



**Pour une approche politique et
stratégique de l'aménagement**

Maîtres d'ouvrage de l'aménagement

**Élaborez et mettez en œuvre
votre stratégie d'intervention !**



MAÎTRE D'OUVRAGE DE L'AMÉNAGEMENT, VOUS ÊTES AU **CŒUR** DE LA PRODUCTION DE VOTRE VILLE

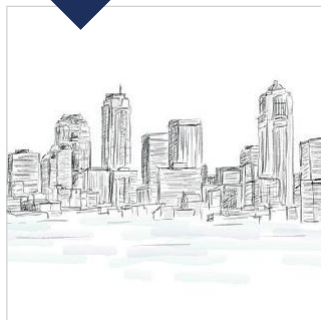
Vous devez mettre en œuvre la stratégie territoriale et afficher des objectifs clairs et partagés



Vous avez besoin d'outils pour vous calibrer et manager.



Vos partenaires ont besoin de connaître vos engagements pour se dimensionner.



Vous devez cerner votre marché.



Vous devez révolutionner votre approche environnementale



Les porteurs de projets ont besoin de lieux d'échange, de validation, d'appui et d'engagement



Vos tutelles et actionnaires ont besoin de clarté pour s'engager.





POURQUOI VOUS DOTER D'UNE STRATÉGIE D'AMENAGEMENT?

Vous êtes au cœur de la chaîne de production de la ville.

Et devez répondre à des **enjeux** souvent **en tension**:

- Produire la ville pour satisfaire la demande des habitants de se loger, travailler, se distraire, étudier, se rencontrer
- Répondre à la crise écologique et à la grande mutation économique, sociétale, technique... Et pour cela modifier vos intentions urbaines, imaginer de nouveaux modèles urbains et des modes d'aménager sobres en ressources, adopter une approche globale
- Répondre à la demande des acteurs et habitants de contribuer au développement de votre ville, adapter vos méthodes et vos process

Vous devez donner confiance pour réussir

En disant ce que vous allez faire et comment vous allez le faire

Nous vous aidons à :

1/ Donner du sens politique à vos opérations

2/ Concevoir et piloter votre stratégie

3/ Mettre en place des process pour engager les parties prenantes

1/ DONNER DU SENS POLITIQUE A L'AMENAGEMENT

QUELS SONT VOS ENJEUX?

- **La vision politique doit fonder votre conception de la ville et votre manière de la faire**
 - Or l'aménagement résulte souvent d'une approche programmatique, technique et règlementaire.
- **Votre périmètre d'action est l'ensemble de votre ville**
 - Or les opérateurs circonscrivent leur réflexion et leur action au périmètre de l'espace aménagé et aux objectifs chiffrés de l'opération.
- **Vous êtes responsable du développement et de l'équilibre global de votre ville**, social, économique, de son identité et de son rayonnement. Et bien sûr de son empreinte écologique.
 - Or les opérateurs répondent eux à une commande nécessairement partielle
- Vous voulez innover, expérimenter, magnifier et **traduire l'âme de votre territoire**, son génie, sa culture, ses savoir-faire dans vos opérations.
 - Or à cette volonté vous sont souvent opposées les contraintes du bilan

QUEL SERAIT VOTRE OBJECTIF STRATEGIQUE?

Fonder l'aménagement sur une vision politique

ET VOS OBJECTIFS OPERATIONNELS?

- Que la conception, la programmation, la qualité urbaines et l'identité des quartiers nouveaux expriment **vo**tre **intention politique**
- **Que vos opérations soient en synergie**, entre elles et avec les quartiers existants (friches, paupérisation...)
- **Que leurs impacts sur le fonctionnement de la ville** dans son ensemble soient appréciés, modélisés et compensés: environnementaux bien sûr, mais aussi financiers, urbains, en termes d'équipements, de mobilité...

La ville expression d'un projet politique



1/ DONNER DU SENS POLITIQUE A L'AMENAGEMENT

COMMENT POUVONS NOUS VOUS ACCOMPAGNER?

