

Publié le 20 octobre 2023

## **Entretiens du Cadre de Ville : révolutions, nouveaux paradigmes, nouveaux paramètres**

Ils étaient plus de 600 ce mardi. Les acteurs de la ville sont bousculés, mais ils s'adaptent, devant les soubresauts de crises conjoncturelles, mais aussi par des remises en cause des modèles que l'on croyait acquis. Une affluence rare, soutenue tout au long de la journée, où ils ont croisé leurs expériences lors des Entretiens du Cadre de Ville ce 17 octobre, autour de façons de faire complètement nouvelles. Des révolutions, des paradigmes nouveaux, ou bien simplement des changements de paramètres, a pu analyser en fin de journée Gilles Bouvelot, DG de l'EPF d'Île-de-France.



« Ce fut une journée très dense et pleine d'enseignements », commente Isabelle Bonnaud-Jouin, chargée des relations avec les EPL à la Banque des Territoires, Une table ronde d'ouverture « sur la ligne de crête » des questions d'actualité, selon l'expression de Jean-Philippe Dugoin-Clément, maire et vice-président de la Région Île-de-France (il est chargé du logement et de l'aménagement durable du territoire), Le tour d'horizon a été complet des composantes du nouveau cahier des charges de la fabrique de la ville : une crise à triple dimension oblige tous les acteurs à se réinventer. Crise économique, crise sociétale et crise climatique se combinent pour lancer un défi auquel les professionnels ont commencé à s'adapter.

Ce premier échange a ouvert la journée sous les regards croisés de l' élu francilien, de Christine Leconte, présidente du conseil national de l'Ordre des Architectes,, Jean-Baptiste Butlen, directeur de l'aménagement durable au ministère TECT, Michel-François Delannoy, directeur de l'appui aux Territoires à la Caisse des Dépôts, et Baptiste Perrissin Fabert, directeur général délégué de l'Ademe.

## Des maires, des promoteurs, des aménageurs, ont déjà changé

Toute la journée, les exemples présentés, les échanges autour d'expériences inédites, ont montré que des élus, des maires, des sociétés d'aménagement, des foncières privées, des promoteurs, des architectes et paysagistes, des industriels, ont déjà changé de logiciel. Le replay de toutes les séquences de la journée est disponible depuis le 17 octobre à partir du tableau du programme > [suivre ce lien](#)

« Oui, nos métiers ont profondément changé », confirme Pascal Barboni, directeur général adjoint au développement du Groupe Frey. « De promoteur on est devenu foncière, de foncière on est devenu aménageur, et on a maintenant la nécessité de pouvoir embrasser les métiers à 360°. » « Nous sommes un aménageur qui devient gestionnaire de tiers-lieux », renchérit Mehdi Teffahi, chef de projet à Territoires Rennes. De nouvelles pratiques du métier d'aménageur ont été présentées, par Grand Paris Aménagement, par la Serm à Montpellier, ou par la Sem Arac Occitanie.

## La révolution foncière est en marche

Considéré comme « un élément-clé » de la crise du logement et de sa crise, la question foncière s'applique à des objets inhabituels. « Le foncier est d'abord maintenant du foncier déjà bâti à retravailler, réhabiliter ou reconstruire », a expliqué Gilles Bouvelot, directeur général de l'Epff, établissement qui vise d'atteindre le ZAN net dans ses opérations en 2025.

Le foncier ? C'est comme à Poitiers le diagnostic du foncier invisible et la densification douce des tissus pavillonnaires. C'est comme à Nice l'estimation et l'intégration dans le PLU sous forme d'OAP de tout le potentiel réalisable de surélévation autour des lignes de transports, avec l'aide du logiciel de la société Up Factor. Ainsi, les outils d'aide à la décision ont occupé une partie de la journée : le Qualizan d'EpaMarne, ou le jumeau numérique de la friche DMC à Mulhouse, ou la modélisation des îlots de chaleur urbains à Lyon Part-Dieu. Les collectivités et les acteurs de l'aménagement ont changé de monde.

## La marche au ZAN est stabilisée

L'encadrement de la trajectoire ZAN se stabilise, a expliqué Jean-Baptiste Butlen, avant de se rendre ce 17 octobre en séance du Conseil d'Etat pour l'examen des deux nouveaux décrets, l'un sur la nomenclature des sols qui propose un seuil à 2 500 m<sup>2</sup> pour la prise en compte de l'artificialisation, l'autre sur les Sradet. Ces derniers doivent être approuvés désormais avant le 22 novembre 2024, et arrêtés avant le 22 mars de la même année. Mais, pour être finalisés, les schémas devront savoir quels projets figurent sur la liste des « projets d'intérêt général majeur » qui seront décomptés du compte d'artificialisation de la région.

Une consultation devrait être organisée avant la fin du mois de décembre sur la base de la première liste identifiée par les services de l'Etat, et sur laquelle les collectivités auront à se prononcer. La

mise en place de la version négociée du ZAN sera accompagnée notamment par un guide de décryptage méthodologique des volets tant législatifs que réglementaires sur le ZAN, guide que le ministère prévoit de mettre en ligne courant novembre.

Des blocages comme ceux de la présidence de la région Rhône-Alpes Auvergne existent, mais l'accord national trouvé entre les sénateurs et le gouvernement devrait servir à avancer vers la prochaine étape de la planification, et donner des repères opérationnels vers la phase 2031 2050 de la trajectoire ZAN, sur la base de la nouvelle nomenclature. « Encore faudrait-il que les services de l'Etat sur le terrain autorisent aussi parfois les élus à aller plus loin et plus vite que la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience. Notre PLU a été bloqué par le préfet parce qu'il interdisait l'artificialisation », s'étonne une élue d'une grande métropole dans les couloirs des Entretiens.

A la fin de la journée des Entretiens du Cadre de Ville, Gilles Bouvelot a questionné le bilan de la journée d'exploration des nouvelles façons de faire : faut-il parler de révolution(s) ou d'évolution(s) ? de changement de paramètres ou de changement de paradigme ? peut-on annoncer la fin des métropoles ? la fin du code de l'urbanisme ? En tout cas, selon lui, on peut prédire la fin du carbone sous quelques décennies...

***D'autres articles, publiés sur Cadre de ville (accessibles aux abonnés), peuvent vous intéresser :***

[Christine Leconte : « La crise du modèle économique de la production urbaine marque la fin de la ville facile et du gaspillage »](#)

[Odile Dubois-Joye, directrice des études à l'Anil : « Il faut intégrer l'habitat senior dans les planifications »](#)

[Juridique : Pour apprivoiser l'insaisissable dérogation « espèces protégées »](#)