Collection des études

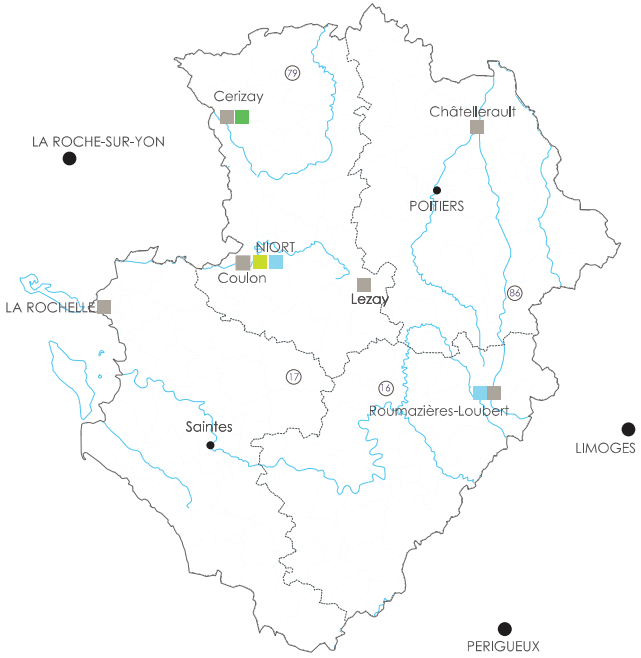
Rapport

n° 2015-01

Leviers d'action pour réinvestir les villes et les bourgs en Poitou-Charentes

Phase B - Analyse des leviers

Juillet 2015



alphaville URBANISMES prospective, programme, projet

QuelleVille? LE DÉCISIONNEL TERRITORIAL

SAVILLE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
POITOU-CHARENTES

Sommaire

Introduction p. 5

1. Analyse des leviers d'action contextuels p. 8

2. Analyse des leviers d'action génériques p. 27

3. Synthèse p. 53

Glossaire p. 55

RAPPEL DES ATTENDUS DE LA PHASE B ET MÉTHODOLOGIE

A l'issue de l'analyse des 10 opérations de réinvestissement de villes et de bourgs de la région Poitou-Charentes, un ensemble de leviers pré-opérationnels et opérationnels a pu être identifié, classables en deux catégories : les leviers dépendant du contexte de chaque opération, et les leviers génériques, utilisables quel que soit le contexte.

L'objectif de la phase B de l'étude est d'analyser précisément le contenu de ces leviers : fonciers, institutionnels, financiers, réglementaires, jeux d'acteurs (publics et privés) et gouvernance (politique et technique).
Au cours de cette phase, des entretiens complémentaires ont été menés avec les acteurs institutionnels et privés de la région Poitou-Charentes (CCI, CDC, EPF, FPI) permettant d'affiner l'analyse de ces leviers, de les compléter et de les illustrer avec des cas complémentaires tirés des expériences picto-charentaises. Des exemples complémentaires issus d'autres régions françaises alimenteront également l'analyse.

Nota : les dispositions relevant de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine pour les opérations de rénovation urbaine ne sont pas évoquées, car ces aides, spécifiques, concernent exclusivement les quartiers classés en zone urbaine sensible et les quartiers anciens les plus dégradés reconnus comme prioritaires.

Introduction

A.TYPES DE RÉINVESTISSEMENT DES VILLES ET BOURGS IDENTIFIÉS EN POITOU-CHARENTES

B. LEVIERS D'ACTION : IDENTIFICATION ET DÉFINITION

Type 1 //
La Rochelle

Type 1 //
Niort/Carmel

Type 1 //
Niort/OPAH-RU

Type 1 //
Roumazières-Loubert

Type 1 //
Châtellerault

Type 2 //
Coulon/Rue du Marais

Type 2 //
Lezay/Moulin du Marais

Type 2 //
Cerizay/La Herse

Type 2 //
Cerizay/Bricomarché

Les opérations de réinvestissement des centres présentent des contraintes spécifiques, qui varient selon que l'on est en secteur concurrencé par la périphérie (centre-ville ou centre-bourg) ou en secteur détendu (centre-ville ou centre-bourg en cours de dévitalisation).

TYPE 1 : RÉINVESTIR POUR LUTTER CONTRE LA DÉPRISE DÉMOGRAPHIQUE DES VILLES-CENTRES ET BOURGS-CENTRES CONCURRENCÉS PAR LA PÉRIPHÉRIE

En centre-ville d'agglomération ou centre-bourg concurrencé par la périphérie, apparaissent fortement les contraintes d'accès au foncier (rare, cher, morcelé) et d'attractivité du centre. L'action combinée sur certains leviers (fonciers, financiers et réglementaires) favorisent la sortie d'opérations de renouvellement urbain.

• **En ville-centre d'agglomération littorale ou intérieure**

Les agglomérations de La Rochelle, Niort, Châtellerault connaissent une tendance à la décroissance démographique de leur ville-centre au profit de la périphérie. Le périurbain exerce en effet une concurrence compte-tenu d'une offre foncière plus accessible. L'enjeu réside dans la recherche de l'attractivité afin de revaloriser le coeur de l'agglomération.

• **Dans les bourgs centraux des communautés de communes rurales**

Roumazières-Loubert, commune issue de la fusion de 3 bourgs, se definit comme le bourg-centre de l'EPCI. Pour autant, sa position de "polarité" est mal identifiée même si l'activité de tuilerie qui subsiste lui permet d'asseoir son rôle de "pôle d'emplois" du territoire rural. L'enjeu réside ainsi dans la reconquête de sa polarité par un projet d'aménagement d'une nouvelle centralité, support d'une politique de renouvellement urbain et d'une amélioration de l'offre équipée.

TYPE 2 : RÉINVESTIR POUR MAINTENIR LA POPULATION DANS LES VILLES ET BOURGS PÉRIPHÉRIQUES OU ISOLÉS

En centre-ville ou centre-bourg en cours de dévitalisation, la contrainte forte réside dans la capacité d'attirer les habitants grâce à des programmes de logements adaptés aux besoins (décohabitants, desserrement des ménages, vieillissement de la population...), associés au maintien des commerces, équipements et services des centres. Le financement des opérations est un point clé, mais d'autres leviers apparaissent aussi incontournables, comme le volontarisme des acteurs politiques et l'aide à l'ingénierie de projet.

Lezay répond à cette ambition par un projet singulier tant sur le plan du montage que sur celui de l'ingénierie et du programme (équipement et réinsertion).

Coulon répond à cet objectif de maintien de la croissance en répondant aux besoins générés par les évolutions démographiques et sociologiques (tendance au vieillissement de la population et lutte contre l'isolement des conjoints survivants).

Enfin, **Cerizay** renvoie également au type 2. Forte d'une longue tradition de collaboration avec les bailleurs sociaux et animée par la volonté de répondre aux besoins résidentiels générés par le vieillissement de la population, la collectivité a mis en oeuvre des programmes de densification résidentielle.

LES LEVIERS : UNE RELATION SYSTÉMIQUE

Les études de cas picto-charentaises permettent d'identifier deux types de leviers qui favorisent les opérations de réinvestissement des centres :

• **Les leviers "contextuels", spécifiques à chaque situation de réinvestissement, qui engagent le projet et conditionnent sa réussite**

L'analyse des opérations a permis de mettre en évidence l'importance de cette catégorie de leviers sans lesquels le projet ne peut voir le jour. Ces leviers propres à chaque contexte relèvent :

du jeu des acteurs (politiques, techniques, privés et de la société civile) à l'initiative du projet ;

de la gouvernance de projet ;

de l'accompagnement des collectivités par les institutions susceptibles de faire émerger une ingénierie de projet dans les collectivités de moyenne ou de petite taille.

L'absence d'action sur l'un ou l'autre de ces leviers contextuels peut freiner, voire empêcher l'opération.

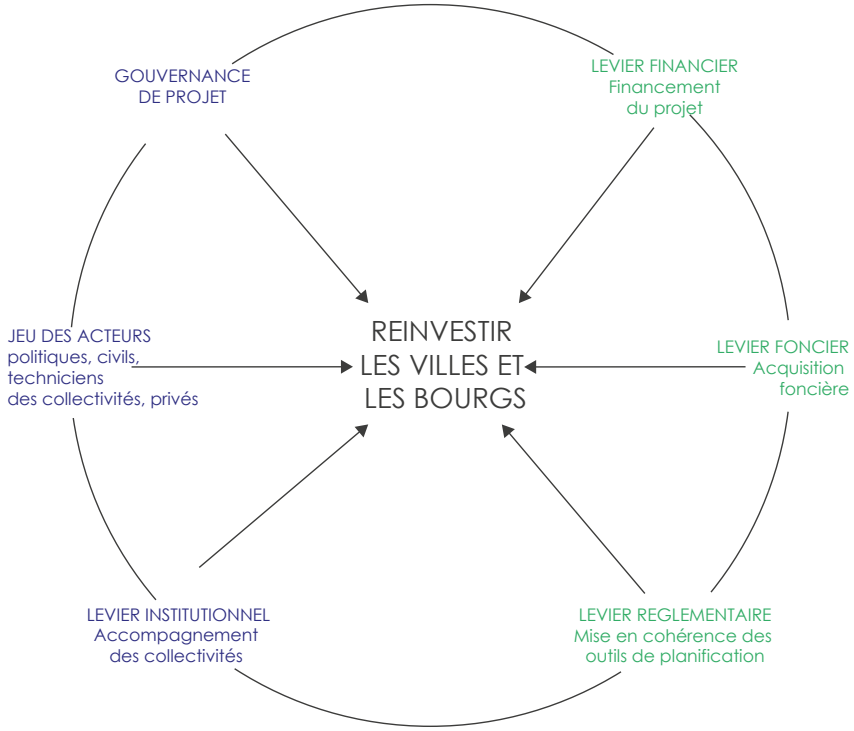
• **Les leviers "génériques", indispensables à la faisabilité des opérations**

Une fois que le projet porté par les acteurs locaux est formulé, l'opération nécessitera la mobilisation des leviers classiques de l'aménagement :

le levier foncier, de son identification à son acquisition, voire son portage, en passant par la veille ;

le levier financier : équilibrage du financement de l'opération, par le réajustement du programme, l'introduction de fonds propres, l'apport de subventions publiques, les prêts et aides institutionnels ;

le levier réglementaire au service du projet de réinvestissement, notamment à travers la planification.



xx Levier «contextuel» xx Levier «générique» → Actions des leviers

C'est la mise en résonance des leviers contextuels et opérationnels qui permet de réunir les conditions d'existence des opérations de réinvestissement.

1. Analyse des leviers d'action contextuels

A. JEU D'ACTEURS POLITIQUES, TECHNIQUES, PRIVÉS ET DE LA SOCIÉTÉ CIVILE

B. GOUVERNANCE DE PROJET

C. LA DÉMARCHE PARTENARIALE ENTRE LES COLLECTIVITÉS ET LES ORGANISMES INSTITUTIONNELS : UN ACCOMPAGNEMENT À L'INGÉNIERIE DE PROJET

PRÉAMBULE

Les études de cas et les particularismes institutionnels de la région Poitou-Charentes ont inspiré cette catégorie de leviers contextuels, basées sur les acteurs du territoire, locaux, supra-communaux ou institutionnels.

