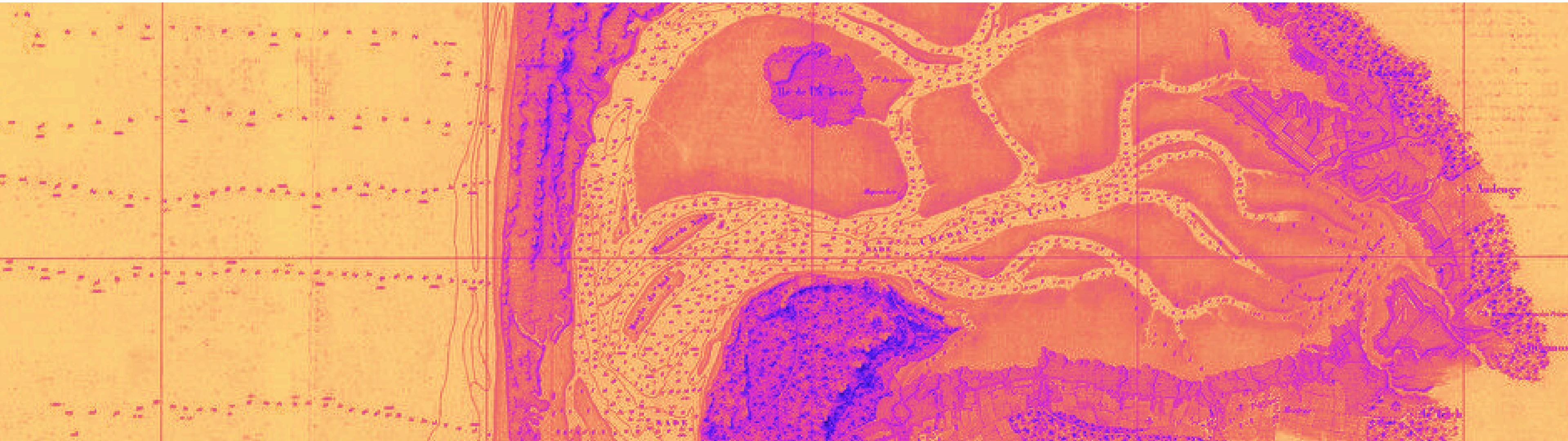


# acqua alta

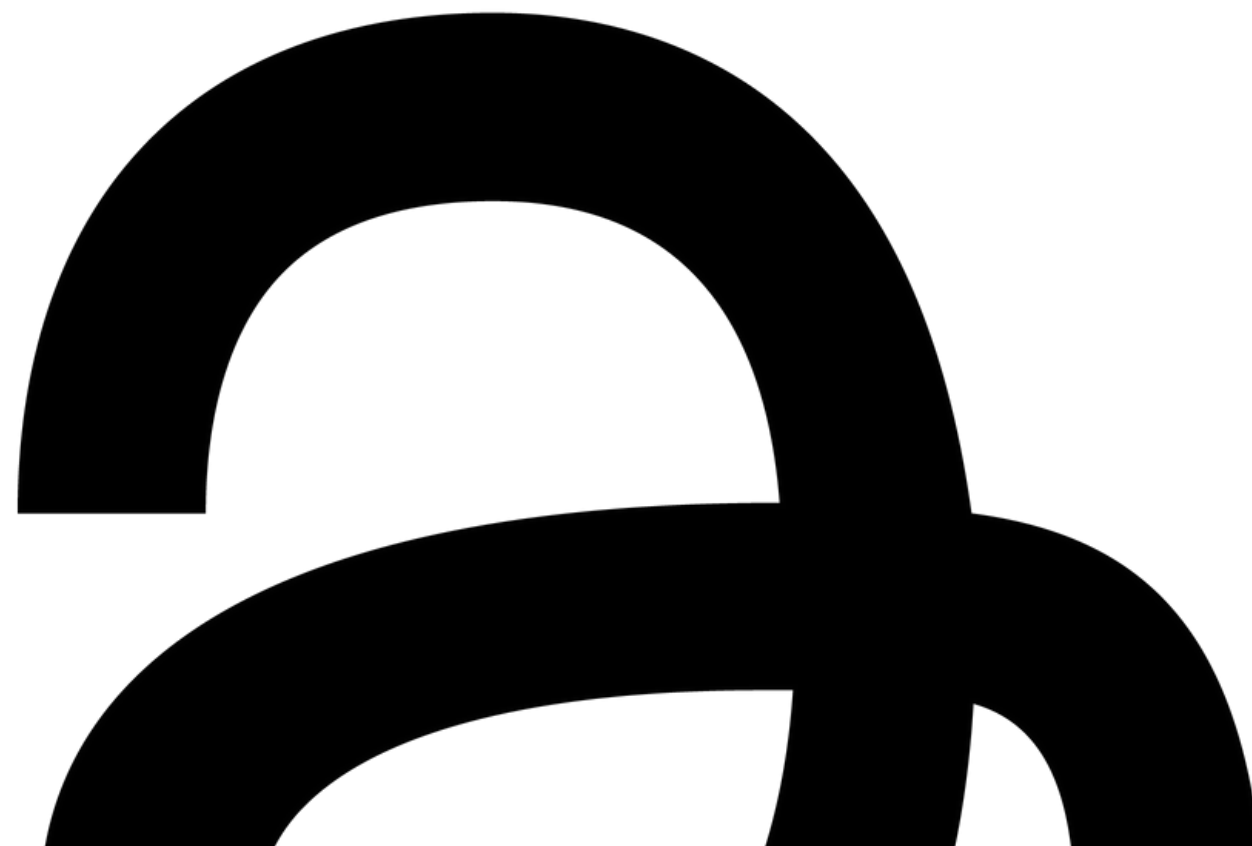
ménager les territoires



**acqua alta** accompagne territoires, entreprises, et leurs dirigeants, dans la conception de **stratégies territoriales et urbaines** résilientes, et dans le **montage de projets complexes**.

sa spécificité : allier vision stratégique & faisabilité opérationnelle. De la feuille de route jusqu'aux montages, l'expertise technique et réglementaire, l'évaluation.

l'agence intervient particulièrement sur les nouveaux enjeux de **transition foncière**, de prise en compte des **sols**, de **revitalisation des territoires** et de **régénération urbaine**, avec une exigence d'opérationnel, de formation et une perspective comparative et européenne.







**temps long  
sur-mesure  
sobriété**



**éviter  
réduire  
restaurer**



**territoires  
sols  
politiques**

# manifeste

nous aimons la ville quand elle se recycle, se régénère,  
se revitalise, le patrimoine quand il mute, le territoire  
quand il se ménage autant que s'aménage,

nous savons que chaque projet doit désormais  
s'élaborer *sur-mesure*,

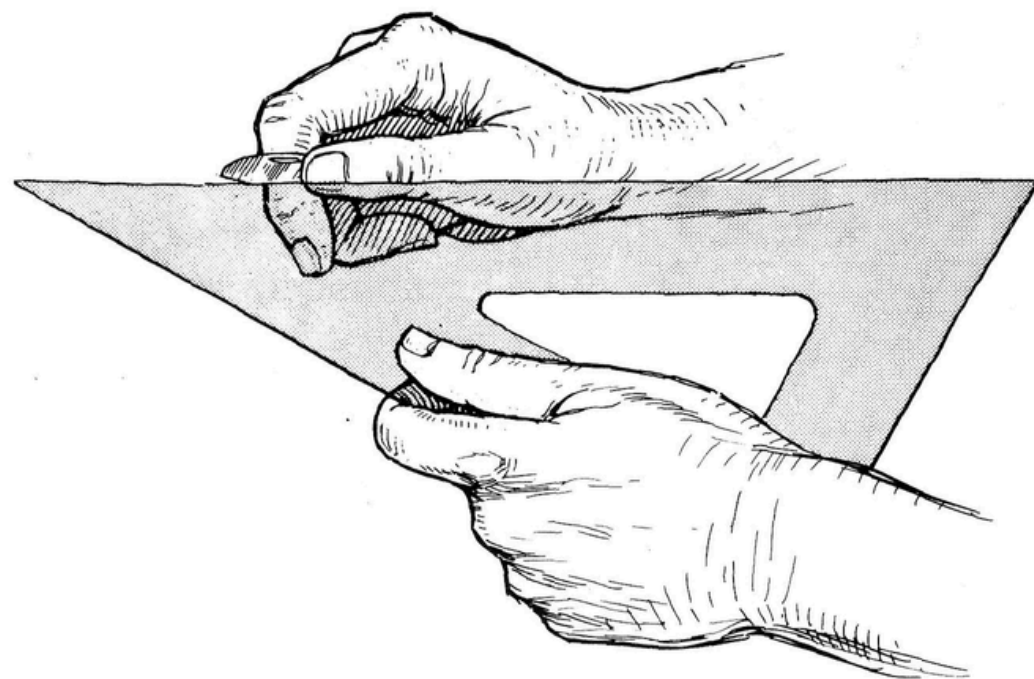
nous voulons contribuer pour les territoires à une  
nouvelle science de la navigation en période  
d'incertitude climatique,