Exprimer les intentions politiques urbaines

- Analyse des projets d'aménagement au regard de la vision politique
- Analyse des traités de concession, des bilans, des process juridiques et de pilotage des opérations
- Expertise des marchés
- Formalisation des objectifs politiques de vos opérations
- Formulation de vos critères de priorisation
- Aide à la négociation avec les tutelles et administrateurs

LES OUTILS

- Entretiens avec les élus, expertises stratégie des territoires, programmation...
- Expertise juridique et financière
- Conseil et appui, séminaires d'élus, ateliers
- Benchmarks, vues d'ici et vues d'ailleurs

REFERENCE NANGIS GRANDE PLAINES

■ Contexte et objectif

A la suite des élections municipales une nouvelle municipalité souhaite revoir la programmation et la conception urbaine d'une ZAC, voire son principe. Elle nous demande de l'accompagner à renégocier le projet.

■ Méthode

Conseil, expertise, animation de la réflexion
Animation du process
Séminaires d'élus

■ Résultats, budget, délai

3 mois, 27 000€, renégociation du TCA



2/ VOUS DOTER D'OUTILS POUR CONSTRUIRE ET PILOTER VOTRE STRATEGIE

QUELS SONT VOS ENJEUX?

- Répondre aux besoins de développement urbain de votre ville
 - Identifier les conditions de votre réponse
- Programmer vos interventions à 5 ans pour donner à vos commanditaires de la visibilité
 - Consolider vos opérations aux échelles de la ville ou de la collectivité / établissement
- Calibrer au plus juste vos ressources financières et humaines à 5 ans.
 - Eviter les dépassements de délais et de coûts
- Prioriser entre tous les projets à mener.
 - Récuser le principe du choix par défaut au fur et à mesure de l'avancement des opérations.

QUEL SERAIT VOTRE OBJECTIF STRATEGIQUE?

- Maîtriser votre destin plutôt que de vous le voir imposé par les circonstances**
- Décider des opérations que vous allez mener** compte tenu de vos moyens et de vos objectifs.

ET VOS OBJECTIFS OPERATIONNELS?

- Evaluer vos capacités à faire, et pour cela:
- Donner à vos mandants des outils d'aide à la décision, à votre DG des outils de négociation de ses objectifs et de ses moyens, à vos cadres des outils de management
- Ouvrir vos marges de manœuvre et en vous dotant de scénarios opérationnels et financiers multivariables (coûts, délais, qualité), vous projetant à 5 et 10 ans. Etablir une trajectoire globale, opérationnelle et financière, de l'aménagement de votre ville
- Etre assuré de la sincérité de vos projections opérationnelles
- Annoncer à vos partenaires ce que vous allez faire pour renforcer la confiance réciproque et réduire vos coûts.