Ces leviers renvoient :

• aux ambitions des **élus locaux** en matière d'aménagement du territoire qui impulsent les projets ;

• au jeu des **acteurs locaux** et la manière dont ils interagissent. Qu'ils soient politiques, techniques, publics, privés ou encore relevant de la sphère citoyenne, chacun peut avoir un rôle à jouer dans la mise en oeuvre opérationnelle ;

• à la capacité à mettre en place une véritable **gouvernance de projet**. Ce facteur est intimement lié au jeu des acteurs ;

• à l'**accompagnement des organismes institutionnels picto-charentais** qui participent également à la mise en oeuvre du projet, à différentes étapes de son histoire (depuis les études pré-opérationnelles jusqu'à la phase opérationnelle).

1. Analyse des leviers d'action contextuels

A. JEU D'ACTEURS POLITIQUES, TECHNIQUES, PRIVÉS ET DE LA SOCIÉTÉ CIVILE

B. GOUVERNANCE DE PROJET

C. LA DÉMARCHE PARTENARIALE ENTRE LES COLLECTIVITÉS ET LES ORGANISMES INSTITUTIONNELS : UN ACCOMPAGNEMENT À L'INGÉNIERIE DE PROJET

DÉFINITION

L'analyse de ce levier ne saurait être exhaustive tant celui-ci dépend de l'implication d'un ou de plusieurs acteurs, quelle que soit sa fonction (personne publique ou privée, acteur politique ou technicien, acteur de la société civile ou du monde de l'entreprise) et du contexte. L'approche se fonde ainsi exclusivement sur les études de cas retenues, qui ont révélé le rôle décisif joué par une ou plusieurs personnalités. Le jeu d'acteurs singularise les opérations étudiées, bien plus que le recours aux leviers génériques.

De nombreux acteurs ont pu intervenir dans les opérations d'aménagement. La variété des cas de figure analysés permet de mettre en évidence des invariants, mais également des interactions singulières entre différents acteurs :

• L'impulsion publique
Dans toutes les opérations portées par des acteurs publics, l'implication de la collectivité locale à l'amont du processus constitue un invariant. Le rôle des élus et, le cas échéant, des services techniques et de la société civile, est toujours essentiel pour mener le processus de réinvestissement à son terme.

• L'impulsion privée
Les acteurs privés peuvent être des propriétaires fonciers ou encore des opérateurs immobiliers. Le portage privé d'une opération par ce type d'acteurs se produit essentiellement en marché tendu.

Bien souvent, c'est le jeu de plusieurs acteurs qui conditionne la réussite du projet (relations interpersonnelles entre les élus, entre élus et techniciens, entre élus et institutionnels, entre acteurs privés -promoteur, propriétaire.../ élus et société civile, entre acteurs politiques et acteurs économiques).

SITES ANALYSES				Jeu d'acteurs politiques, techniques, de la société civile, privés				
				Impulsion publique			Impulsion privée	
				Rôle des équipes municipales (ambitions de développement, ancrage territorial, longévité des équipes)	Rôle des services techniques	Implication de la société civile	Opérateurs privés	Stratégie des opérateurs immobiliers (defiscalisation…)
La Rochelle	La Genette	*Reconquête de friche*	*logements*					
Niort	Centre-ville	*Reconquête du centre-ville*	*Logement - commerces*					
Niort	Carmel	*Valorisation patrimoniale*	*Logements*					
Niort	Parc du Carmel	*Valorisation patrimoniale*	*logements*					
Roumazières-Loubert	OPAH-RR	*Résorption habitat insalubre*	*logements*					
Roumazières-Loubert	Bois d'Etienne	*Reconquête de friche*	*logements*					
Châtellerault	Ancien hôpital	*Reconquête de friche*	*équipements*					
Coulon	Rue du Marais	*Reconquête de friche*	*logements*					
Lezay	Le Moulin du Marais	*Reconquête de friche*	*équipements*					
Cerizay	La Herse	*Démolition-Reconstruction*	*logements*					
Cerizay	Bricomarché	*Reconquête de friche*	*logements*					

IMPULSION PUBLIQUE : LE RÔLE CENTRAL JOUÉ PAR LES ÉLUS

Les études de cas ont permis de mettre en évidence le rôle majeur que jouent les élus dans les opérations de renouvellement urbain quel que soit le contexte et la situation du marché.

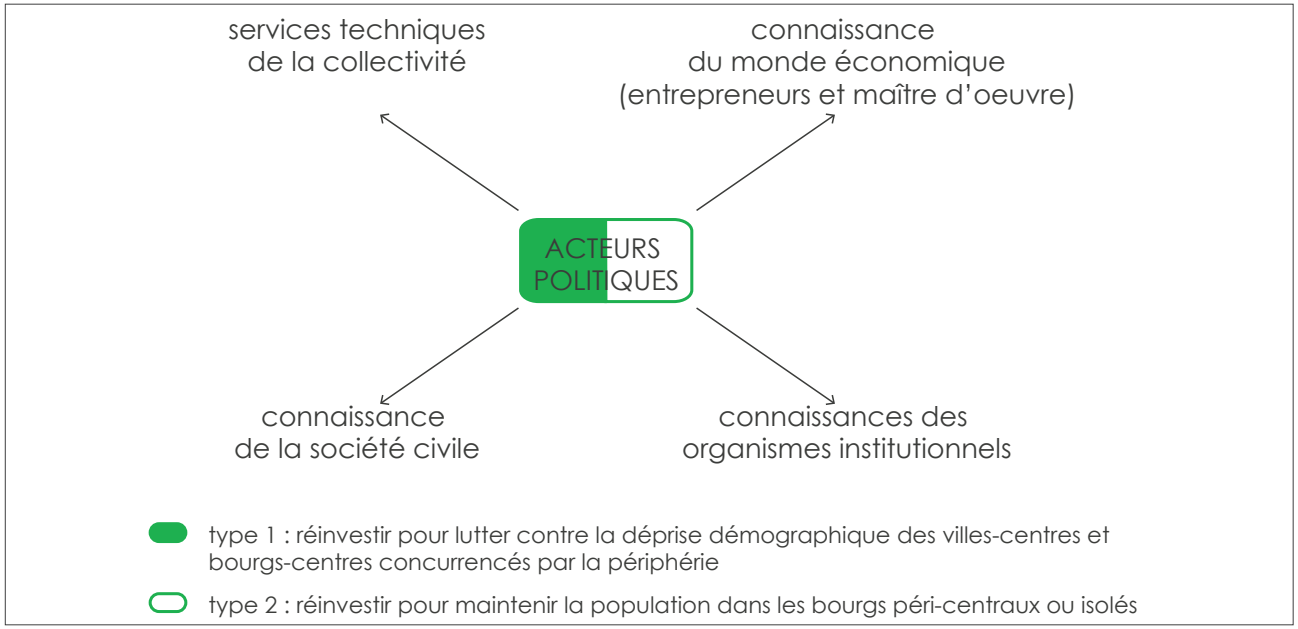
La formalisation d'une politique d'aménagement à travers les documents réglementaires est le point de départ de la mise en oeuvre opérationnelle. Néanmoins, elle nécessite de croiser les compétences et ambitions des **élus** avec :

les **services techniques** de la commune. Aux côtés des élus, les techniciens apportent leurs compétences en matière d'ingénierie ;

les **opérateurs immobiliers publics**. Le paysage des bailleurs sociaux agissant dans la région Poitou-Charentes permet aux élus de bénéficier de l'appui d'aménageurs, interlocuteurs incontournables de la mise en oeuvre du projet ;

les **organismes institutionnels** pour boucler les montages fonciers et financiers de l'opération envisagée ;

le **monde économique** (entrepreneurs et maître d'oeuvre). La connaissance du tissu économique local permet de faire émerger des collaborations favorisant le développement économique local.



Collectivité de type 1 - Exemple de Châtellerault

En 2008, l'arrivée d'une nouvelle équipe municipale à la mairie de **Châtellerault** a, entre autres leviers, permis la mise en place d'une chaîne de compétences qui a rendu possible la reconversion de l'ancien site de l'hôpital en pôle équipé. La collaboration entre le élus chargés des questions d'urbanisme et les services techniques explique en grande partie la réussite de ce projet. Le directeur des services techniques de la Ville de Châtellerault a témoigné de la mise en place d'une véritable assistance à maîtrise d'ouvrage en régie. Les services techniques ont pris en charge la maîtrise d'œuvre des espaces publics et le phasage des différents chantiers. La transversalité entre tous les services est ainsi une des clés de la réussite.

Collectivité de type 2

A **Coulon**, **Cerizay** et **Lezay**, l'impulsion politique et la longévité des équipes municipales expliquent en grande partie la réussite des projets.

Dans le cas de figure des communes rurales, la mise en oeuvre des opérations de renouvellement urbain a toujours été le résultat d'un **partenariat** entre les équipes municipales et les autres acteurs du territoires.

IMPULSION PRIVÉE ENVISAGEABLE EN SECTEUR TENDU (PROMOTEURS / AMÉNAGEURS

Les acteurs privés rencontrés lors de l'analyse des sites retenus ont confirmé l'importance de la tenue du marché, qui dépend de la taille et du rayonnement de la collectivité. Cependant, dans certains cas de figure, les investisseurs privés ont pu s'impliquer en secteur peu tendu dans des opérations ou des montages singuliers.

• L'intervention privée classique

A La Rochelle, la rencontre entre la volonté d'un propriétaire foncier de réaliser une opération de valorisation immobilière et celle d'un opérateur d'envergure nationale s'explique notamment par la situation du marché.

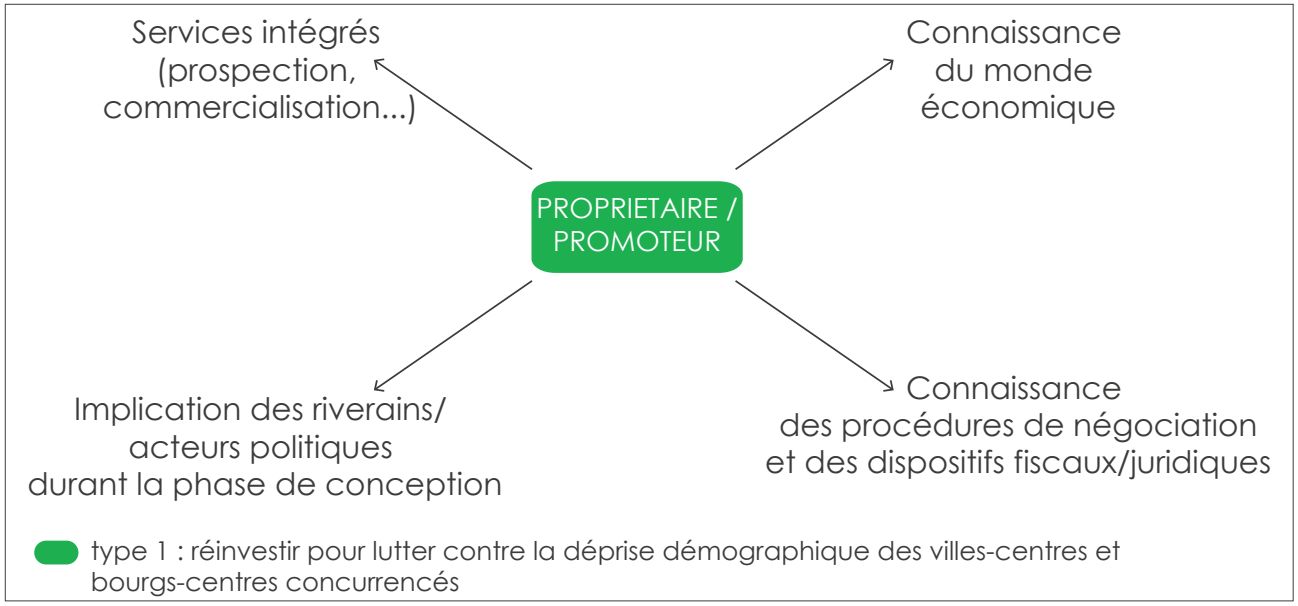
A Niort, la rencontre entre une opportunité foncière, les dispositions réglementaires et le dispositif de défiscalisation a rendu possible l'opération du Carmel.