nous aidons à passer du plat de la carte aux volumes  
des sols vivants, du cadastre aux sols communs

nous soutenons une nouvelle action publique, privée et  
sociale consciente du terrain

nous travaillons à une nouvelle action tactique,  
prospective, capable de programmer ses choix, ses  
évitements, et engagée pour la réparation de l'existant





# savoir-faire

nous accompagnons les organisations depuis la prospective territoriale & écologique jusqu'à l'élaboration de stratégies opérationnelles, et l'évaluation des impacts.

nous conseillons également sur les montages des projets complexes et les appuyons sur la recherche de financements

## expertises

recyclage urbain

transition foncière & sols vivants

politiques publiques & dispositifs

montages & innovation

revitalisation des territoires

prospective territoriale

---

### 1. stratégies & projets complexes

---

### 2. formation

---

### 3. références

---



**offre**





stratégies



# collectivités

## Stratégie 360° de sobriété foncière

- Mise en oeuvre du ZAN : connaissance des dynamiques de consommations, affinage des données.
- Transition foncière : interroger la planification urbaine, massifier les pratiques de sobriété : recyclage, transformation, intensification, surélévation, densification
- Stratégie de renaturation & de compensation : écologique, ZAN, agricole. Méthodologies, financements et techniques

## Stratégie de revitalisation des centres-villes & des entrées de villes

- Elaborer une feuille de route, une convention ou un avenant d'Opération de revitalisation du territoire, Action Coeur de Ville, Petite Ville de Demain, Village d'avenir, etc.
- Evaluer une politique de revitalisation du territoire : ex ante, in itinere, ex post. Choix des indicateurs, gouvernance, outils.
- Monter un outil de soutien à la revitalisation : foncière, concession, office, etc.

## Prospective territoriale et urbaine

- Réaliser une démarche prospective partagée localement sur un enjeu de transition
- Réaliser une stratégie territoriale à 2030, 2040, 2050, sur les grandes transitions : écologique, démographique, économique - et leurs implications pour la planification urbaine et territoriale
- Appliquer des scénarios issus de la recherche à son territoire

# entreprises

## Stratégie foncière

- Connaître ses fonciers et leurs qualités urbaines, écologiques, territoriales
- Intégrer le ZAN et les politiques publiques à sa stratégie de développement et de gestion
- Réduire son empreinte foncière à l'échelle entreprise / groupe et participer à l'amélioration de la résilience territoriale et urbaine

## Stratégie territoriale & urbaine

- Appui à la conception de l'offre urbaine : programmes, montages, cibles
- Stratégie de développement ou diversification territoriale : qualification des territoires et leurs enjeux
- Diagnostic risques/opportunités de la présence territoriale et cartographie des activités
- Amélioration des synergies avec les projets des collectivités

## Stratégie de renaturation & de préservation des sols

- Diagnostic de l'état de connaissance des sols et de l'impact des activités sur les sols
- Elaboration d'une stratégie de préservation des sols et de renaturation
- Stratégie de compensation (écologique, ZAN, agricole...) et de renaturation (réhabilitation, remédiation, restauration)



An aerial, top-down view of a city street grid. The image shows a variety of urban elements: tall buildings with different roof colors (grey, blue, brown), smaller residential-style buildings, parking lots with cars, and green spaces. A prominent baseball field with a green diamond is visible in the center-right. The streets are dark grey, and the overall lighting suggests a late afternoon or early morning setting with long shadows.

projets complexes



# collectivités & entreprises

## Montage de projets complexes en recyclage, mutation urbaine, renaturation

- Choix des outils juridiques à mettre en oeuvre pour un aménagement complexe : contrats, opérateurs, zonages, baux...
- Choix des outils de maîtrise foncière ou de maîtrise des usages pour un projet de renaturation

