

L'aménageur du ZAN

Retranscription des pitches de la soirée des Nouveaux métiers de la ville organique le
jeudi 18 janvier à l'Institut de France (Paris) Colloque Organic Cities

Sophie Drugeon

2024-01-19

<https://vimeo.com/907023175>

Sophie Drugeon est directrice générale de la [SPL Melun Val de Seine Aménagement](#).

Comment faire transiter le modèle de l'aménageur, qui est presque par définition celui qui urbanise de nouveaux espaces, à l'heure du ZAN ?

Melun Val de Seine Aménagement est une société publique locale qui n'a, comme son nom l'indique, que des actionnaires publics : l'agglomération de Melun et 14 communes du territoire, et qui œuvre sur 3 champs :

- L'aménagement ;
- Les équipements publics ;
- Le renouvellement urbain.

Notre territoire d'intervention est très hétérogène avec 3 villes qui avoisinent les 40% de logements sociaux et concentrent une part importante d'habitat très dégradé, et le reste à caractère très agricole et rural.

Historiquement notre urbanisation était antinomique du ZAN, avec un modèle de pavillons construits en étalement urbain, et des entrepôts logistiques géants construits sur les terres agricoles.

Mais finalement cet étalement, nous pourrions presque le voir comme une opportunité aujourd'hui : plus on s'est étalés, plus notre gisement pour réussir notre transition vers le ZAN est important, avec de nombreuses friches à requalifier et un très beau terrain de jeu pour le [BIMBY](#) notamment !

En partant d'une année 0 avec un bilan très peu ZAN et la prise de conscience de nos élus qui veulent à la fois :

- Remettre le vélo au cœur des modes de déplacements du territoire ;
- Et développer des solutions de portage foncier de long terme, en expérimentant des alternatives à la cession (baux à construction, baux à réhabilitation...)

Nous avons des perspectives énormes pour devenir de bons élèves en concentrant l'urbanisation sur elle-même... sur un territoire, qui est, je le rappelle, à 25 min en transports de Paris Gare de Lyon.

Par ailleurs, notre 2e métier historique de constructeur d'équipements publics, nous sommes aussi en train de le faire évoluer vers des interventions profondes sur l'existant, avec notamment la rénovation énergétique des bâtiments de plus de 1'000 m2 pour :

- Répondre au décret tertiaire ;
- Baisser drastiquement les consommations d'énergie des collectivités ;
- Et améliorer significativement le confort d'usage.

L'enjeu pour y parvenir est double :

- Bousculer notre savoir-faire historique en renforçant notre ingénierie interne, notamment sur le volet thermique qui sera mutualisé avec nos interventions dans le cadre de l'OPAH de Melun ;
- Accepter que ce changement de paradigme a un coût financier, mais qu'il faut créer les conditions pour que les acteurs publics passent d'une posture subventionnelle à une posture d'investisseur stratégique.