• L'intervention privée atypique

A Châtellerault, l'un des éléments déclencheurs a été la volonté du propriétaire du cinéma indépendant du centre-ville de s'agrandir et de réaliser un nouvel Etablissement Recevant du Public (ERP) adapté aux normes d'accueil des personnes à mobilité réduite. Cette opportunité a en grande partie conditionné le projet de reconversion du site de l'ancien hôpital et favorisé l'équilibre de l'opération.

A La Rochelle, le montage juridique singulier sous la forme d'une SCI constitue un élément déterminant dans la mise en oeuvre permettant au propriétaire du foncier support du projet résidentiel de le rester.

Le panel de sites retenus pour l'étude n'a pas permis de mettre en évidence l'impulsion d'acteurs privés dans les projets de renouvellement urbain en centre-bourg, autre que celle des propriétaires bailleurs ou occupants sur le parc de logements privés, avec éventuellement l'appui des dispositifs d'accompagnement et les aides financières de l'ANAH.



POUR ALLER PLUS LOIN

• Fédération des Promoteurs Immobiliers - Aquitaine
6, rue Charles-Lamoureux
33000Bordeaux
Tél. : 05 56 30 91 08
E-mail :
a.almanza@fpi-aquitaine-poitoucharentes.fr

Se référer à la première partie du document pour avoir davantage de détails sur les opérations qui ont inspiré ce levier.

1. Analyse des leviers d'action contextuels

A. JEU D'ACTEURS POLITIQUES, TECHNIQUES, PRIVÉS ET DE LA SOCIÉTÉ CIVILE

B. GOUVERNANCE DE PROJET

C. LA DÉMARCHE PARTENARIALE ENTRE LES COLLECTIVITÉS ET LES ORGANISMES INSTITUTIONNELS : UN ACCOMPAGNEMENT À L'INGÉNIERIE DE PROJET

DÉFINITION

La gouvernance de projet est étroitement liée au précédent levier contextuel (implication et diversité des acteurs). L'implication des acteurs politiques, de la société civile, des services techniques ou encore privés (acteurs économiques notamment) peut être optimisée par l'organisation d'une gouvernance de projet originale, qui conditionne la réussite de l'opération d'aménagement.

Il convient de distinguer la gouvernance de projet de la collaboration ponctuelle :

la collaboration ponctuelle consiste en une mise en relation entre différents acteurs à certaines étapes du projet. A titre d'exemple, les services techniques de La Rochelle sont intervenus dans le projet en actionnant le levier réglementaire ;

la **gouvernance** renvoie à un pilotage du projet construit par les différents acteurs, depuis la définition du projet jusqu'à sa réalisation. La conduite de projet est souvent incarnée par un «chef de projet», garant du lien entre les différents organes composant le groupe de pilotage durant les phases pré-opérationnelle (études et concertation des habitants, sensibilisation citoyenne) et opérationnelle.

Suivant les cas de figure étudiés, la nature de la gouvernance peut prendre trois formes :

• **Gouvernance publique** dans le cas de communes relevant du type 1 (Niort) et 2 (Cerizay, de Coulon) ;

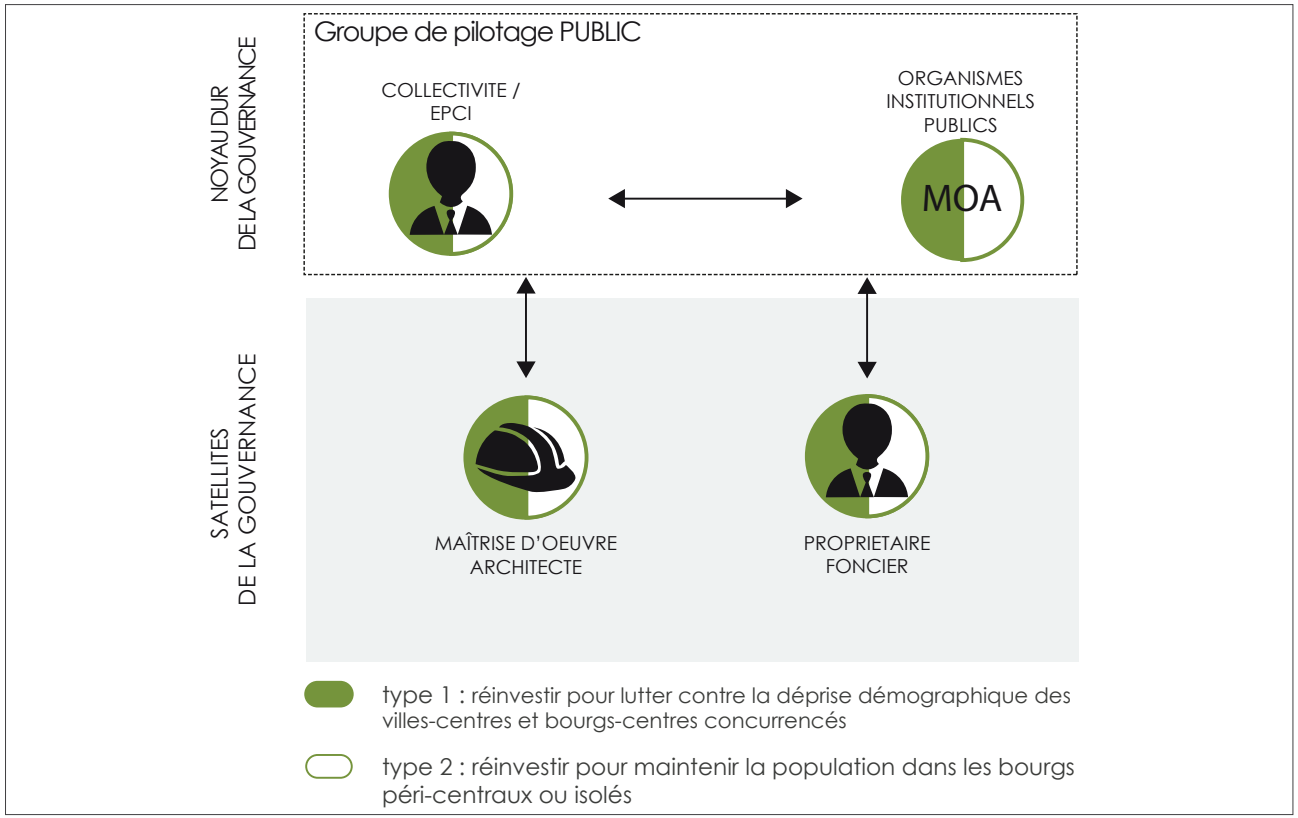
• **Gouvernance mixte atypique**, mêlant à la fois acteurs privés et publics dans les communes de type 1 & 2 (Châtellerault et Lezay) ;

• **Gouvernance exclusivement privée** dans les cas de communes relevant du type 1 (La Rochelle).

SITES ANALYSES				Gouvernance de projet				
				Gouvernance publique			Gouvernance privée	
				Acteurs politiques	Acteurs techniques	Acteurs institutionnels	Propriétaires privés, promoteurs	Société civile (entrepreneurs, riverains…)
La Rochelle	La Genette	*Reconquête de friche*	*logements*				MISE EN PLACE D'UNE GOUVERNANCE DE PROJET PRIVEE	
Niort	Centre-ville	*Reconquête du centre-ville*	*Logement - commerces*	MISE EN PLACE D'UNE GOUVERNANCE DE PROJET PUBLIQUE				
Niort	Carmel	*Valorisation patrimoniale*	*Logements*					
Niort	Parc du Carmel	*Valorisation patrimoniale*	*logements*					
Roumazières-Loubert	OPAH-RR	*Résorption habitat insalubre*	*logements*					
Roumazières-Loubert	Bois d'Etienne	*Reconquête de friche*	*logements*					
Châtellerault	Ancien hôpital	*Reconquête de friche*	*équipements*	MISE EN PLACE D'UNE GOUVERNANCE DE PROJET PUBLIQUE ET PRIVEE				
Coulon	Rue du Marais	*Reconquête de friche*	*logements*	MISE EN PLACE D'UNE GOUVERNANCE DE PROJET PUBLIQUE				
Lezay	Le Moulin du Marais	*Reconquête de friche*	*équipements*	MISE EN PLACE D'UNE GOUVERNANCE DE PROJET PUBLIQUE ET PRIVEE				
Cerizay	La Herse	*Démolition-Reconstruction*	*logements*	MISE EN PLACE D'UNE GOUVERNANCE DE PROJET PUBLIQUE				
Cerizay	Bricomarché	*Reconquête de friche*	*logements*	MISE EN PLACE D'UNE GOUVERNANCE DE PROJET PUBLIQUE				

GOUVERNANCE PUBLIQUE À ADAPTER SUIVANT LA NATURE DU PROJET ET LE CONTEXTE

La mise en place de la gouvernance portée par des acteurs publics est particulièrement adaptée aux communes rurales qui n'ont pas les moyens de déployer en régie une gouvernance de projet. Dans le cas de figure des marchés peu tendus, le noyau de la gouvernance sera souvent composé de représentants politiques et des techniciens locaux accompagnés d'acteurs institutionnels. Plus généralement, quel que soit l'état du marché, les collectivités formeront le plus souvent le noyau dur de la gouvernance, en association avec des représentants d'institutions publiques en fonction de la nature du programme envisagé.



