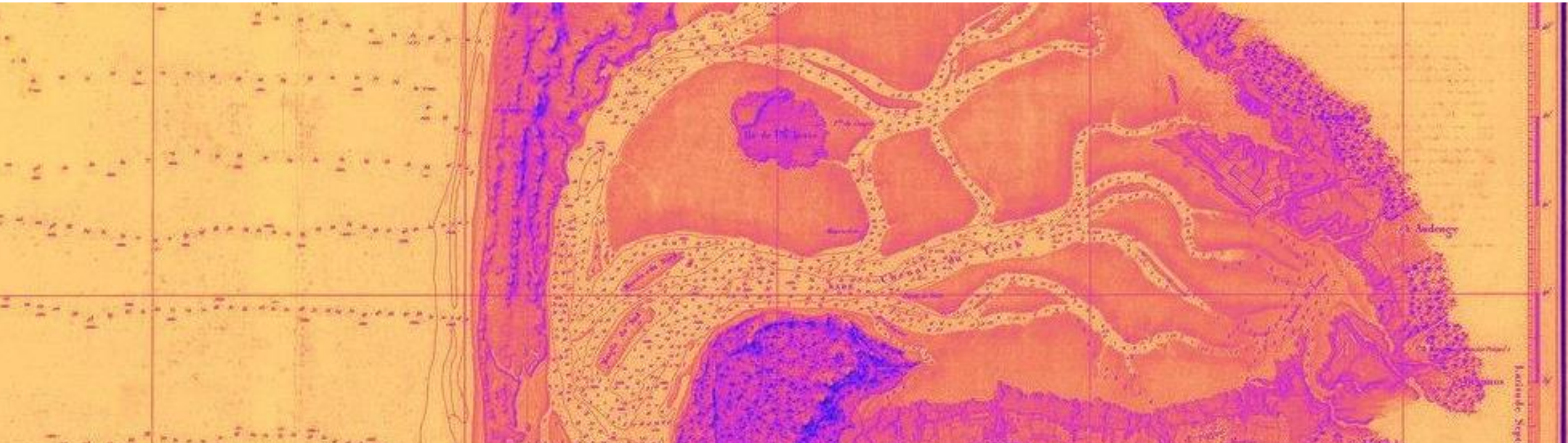


acqua alta

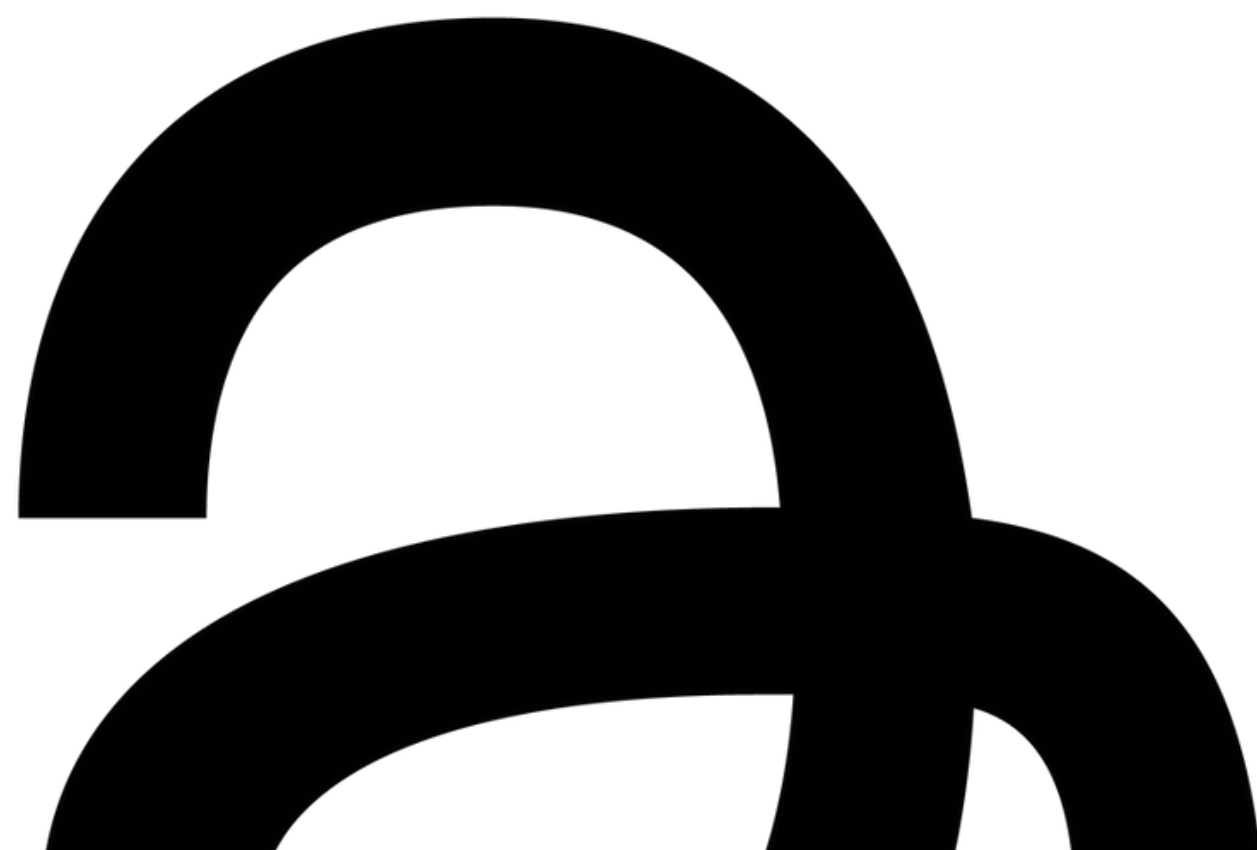
ménager les territoires

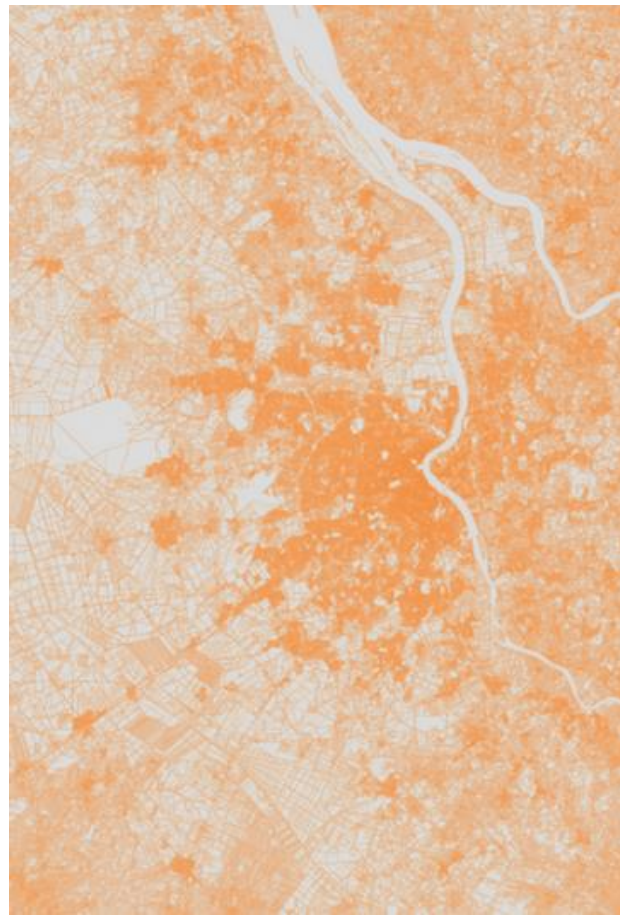


acqua alta accompagne territoires, entreprises, et leurs dirigeants, dans la conception de **stratégies territoriales et urbaines** résilientes, et dans le **montage de projets complexes**.

