Publié le 13 janvier 2023

Les informations qui vous ont marqués en 2022

Quels sujets en matière d'urbanisme et d'aménagement ont-ils le plus mobilisé l'attention des lecteurs de Cadre de Ville en 2022 ? Le palmarès des professionnels, par ordre décroissant des audiences.

1 – En juillet, Cadre de Ville met en ligne la carte nationale des valeurs foncières et des autorisations d'urbanisme croisées à la parcelle

C'est un « outil » qui prend la première place des audiences 2022 de Cadre de Ville. Un outil lancé pourtant à mi-année seulement. Une base de données ultra-fine, pour tous ceux qui explorent le terrain et cherchent des références foncières. Que s'est-il passé et sur quelles parcelles ? Quelles transactions foncières, suivies de quels permis de construire pour quelles destinations, en neuf ou en rénovation ?

2 – A la mi-octobre, Grand Paris Aménagement présente avec la SGP les lauréats de son AMI opérateurs

GPA a reçu 174 dossiers de candidats, triés puis écartés ou répartis dans 16 catégories thématiques, avec, dans chacune, trois « meilleures candidatures coup de cœur ». Au fil des opérations, ils seront mis en compétition en deux phases, dix à vingt d'abord, puis trois, en tenant compte de leur catégorie d'excellence, de la taille des projets et du souhait des maires… La sélection, qui comprend deux-tiers de promoteurs pour un tiers de bailleurs sociaux, va servir de base aux consultations que lancera GPA, mais servira également à la Société du Grand Paris. Dès le début 2023, elle lancera ainsi le premier lot en co-promotion au Pont de Rungis, nous confirme Julien Peyron. La SGP a, de son côté, lancé un AMI destiné aux maîtres d'œuvre, et dont le résultat sera également mis à la disposition de GPA. « Nous allons imposer aux promoteurs de faire travailler les architectes en mission complète », explique Stephan de Faÿ à Cadre de Ville. « Mais ils pourront le choisir dans cette liste. »

3 – Début mars, la Métropole du Grand Paris dévoile la liste des 27 sites retenus pour IMGP 3

Les nouveaux sites proposés aux opérateurs pour le dernier en date des appels à projets urbains innovants a capté l'attention début mars 2022. Las, 9 mois plus tard en décembre, la Métropole du Grand Paris doit convenir que les candidats ne se sont pas bousculés. La Métropole pensait pouvoir mener au bout d'un an cette troisième édition d'Inventons la métropole du Grand Paris. Une édition qui proposait autant de sites que l'édition précédente, mais loin de la première, où 59 sites avaient rassemblé 426 groupements candidats. Trois des sites étaient, de plus, situés hors métropole.
L'Etat avait limité sa participation pour cette troisième édition, sans être totalement absent. Les deux principaux établissements publics d'Etat occupés à l'aménagement régional se trouvaient engagés ailleurs, au moment où la MGP a lancé son initiative. Grand Paris Aménagement et la Société du Grand Paris mettaient en place leur propre méthodologie de consultation des opérateurs (lire ci-dessus), une méthodologie assez éloignée de celle déjà datée des « APUI » qu'avait initiés Paris avec son « Réinventer » en 2014.

4 – Fin juillet, les lauréats de la 3ème édition du fonds friches sont dévoilés

C'est LA mesure du plan de relance 2020 qui a séduit les aménageurs et opérateurs, publics comme privés. Au point qu'après 3 années, le fonds friches est pérennisé, intégré au « fonds vert » doté de 2 milliards d'euros dans le budget 2023 de l'Etat.
Les Préfets de région et l'Ademe ont sélectionné 264 lauréats pour la troisième édition du fonds friches. Au total, 675 ha de friches seront recyclés, pour 121 M€ de subventions attribuées après redéploiement des crédits des premières éditions.
Cadre de Ville publiait, à l'annonce des résultats, une carte interactive récapitulant les trois éditions du fonds.

5 – Tours Hermitage : tout début janvier, Paris La Défense cale, la tension monte

Etait-ce un signe avant-coureur ? La guerre en Ukraine n'était pas déclenchée par la Russie, que l'établissement public local Paris La Défense signifiait à la société Hermitage, et à son emblématique président, Emin Iskenderov, la dissolution des liens contractuels qui accordaient des droits à construire pour deux tours au programme mixte. Un programme qui avait toujours laissé sceptiques voire moqueurs les acteurs français de la filière immobilière… Hermitage, assise sur des fonds russes, mais dont Bouygues est partie prenante, avait engagé plusieurs centaines de millions d'euros pour acquérir la propriété des immeubles ocupant la parcelle destinée aux tours, pour en reloger les habitants, et en études de conception. PLD avait également engagé les études de préparation des fonciers pour la construction. Hermitage réclamait, le 3 janvier, « 1 milliard d'euros de dommages et intérêts »… L'affaire n'est pas close.

6 – « Réinventons nos cœurs de ville » : une deuxième édition ouverte en 2022

L'annonce avait été faite à la mi-février, avant que, fin mai, 32 sites soient sélectionnés pour l'édition 2022. Comme pour la précédente session, les villes retenues par l'Agence nationale pour la Cohésion des Territoires (l'ANCT) seront le terrain d'appels à projets à venir, lancés par les communes concernées, accompagnées et financées par le programme Action Cœur de Ville –

notamment, la société Segat a été retenue sur appel d'offres pour intervenir sur marchés à bons de commande émis par l'ANCT.
Depuis, l'annonce que le volet 2 d'Action Cœur de Ville serait doté de 5 milliards d'euros a été faite par l'éphémère ministre des Collectivités Territoriales, Caroline Cayeux, le 20 novembre. Eric Lombard, directeur général de la Caisse des Dépôts (prolongé dans ses fonctions en fin d'année), avait précisé le lendemain que la Banque des Territoires financerait la moitié de ce nouveau plan. Une Banque des Territoires qui mobilisera dès 2023, 1,2 milliard d'euros supplémentaires « pour accompagner l'adaptation des collectivités au changement climatique, et la sobriété foncière », nous expliquait fin novembre sa directrice du réseau, Gisèle Rossat-Mignod.