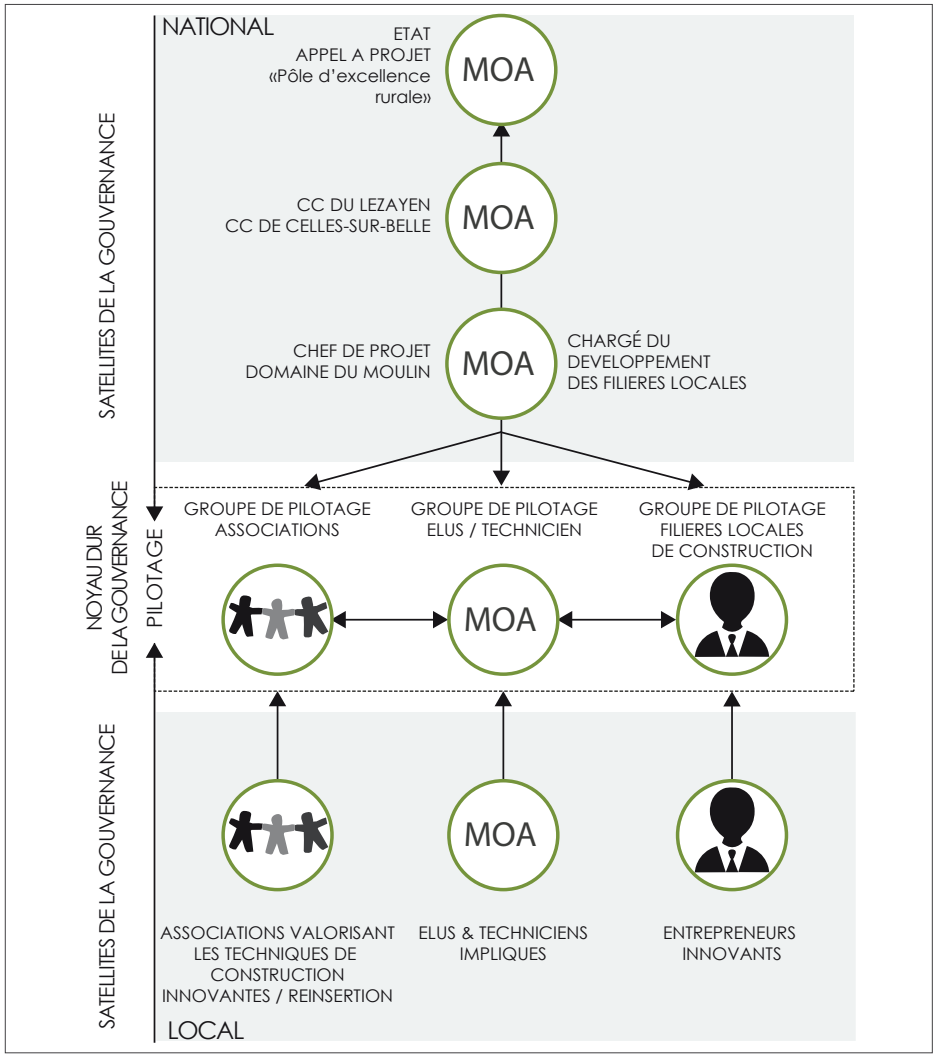
• Dans les bourgs ruraux : un moyen de pallier au manque d'ingénierie des collectivités

L'exemple le plus représentatif de ce cas de figure est celui de **Coulon**. Petite commune, cette collectivité ne dispose pas de compétences en matière technique ni d'expérience en matière de renouvellement urbain. Au-delà de la rencontre opportune entre les élus, le bailleur social et le maître d'oeuvre, c'est bien la mise en musique de toutes ces composantes qui a fait aboutir le projet.
Le pilotage du projet s'est d'abord structuré autour du maître d'ouvrage délégué (bailleur social) et de la collectivité durant la phase pré-opérationnelle. La mise en chantier du projet a impliqué le maître d'oeuvre dans cette gouvernance. L'organisation de réunions de chantier régulières a permis d'établir une relation de confiance entre toutes les composantes de cette gouvernance.

• Dans les agglomérations structurantes pilotant un projet d'envergure : une gouvernance publique souvent plus adaptée

La mise en oeuvre de l'OPAH-RU à Niort a nécessité la mise en place d'une gouvernance de projet complexe impliquant la collectivité et des organismes institutionnels. Le comité de pilotage, noyau central de la gouvernance, réunissait régulièrement les élus, les services de la ville, la Communauté d'Agglomération Niortaise (CAN) et l'animateur « Commerce ».

GOUVERNANCE À LA FOIS PUBLIQUE ET PRIVÉE RELEVANT D'UNE DYNAMIQUE DE PROJET SINGULIÈRE : L'EXEMPLE DE LEZAY



La mise en place de cette gouvernance singulière participe de la volonté des acteurs locaux de travailler autrement en misant sur la participation citoyenne, l'implication des élus et les acteurs de la société civile.

Les ingrédients de la réussite sont les suivants :

• Relation étroite entre l'EPCI, qui a pris en charge l'ingénierie de projet, et la collectivité ;

• Création d'un poste du chef de projet chargé à la fois du développement des filières locales et assurant la conduite du projet. Ce poste a été pris en charge par deux communautés de communes appartenant au Pays (Lezay et Celles-sur-Belle) pour alléger les coûts ;

• Mise en relation des différents acteurs pour faire émerger le projet avec l'aide des représentants des citoyens et des associations impliquées dans le développement locale et durable (matériaux de construction…) : président du pays, CG local, CRégional et président de la CC, élus locaux, associations. Tous les représentants politiques participent ainsi à part égale au projet ;

• Maturation du projet par la mise en place de groupes de pilotage organisés en réseau : association, entreprises, élus se rencontrent ainsi régulièrement. Des ateliers et forums permettent de définir le projet. Le projet a ainsi évolué en fonction des demandes des participants à la gouvernance ;

• Echanges réguliers avec les riverains notamment pour faciliter l'appropriation du style architectural.

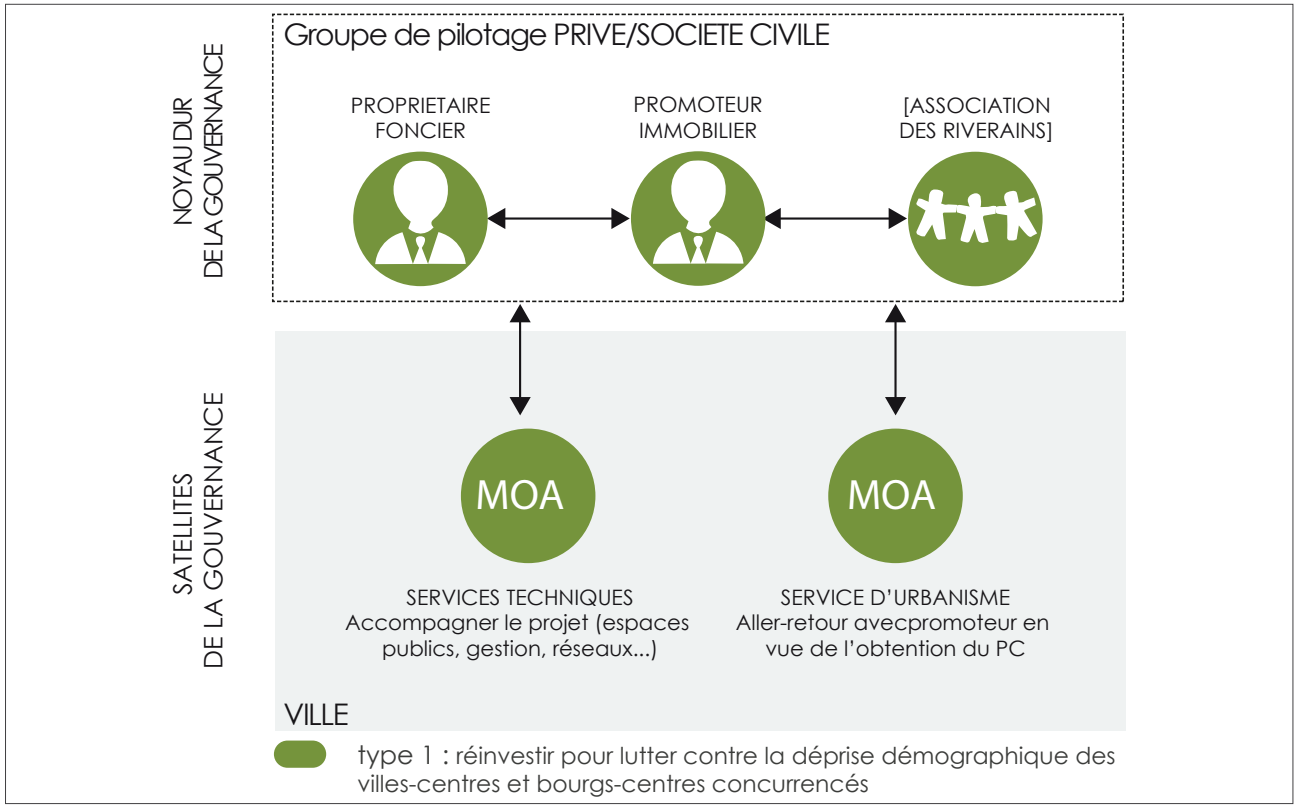
Ce type de gouvernance pourrait également inclure la mesure et l'évaluation du projet, grâce à la mise en place d'un dispositif de suivi.

GOUVERNANCE PRIVÉE

Cette configuration se retrouve de manière préférentielle dans les villes relevant du type 2.

La gouvernance associe alors des promoteurs et des propriétaires privés, supposant parfois l'implication des pouvoirs publics mais de façon marginale.

La particularité de la gouvernance de l'opération de **La Genette à La Rochelle** est scellée par le montage juridique construit entre le propriétaire du foncier et les promoteurs. Les propriétaires ont créé une **Société Civile Immobilière**, dans laquelle les promoteurs porteurs de l'opération ont pris des parts. Le tandem de la gouvernance est ainsi tenu par cette prise de participation.



POUR ALLER PLUS LOIN

Se référer à la première partie du document pour avoir davantage de détails sur les opérations qui ont inspiré ce levier.

1. Analyse des leviers d'action contextuels

A. JEU D'ACTEURS POLITIQUES, TECHNIQUES, PRIVÉS ET DE LA SOCIÉTÉ CIVILE

B. GOUVERNANCE DE PROJET

C. LA DÉMARCHE PARTENARIALE ENTRE LES COLLECTIVITÉS ET LES ORGANISMES INSTITUTIONNELS : UN ACCOMPAGNEMENT À L'INGÉNIERIE DE PROJET

DÉFINIR LA DÉMARCHE PARTENARIALE

Dans le cadre des opérations de réinvestissement de villes et de bourgs, l'appui des organismes institutionnels aux des acteurs qui engagent le projet est souvent un préalable indispensable. Dans les tissus urbains constitués, la structure foncière est souvent plus complexe (sites en multipropriété par exemple), les coûts d'investissement plus élevés (foncier pouvant porter une activité supposant des frais de démolition, de dépollution...) et les objectifs à atteindre en termes de mixité (sociale, générationnelle, programmatique) nécessitent le plus souvent des partenariats entre les collectivités et les institutions publiques pour mener à bien le projet.

Au sein de la région Poitou-Charentes, les collectivités bénéficient de l'appui de nombreux organismes institutionnels, pour certains spécifiques comme l'Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes. Ils facilitent la mise en place d'une ingénierie de projet qui peut faire défaut dans les communes rurales.

Les partenaires institutionnels se décomposent en trois types :

• ***Les aménageurs / constructeurs*** type SEM, SA-HLM, offices et promoteurs. Ils constituent des partenaires privilégiés des collectivités pour la mise en oeuvre de projets résidentiels relevant du parc social et pouvant favoriser la mixité intergénérationnelle et sociale. Ces organismes disposent d'outils tels que les mandats ou concessions d'aménagement ;

• **Les organismes étatiques, les établissements publics et les agences sous tutelle de l'Etat,** qui apportent leur soutien sur de nombreux volets du projet (phase pré-opérationnelle comme opérationnelle) ;

• **Les collectivités territoriales supra-communales,** qui peuvent apporter un soutien au projet de réinvestissement des villes et des bourgs.