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



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

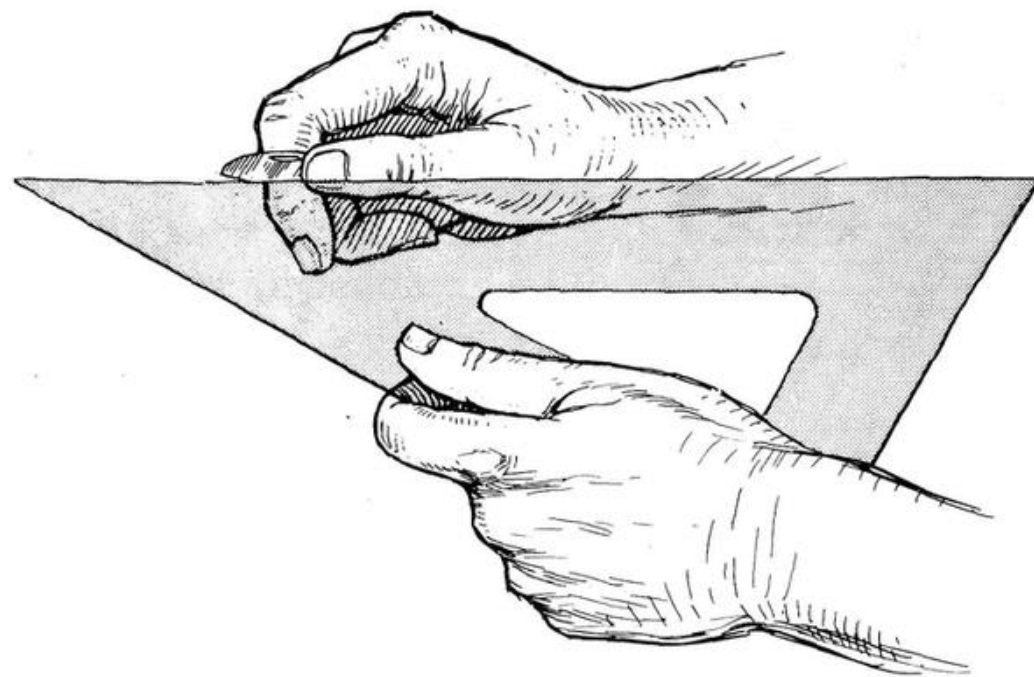
nous soutenons une nouvelle action publique, privée et sociale consciente du terrain

