

Publié le 15 mai 2024

L'aménagement urbain décomplexé : les Epl façonnent local !

Le mois dernier, la Fédération des élus des Entreprises publiques locales (FedEpl) publiait le manifeste pour un aménagement public décomplexé, une compilation d'expériences de dirigeants d'Epl et d'élus face aux nouveaux enjeux de l'aménagement. Retour sur quatre grandes leçons à tirer de ces entretiens, qui illustrent le rôle crucial des Epl dans la mise en œuvre d'une politique publique d'aménagement plus efficace, ancrée dans une réalité locale.



La proximité au cœur des projets d'aménagement

L'une des leçons majeures tirées de cet ouvrage est l'importance accrue de la proximité dans l'aménagement des territoires. Avec les évolutions des politiques publiques en faveur de la densification urbaine, de la préservation des espaces naturels ou encore des contraintes économiques, les projets d'aménagement deviennent de plus en plus complexes et de petite échelle. Les Epl, grâce à leur connaissance fine des enjeux locaux et leur ancrage dans le tissu économique régional, sont en mesure de proposer des solutions sur mesure, notamment pour accélérer la transition environnementale des territoires.

Dans ce contexte, la maîtrise d'ouvrage portée par une Epl s'avère être un atout considérable : elle permet d'appréhender les nouveaux paradigmes de l'aménagement, tout en **favorisant la collaboration avec les acteurs de proximité de la construction**, tels que les promoteurs, les architectes et les investisseurs. L'ancrage des Epl permet en outre de tisser des liens solides avec les acteurs économiques locaux et d'**instaurer une relation de confiance avec les collectivités**.

Une chaîne de valeur de l'aménagement renouvelée

L'aménagement urbain est confronté à une transformation profonde de sa chaîne de valeur : le changement de modèle, d'une transformation de surfaces nues vers la transformation des surfaces déjà artificialisées, entraîne une valeur foncière plus élevée et des opérations plus coûteuses et risquées. La valeur, historiquement tournée vers l'aménageur et le promoteur, se déplace ainsi vers le propriétaire et l'utilisateur final, c'est-à-dire la valeur générée par l'usage.

L'augmentation de la collaboration entre les promoteurs et les aménageurs dans la planification des projets urbains reflète également une tendance à une implication accrue des acteurs en amont. Cette évolution répond à **la nécessité des aménageurs de mieux anticiper les besoins en termes d'utilisation et de maximiser l'efficacité de la conception du projet, tant sur le plan urbanistique que financier**. De plus, elle témoigne d'une participation plus active des aménageurs dans la définition des aspects urbains du projet.

Les montages de plus en plus complexes nécessitent une offre d'accompagnement globale et adaptée : en tant qu'acteurs polyvalents, les Epl interviennent de plus en plus à toutes les étapes de l'aménagement, de la conception à la gestion et au renouvellement urbain. Cette capacité à maîtriser l'ensemble du processus garantit une cohérence et une efficacité accrues dans la réalisation des projets.

L'importance de l'impulsion de l'élu local est un autre enseignement clé du manifeste. Les entreprises publiques locales tirent leur épingle du jeu grâce à la confiance réciproque qui réside entre l'opérateur concerné et la collectivité. Les Epl sont dotées d'un cadre souple, parallèle à la collectivité, dans laquelle les élus siègent au conseil d'administration et donc peuvent mieux maîtriser leur projet de territoire.

Diversification des activités : des Epl de plus en plus hybrides pour répondre aux besoins locaux

Dans un paysage en constante évolution, les Entreprises publiques locales (Epl) se positionnent comme des acteurs agiles, prêts à relever les défis multiples des territoires. **Conscientes des enjeux variés qui façonnent nos villes et nos campagnes, les Epl élargissent leurs horizons en ouvrant leur champ d'intervention ou en créant des filiales spécifiques**. En plus de leur rôle traditionnel d'aménageurs, les Epl embrassent ainsi de nouvelles missions, telles que la gestion de services de santé de proximité, la promotion des énergies renouvelables ou encore le développement de la mobilité durable. En investissant dans ces domaines, les Epl répondent aux besoins émergents de leurs communautés, tout en contribuant activement à la construction d'une société plus résiliente et durable. En somme, **la diversification des activités des Epl répond aux feuilles de route des collectivités, pour un développement territorial harmonieux et inclusif, et à un besoin d'acteurs qui font défaut sur certains territoires**.

Les Epl, accélératrices de la transition écologique

Enfin, les Epl s'impliquent résolument en faveur de la transition écologique et énergétique des territoires, avec un engagement au service de l'intérêt général inhérent à leurs statuts. En intégrant dès l'amont des projets d'aménagement des initiatives en faveur des énergies renouvelables et de la préservation de la biodiversité, ces entreprises participent activement à la construction de villes durables et résilientes face aux défis climatiques. S'appuyant sur le tissu économique local et promouvant des pratiques urbaines durables, répliquables, les Epl témoignent de leur efficacité de contribuer à un aménagement plus harmonieux et respectant les spécificités du territoire.

Les Epl d'aménagement se distinguent également par leur engagement fort dans la rénovation des bâtiments, une mission où elles offrent des avantages significatifs par rapport aux acteurs privés. **Grâce à leur ancrage local et à leur statut hybride, les Epl peuvent mobiliser des ressources publiques et privées de manière synergique, garantissant ainsi une approche plus intégrée et cohérente.** Contrairement aux acteurs privés, souvent motivés par des impératifs de rentabilité à court terme, les Epl peuvent se permettre une vision à long terme, en alignant leurs projets de rénovation avec les politiques publiques locales et les attentes des collectivités. **Cela se traduit par des interventions qui privilégient la qualité, la durabilité et le bien-être des habitants, tout en préservant le patrimoine bâti et en améliorant l'efficacité énergétique** des infrastructures.

Dans un contexte où l'aménagement se complexifie et se détricote, les Epl se positionnent comme des acteurs incontournables de l'aménagement territorial, conjuguant efficacité économique, mission de service public, ancrage local et engagement environnemental. Leur rôle essentiel dans la transformation des villes et des régions en fait des partenaires privilégiés des collectivités locales, contribuant ainsi à des opérations mieux ancrées dans un contexte local et, in fine, mieux optimisées et pérennes.

Retrouvez le manifeste « L'aménagement public décomplexé, les élus à visage découvert » [sur notre kiosque](#).