Les partenaires sur lesquels les collectivités du Poitou-Charentes peuvent compter dans le cadre d'opération de renouvellement urbain

Partenaires	Aménageurs/ constucteurs (SEM et SA HLM)	Etat, établissements publics et agences sous tutelle de l'Etat	Collectivités territoriales supra-communales
Outils	Mandat / concession	Réalisation d'études de marché	Subventions/Aides
		Expertise et portage fonciers	Conseils
		Négociation	
		Prêt	
		Conseils	
		Aides financières	

LE RÔLE DES ACTEURS INSTITUTIONNELS DANS LES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITES		FONCIER	HABITAT	ACTIVITE ECONOMIQUE
FINANCER partiellement sous forme de	# mandat ou concession		SEM, BAILLEURS SOCIAUX	SEM, BAILLEURS SOCIAUX
	# réalisation d'études de marché # expertise et portage foncier # négociations # prêts et aides financières	CDC foncier, EPF, ADEME	CDC construction, EPF, ANAH, ADEME, Etat	EPF, CDC construction
	# subventions		Région, Département, EPCI	Région, Département, EPCI
CONSEILLER (études et expertise)		EPF	CDC, Etat, CAUE	CCI, CAUE

Aménageurs / Constructeurs — Etat, établissements publics, agences sous tutelle de l'Etat — Collectivités territoriales et conseils en ingénierie

Les acronymes sont définis dans le lexique.

LE RÔLE DES ACTEURS INSTITUTIONNELS DANS LES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

ÉTAT, ÉTABLISSEMENTS PUBLICS, AGENCES SOUS TUTELLE DE L'ÉTAT

Etat

L'Etat intervient de façon indirecte dans les montages opérationnels grâce à ses services déconcentrés tels que la DREAL, les DDT, la DRAC. Son intervention peut prendre plusieurs formes (financement partiel du projet et/ou conseil) et concerner plusieurs domaines (planification urbaine, politique du logement, préservation du patrimoine, ...).

EPF

L'Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) de l'Etat, dont la vocation est d'accompagner les collectivités sur le volet foncier des projets urbains: études préalables aux acquisitions de terrains, expertise du foncier, négociation auprès des propriétaires, mise en place d'un fonds de minoration, achat, gestion, remise en état (dépollution...), portage et à terme revente à la collectivité ou à un opérateur.
L'EPF-PC intervient sur des collectivités de toute taille, des villages ruraux aux communautés d'agglomération. Le nouveau Programme Pluri-annuel d'Intervention met l'accent sur le renouvellement urbain

Entretien avec Adrien Pugès – Directeur-adjoint de l'EPF-PCH

CCI

Le déclin des petits commerces est à la fois un symptôme et un facteur d'accélération de la déprise résidentielle.
Tout en prenant acte de l'évolution des modes de consommation vers les grandes surfaces de périphérie, l'un des enjeux principaux des Chambres de Commerce et d'Industrie, en tant qu'établissement public à caractère administratif (EPA) de l'Etat, est d'aider au maintien des commerces de proximité dans les centres, grâce notamment à :
• la réalisation d'études de marché, préalables à l'identification des conditions du développement des commerces sur la commune, afin de mieux comprendre les logiques d'implantation et de développement commercial ;
• la mise en place d'actions partenariales pour redynamiser les centres.

Entretien avec Stéphanie Gaudin – CCI 79

ADEME

L'ADEME est un EPIC d'Etat. Elle met à la disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public ses capacités d'expertise et de conseil en matière de préservation de l'environnement et de maîtrise de l'énergie. Elle aide en outre au financement de projets (gestion des déchets, préservation de la qualité des sols...).

Entretien avec Jean-Louis Estrade – ADEME

CDC

La Caisse des Dépôts et Consignations, en tant qu'établissement public de l'Etat, intervient comme investisseur, prêteur, financeur d'études, opérateur, apporteur de solutions d'ingénierie au service des projets de développement du territoire dans les secteurs de la construction et de la rénovation urbaine (logements, logement social, bureaux, commerces), des énergies renouvelables, des infrastructures, de l'équipement numérique.
Les prêts à taux privilégiés qu'elle accorde peuvent provenir des fonds d'épargne et contribuer au financement de logements sociaux soutenus par l'Etat, ou financer les opérations de renouvellement urbain intégrées dans ses objectifs d'aménagement durable des territoires. Ces prêts au foncier, à la construction, ainsi que le co-financement des études d'ingénierie participent à l'équilibrage financier des opérations.

L'investissement de la CDC Poitou-Charentes est ciblé pour partie vers les projets d'une certaines ampleur (au moins 600 000 euros). Elle octroie également des prêts pour des projets d'envergure plus modestes, notamment dans les communes rurales (prêts de quelques dizaines de milliers d'euros pour l'acquisition d'un local commercial vacant par exemple).
En tant qu'investisseur, la CDC peut également proposer son expertise sur la faisabilité économique des projets des communes.

Entretien avec Christophe Laurent – Directeur de la CDC-PCH

ANAH

L'Agence nationale de l'habitat est un établissement public à caractère administratif de l'Etat en charge du financement des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé, tels que les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou le programme « Habiter Mieux ».

Le principal facteur de réussite des OPAH est le portage politique du dispositif par les élus. Parallèlement aux aides financières et à l'ingénierie gratuite proposées aux propriétaires de logements, l'affichage politique (communication auprès des propriétaires, permanences, investissements sur l'espace public…) constitue une importante incitation à l'amélioration privée du patrimoine bâti.

Entretien avec Marie Rozat – Anah

LE RÔLE DES ACTEURS INSTITUTIONNELS DANS LES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

LES AMÉNAGEURS / CONSTRUCTEURS

SEM

Les **sociétés d'économie mixte d'aménagement** interviennent par mandat ou concession pour le compte des collectivités dans l'aménagement et la viabilisation du foncier, possiblement pour la construction, voire la gestion de logements, logements sociaux, équipements, ...

BAILLEURS SOCIAUX

Les **bailleurs sociaux**, qu'il s'agisse des offices publics de l'habitat ou des entreprises sociales pour l'habitat (privées), créent des logements sociaux par construction neuve ou réhabilitation d'immeubles existants.

Zoom Outils de la CCI Poitou-Charentes
Poste de manager de centre-ville : la CCI peut mettre à la disposition des collectivités un appui en conseil et ingénierie, afin de revitaliser l'activité en centre-ville et renforcer leur attractivité dans le cadre de démarches partenariales.
Il peut aider à la relocation des commerces vacants par :
• une définition d'un schéma commercial afin d'identifier les complémentarités entre les grandes surfaces de périphérie et les commerces de centre-bourg et ainsi mieux cibler les actions à mener pour revitaliser le centre-bourg ;
• une amélioration de la lisibilité du centre-ville ;
• une mise en valeur événementielle des vitrines.

LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ET LES CONSEILS EN INGENIERIE

CAUE

Le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement, association loi 1901 créée à l'initiative du département, a pour vocation la promotion de la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.
A cet effet, il conseille gratuitement les particuliers et les collectivités territoriales dans leurs démarches de construction et d'aménagement ; il forme les élus à la connaissance des territoires et de leur évolution ; il forme également les enseignants, les professionnels et les acteurs du cadre de vie ; il mène aussi de nombreuses actions d'information et de sensibilisation du grand public à la qualité.

LEVIERS INSTITUTIONNELS IDENTIFIÉS DANS LES ÉTUDES DE CAS

L'ensemble des opérations portées par des opérateurs publics a nécessité l'intervention d'un ou plusieurs acteurs institutionnels, aidant ainsi à la mise en place d'une ingénierie de projet, en particulier pour les collectivités peu dotées en la matière.

La mobilisation de ces acteurs a varié en fonction de la nature, de l'envergure mais aussi de la capacité des collectivités à mener la conduite des projets :

• Dans les communes de petite taille et situés en secteur détendu, la mobilisation de nombreux acteurs institutionnels a été souvent nécessaire : services techniques moins outillés, connaissance partielle des mécanismes fonciers et financiers, méconnaissance des outils d'expertise développés par les institutions au service des collectivités...

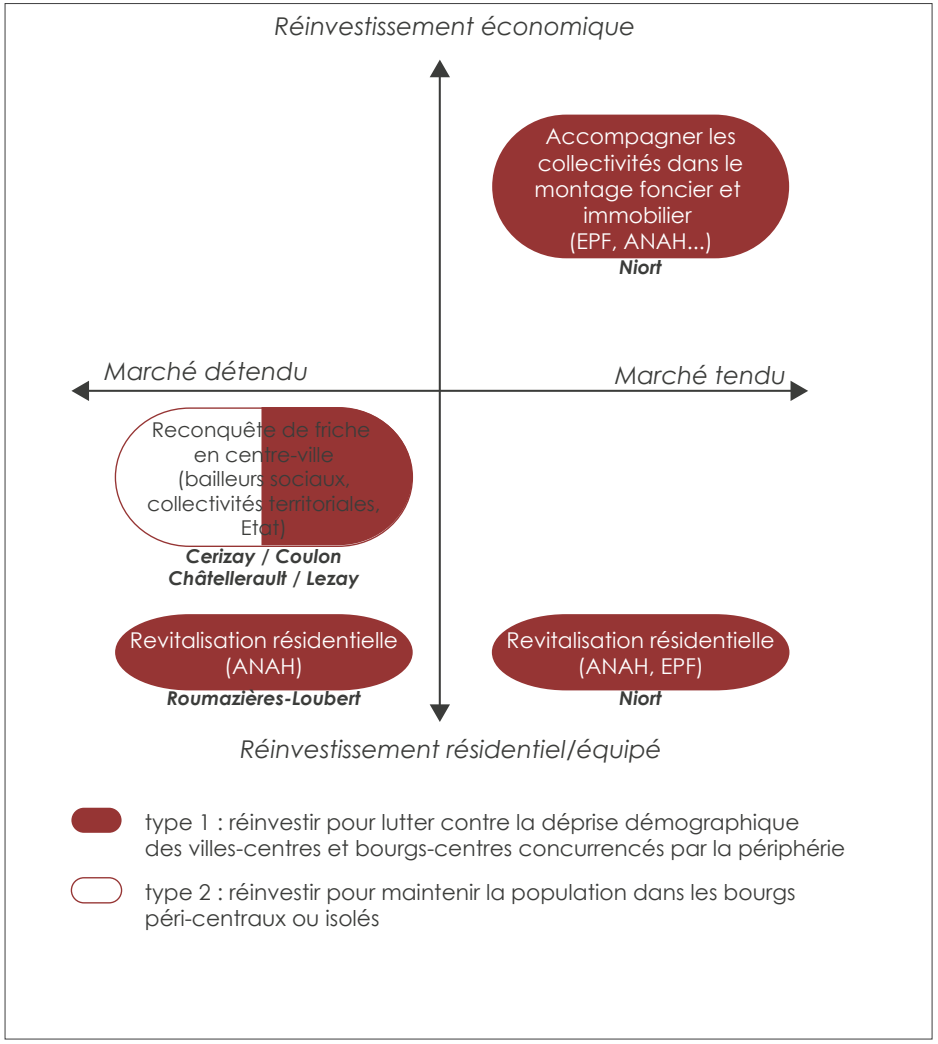
• Dans les communes de taille plus importante, l'envergure de l'opération et la complexité de la programmation a pu nécessiter un accompagnement institutionnel en complémentarité de l'ingénierie locale sur les volets financier et foncier :
A Niort, l'appui de l'EPF-PC dans le cadre de l'opération du Donjon a été indispensable, de même l'appui du bureau d'étude Urbanis a facilité la mise en oeuvre de l'OPAH-RU ;
A Châtellerault, si le projet a favorisé la mise en place d'une ingénierie en régie, les organismes institutionnels ont soutenu le projet sur le plan financier et de la faisabilité architecturale.

