ce faire.
- AAP socio-économique lancé par la SGP il y a quelques semaines, comment renouveler ces modèles d'ESE. Chercheurs de la chaire peuvent y répondre.

Lola Fauconnet, Responsable Espaces publics et Quartiers de gares dans la Direction gares et de la Ville.

- Espaces publics dans un périmètre de 300m des gares
- fonciers acquis pour les ouvrages annexes nous intéressent dans le cadre de la recherche, mais aussi délaissés urbains.
- Question de la mise en commun de fonciers renaturés, végétalisés pour créer des continuités. Comment faire pour en faire autre chose que de la valorisation économique et financière ?

Arnaud Trécour, Directeur Général de la SPL Air 217, Territoire Essonne :

- Historique de la SPL, pari il y a 10 ans de ne pas suivre le schéma des droits à construire qui était proposé ce qui a amené à comprendre qu'il y aurait dès le début de l'opération un déficit conséquent. Décision de ne pas ouvrir à l'urbanisation les 220ha, créations d'autres formes de valeurs sur ces hectares.
- Pas d'ESE poussées sur le territoire.
- L'État pose des clauses de compléments de prix. Clause de rachat de terrains (en 2030 l'État peut demander à la collectivité de racheter la valeur résiduelle des espaces non aménagés).

Discussion sur l'ébauche de catégorisation des « fonciers non aménagés »

Typologie fonctionnelle des fonciers « non aménagés », présentée pendant la réunion :

- **Des espaces caractérisés par l'attente** : des terrains à l'abandon, des friches, des délaissés
- **Des espaces caractérisés par une dimension naturelle** : des réserves naturelles, espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)
- **Des espaces caractérisés par une dimension écologique** : réserves de biodiversités, espaces de renaturation, aires protégées
- **Des espaces « naturels » aménagés par l'humain, avec un usage précis/stratégique** : des bassins de rétention des pluies ou d'expansion d'inondations, espaces de compensation, réserves foncières, ouvrages annexes (dans le cadre du GPE ou autres espaces ferroviaires)
- **Des espaces non bâtis, mais aménagés pour des usages récréatifs** : des parcs urbains, promenades, espaces verts
- **Espaces non bâtis, mais avec un usage productif** : des activités agricoles, fermes urbaines.

Synthèse des discussions avec les partenaires à réintroduire dans la catégorisation ci-contre :

- Question de la prospection, de l'usage futur de ces espaces
- Question de la temporalité (du point de vue des acteurs) : notamment des porteurs de projets qui peuvent occuper ces espaces.
- Temporalité (du point de vue du site) : fonctions passées, présentes mais aussi futures.
- Catégories en fonction des acteurs ? Elles peuvent évoluer selon les perspectives des acteurs.

Discussion avec les partenaires sur la catégorisation (détail) :

Lola Fauconnet (LF) :

- Question de la prospection : usages encore peu définis en interne de ces fonciers.
- Avoir des arguments en interne pour dire que les espaces "valorisables" il serait souhaitable d'en faire autre chose !
- Temporalité des porteurs de projets
- Valeur d'usage aussi non-financière à réintroduire dans la présentation
- Exemple de la ligne 15 sud, fonciers "délaissés" mais le terme délaissé est aussi utilisé pour ce que l'on pourrait en faire demain.
- Dette publique avec la SGP, revendre ces fonciers ?
- Résidus d'emprises chantiers, emprises résiduelles ou délaissés

Robin Luret-Cavada :

- Travail de catégorisations en interne de la SGP, une centaine de sites qui vont être valorisés en termes immobilier, et le reste des fonciers délaissés.
- Emprises de tailles très variables

Imran Al Saadi-Despeisse (IASD) :

- SPL MAB a un comité de mission de l'entreprise à mission
- Penser à remettre dans la catégorisation les fonctions qu'on leur destine mais aussi les fonctions passées, pourquoi on en est arrivés là.
- Les coût de la vacance à terme sont aussi importants.

Inès Delépine (ID) : Au sein de la SNCF, la déconstruction revient moins cher au regard des enjeux de vacances (squat, coûts de la vacance), de la fiscalité sur des fonciers vacants.

FChalimbaud (FC) : Nous sommes aux prémices de la planification de la décroissance.

Marie Llorente (MLI) : Penser également cette typologie en fonction d'une notion spatiale des opérations

Arnaud Trécour (AT) :

- Problème de cette catégorisation : on retrouve la notion de terres agricoles dans beaucoup de catégories hétérogènes. A clarifier.
- Il faut également penser les grands fonciers agricoles comme une pression sur la ville. On envisage toujours la relation inverse de la pression de la ville sur les terres agricoles. Mais les lobbys agricoles sont puissants, l'inverse est vrai également.
- Isoler les fonciers agricoles dans une section.
- De quels fonciers parle-t-on et en quel quantité ?
- Parler de prix plutôt que de valeurs ?
- On ne se pose rarement la question de la privatisation du monde agricole pour faire de l'argent, notamment de l'agriculture extensive.
- Il est complexe de travailler dans ces zones de contact avec le monde agricole en tant qu'aménageur.