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



territoires
sols
politiques

éviter
réduire
restaurer



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

prospective territoriale

transition foncière & sols
vivants

politiques publiques &
dispositifs

recyclage urbain

revitalisation des
territoires

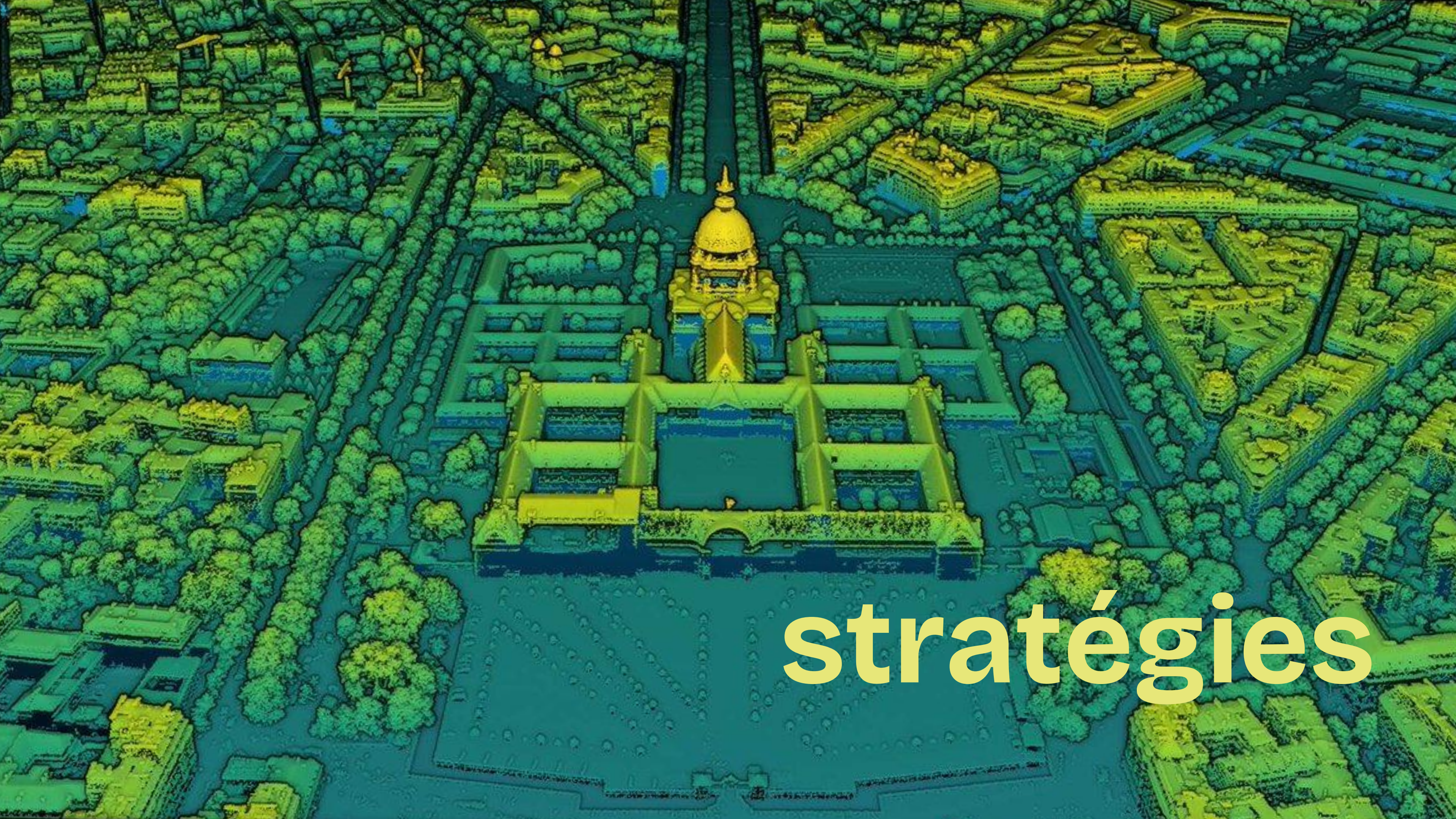
montages & innovation

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 photograph of a city street grid. The image shows a variety of urban structures, including multi-story buildings, parking lots, and green spaces. A prominent baseball field is visible in the center-right area, surrounded by trees. The text 'projets complexes' is overlaid in a large, bold, yellow font across the lower portion of the image.

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) ?

Équipe



Jean Guiony

Urbaniste

Membre du Conseil national
de l'habitat



Formation

- **Sciences Po Paris** - Master Stratégies territoriales & urbaines
- **Sciences Po Paris** - Master Affaires Publiques
- **Hypokhâgne & Khâgne BL** - Henri IV - 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 : pilotage de la Chaire Transition foncière et des différents outils : Référentiel de Renaturation, Diagnostic Sols dans les cessions, etc.

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*, revues *Urbanisme*, *Le Grand Continent*, *Réflexions immobilières*

Médias : Le Monde, Libération, France Culture, Marianne



Agathe Mellon

Urbaniste



Formation

- **Sciences Po Paris** - Cycle d'urbanisme
- **Celsa & CFPJ**- Diplôme de journalisme et Master 2 en Communication des entreprises et des institutions
- **Hypokhâgne & Khâgne** - Lycée Pothier, Orléans

Expériences

- 2018 : **Consulat Général de France à Canton** - Chargée de projet au service culturel.
- 2018-2024 : **Revue Projet** - Journaliste, Cheffe d'édition. Revue à comité de lecture, partenaire du Centre de recherche et d'action sociale (CERAS).
- 2024-2025 : **Fédération des Entreprises publiques locales (EPL)** - Contribution la réalisation du rapport "Requalifier les entrées de ville : constats, stratégies, prospective".

Compétences et certifications

- InDesign, QGIS
- BAFA

Références

Fédération nationale des Parcs Naturels Régionaux

Plans d'actions sur les sols

2025 - Mission assurée à 100% par Acqua Alta

STRATÉGIE TERRITORIALE, SOLS VIVANTS, ESPACES PROTÉGÉS

Acqua Alta accompagne la Fédération nationale des PNR dans la sélection de 5 PNR pilotes, le diagnostic de la prise en compte des sols dans l'action de ces Parcs sélectionnés, et l'élaboration, pour chacun d'entre eux, d'un plan d'action opérationnel.