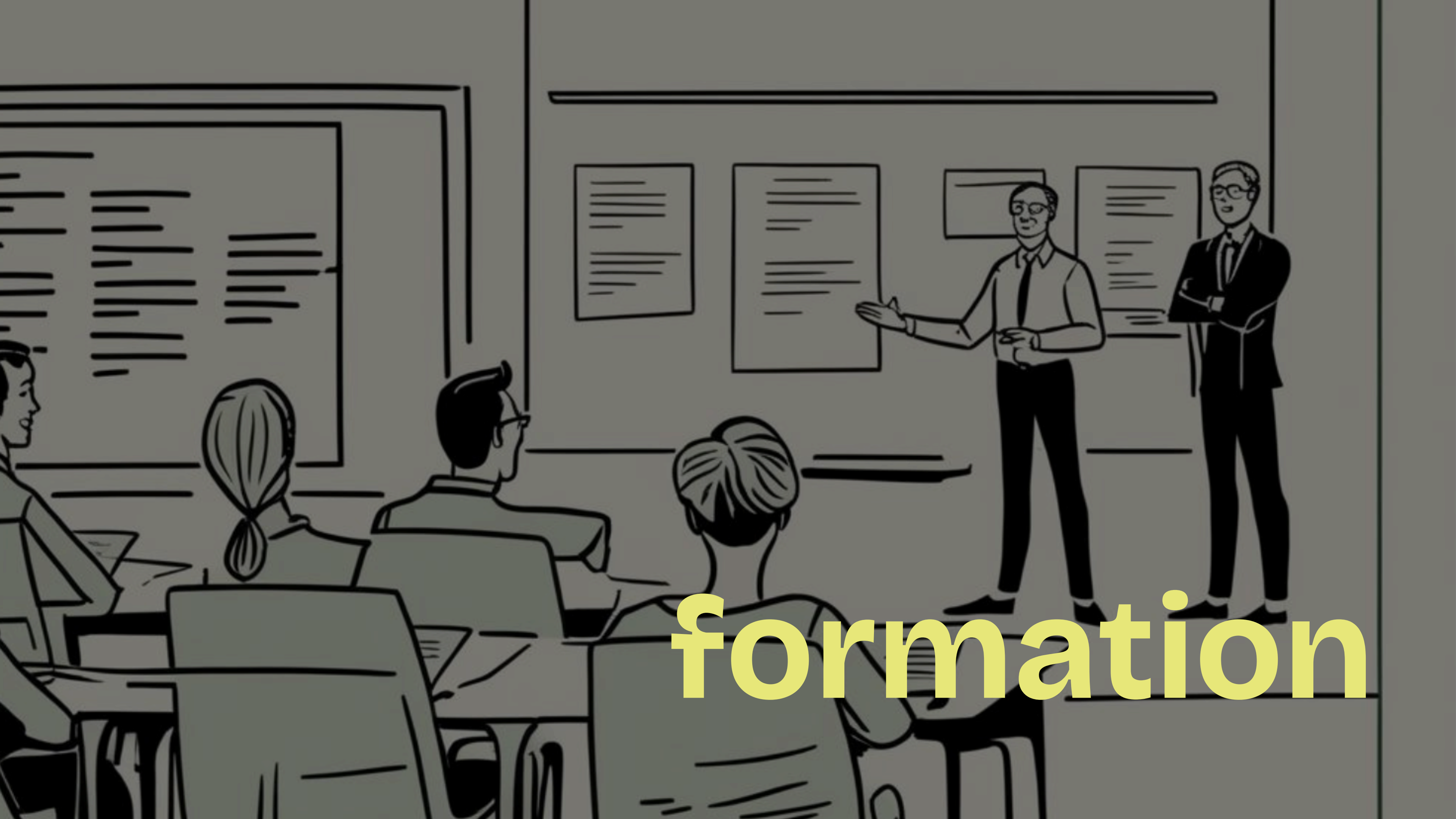
## Nouveaux modèles économiques de l'aménagement

- Modèles économiques innovants : valorisation financière des externalités positives et négatives dans un bilan d'opération
- Recommandations fiscales & financières pour la réorientation du modèle d'aménagement et de la planification urbaine