MLL : mais il existe des valeurs sans prix, donc nous préférons ce terme.

AT : le coût financier et le coût politique, c'est ce qui importe aux élus.

IASD :

- Le coût politique est aussi important pour nous.
- Il faut réussir à embarquer les élus pour faire valoir les valeurs extrafinancières. Par exemple, notre projet sur la carrière boisée.
- Les arbres, il est possible de les voir soit comme des charges de fonctionnement soit d'investissement, mais une réserve de biodiversité en fonctionnement cela revient moins cher.

AT :

- Comment créer de la valeur pour maintenir cette sanctuarisation environnementale ?
- Par exemple un accueil de festival sur une grande pleine pour apporter des ressources financières ?
- Si demain nous opérateurs on se positionne différemment dans la chaîne de valeurs, il s'agit de créer une chaîne de valeur économique autour de ces espaces.

FC : Il y a une amélioration du cadre de vie en sanctuarisant des espaces, valorisation du prix de vente aux abords doit surement intervenir ? est-ce que l'opérateur ne s'y retrouve pas dans le prix de vente ?

IASD : ça dépend de l'opération, surement les bâtiments vont prendre de la valeur avec le parc mais ça veut dire quand même maintenir un niveau de constructibilité.

AT : Les opérateurs vont dans tous les cas négocier et regarder les terrains plus ou moins chers autour.

Ophélie Morel :

- tout dépend du marché local de vente des logements, si les prix sont capés.
- une ferme urbaine c'est très aménagé au fond, à préciser dans la catégorisation ?
- Les espaces que nous regardons se heurtent au marché capitaliste et à son financement.
- les collectivités vont surement devoir remettre au pot pour ces espaces.

Taoufik Souami (TS) : à quel moment l'aménagement arrive à maîtriser le lien avec les marchés ? La charge foncière est vendue quelque part, les opérateurs observent le delta et vont au prix le plus intéressants.

OM :

- à la ZAC des Tartres, mais on loue quasiment gratuitement pour une activité agricole. Surface critique qui permettait à l'activité de fonctionner.
- Comment argumenter dans le bilan la quasi-gratuité pour cet exploitant ? Espaces publics dans le bilan, ça évite pour un Aménageur d'aménager ces espaces. Aménagement assez léger réaliser.
- CDC biodiversité nous a accompagné pour faire une réserve de biodiversité.
- pour un aménageur cet espace est perçu comme un équipement, mais pour l'agriculteur c'est une activité productive. Donc question de la catégorisation en fonction de quels acteurs ?

ISAD :

- définition du « non aménagés » à clarifier ?
- des terrains dans un périmètres d'opération seulement ?
- un exemple à Val de Fontenay : une grande avenue avec un Bus en site propre, un espace de trottoir large et bétonné. Trottoir qui peut devenir un parking sauvage si on ne fait rien. La SPL a planté des chênes différents. Est-ce que cela entre dans le projet ?

MLL : a priori non dans la mesure où ces espaces ne sont pas forcément dans une opération. Il s'agit plutôt de redonner une valeur à un espace boisé, de comptabiliser les valeurs que cet espace apporte.

ID :

- Usages mixtes et temporaires sur certains espaces de la SNCF. Urbanisme transitoire sur ces espaces.
- Mais question de la récupération de ces fonciers qui peut être complexifiée par l'usage temporaire.
- Penser à réintroduire la notion de valeur économique totale : champ de l'économie orthodoxe.

Présentation des 4 démarches / outils de mesure analysés dans l'année

L'objectif du projet de recherche est d'analyser différentes démarches/outils qui s'attaquent à la valeur (aux valeurs) des fonciers pour l'instant appelés dans la recherche « non aménagés », ou qui ne reposent pas sur une valorisation par des programmes classiques dans l'aménagement (bureau, logements, commerces, etc.).

Quatre principales démarches sont analysées dans le cadre du projet :

- Les **évaluations socio-économiques** des projets d'aménagement, et la façon dont les valeurs extra financières sont intégrées, comptabilisées et monétarisées (présentée le 31 janvier, voire synthèse et présentation powerpoint annexée)
- La **charge foncière verte** expérimentées par l'Epfif (présentation fin avril)
- La comptabilité des entreprises à travers la **taxonomie européenne (CSRD)** et le **modèle CARE** pour comprendre comment les valeurs extrafinancières notamment environnementales sont intégrées dans les comptabilités locales, voire nationales (présentation fin juin)
- Les **marchés de droits de compensation** afin d'analyser la façon dont les compensations sont calculées, voire monétarisées (présentation fin septembre)

Pour chacune de ces « démarches », il s'agit de mener deux types d'analyse. La première consiste en une analyse succincte via la littérature grise complétée par des entretiens, la seconde consiste à prolonger les réflexions en replaçant les démarches au sens de débats théoriques en économie urbaine. La figure suivante constitue une synthèse des quatre démarches analysées :