SITES ANALYSES				Levier Institutionnel		
				Aménageurs/ constructeurs	Etablissements publics et agences sous tutelle de l'Etat	Collectivités territoriales supra-communales
La Rochelle	La Genette	*Reconquête de friche*	*logements*			
Niort	Centre-ville	*Reconquête du centre-ville*	*Logement - commerces*			
Niort	Carmel	*Valorisation patrimoniale*	*Logements*			
Niort	Parc du Carmel	*Valorisation patrimoniale*	*logements*			
Roumazières-Loubert	OPAH-RR	*Résorption habitat insalubre*	*logements*			
Roumazières-Loubert	Bois d'Etienne	*Reconquête de friche*	*logements*			
Châtellerault	Ancien hôpital	*Reconquête de friche*	*équipements*			
Coulon	Rue du Marais	*Reconquête de friche*	*logements*			
Lezay	Le Moulin du Marais	*Reconquête de friche*	*équipements*			
Cerizay	La Herse	*Démolition-Reconstruction*	*logements*			
Cerizay	Bricomarché	*Reconquête de friche*	*logements*			
SITES COMPLEMENTAIRES						
Woerth (ALS)	Centre-ville	*Valorisation patrimoniale*	*Logements*			

Etudes de cas phase A

Cas complémentaires

Quel accompagnement pour quel type de programme en Poitou-Charentes ?



Le graphique ci-contre synthétise les types d'accompagnement dont ont pu bénéficier les collectivités retenues dans l'étude pour mener à bien leur projet de réinvestissement en centre-urbain ou en centre-bourg.

En fonction du type de renouvellement urbain que souhaitera mettre en place la collectivité (reconquête résidentielle-équipement ou économique), les organismes institutionnels à cibler devront être identifiés à l'amont.

OPÉRATION EXEMPLAIRE HORS POITOU-CHARENTES

Woerth (1 800 habitants - Communauté de communes Sauer-Pechelbronn - 67) _ Partenariat collectivité / EPFL - **Partenariat multiple pour densifier le centre-bourg**

Intervention d'Alain FUCHS, Maire de Woerth, accompagné de Benoît GAUGLER, directeur de l'EPFL

Le projet

Ancien restaurant et logements réhabilités

Dans un contexte général d'émiettement de l'urbanisation en Alsace du Nord, une stratégie intercommunale a été définie pour enrayer le déclin du rôle de centralité de Woerth au sein de la communauté de communes. Le choix des élus s'est porté sur la revitalisation du centre-ville de Woerth lui-même, en endiguant la dégradation du patrimoine bâti et la disparition progressive des commerces. Deux bâtiments dégradés ont fait l'objet d'une opération d'acquisition-réhabilitation, en vue de la réalisation de logements sociaux adaptés aux personnes âgées. Un espace commercial est en projet sur l'îlot limitrophe, mais nécessite la finalisation des acquisitions foncières.

Les outils et pratiques de maîtrise du foncier
La commune de Woerth et l'intercommunalité ont fait le choix d'une intervention publique directe. L'établissement public foncier d'Alsace a acquis les immeubles, sous convention avec la commune, transférés par la suite à la Communauté de Communes. **La Communauté de Communes assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de réhabilitation et de démolition nécessaires. Une fois les travaux réalisés, les logements seront cédés à un bailleur social**. Cette opération de renouvellement urbain est complexe à plusieurs titres. Les difficultés d'acquisitions foncières liées au grand nombre de propriétaires ont été surmontées en découpant la programmation en deux tranches. Le bâti, bien que dégradé, présentait une forte qualité patrimoniale, laquelle a été prise en compte lors des travaux de réhabilitation. **Le facteur clé de la réussite de l'opération a été la synergie des acteurs publics autour du projet. Les acquisitions ont été anticipées, grâce au portage de l'EPFL. Les subventions accordées par le Conseil Général, l'Etat et l'Europe se sont révélées essentielles** pour l'équilibre financier de l'opération.

POUR ALLER PLUS LOIN

- *La CCI Poitou-Charentes : http://www.poitou-charentes.cci.fr/*
- *Le réseau des sites de la CCI : Angoulême (http://www.angouleme.cci.fr/), Cognac (http://www.cognac.cci.fr/), Rochefort et Saintonge (http://www.rochefort.cci.fr/), Deux-Sèvres (http://www.deux-sevres.cci.fr/), La Rochelle (http://www.larochelle.cci.fr/), Poitiers (http://www.poitiers.cci.fr/)*
- *La CDC Poitou-Charentes : http://www.caissedesdepots.fr/actualites/toutes-les-actualites/en-regions/actualites-en-region/poitou-charentes.html*
- *La DREAL Poitou-Charentes et les DDT(M) :*
  http://www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr/amenagement-et-foncier-r594.html
  http://www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr/ville-durable-r230.html
  http://www.charente.gouv.fr/Services-de-l-Etat/Agriculture-environnement-amenagement-et-logement/Direction-departementale-des-territoires
- *L'EPF PC : www.epfpc.fr/*
- *L'Anah : http://www.anah.fr/*
- *L'ADEME Poitou Charentes : http://www.ademe-poitou-charentes.fr/*

2. Analyse des leviers d'action génériques

A. LEVIERS FONCIERS

B. LEVIERS RÉGLEMENTAIRES

C. LEVIERS FINANCIERS

PRÉAMBULE

Les leviers d'action "génériques" renvoient aux moyens classiques auxquels les collectivités peuvent avoir recours lorsqu'elles engagent une opération d'aménagement.

2. Analyse des leviers d'action génériques

A. LEVIERS FONCIERS

B. LEVIERS RÉGLEMENTAIRES

C. LEVIERS FINANCIERS

DÉFINITION

L'action sur le foncier est un préalable indispensable pour réaliser les opérations de réinvestissement des centres. En effet, le foncier en centre-ville est rare, recherché, souvent morcelé et potentiellement pollué ou nécessitant des démolitions. Ces contraintes potentielles nécessitent d'établir une **stratégie foncière** pour identifier et acquérir le foncier. Elle s'élabore en répondant à trois questions :

1/ Qui ?

Les acquéreurs du foncier sont soit publics (à l'initiative des collectivités locales, seules ou avec appui des institutions publiques type EPF avec lequel elles signent des conventions), soit privés (propriétaires fonciers qui lotissent ou transfèrent la propriété à un opérateur type promoteur immobilier).

2/ Comment ?

Trois moyens pour acquérir le foncier :

acquisition **à l'amiable** par négociation avec le propriétaire ;

acquisition par **préemption** (acquisition prioritaire par la collectivité d'un bien mis en vente sur lequel elle projette un aménagement) ;

acquisition par **expropriation** à l'aide d'une déclaration d'utilité publique, lorsque les négociations n'ont pas abouti.

3/ Quand ?

• **Par anticipation**
Dans ce cas de figure, il s'agit de constituer une réserve foncière susceptible de porter une opération d'aménagement à plus ou moins long terme (cas de figure des études classées dans l'approche 2). Pour ce faire, la collectivité peut :

identifier les besoins fonciers en relation avec le projet de la collectivité et *les gisements fonciers mutables susceptibles de répondre à ces besoins* (dents creuses, coeurs d'îlot, parcelles densifiables, fonds de jardin, friches, bâtiments et terrains vacants, en vente, à l'abandon, pollués)

mettre en place une veille foncière (surveillance des Déclarations d'Intention d'Aliéner, mise en place d'un périmètre de ZAD, faire valoir le droit de préemption urbain)

constituer une réserve foncière (amiable, par préemption voire expropriation).

• **Par opportunité**
L'acquisition intervient à l'occasion de la mise en vente d'un terrain, sans que l'acquéreur ait anticipé l'achat.

LEVIERS FONCIERS

	Qui ?				Comment ?			Quand ?	
Sous-leviers	Acquisition par une collectivité	Portage foncier EPF	Acquisition par un opérateur public	Acquisition par un opérateur privé	Acquisition amiable	Acquisition par expropriation	Acquisition par préemption	Par anticipation (veille foncière)	Par opportunité
Outils		***Convention***				***Déclaration d'Utilité Publique (DUP)***	***Droit de Préemption Urbain (DPU)***	***DPU/DIA***	
								Zone d'Aménagement Différé (ZAD)	
								Observatoire du foncier	

MISE EN OEUVRE

1/ QUI PEUT PORTER LE FONCIER ?

•La collectivité locale

La collectivité peut acquérir les terrains présentant une localisation stratégique pour son développement (dents creuses en centre-ville, bâtis vacants,...), ou au contraire dont elle veut prévenir la dégradation (risque de formation de friche…).

•L'appui de l'EPF

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes a pour mission d'accompagner les collectivités dans leurs politiques foncières, notamment dans les secteurs de renouvellement urbain, secteur d'intervention maintenant privilégiés par l'EPF. Pour cela, trois modalités d'actions :

 # A long terme : durant la phase d'anticipation foncière, l'EPF peut accompagner la commune dans la définition du volet foncier de son projet de territoire, par :
- une étude de besoins fonciers, quel que son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives et dans un objectif de cohérence à large échelle ;
- une étude sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, suivie par une étude de gisement foncier (identification au sein de l'enveloppe urbanisée des sites mutables pouvant accueillir une opération en renouvellement de l'existant ou en densification);

 # A moyen terme : durant la phase pré-opérationnelle, l'EPF appuie la commune dans la réalisation des études (**programmation, faisabilité économique**) préalables à l'acquisition du foncier ;

 # A court terme : durant la phase de réalisation, l'EPF peut acquérir le foncier (à l'amiable, par préemption ou par expropriation) et peut réaliser un **portage de terrains** pour le compte des collectivités dans le cadre d'une **convention de projet et uniquement** à condition qu'un projet soit défini. Le modèle conventionnel issu du Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 définit un certain nombre de conditions liées à la signature d'une convention
La réalisation des acquisitions s'effectue sous un délai compris entre 3 et 5 ans. A cette fin, la collectivité peut déléguer à l'EPF l'exercice du droit de préemption urbain, ou instaurer une Déclaration d'Utilité Publique au bénéfice de l'EPF. La cession du foncier vers la collectivité ou de l'opérateur désigné peut être assortie d'un cahier des charges, afin de garantir le programme et l'équilibre financier du projet. Une fois la cession effectuée, un délai de 3 ans est fixé par le modèle conventionnel issu du Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 pour obtenir le permis de construire ou d'aménager ou pour engager les travaux.