## Recherche de partenaires & financements

- Accompagnement à la recherche de partenaires stratégiques régionaux, nationaux et européens
- Aide au montage des dossiers de financements complexes (agences d'Etat, fonds régionaux et nationaux, etc).





formation



# collectivités, entreprises, associations

## Les sols & la transition foncière

- Bases sur la connaissance du foncier et des sols
- Enjeux réglementaires à l'échelle française et européenne
- Pratiques de sobriété foncière : méthodes, opportunités, limites
- Enjeux écologiques et sanitaires
- Enjeux opérationnels et métiers

## Revitaliser les territoires et les centralités

- Suivre et évaluer une stratégie de revitalisation globale
- Enjeux multifactoriels de la vitalité et dévitalisation d'une centralité
- Les outils juridiques, financiers et fiscaux de revitalisation

## Introduction aux politiques publiques territoriales et urbaines

- Acteurs, outils et financements des politiques publiques territoriales nationales et européennes
- Comment articuler les différents niveaux de politiques publiques (régionales, nationales, intercommunales) ?



**références**

**&**

**CV**





## Jean Guiony

Urbaniste

Membre du conseil national  
de l'habitat

### Formation

- Sciences Po Paris - Master Stratégies territoriales & urbaines, Master Affaires Publiques.
- Khâgne BL - spécialité cartographie.

### Expériences

- 2012-2013 : **cabinet ministériel** - Ministère Commerce, Artisanat, Tourisme (Sylvia Pinel)
- 2014 : **AFTRP / Grand Paris Aménagement**, chargé de mission auprès du PDG
- 2015-2018 : **Parlement Européen**, conseiller économique
- 2018 - 2023 : **Agence Nationale de la Cohésion des territoires**, Directeur-Adjoint du programme national Action Coeur de Ville - lancement des dispositifs "Territoires pilotes de sobriété foncière" et "Réinventons nos coeurs de villes".
- 2023 - en cours : **Institut de la transition foncière**, fondateur & président

### Enseignement

- Depuis 2023 : **Sciences Po Rennes** – Master In Situ, enseignement d'un cours « Politiques du Sol commun »
- Depuis 2024 : **Sciences Po Paris** – Ecole urbaine, Master Governing Ecological Transition in Cities, enseignement d'un workshop « Living Soils in the City »

### Publications

Livres : *La Transition foncière*, éd. de l'Aube, mai 2023

Articles : revue *Horizons publics*, revue *Urbanisme*, *Le Grand Continent*, revue *Opérations immobilières*, revue *Réflexions immobilières*

Médias : Le Monde, Libération, France Culture, Marianne



# Communauté de Communes Chinon Vienne et Loir

## Stratégie de sobriété foncière



**2024** - En groupement avec Auxilia (Groupe SOS) et M.E.A.T Architecture

ZAN, STRATÉGIE TERRITORIALE, PLANIFICATION, SOLS VIVANTS

Accompagnement de l'agglomération de Chinon Vienne et Loir (19 communes) dans l'élaboration de la stratégie de sobriété foncière du territoire. Situa dans un SCoT où l'objectif est de -63% de consommation d'ENAF par rapport à la décennie 2011-2021, l'agglo a souhaité : mieux connaître ses sols, leur degré d'artificialisation précis, ses gisements de recyclage foncier, ses gisements de renaturation.

Acqua Alta formule également des recommandations de planification urbaine, de priorisation et hiérarchisation des projets, et conseille les élus sur les financements et outils mobilisables pour favoriser le recyclage, la densité, et la renaturation.

### Une stratégie à 360° pour réduire la consommation foncière

La trajectoire de réduction de l'artificialisation engage les territoires dans l'application à grande échelle d'une séquence ERC sur leur foncier. Elle requiert une capacité d'abord de priorisation, également de renoncement, et de l'expertise pour se saisir de montages plus complexes permettant de massifier les densifications douces, les transformations d'usages, les recyclages urbains et de friches...

# Ademe

## Benchmark sobriété foncière et immobilière

**2024** - En groupement avec Auxilia (Groupe SOS), Ultra-Laborans et Ibicity.

**SOBRIÉTÉ FONCIÈRE, MODÈLES ÉCONOMIQUES, MONTAGES**

Cartographie et analyse des actions, publiques comme privées, visant à favoriser la sobriété foncière et immobilière. Recensement et analyse par typologies, impact et méthodologie.