EPCI		Quartier Hibiscus																	
Objet de l'opération		<table border="1"> <tr> <td>CAEL</td> <td>X</td> <td>Projet urbain</td> </tr> <tr> <td>Agri</td> <td></td> <td>Intégré</td> </tr> </table>		CAEL	X	Projet urbain	Agri		Intégré										
CAEL	X	Projet urbain																	
Agri		Intégré																	
Avancement		<table border="1"> <tr> <td>Intention</td> <td>Pré-op.</td> </tr> <tr> <td>Faisabilité</td> <td>X</td> <td>opérationnel</td> </tr> </table>		Intention	Pré-op.	Faisabilité	X	opérationnel											
Intention	Pré-op.																		
Faisabilité	X	opérationnel																	
Description		<table border="1"> <tr> <td>Surface aménageable</td> <td>25ha</td> </tr> <tr> <td>Programme</td> <td>150 log. dont 15 0% - 102 appartements</td> </tr> <tr> <td>Équipement</td> <td>10000m² RE</td> </tr> <tr> <td>Autres équipements</td> <td>MBI + entreprise éolienne TCFE + un bassin de compensation EP</td> </tr> </table>		Surface aménageable	25ha	Programme	150 log. dont 15 0% - 102 appartements	Équipement	10000m ² RE	Autres équipements	MBI + entreprise éolienne TCFE + un bassin de compensation EP								
Surface aménageable	25ha																		
Programme	150 log. dont 15 0% - 102 appartements																		
Équipement	10000m ² RE																		
Autres équipements	MBI + entreprise éolienne TCFE + un bassin de compensation EP																		
Evaluation		<table border="1"> <tr> <td>Conditions de succès</td> <td>Respect</td> </tr> <tr> <td>Non signature de l'acte de vente des lots</td> <td>disponibilité (L. 36, 9 et 12) pré fin 2020, en lien avec l'abandon du PC</td> </tr> <tr> <td>Non signature de l'acte de vente des lots 12 et 14</td> <td>disponibilité (procédure) fin 2020, en lien avec l'abandon du PC</td> </tr> <tr> <td>Risque de retard sur le recouvrement en gestion de bassin, expertise en cours</td> <td></td> </tr> </table>		Conditions de succès	Respect	Non signature de l'acte de vente des lots	disponibilité (L. 36, 9 et 12) pré fin 2020, en lien avec l'abandon du PC	Non signature de l'acte de vente des lots 12 et 14	disponibilité (procédure) fin 2020, en lien avec l'abandon du PC	Risque de retard sur le recouvrement en gestion de bassin, expertise en cours									
Conditions de succès	Respect																		
Non signature de l'acte de vente des lots	disponibilité (L. 36, 9 et 12) pré fin 2020, en lien avec l'abandon du PC																		
Non signature de l'acte de vente des lots 12 et 14	disponibilité (procédure) fin 2020, en lien avec l'abandon du PC																		
Risque de retard sur le recouvrement en gestion de bassin, expertise en cours																			
Prévision d'avancement		<table border="1"> <tr> <td>Foncier</td> <td>100%</td> <td>2015</td> </tr> <tr> <td>Etudes</td> <td>100%</td> <td>2012</td> </tr> <tr> <td>Procédures</td> <td>100%</td> <td>2011</td> </tr> <tr> <td>Travaux</td> <td>100%</td> <td>2018</td> </tr> </table>		Foncier	100%	2015	Etudes	100%	2012	Procédures	100%	2011	Travaux	100%	2018				
Foncier	100%	2015																	
Etudes	100%	2012																	
Procédures	100%	2011																	
Travaux	100%	2018																	
Bilan		<table border="1"> <tr> <td>foncier</td> <td>6,04ME</td> </tr> <tr> <td>travaux</td> <td>27,38ME</td> </tr> <tr> <td>Autres</td> <td>5,48ME</td> </tr> <tr> <td>Creances</td> <td>22,8ME</td> </tr> <tr> <td>Contributions attendues / obtenues</td> <td></td> </tr> <tr> <td>EPCI</td> <td>18,1ME</td> </tr> <tr> <td>OMK</td> <td>0ME</td> </tr> <tr> <td>CTB</td> <td>0ME</td> </tr> </table>		foncier	6,04ME	travaux	27,38ME	Autres	5,48ME	Creances	22,8ME	Contributions attendues / obtenues		EPCI	18,1ME	OMK	0ME	CTB	0ME
foncier	6,04ME																		
travaux	27,38ME																		
Autres	5,48ME																		
Creances	22,8ME																		
Contributions attendues / obtenues																			
EPCI	18,1ME																		
OMK	0ME																		
CTB	0ME																		

3/ ENGAGER VOS PARTIES PRENANTES

QUELS SONT VOS ENJEUX?