Ces plans viseront une meilleure connaissance des sols, une meilleure formation et sensibilisation, ainsi que la mise en place de mesures d'appui au changement de pratiques (agricoles, sylvicoles, d'aménagement urbain), et d'aides financières visant la préservation et la restauration des sols.

Enfin, la mission prévoit la réalisation d'une Feuille de route nationale, à destination de la Fédération, afin favoriser à la fois l'adoption par les 59 parcs d'une action forte sur les sols; et doter la Fédération d'un plaidoyer ambitieux sur le sujet.



Les PNR, laboratoire de transitions partagées et acceptées

La devise des parcs naturels régionaux, "convaincre plutôt que contraindre", leur gouvernance locale et leur mode d'action, en font des candidats idéaux pour devenir des laboratoires de transition foncière. Les PNR sont en contact constant avec les acteurs locaux qui ont un impact sur l'usage des sols.

La prise en compte des sols, leur mise en visibilité, la transmission de la connaissance de leurs fonctions écologiques, des services écosystémiques qu'ils rendent, rencontre de plus en plus d'intérêt dans les équipes et chez les élus des PNR.

La Fédération a souhaité entamer, dans une logique de preuve par l'exemple, une stratégie de prise en compte opérationnelle et transversale de la qualité des sols dans les territoires des PNR.

EPA Bordeaux Euratlantique

Etudes urbaines et coordination

secteur Bègles-faisceau

2025 - En groupement avec D&A, Franck Boutté Consultants, Alphaville, Verdi, Moonwalklocal

URBANISME NÉGOCIÉ, RÉGÉNÉRATION URBAINE, MONTAGES

Acqua Alta assure une expertise sur les méthodes d'urbanisme négocié d'un secteur où la maîtrise foncière publique est très faible et a vocation à le rester. Par ailleurs, un suivi des enjeux de sobriété foncière, transversale au projet paysager, urbain et architectural, est assuré également par l'agence.

bordeaux
Euratlantique

Après Bordeaux Saint-Jean et Bègles-Garonne, l'ouverture d'un nouveau chapitre de l'Opération d'intérêt national.

Le faisceau ferroviaire traversant Bègles pose des enjeux de couture urbaine alors que se projette le potentiel RER Métropolitain. Le périmètre de 23ha est (périmètre d'étude de 136ha) avec un tissu urbain déjà presque 100% urbanisé, associe maison avec jardin, grands ensembles, sites d'activités productives.

L'adaptation de la zone à un doublement prochain des jours de canicules, une démographie jeune et en progression, et la nécessité de le doter d'une centralité commerciale, et de préparer le nouveau franchissement et la revitalisation de la gare de Bègles, sont autant d'enjeux sollicitant des montages complexes pour une puissance publique qui souhaite agir avec un minimum de maîtrise foncière.

Ile-de-France Nature

Stratégie de compensation écologique

2024 - En groupement avec ARP Astrance

COMPENSATION, RENATURATION, STRATÉGIE FONCIÈRE

Acqua Alta assure la direction de projet pour cette mission qui articule enjeux fonciers, expertise biodiversité et génie écologique (ARP Astrance), missions de service public d'un opérateur propriétaire et acquéreur d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Analyse de l'activité existante, scénarii d'amélioration et leurs impacts financiers et RH, ainsi que recommandations sur la mise en place d'une offre de compensation par l'offre, sont les étapes constitutives d'une mission cruciale pour l'un des plus grands propriétaires d'espaces naturels, agricoles et forestiers.



Un besoin de clarification sur les conditions, méthodes, limites et opportunités des compensations

Pour dépasser les demandes ponctuelles de compensation par les maîtres d'ouvrages soumis à autorisation environnementale comment faire de la compensation, hors champ de la mission de service public d'IDF Nature, un levier d'acquisition d'ENAF et de massification de la préservation de la biodiversité et l'accès à la nature ?

C'est l'examen des procédures de compensation par l'offre, leurs limites et conditions, qui permettra de déterminer la création d'un ou plusieurs SNCRR sur le patrimoine naturel francilien.

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, STRATEGIE 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.

Université de la Ville de Demain

Conception d'un bilan d'opération de transition foncière

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

MODELES ECONOMIQUES, 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).



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.