Pour les opérations de renouvellement urbain en centre-bourg, l'accompagnement en ingénierie durant la phase pré-opérationnelle constitue un levier important en vue de mener à bien des opérations de renouvellement en centre-bourg. En effet, le montage d'opération s'avère plus complexe au sein du tissu existant (coût de démolition, morcellement foncier, temps long du projet…), alors même que les communes de petite taille sont peu dotées en ingénierie. Les exemples picto-charentais développés plus bas illustrent la stratégie d'accompagnement de l'EPF en matière foncière.

•Le rôle des bailleurs dans les montages fonciers

Les bailleurs sociaux (Office Publics de l'Habitat et Entreprises Sociales pour l'Habitat), dont la vocation est de produire des logements sociaux, n'exercent pratiquement aucune action volontariste en matière de portage foncier. Il est exceptionnel qu'ils s'engagent dans une acquisistion foncière dans le but de se constituer une réserve foncière, c'est-à-dire sans définition préalable d'un progamme de construction.

On peut cependant faire état de deux exceptions à ce principe :
- **certains bailleurs sociaux interviennent en tant qu'aménageur** et, dans ce cadre, acquièrent du foncier non exclusivement réservé à la constuction de logements sociaux ;
- **dans le cadre de d'opérations de rénovation urbaine** (qui peuvent ne pas être corrélées à l'ANRU), le foncier propriété de bailleurs sociaux, libéré par démolition de bâtiments ou par simple densification, permet de considérer que ces bailleurs exercent un rôle de porteur foncier.

•Le portage par des opérateurs privés

L'investisseur privé se porte acquéreur du foncier à condition que l'opération immobilière soit réalisable à court terme. Le promoteur se porte acquéreur d'un terrain avec des conditions suspensives (obtenir un PC purgé de recours, vérification de la commercialité et de la rentabilité du projet à travers l'obtention d'un taux de précommercialisation suffisant). Sous ces conditions, le promoteur peut intervenir pour des opérations «classiques». Cependant, réunir toutes ces conditions est rare, en particulier pour les communes relevant du type 2 de l'étude.

MISE EN OEUVRE

2/ DE QUELLES MANIÈRES SE PORTER ACQUÉREUR ?

Trois modes d'acquisition sont envisageables : à l'amiable, par préemption ou par expropriation.

- **Les acquisitions à l'amiable**

Une part des acquisitions se fait à l'amiable, généralement sur proposition du propriétaire désireux de vendre. Dans le cas de figure du départ ou d'une fermeture d'activité en centre-ville, la collectivité peut ainsi éviter la formation d'une friche pouvant se dégrader et ainsi dévaloriser le centre.
Le prix est négocié. Les collectivités n'ont plus à se conformer à l'avis des Domaines. Ce dernier doit seulement être joint à la délibération autorisant la vente ou l'acquisition.

- **Les acquisitions par préemption**

Les collectivités disposant d'un document d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme, Plan d'Occupation des Sols (POS) ou carte communale) peuvent instituer un périmètre de droit de préemption urbain dans les zones urbanisées ou à urbaniser de leur territoire.
Ce droit permet à la commune d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier lorsque celui-ci est sur le point d'être vendu, afin de mener à bien ses projets d'aménagement, sans avoir à recourir à l'expropriation. Il peut être délégué à un concessionnaire, comme l'Etablissement Public Foncier. Ce droit s'exerce uniquement lorsqu'un projet précis est formulé afin d'éviter les contentieux.
Malheureusement, les nombreuses communes rurales qui n'ont pas de document d'urbanisme, soumises au Règlement National d'Urbanisme, ne disposent pas de ce droit.

L'acquisition par préemption, qui se fait au moment où le propriétaire décide de vendre, implique un coût de portage foncier supplémentaire pour la collectivité, car celle-ci achète le bien avant la mise en oeuvre opérationnelle du projet. Par ailleurs, cela implique une bonne connaissance du marché immobilier sur le territoire.

- **Les acquisitions par expropriation**

Elles sont précédées d'une Déclaration d'Utilité Publique, (DUP) prononcée en règle générale par le Préfet, après la tenue d'une enquête publique. Par la suite, une ordonnance d'expropriation est prononcée par le juge. Elle transfère la propriété des biens à l'expropriant. La prise de possession du bien ne peut intervenir qu'après paiement du prix définitif ou, dans certains cas, cautionnement de ce prix.

L'expropriation peut être mobilisée sans pour autant être déclenchée si d'autres moyens d'acquisition ont abouti. Ce moyen est ainsi à retenir en dernière instance, lorsque toutes les possibilités d'acquisition amiable ont été épuisées et lorsque la (ou les) propriété(s) restant à acquérir est (sont) indispensable(s) pour la réalisation d'une opération d'ensemble.

Dans les centres-villes de type 1, pouvant présenter des structures foncières complexes propres aux tissus déjà constitués, et éventuellement détenus en multipropriété, la procédure d'expropriation est envisageable pour réaliser une opération de renouvellement urbain.

Dans des secteurs de centre-bourg, le recours à ce mode d'acquisition est plutôt rare, car l'expropriation d'une seule parcelle ne peut justifier l'utilité publique et il est assez peu fréquent de voir une collectivité s'engager dans une opération nécessitant l'acquisition de plusieurs parcelles contigües.

POINT DE VIGILANCE

Les risques de l'acquisition par préemption

La collectivité prend un risque si elle s'inscrit dans une politique foncière d'acquisition en se fondant uniquement sur les exigences des vendeurs, sans s'appuyer sur des études lui assurant qu'une sortie économique de l'opération est envisageable, en cohérence avec ses objectifs stratégiques. Par ailleurs, la collectivité peut ne pas être informée de transferts de propriétés réalisés à l'aide de ventes de parts de sociétés. Afin d'éviter cette situation, on peut préconiser la mise en place d'un **Droit de Préemption Urbain Renforcé** : les dernières dispositions de l'article L.213-1-3° du code de l'urbanisme (Loi ALUR) instituent en effet un droit de préemption urbain (DPU) systématique en cas de cession de la majorité des parts d'une SCI.

ZOOM

Les freins à une opération d'aménagement faute d'acquisition foncière - Opération Bricomarché (Cerizay)

Dans le cas de l'opération réalisée en centre-ville de Cerizay, la collectivité a eu recours à l'aquisition à l'amiable, à la fois pour le foncier du Bricomarché et de celui du garage mitoyen en signant une convention de substitution avec le propriétaire. En revanche, malgré deux années de négociation, la propriétaire d'un autre terrain mitoyen n'a pas souhaité céder son foncier. Par conséquent, le périmètre de l'opération a du être modifié.

MISE EN OEUVRE

3/ À QUEL MOMENT SE PORTER ACQUÉREUR ?

La collectivité qui souhaite constituer une réserve foncière peut intervenir en trois temps :

• Court terme : saisir les opportunités foncières

Acquérir du foncier sur opportunité présente le risque de porter du foncier sur plusieurs années, le temps de définir la programmation et le montage du projet. Mais cette acquisition préalable permet d'éviter la hausse des prix, voire la spécultation foncière pendant la durée du portage. Elle permet également le maintien du site en l'état. La mise en place d'un périmètre de droit de préemption urbain, s'il existe un document d'urbanisme communal, permet à la collectivité de saisir les opportunités de façon prioritaire. Par la suite, il est souvent indispensable que les collectivités cèdent le foncier à coût subventionné pour que les opérations soient possibles.

• Réaliser des réserves foncières à moyen terme

A moyen terme (trois à six ans), la collectivité s'inscrit dans une démarche de projet urbain, tout en prenant le temps d'anticiper les leviers nécessaires à sa mise en œuvre.

Après avoir défini la localisation et la programmation sommaire du projet, la collectivité peut conduire des études pré-opérationnelles, afin de préciser le périmètre du projet, le programme et le bilan financier prévisionnel. En fonction des contraintes identifiées, elle peut mettre en place les outils réglementaires et fonciers adaptés (emplacements réservés, droit de préemption urbain, déclaration d'utilité publique).

La collectivité identifie également les évolutions réglementaires nécessaires pour assurer la compatibilité du projet avec le document d'urbanisme. Même si l'acquisition foncière a lieu en amont, il convient d'anticiper les délais de modification/révision du document d'urbanisme à venir.

• Réaliser des réserves foncières à long terme

Les collectivités dispose d'un outil, la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour procéder à des réserves foncières à long terme, qui permettent de lutter contre la spéculation foncière. La ZAD est une procédure qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du droit de préemption, de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière de terrains où il est prévu à terme une opération d'aménagement, et ainsi d'éviter que l'annonce de ce projet ne provoque une envolée des prix.
Souvent utilisé dans le cadre de projet d'extension, il peut également être utilisé dans un tissu urbain constitué.

Pendant toute la durée de validité de la ZAD - soit 6 ans, éventuellement renouvelable une fois -, la collectivité peut exercer, conformément à l'objet de la ZAD, un droit de préemption sur toute transaction qui serait envisagée par un propriétaire. L'autre intérêt de la ZAD est de fixer une date de référence pour l'estimation foncière au moment de sa création. Ainsi, les évolutions ultérieures des règles de construction seront sans effet sur les valeurs foncières. Cet outil est particulièrement adapté en secteur tendu.

POINT DE VIGILANCE
La ZAD est compatible avec le renouvellement urbain.

L'outil ZAD ne sert pas uniquement pour les aménagements en extension : il est également adapté en tissu urbain constitué, notamment dans les dents creuses densifiables, que la commune soit dotée d'un document d'urbanisme ou non.

ZOOM
L'acquisition foncière par opportunité : des écueils à éviter

Sur le panel des fonciers acquis par les collectivités dans les études de cas, tous ont fait l'objet d'une acquisition par anticipation. Par exemple, la commune de Coulon a acquis la station-service à l'amiable dès la cessation de l'activité en 2005, sans avoir identifié au préalable de vocation pour ce site. Le projet d'habitat intergénérationnel n'a été formulé que cinq ans plus tard.
Pour parvenir à concilier les acquisitions par opportunité avec le temps long du projet urbain, il est important de définir les secteurs les plus stratégiques de la commune, et de mener une veille foncière à travers le suivi des déclarations d'intentions d'aliéner (DIA) afin de suivre l'évolution des prix (pour anticiper sur l'équilibre financier du projet) et de repérer les opportunités.

LEVIERS FONCIERS IDENTIFIÉS DANS LES ETUDES DE CAS

La plupart des opérations étudiées se situent sur des terrains dont la libération a résulté du départ d'une activité ou de la dégradation du bâti. L'intervention foncière de la collectivité a plutôt été subie que programmée, au gré des opportunités. Seules les acquisitions foncières de Roumazières-Loubert et du quartier de la Herse à Cerizay ont été engagées dans le cadre d'un projet stabilisé à l'amont.

