

Publié le 8 octobre 2024

Michel Ballarini (Alter, Angers) : « Nous sommes dans la sobriété foncière depuis plus d'une décennie »

Directeur général d'Alter Anjou Loire Territoire, Michel Ballarini explique comment cette puissante entité publique locale a su agir à l'échelle du département, en multipliant les structures pour agir à la fois sur la construction d'équipements publics, de l'aménagement ou encore de la gestion urbaine. Le tout en prenant un temps d'avance sur la sobriété foncière. « Il y a tellement d'endroit dans le département de Maine-et-Loire où l'on peut repartir du bâti », assure-t-il.



Alter est désormais un groupe mais il est né après la deuxième guerre mondiale, dans le but de reconstruire le département. Ce qui lui donne une profondeur historique et une légitimité à agir à l'échelle départementale ?

Nous réunissons 200 salariés qui agissent sur environ 350 opérations réparties sur le département.

Vous avez raison de souligner la légitimité historique **d'Alter**. Elle est le fruit d'une adaptation permanente aux évolutions des métiers que nous exerçons. Plusieurs structures composent Alter : **aménagement (habitat et parc d'activités), construction d'équipement public et gestion urbaine (stationnement, réseaux de chaleur, immobilier d'entreprise, énergies renouvelables, etc.). Bien sûr, nous avons accéléré dans le domaine des Enr**, en développant une grosse activité d'ombrières photovoltaïques, de centrales photovoltaïques, de parcs éoliens, de BioGNV, de méthanisation, etc. Nous sommes très présents sur ce secteur en plein développement.

La clé de votre développement réside aussi dans le portage foncier, auquel vous semblez particulièrement attentif ?

Le principe est d'acquérir en effet du foncier qui mutera d'ici cinq à dix ans, et ce dans l'optique d'anticiper les besoins des collectivités à moyen et long terme. Nous nous appuyons aussi sur deux foncières commerciales qui rachètent des biens pour les remettre dans le circuit de la location, essentiellement pour des commerces, mais parfois aussi à destination de logements.

Comment expliquer ce choix d'ensemblier d'Alter, avec un très large spectre tout de même d'activités dans lesquelles vous êtes investi ?

C'est un département où les élus ont très vite cru à l'efficacité des Plui (Plans locaux d'urbanisme intercommunal), mais aussi des Scot, dans l'idée justement de disposer d'une maîtrise foncière des opérations à mener. Ici, on voit loin, à quinze, vingt ans, on croit aux vertus de la planification. **Nous investissons chaque année 150 M€ sur l'ensemble du département, 60 à 80 % des opérations étant dédiées aux opérations d'aménagement dont la nature oscille de 15 à 5 000 logements.** Nous avons développé un véritable savoir-faire en matière de rénovation et de densification, notamment à travers les Opah (Opération programmée d'amélioration de l'habitat). Nous en comptons à ce jour 8 et nous rénovons ainsi 150 à 200 logements par an. Souvent dans d'anciens sites industriels, d'anciennes friches commerciales. Ce sont des interventions difficiles, qui réclament une haute technicité.

L'objectif est bel et bien de redensifier les centres-villes, les centres-bourgs...

Oui, l'étalement urbain, c'est fini, et pour nous depuis plus d'une décennie. Il s'agit de concentrer l'habitat dans les centres, ou, dans les environs des grandes communes. C'est une nécessité parce que c'est là que se trouve l'activité économique. Quand nous intervenons plus en périphérie, nous devons le faire de façon significative pour recréer des dynamiques commerciales. Nous aurons à aller chercher demain des fonciers plus complexes mais le cadre est désormais connu. A nous d'avancer dans cette voie.

Les structures que vous hébergez travaillent-elles ensemble ?

L'inauguration **d'Iceparc, la nouvelle patinoire d'Angers sur le Parc Saint-Serge** à Angers est la meilleure illustration du travail que nous menons en commun. L'aménageur Alter Cités a racheté les anciens locaux ferroviaires en vue de l'aménagement du nouveau quartier de Saint-Serge ; la nouvelle patinoire a été construite par Alter Public ; Alter Energies s'est chargée de la pose de

panneaux photovoltaïque et nous avons inséré en sous-sol un Parking Public construit et géré par Alter Services. C'est une bonne illustration de la manière dont nous travaillons au quotidien.

L'acte d'aménager a considérablement évolué ces dernières années. Comment vous y adaptez-vous ?

Il y a un demi-siècle les choses étaient plus simples. On rachetait des terres agricoles pour construire ou faire des routes. Cette période est finie. Nous faisons de la sobriété foncière depuis 15 ans au moins. **Nous devons répondre aux attentes des élus. Ils ont des idées, des intuitions, nous devons les rendre concrètes.** Quand on se promène dans les villes ou les bourgs, on se rend bien compte qu'il existe de nombreuses réserves de foncier bâti à partir duquel nous pouvons reconstruire du logement, des équipements, du commerce. C'est ce que nous faisons à Alter.