

Forum des Projets Urbains 2016 – Retour sur la séance : " Nouvelles exigences et nouveaux enjeux des territoires : à quels défis les acteurs de l'immobilier doivent-ils désormais répondre? "



La 16^{ème} édition du Forum des Projets Urbains, dont la Scet est partenaire, a réuni les grands acteurs de l'aménagement et de l'urbanisme au plan national. Une occasion de mieux connaître les projets qui dessinent la ville de demain et d'entendre, lors d'ateliers et tables rondes, les opérateurs de la fabrique urbaine sur les nouvelles exigences et enjeux des territoires. **Retour sur l'une des séances, autour des nouveaux défis des acteurs de l'immobilier, à laquelle participait Stéphane Keita PDG de la Scet.**

Intervenants : Nicolas Gravit, Directeur (Eiffage Aménagement), Fadia Karam ; directrice du développement, (SNCF Immobilier), Stéphane Keita ; PDG (SCET); Philippe Labro, chef de projet ville durable (EDF); Loïc Madeline, directeur général adjoint (Linkcity); Frédérique Monjanel, directrice du développement immobilier (ADIM); Jean-Luc Poidevin, directeur général adjoint collectivités locales (Nexity).

Connectée, durable, innovante, inclusive... ces nouvelles exigences de la ville sur lesquelles tout le monde s'accorde, nécessitent pour les opérateurs, **d'accompagner les collectivités dans ces transitions** où l'innovation n'est plus une option, mais une nécessité.

Celle-ci induit de **nouvelles habitudes de travail plus collaboratives, plus partenariales** aussi, pour tendre vers un modèle de coproduction de la ville... bien que cela nécessite, selon Nicolas Gravit (Eiffage Aménagement), de constituer des équipes aux expertises multiples pour répondre à des cahiers des charges de plus en plus « sophistiqués ».

Il s'agit donc d'innover également dans la commande publique – l'appel à projet réinventer Paris ayant ouvert la voie – pour encourager ces nouveaux modes de faire et désormais intervenir de plus en plus en amont de la conception du projet.

Stéphane Keita (SCET) observe que ce type de commande « complexe » concerne principalement les grandes agglomérations et nécessite de **recourir à des expertises pointues et multiples pour constituer une offre la plus intégrée**, de la conception à l'exploitation, qui plus est, dans un contexte de contrainte sur l'économie des projets. Frédérique Monjanel (ADIM) retire un intérêt de ces appels d'offres d'un nouveau genre qui vont « booster l'innovation » et invitent au développement de partenariats adaptés, même entre concurrents.

Pour Philippe Labro (EDF), la conjonction de « trois astres » que sont les lois NOTRe, Maptam et relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte, représentent autant d'opportunités d'accompagner les collectivités dans ces transitions, avec l'objectif notamment de viser une autonomie énergétique des territoires.

Jean-Luc Poidevin (Nexity) complète en précisant que tous ces défis (de la révolution digitale à l'anticipation des flux migratoires) transforment le marché immobilier et doivent nous contraindre à une re-diversification dans la programmation, là où les projets urbains « en sont venus à tous se ressembler et créent de l'exclusion ». Et de rappeler, qu'un acteur seul n'est pas en capacité de traiter tous les enjeux de la ville et qu'il fait désormais règle de **travailler ensemble avec tous les professionnels, qu'ils soient privés ou publics.**

Pour illustrer ces nouvelles manières de produire de l'urbain, Nicolas Gravit (Eiffage Aménagement) prend l'exemple de l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par la ville de Dijon dans le cadre de la Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin qui a exigé, de la part de l'opérateur, d'aller chercher des expertises nouvelles autour de la gastronomie et des spécialistes du monde de la culture. **Ce droit à l'expérimentation**, « il faut savoir l'accepter » interpelle Fadia Karam (SNCF Immobilier), quitte à prévoir un budget à risque pour jouer le jeu.

Dans ce contexte Stéphane Keita a souhaité que la Scet s'organise en développant :

- **une archipellisation des expertises** qui invite à agréger les bonnes compétences dans une approche globale du projet ;
- **la digitalisation des données** en s'appuyant sur la collecte, le traitement et l'analyse des données liées au projet ;

Loïc Madeline (Linkcity) souligne la volonté d'intégrer dans leurs offres la maîtrise d'usage pour répondre au plus près des besoins, tout en évitant de livrer des programmes qui seraient déjà obsolètes dès la livraison. Mais souligne aussi les limites d'une telle approche par le prisme du bilan promoteur.

Quoiqu'il en soit, l'innovation semble être un nouveau levier de création de valeur dans l'immobilier, les acteurs sont déjà « en marche » et s'attèlent dès à présent à **relever ces défis avec des projets pilotes.**