

Publié le 16 janvier 2025

Données et tendances des Epl d'aménagement, plus résilientes et pleines de nuances

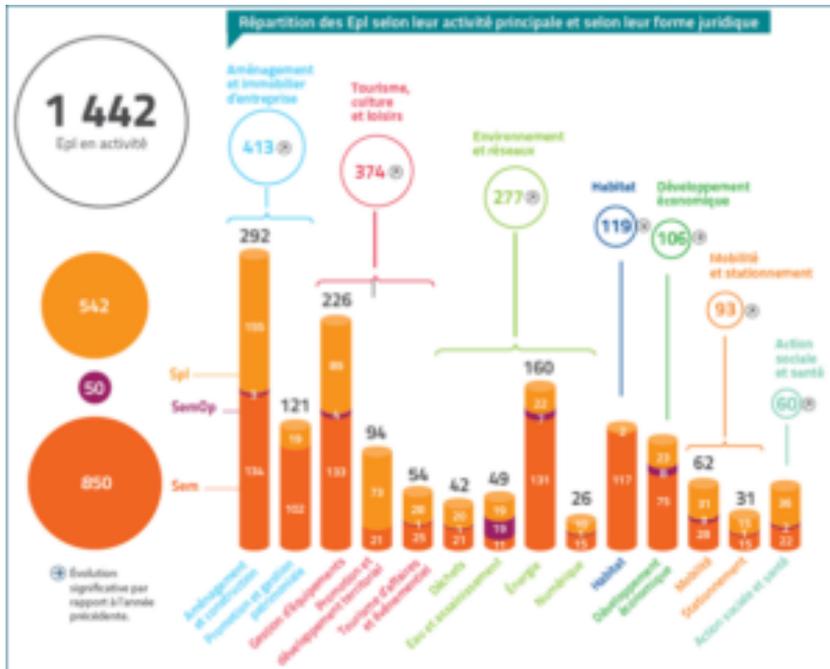
Un nouvel outil est né, porté par la Fédération des élus des Entreprises publiques locales et la Banque des Territoires, et rédigé par la Scet : la publication 2025 « Les Epl d'aménagement : données et tendances » met en lumière des données clés et des analyses approfondies sur la dynamique des Epl d'aménagement.



Les Epl d'aménagement se dressent comme des piliers incontournables d'un aménagement au sens large, structurel et territorial : elles sont au service des stratégies des collectivités et allient innovation et réactivité pour répondre aux défis écologiques, énergétiques ou encore numériques croissants. Leur essor, débutant en 1955 avec la création des Sociétés d'économie mixte (Sem), témoigne de leur rôle dans la reconstruction d'après-guerre, tandis que **l'arrivée des Sociétés publiques locales (Spl) en 2010 a élargi la palette d'outils d'une économie partagée entre collectivités.**

Les résultats de l'étude montrent que les Epl continuent d'évoluer et forment des outils solides pour répondre aux besoins des territoires, dans un contexte instable. Retour sur quelques résultats saisissants.

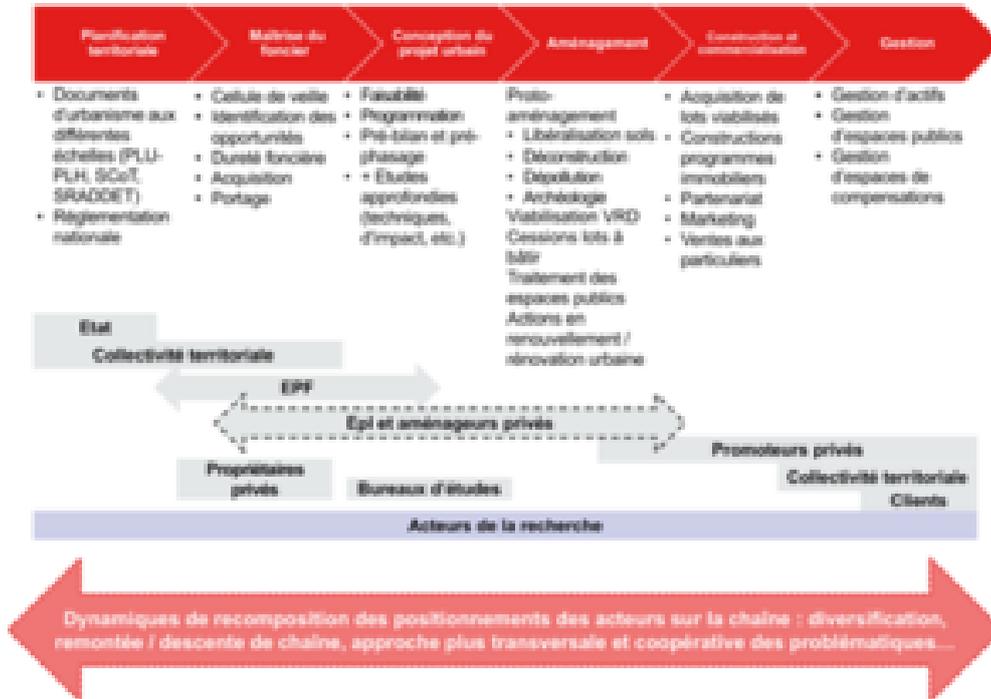
Une dynamique de croissance et de diversification



Crédit : Eplscope 2024

En 2024, **le mouvement des Epl continue de s'étendre avec 292 structures actives dans le domaine de l'aménagement et l'immobilier d'entreprise, marquant une progression nette de 72 nouvelles entités créées au cours des cinq dernières années.** Cette augmentation est en partie due à la forte croissance des Spl, qui répondent aux besoins croissants des collectivités de se doter d'outils rapides à créer et agiles pour déployer leurs politiques, notamment pour répondre à des projets complexes et de long terme. Aujourd'hui, le maillage formé par les Epl d'aménagement se révèle dense et couvre l'ensemble des territoires.