- Vous êtes au cœur de la production de la ville, vous dimensionnez les autres intervenants (bailleurs, promoteurs, BET, investisseurs...)
- Atteindre vos objectifs dépend de leur capacité à répondre à vos demandes
- Ils ont leurs propres projets que vous devez intégrer à votre stratégie
- Vous voulez réduire vos coûts de production en établissant des partenariats de long terme
 - Vous devez travailler collectivement avec tous les intervenants
 - Or vous traitez avec chacun d'eux mais rarement collectivement

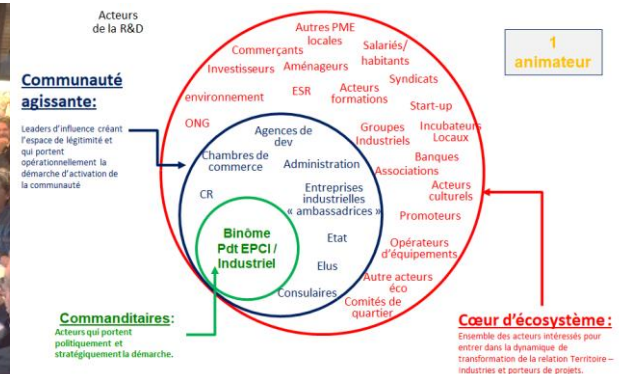
QUEL SERAIT VOTRE OBJECTIF STRATEGIQUE?

Concevoir et mettre en œuvre une stratégie multi partenariale et engageante de l'aménagement de votre ville

ET VOS OBJECTIFS OPERATIONNELS?

- Créer la communauté agissante des acteurs de la ville dans laquelle chacun s'engagera à faire réussir les autres
- Intégrer les projets des acteurs dans votre stratégie pour gagner en opérationnalité
- Animer la chaîne de production de la ville, piloter et évaluer collectivement la mise en œuvre de votre stratégie

Élaborez et mettez en œuvre votre stratégie d'intervention !



3/ ENGAGER VOS PARTIES PRENANTES

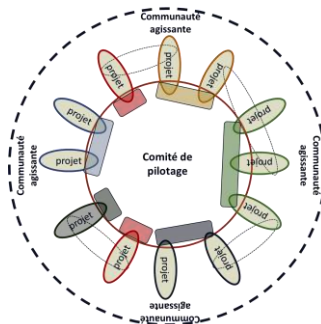
COMMENT POUVONS NOUS VOUS ACCOMPAGNER?

Construire et animer la Manufacture de l'aménagement de votre ville

- Identification et mobilisation des acteurs de votre ville fondée sur leur intérêt à participer.
- Identification des projets de chaque acteur, évaluation de sa contribution à la vision collective, élaboration collective de la stratégie d'aménagement à partir des projets.
- Mise en place d'une gouvernance collective pour mettre en œuvre la stratégie

LES OUTILS

- Ateliers d'acteurs, la *Manufacture de votre ville*
- Entretiens
- Fiches projets



EXEMPLE ST NAZAIRE

Contexte et objectif

St Nazaire connaît un développement industriel puissant mais a besoin de prioriser et de mettre en synergie les projets des acteurs privés et publics. Elle doit réaliser des aménagements pour favoriser la performance de ses entreprises

Méthode

Mise en place d'une Manufacture de Territoire au travers d'1 journée de motivation et de 4 séminaires.

Résultats, budget, délai

25 000€ 6 mois

Une stratégie fondés sur les projets de développement et d'aménagement urbain des acteurs