7 – Île-de-France : évolution des prix du foncier à l'hectare par commune depuis 2017

Encore une carte permanente qui propose des valeurs de référence. La DGFIP met à jour deux fois par an les données des valeurs foncières franciliennes. Cadre de Ville intègre ces données dans sa carte du suivi de ces valeurs depuis 2017.

8 – Paris La Défense : 16 groupements retenus pour la deuxième phase de la consultation « Empreintes »

Une première sélection de très haute tenue. La liste des 16 groupements – opérateurs immobiliers, architectes/urbanistes, bureaux d'études techniques et spécialistes du développement durable – retenus pour la deuxième phase de l'appel à projets Empreintes, lancé en mars 2022 par Paris La Défense, rassemble de très grands noms de l'aménagement urbain. Réputés pour les réponses innovantes et militantes qu'ils apportent à la conception de la ville durable, ils confronteront leurs visions lors d'une deuxième phase de co-construction qui débouchera en deux temps, à la mi-2023 puis à la fin 2023, à la désignation des lauréats. Ceux-ci auront la charge de concevoir et conduire les projets urbains sur cinq sites sélectionnés par l'EPL aux franges du quartier d'affaires et des villes voisines de Puteaux et Courbevoie.

9 – Elisabeth Borne choisit un ancien de la Ville de Paris comme directeur de cabinet

Ils se sont croisés quand elle était directrice de l'urbanisme à la Ville, et Aurélien Rousseau directeur de cabinet de Pierre Mansat qui construisit une entente entre élus jamais vue depuis la suppression du département de la Seine, et qui anticipa la création de la Métropole du Grand Paris. Comme sa ministre, il a le profil d'un promu de la République serviteur intègre de l'Etat. Un autre cadre de la Ville de Paris à la même époque, Hugo Bevort, prend la direction du pôle « territoires » au sein du cabinet.

10 – Bas carbone, ZAN, logement : les aménageurs au centre du jeu

L'analyse de ce 3 janvier 2022 s'est avérée juste, et vérifiée dans les Entretiens du Cadre de Ville du 11 octobre, qui furent « en pointe sur les transitions de l'urbanisme ».
On pouvait déjà écrire que, de l'immeuble au quartier, les leviers commencent à être identifiés. Les pionniers tâtonnent, mais avancent. Les opérations d'aménagement expérimentent les méthodes qui s'appliqueront dans le diffus. De l'aveu même des intéressés, une difficulté tiendra dans l'emboîtement des échelles. Les agglomérations et villes développent des mobilités décarbonées,

élaborent des plans climat, mettent en place des zones à faibles émissions, voire des « référentiels bas carbone » comme Rennes Métropole. Mais les aménageurs seront comptables, à leur échelle, de la tenue de prescriptions que la RE2020 va imposer à un niveau très ambitieux. et de l'introduction de la nature et de la biodiversité, en débat avec les populations. On est entré en 2021 dans une phase de « tâtonnement apprenant ». L'enjeu de 2022 est clairement défini comme celui de la massification.

11 – Votée au Sénat, la loi d'accélération des EnR interroge l'échelon local

Le texte a été voté le 4 novembre sans opposition, largement enrichi. La production énergétique rentre ainsi un peu plus dans le champ de l'aménagement. Les opérateurs urbains et immobiliers sont interrogés : il faut trouver des fonciers pour les EnR. Le projet de loi voté par une large majorité au Sénat dans la nuit du 4 novembre s'appuie sur le constat que la seule énergie électrique ne répondra pas aux besoins. Parmi les installations concernées par les mesures de simplification et d'incitation qu'il porte, on trouve aussi bien des éoliennes (terrestres ou en mer) et du photovoltaïque, que des installations de géothermie, de l'hydrogène vert, ou les unités de méthanisation et de « gaz bas-carbone ». « On ne pourra se passer d'aucune source d'énergie renouvelable », a averti Agnès Pannier-Runacher, ministre de la Transition Energétique, au Sénat, le tout « en partant des territoires ».

12 – Mathieu Hanotin maire de Saint-Denis veut « rééquilibrer » la ville

« Saint-Denis compte seulement 6 % de CSP+ », déplore le maire élu en 2020 à la tête de ce qui fut un fief du parti communiste depuis 1920. Aujourd'hui, pour Mathieu Hanotin, l'un des handicaps de la ville est d'être vue comme une concentration de pauvreté. Plutôt que « d'harmonie », thème de sa campagne électorale perdue en 2014, il préfère se donner comme objectif « l'équilibre ». Pour y parvenir, il veut faire de sa commune « un territoire de destination » à l'échelle métropolitaine et internationale, et mettre l'aménagement au service de l'économie locale : moins de bureaux, plus d'emplois de services dans l'hôtellerie, la restauration, le loisir et la culture, une reconquête de l'espace public intégrant les questions de sécurité, et des logements pour tous publics.

D'autres articles publiés par Cadre de Ville (accessibles aux abonnés) pourraient vous intéresser :

Paca, l'Etat laisse la main à la Région pour la planification écologique

La Serm fait évoluer la ZAC Euromédecine II pour l'adapter au projet MedVallée

Les 50 principaux textes juridiques et décisions de jurisprudence de 2022