Explication des modèles économiques sous-jacent et des capacités de passage à l'échelle



### Un benchmark essentiel des pratiques de sobriété foncière et immobilière

Dans un contexte de mise en oeuvre du ZAN, l'exploration des modalités concrètes de sa mise en oeuvre, de son financement, est indispensable. La mission (en cours) permet de d'identifier les montages et les méthodes de financement employables par les territoires et les entreprises. Nouveaux bilans d'opération, principes de comptabilité écologique, portage foncier de très long terme...



# ANCT, DGALN, PUCA

## Territoires pilotes de sobriété foncière

**2021 -2023** - dans le cadre des fonctions de direction du programme national Action Coeur de Ville à l'ANCT

POLITIQUES PUBLIQUES, STRATÉGIE URBAINE, ZAN

Conception et pilotage de la démarche innovante “Territoires pilotes de sobriété foncière”, en partenariat avec la DGALN et le PUCA. Définition des objectifs (accompagner des territoires de villes moyennes dans une stratégie ZAN opérationnelle), de la gouvernance (liens entre agences d'Etat et collectivités, comitologie, reporting) et pilotage de projet (AMO global Sylvain Grisot, 7 AMOs locales pour chaque intercommunalité).



plan  
urbanisme  
construction  
architecture

**Engager les villes moyennes sur la préservation des sols & une gestion foncière durable**

Conçu en amont de la loi Climat & Résilience et en anticipation de celle-ci, le programme TPSF a une visée méthodologique : quelles étapes pré-opérationnelles doit-on suivre pour maximiser sa sobriété foncière ? Repérage du foncier invisible ; quantification des surfaces de recyclage ; mais aussi de transformation d'usage ; et d'intensification, enfin, de renaturation.

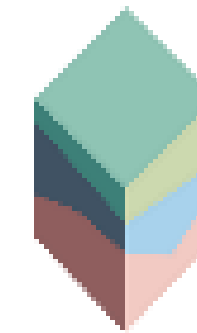
# ITF & collectif

## Conception d'un bilan d'opération de transition foncière

**2023-2024** - au sein de l'Institut de la transition foncière

**MODÈLES ÉCONOMIQUES, MONTAGES INNOVANTS, SOLS**

Au sein d'un collectif large monté par l'Institut de la Transition foncière et soutenu par l'Université de la Ville de Demain, introduction d'un bonus-malus selon le degré d'artificialisation ou de recyclage et de renaturation d'une opération. Avec 3 nouvelles valeurs dans un bilan d'opération classique (promoteur ou aménageur) : une nouvelle dette sur les surfaces artificialisées relative au coût de restauration à long terme des fonctions écologiques des sols dégradés; et deux nouvelles recettes relatives aux dégradations évitées (surfaces évitées) et réduites (surfaces restaurées).



Institut  
de la **Transition**  
**Foncière**

### **Rééquilibrer le modèle de l'aménagement par la prise en compte des sols**

Dans un contexte de difficulté à trouver un financement du ZAN, et de risque d'un passage par des formes de compensation extra-territoriales, cette démarche collective et ouverte instaure une réflexion à l'échelle du projet, pour renchérir l'artificialisation et solvabiliser les pratiques de sobriété foncière (qui sont d'un point de vue écologique des pratiques d'évitement).



# Grand Paris Aménagement / AFTRP

## Rapport de préfiguration



**2014** - Auprès du PDG de l'Agence foncière et technique de la région parisienne

AMÉNAGEMENT, MONTAGE DE STRUCTURE, GOUVERNANCE

Sous la direction de Thierry Lajoie, PDG, élaboration du projet de rapport "Aménager le Grand Paris : pour une ambition renouvelée de l'État en Île-de-France"

Participation et contribution à l'animation d'une équipe d'experts de haut niveau sur les politiques d'aménagement et d'urbanisme (DGALN, Ville de Paris, Ville de Pantin, Caisse des dépôts...)

Synthèse des contributions des parties prenantes & rédaction d'un projet de texte.

### Accompagner la conception de Grand Paris Aménagement

Sur commande de la Ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, le rapport permet de poser les bases d'un nouveau cadre d'action, d'une nouvelle doctrine d'investissement et de partenariat, aux outils d'aménagement de l'Etat en Ile de France. Il intègre la perspective de la future Métropole du Grand Paris en cours d'incubation suite à l'adoption de la loi MAPTAM.