Une gouvernance pour la piloter

Un récit de St Nazaire

Ambitions	Projets	Pilotes	Contacts
Technocampus Energies	Estuaire et Sillon	Fanny Micoenat	
Un territoire industriel leader pour la production des nouvelles TMS énergies et leur intégration dans les grands produits industriels	Développement industriel de la filière miroirs algues Cartographie des acteurs et projets de la filière Energie au sein de l'Estuaire Projet de qualification industrielle Création d'un Pôle H2V vert - H2V Loire Valley Stratégie et plan d'actions pour le développement des nouvelles productions (véhic. H2V, GNL...)	Estuaire et Sillon CARENE Estuaire et Sillon CARENE / Estuaire et Sillon GIF GAZ LHYVE / Ansoyella	Fanny Micoenat Maëlle Massier Fanny Micoenat Simon Fradet / Fanny Micoenat Emeline Croquet Thomas Créach / Benoît Labret Simon Fradet
Un territoire industriel qui crée les conditions de réussite pour la performance, l'innovation et l'émergence d'entreprises industrielles	Technocampus Logistique Industrielle Incubateur de projets industriels et pépinière Création d'un éco-système de l'industrie du futur Salon Industrie du Futur - convention d'affaire multi-filières industrielles	FRSICA CARENE / CCI Nantes Saint Nazaire AIRBIS / Chantiers de l'Atlantique / EMC2 Pascal Chappuy / Patrick Piret / Laurent Albertini CARENE Simon Fradet Laurent Aubertin	François Jan Vivien Dubout / Dominique Cesar Simon Fradet
Un territoire industriel qui développe des infrastructures pour répondre aux enjeux de compétitivité des industriels	Chantier industriel mutualisé à Saint Nazaire Connexion Très Haut Débit des entreprises Développement de réseaux de transport électrique pour les parcs et installations industrielles Infrastructures : IN365 - Calliban 2025 Stratégie foncière pour les filières industrielles et la logistique avec Nantes, Saint Nazaire Port Simplification des procédures réglementaires pour les implantations industrielles	NEOPOLA CARENE IRE Estuaire et Sillon / CARINE Nantes Saint Nazaire Port / CARENE CARENE	Christophe Delattre Simon Fradet Frédérique Sumner Fanny Micoenat / Simon Fradet Jean-Baptiste Goussé / Simon Fradet Simon Fradet
Un territoire industriel qui participe à l'attraction des talents et qui œuvre pour le capital humain	École de production industrielle Médaille régionale Bénévoles d'échange diplômés - nouveaux métiers EMB Projet sur les salaires d'emploi en région et en France Recruter autrement Labellisation « Campus d'excellence » pour le Campus de l'Aéronautique Professionalisation des partenaires de l'emploi et l'insertion Lieu totém de l'histoire/culture industrielle du territoire - CSTI	TOTAL / Ecoles de Production POLE EMPLOI GENERAL ELECTRIC CARENE POLE EMPLOI Rigoo / Axac Nantes / Campus de l'Air Compagnie 2020 Ville de Saint Nazaire	Caroline de Gouville / Vanessa Dequidt Laurent Barry Augustin Clou Thibaut Sibilo Gildes Braucque Valérie Cartheaux Laurent Barry Cécile Eroux / Julia Mouleau
Un territoire industriel qui concourt à la transition écologique des espaces industriels	Plan d'actions pour l'émergence des projets d'écologie industrielle : énergies fatale Plan d'actions pour la transition énergétique des sites industriels Plan d'actions pour la transition énergétique et écologique des parcs d'activités (cadastre solaires...) Cartographie des friches industrielles et plan de valorisation	CARENE CARENE / CARENE CARENE / Estuaire et Sillon	Adeline Thomas Sébastien Berth / Sylvie Omeaucanese Simon Fradet / Fanny Micoenat

QUI SOMMES-NOUS ?

Une association de compétences
Nous avons construit les stratégies
de plusieurs établissements publics fonciers et d'aménagement.



Emmanuel de LA MASSELIERE

- Stratégie, développement et aménagement
- Ancien directeur à l'EPA Plaine de France
- Ancien directeur de la BU stratégie territoires et organismes publics de SETEC



Passer de la condition du Je à la conviction du Nous



28 bis rue du Cardinal Lemoine
75005 Paris
+33 6 23 68 58 63
e.delamasseliere@eco-
developpement.fr



Alain BENHAKOUN

- Stratégie organisationnelle et financière
- Ancien comptable public
- Ancien directeur administratif et financier de structures d'aménagement



Pour les acteurs de l'aménagement : conseils en finance, achats publics, coaching, stratégie foncière et organisation.



7 rue des Tilleuls
77200 Torcy
+33 6 24 80 73 88
+262 6 39 99 42 41
abe@actifatis.com



Michel WIBAULT

- Activation des dynamiques stratégiques et collaboratives
- Réinvention des modèles, développement des hommes
- Ancien partner chez EY



La porte du changement s'ouvre de l'intérieur



6 Rue PASTEUR
77300 FONTAINEBLEAU
+33 6 13 60 82 84
mwibault@the-yellow-
sumarine.fr