La **Spl Archipel Aménagement, active à Saint-Pierre-et-Miquelon**, est un parfait exemple des dynamiques du métier en cours. Elle a transformé des friches industrielles en espaces de vie et d'activités adaptés aux besoins actuels. De même, la **Spl La Fabrique des Quartiers, basée à Lille**, continue de réhabiliter des zones dégradées en centre-ville avec un fort impact social.



Crédit : Epl d'aménagement : données et tendances – Scet

Les Epl continuent de renforcer leurs atouts dans le renouvellement urbain et se diversifient : des repositionnements sont en cours et restructurent progressivement la chaîne des projets. **On note ainsi une croissance de création de filiales dédiées à la gestion patrimoniale, qu'elle soit à l'échelle du foncier** (dans des dynamiques de dissociation foncier-bâti) **ou à l'échelle de l'actif immobilier**. Cette capacité à s'adapter au nouvel enjeu de maîtrise foncière les positionne acteurs indispensables pour faciliter la maîtrise foncière et accompagner les transitions écologiques des territoires.

Une performance financière et des preuves de stabilité

Le capital social des Epl a augmenté de 31 % entre 2019 et 2024, dépassant 800 millions d'euros, reflétant l'engagement des collectivités locales pour soutenir l'économie après la crise sanitaire. Toutefois, **les Epl d'aménagement ont vu leur chiffre d'affaires baisser de 9,6 % en 2023, nécessitant des fonds propres supplémentaires**. Malgré ces difficultés, leurs performances restent positives, avec une augmentation du capital social de 35 % pour certaines structures depuis 2019. Elles sont également engagées dans des politiques de relance à long terme, telles que le programme Petite Ville de Demain (PVD) ou Territoires d'industrie. Elles pilotent également des projets métropolitains à fort potentiel économique et écologique.

Leur atout : l'ancrage territorial

L'essence même des Epl, l'ancrage territorial, n'est plus à démontrer. Les Epl sont d'autant plus actives dans les territoires présentant des dynamiques urbaines complexes et accélérées : l'Île-de-France et la région Auvergne-Rhône-Alpes concentrent 31 % du total national d'Epl. Dans les DROM, leur action est tout aussi essentielle, où elles suppléent souvent les carences d'opérateurs privés pour des projets à fort impact social et écologique. « **Sans les Epl, certains territoires n'auraient pas accès à des solutions adaptées à leurs besoins spécifiques** », souligne **Bernard Bletton, directeur de la SEDIA, opérant dans le Jura**. L'action combinée avec les collectivités locales permet d'adresser des problématiques complexes : maîtrise de friches, réhabilitation des logements anciens, déploiement d'ENR...

En action et innovantes sur toutes les politiques publiques territoriales

Les Epl d'aménagement suivent les innovations établies dans différentes politiques publiques clés, telle que la **mobilité durable**. L'intégration de pistes cyclables et de solutions de covoiturage dans les nouveaux quartiers urbains dépendent de l'aménageur et sont cités comme des réussites majeures par plusieurs Epl interrogées, avec une vision de l'intermodalité.

Dans le domaine des **énergies renouvelables**, des Epl comme **Alter Energies ou la Sem Energie Grand Est** pilotent des projets d'envergure pour produire localement de l'énergie verte. Ces initiatives incluent l'installation de parcs photovoltaïques sur des friches industrielles ou la prise de participation dans des fermes solaires.

Des perspectives prometteuses de développement

La transition écologique et la sobriété foncière demeurent des priorités, avec l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) imposant aux Epl d'optimiser les ressources et de valoriser les friches. Les réglementations environnementales renforcées, notamment le règlement européen 2024 sur la restauration de la nature, influencent les modes d'intervention. De plus, la concession d'aménagement n'est plus le modèle économique principal des Epl, qui voient une hausse de 20 % des opérations réalisées en propre, tandis que les opérations en maîtrise d'ouvrage délégué et Assistance à Maîtrise d'Ouvrage restent stables.

Les Epl renforcent leur capacité à collaborer avec des partenaires variés, notamment les établissements publics fonciers, les acteurs privés pour la construction et la rénovation énergétique, ainsi que les acteurs de l'énergie comme EDF pour les solutions d'énergies renouvelables. Elles forment également des alliances avec des laboratoires de recherche et des universités pour développer des innovations locales, telles que des matériaux écoresponsables. Le projet de l'écoquartier Danube à Strasbourg, mené par la SERS, témoigne de cette capacité à conjuguer innovation et partenariats : il combine logement social, espaces verts et mobilités douces avec plusieurs Epl et la Ville de Strasbourg.

Enfin, les Epl se positionnent comme des **catalyseurs de résilience territoriale**, en adaptant leurs méthodes et en diversifiant leurs compétences. Le développement de projets intégrant la biodiversité urbaine, la gestion des risques climatiques et la rénovation des infrastructures existantes témoignent de leur volonté de préparer les territoires aux défis futurs. Les Epl peuvent s'appuyer sur leur solide connaissance de leurs territoires d'intervention, leur capacité à gérer les bilans, et leur gestion fine des interfaces entre sphère publique et sphère privée.

En conclusion, cette publication met en lumière les évolutions des Epl d'aménagement et permet de comprendre leurs mutations et anticiper les défis à venir. Grâce à leur ancrage local, leur capacité d'innovation et leur adaptation, elles restent des acteurs clés au service des collectivités. Malgré la complexification des opérations, elles continuent de déployer les politiques locales, même dans un contexte d'austérité budgétaire, et montrent une résilience face aux défis à venir.