



# Accompagnement stratégique & opérationnel des collectivités et des aménageurs publics vers les nouveaux modèles économiques de l'aménagement

## VOS ENJEUX

La loi Climat et Résilience et la perspective du « Zéro Artificialisation Nette » ont provoqué de vifs débats dans la communauté des aménageurs mais également parmi les associations d'élus.

En fixant des objectifs de court terme de réduction de la consommation foncière et en engageant immédiatement l'évolution des documents d'urbanisme (SRADDET puis SCoT et PLUi), les nouvelles dispositions législatives et réglementaires imposent aux collectivités comme à leurs aménageurs (SEM et SPLA) de réinterroger leur stratégie foncière et plus globalement leurs modes d'aménager.

Les questions du foncier, de sa maîtrise, de son portage, de sa valorisation sont désormais au cœur des politiques d'aménagement et seront à très court terme l'élément le plus dimensionnant des choix opérationnels.

Ce sera notamment le cas sous l'angle économique et financier (coûts de libération du foncier, captation de la valeur, équilibre des opérations d'aménagement etc..).

Sémaphores se propose d'accompagner votre réflexion pour anticiper les nouveaux modèles économiques de l'aménagement et pour vous aider à tenir les injonctions parfois paradoxales (sobriété foncière, densité, contraintes financières des collectivités, recherche de modèles économiques « auto-porteurs »...).

## NOTRE PROPOSITION DE VALEUR

-1-

Une réflexion stratégique amont sur les politiques foncières (constitution de réserves, mobilisation des outils coercitifs, captation de la valeur par la collectivité ou ses outils, analyse des marchés immobiliers...).

-2-

Un travail sur toute la chaîne de l'aménagement, depuis la constitution de réserves foncières jusqu'aux outils de portage, en passant par une analyse des coûts des phases aménagement et de l'opportunité des partenariats privés.

-3-

Une proposition d'articulation efficiente de l'intervention des différents acteurs (EPF, programmes d'acquisitions foncières des collectivités, Sem patrimoniales et foncières, aménageurs publics voire promoteurs-constructeurs).

-4-

Un travail spécifique sur les bilans des opérations d'aménagement pour optimiser l'impact des coûts fonciers et contenir les participations d'équilibre des collectivités à un niveau soutenable.

## NOTRE ACCOMPAGNEMENT



### DÉFINIR UNE STRATÉGIE FONCIÈRE



- Analyse des marchés immobiliers (logement et activités économiques) ;
- Analyse des gisements fonciers, de la dureté foncière, du levier de l'urbanisme réglementaire ;
- Analyse des valeurs vénales, des valeurs d'avenir, des rentabilités locatives ;
- Identification des outils et leviers adaptés au contexte (DPU, DPU, renforcé, DUP, ZAD, constitution de réserves...);
- Plan d'action foncière et moyens budgétaires à mobiliser ;
- Rédaction d'une stratégie foncière, en lien avec les partenaires.

### STRUCTURER L'INTERVENTION DES DIFFÉRENTS ACTEURS



- Animation d'ateliers d'intelligence collective réunissant les partenaires (EPF, services de l'État, acteurs de la chaîne de l'aménagement et de la construction...) pour créer de la culture partagée ;
- Proposition de chaînage de l'action foncière entre acquisitions, portage long, portage pré-opérationnel ;
- Modélisation économique des outils de portage (foncières, SEM patrimoniales...);
- Proposition de clarification des rôles et d'articulation des interventions EPF / collectivités / aménageurs ;
- Formalisation d'une feuille de route opérationnelle.

### BÂTIR LES NOUVEAUX MODÈLES ÉCONOMIQUES DE L'AMÉNAGEMENT



- Sensibilisation des élus aux nouveaux enjeux de sobriété en centrant sur les solutions, les retours positifs d'expériences, les réussites... ;
- Identification des fonds État et CT mobilisables (Fonds Vert, Fonds Friches...), appui au montage des dossiers ;
- Analyse du « risque aménageur », audit des bilans d'opérations, recherche d'innovation dans les montages opérationnels pour sécuriser les bilans ;
- Appui au travail de conviction sur les participations d'équilibre (ateliers démonstrateurs, schématisation des impacts des coûts du foncier...);
- Suivi et évaluation de la mise en œuvre de la feuille de route.

## POURQUOI NOUS FAIRE CONFIANCE



**Une capacité à produire une démarche « de bout en bout »** depuis l'analyse stratégique jusqu'à la déclinaison opérationnelle. Nous pouvons en effet combiner les compétences de nos trois équipes (stratégie territoriale, conseil financier et transformation des organisations) pour garantir une approche intégrée qui saisisse toutes les dimensions de vos enjeux.



**Des équipes de consultants expérimentés**, rompus au travail avec les aménageurs, en capacité de faire dialoguer collectivités, aménageurs publics et privés, promoteurs-constructeurs, maîtres d'œuvre, services de l'État, ainsi que vos équipes en interne.



**Une forte expertise du secteur de l'aménagement** via nos experts sectoriels et les nombreuses missions que nous conduisons, notamment auprès des SEM d'aménagement et SPLA. Cette expertise vous garantit une réflexion avec une forte dimension opérationnelle, ancrée sur les réalités de votre territoire.

NOUS LES  
ACCOMPAGNONS

 Loire-Atlantique  
développement

**TANDEM**

 **Société  
du Grand  
Paris**



## DES OFFRES COMPLÉMENTAIRES POUR ALLER PLUS LOIN

- ⇒ Audit de vos opérations d'aménagement, sous l'angle des risques techniques et financiers
- ⇒ Appui à la renégociation des contrats de concession dont l'équilibre est altéré par les surcoûts fonciers



**VOTRE CONTACT**

**Emmanuel COUET** • Directeur de mission • [contact@semaphores.fr](mailto:contact@semaphores.fr)

[www.semaphores.fr](http://www.semaphores.fr)