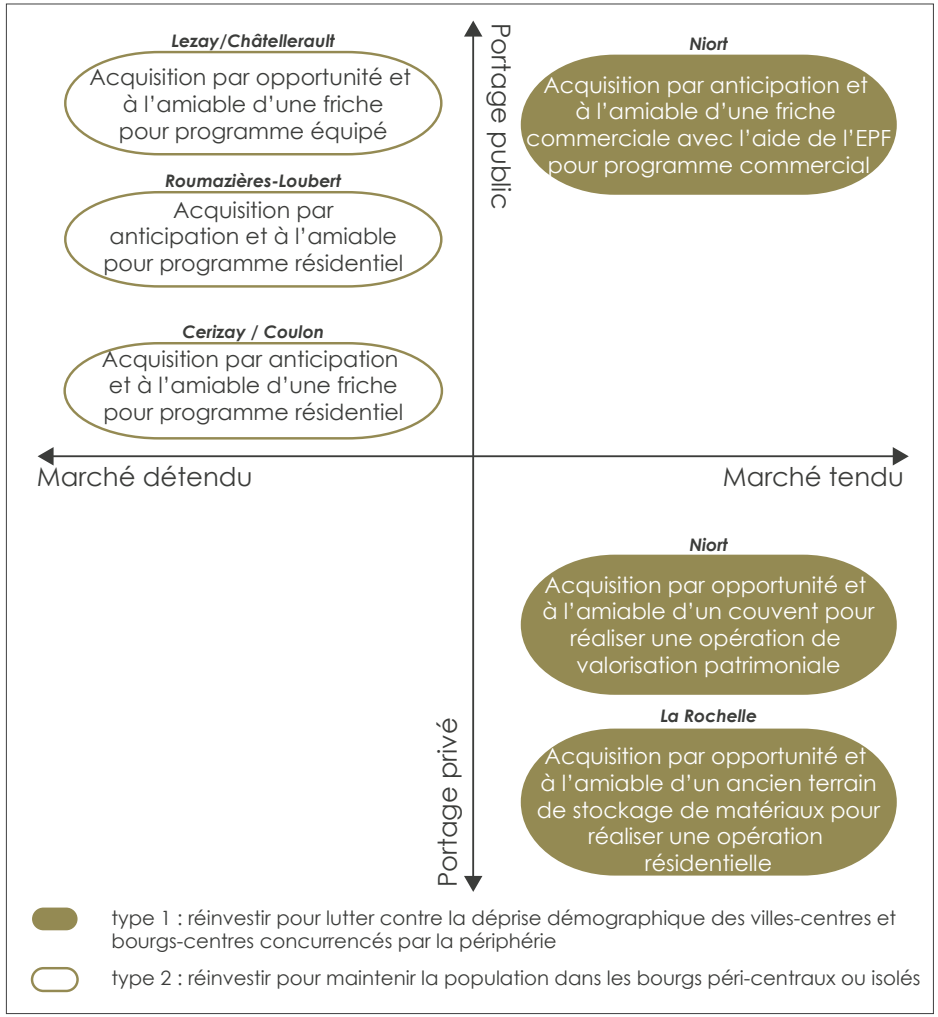
Le mode le plus courant d'acquisition foncière est effectué par les collectivités locales, à l'amiable et par opportunité, avec éventuellement le soutien de l'EPF-PC.

SITES ANALYSES				LEVIERS FONCIERS IDENTIFIES					
				Acquisition par une collectivité	Portage foncier EPF	Acquisition foncière par un opérateur privé	Acquisition amiable	Par anticipation (veille foncière)	Par opportunité
La Rochelle	La Genette	*Reconquête de friche*	*logements*						
Niort	Centre-ville	*Reconquête du centre-ville*	*Logement - commerces*						
Niort	Carmel	*Valorisation patrimoniale*	*Logements*						
Niort	Parc du Carmel	*Valorisation patrimoniale*	*logements*						
Roumazières-Loubert	OPAH-RR	*Résorption habitat insalubre*	*logements*						
Roumazières-Loubert	Bois d'Etienne	*Reconquête de friche*	*logements*						
Châtellerault	Ancien hôpital	*Reconquête de friche*	*équipements*						
Coulon	Rue du Marais	*Reconquête de friche*	*logements*						
Lezay	Le Moulin du Marais	*Reconquête de friche*	*équipements*						
Cerizay	La Herse	*Démolition-Reconstruction*	*logements*						
Cerizay	Bricomarché	*Reconquête de friche*	*logements*						
SITES COMPLEMENTAIRES									
Puilboreau	Centre-ville	*Friche ?*	*Esp. public Log/com.*						
Loudun	Centre-ville	*Réduction de la vacance*	*Logements commerces*						
Saint-Maixent	Centre-ville	*Démolition-Reconstruction*	*Logements Commerces*						
Orbey (ALS)	Centre-ville	*Reconversion de friche*	*Equi. Publics*						

Etudes de cas phase A

Cas complémentaires

Quel opérateur foncier (public ou privé) a été privilégié dans les cas étudiés ?



Les opérateurs fonciers diffèrent selon les enjeux auxquels sont confrontées les territoires.

• Portage public du foncier

Niort, étude de cas relevant du type 1 (centre-ville ou centre-bourg concurrencé par la périphérie), a bénéficié du soutien de l'EPF-PC pour réaliser l'opération du passage du Donjon. L'acquisition du foncier et du bâti a permis la mise en oeuvre de cette opération de renouvellement urbain. L'implication de l'opérateur commercial d'envergure (groupe H&M) a également été un facteur déterminant de l'opération. La conjonction du soutien institutionnel (EPF-PC) dans le projet de reconquête du centre-ville et de l'intérêt d'un opérateur commercial pour ce site expliquent la réussite du projet.

Pour les études de cas relevant du type 2 (villes et bourgs périphériques ou isolés dont la population est à maintenir, souvent caractérisés par un marché détendu), l'acquisition publique est systématique. Le foncier est acquis par les collectivités de manière anticipée ou opportuniste. Elles ont toutes porté le foncier durant plusieurs années avant la mise en oeuvre opérationnelle du projet. Toute la question est de savoir comment inciter l'intervention d'un investisseur ou d'un bailleur social dans ce type de marché. Un coût minime du foncier peut alors constituer un levier. En effet, la collectivité peut faire le choix de céder le foncier à un bailleur social à un prix modéré afin de les attirer (Coulon, Cerizay). Les investisseurs privés sont peu intéressés par les marchés détendus, sauf à mettre en place des mesures réglementaires ou financières incitatives.

• Portage privé du foncier

Cette situation se retrouve dans les communes de type 1 (centre-ville ou centre-bourg concurrencé par la périphérie) dans un contexte de marché tendu. Le promoteur immobilier saisit une opportunité foncière (comme les études de cas du carmel de Niort et de l'opération Eugène Delacroix à La Rochelle), parfois assortie d'une incitation réglementaire (comme à Niort, où la mise en place d'une ZPPAUP et d'une DUP restauration immobilière ont permis la défiscalisation Malraux des coûts de rénovation du patrimoine bâti pour les bailleurs privés).

AUTRES EXEMPLES PICTO-CHARENTAIS D'ACTIONS FONCIÈRES DE L'EPF POITOU-CHARENTES EN FAVEUR DU RENOUVELLEMENT URBAIN

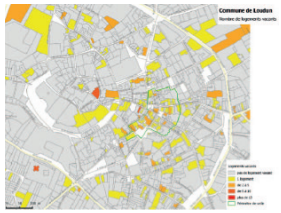
Puilboreau (5 600 hab) _ **Appui de l'EPF-PC auprès de la collectivité pour une opération de réinvestissement de centre-bourg**

Le projet

Réinvestir une friche en centre-ville pour un programme mixte. La place de 2000 m2 en centre-bourg fait l'objet d'un projet de requalification d'espace public et de construction d'un programme mixte de logements et de commerces.

Les outils

La commune et l'EPF ont signé une convention en vue du réaménagement de la place Charles de Gaulle.



Loudun (6 800 hab) _ **Appui de l'EPF-PC auprès de la collectivité pour réduire la vacance immobilière et dynamiser le commerce de proximité en centre-bourg**

Le projet

Redynamiser le centre-bourg sur le plan démographique (accompagner la commune dans la réduction de la vacance immobilière, créer 100 nouveaux logements) et commercial (maintenir voire développer les commerces et services de proximité).

Les outils

L'EPF accompagne la commune pour l'acquisition foncière et la recherche d'opérateurs qui devront formuler des projets en adéquation avec les ambitions de la collectivité. Parallèlement, la commune s'engage à améliorer le cadre de vie en centre-bourg pour attirer les futurs habitants (espaces publics, voie douce, stationnement...)

Saint-Maixent (6 850 hab) _ **Appui de l'EPF-PC pour reconquérir le centre-bourg**

Le projet

Rédynamiser le centre par réhabilitation et reconversion de logements vacants et de commerces pour répondre à la demande locale (davantage de logements de petite surface)

Les outils

L'EPF aide la commune à identifier les besoins et sites d'intervention, avant acquisition et destruction si nécessaire.

OPÉRATION EXEMPLAIRE HORS POITOU-CHARENTES

Orbey (3 600 habitants - 68) - **Acquisition foncière par anticipation (veille foncière) et définition du projet de manière concommitante**

Reconversion de la friche «Profil industries» (ZAC de la Weiss)

Acteur : Antoine BALTHAZARD, adjoint au Maire Honoraire, en charge du dossier à l'époque

Le projet

Cette opération-tiroir a été engagée par la commune d'Orbey sur plus d'une dizaine d'années, afin d'anticiper le risque de formation d'une friche indutrielle au coeur de la commune. L'entreprise «Profil Industries» ayant manifesté le souhait de déménager, la commune, en partenariat avec le SIVOM, a aménagé un nouveau site industriel en entrée de ville. La friche industrielle a été rachetée par la commune, et accueille aujourd'hui des équipements publics (écoles, crèche...). Les anciennes écoles ont dans le même temps été réhabilitées, et reconverties vers un nouvel usage économique. La mobilisation de cette friche a ainsi servi un vaste projet de recomposition urbaine du centre-bourg, permettant d'intégrer les besoins d'équipements et l'amélioration du plan de circulation dans une même logique d'ensemble en coeur de bourg.

Les outils et pratiques de maîtrise du foncier

Le déménagement de l'industrie «Profil Industrie» soulevait d'importants enjeux pour la commune, du point de vue du maintien de l'emploi et de l'aménagement urbain. C'est pourquoi la commune s'est impliquée de façon proactive, en anticipant les futurs besoins fonciers des industriels. Dans le même temps, elle a saisi l'opportunité de la libération des terrains industriels dont la localisation était stratégique pour le développement de son coeur de bourg. Pour cette opération d'envergure, nécessitant un important préfinancement des équipements publics, l'outil opérationnel le plus adapté est la Zone d'Aménagement Concertée. La commune a été accompagnée dans la définition de la programmation et du montage financier par la SEMHA (Société d'Economie Mixte), délégataire de l'opération. La concertation auprès des habitants est également une étape importante dans la définition du projet.

L'anticipation par la collectivité des besoins fonciers, tant sur le plan du développement économique que des équipements publics dans une approche d'ensemble est le principal facteur de la réussite de l'opération. Cette opération a été engagée sur le long terme, à partir des besoins recensés en équipements et en développement économique.

POUR ALLER PLUS LOIN

• *Site internet de l'EPF Poitou-Charentes : www.epfpc.fr/*

Fiches outils
• *la Zone d'aménagement concerté : http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/zac-fiche-de-monsieur-seydou-a533.html*
• *Le droit de préemption urbain : http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/droit-de-preemption-urbain-r24.html*
• *L'Association foncière urbaine de projet (AFUP) : http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/association-fonciere-urbaine-de-projet-afup-r278.html*
• *Bail emphytéotiques, bail à construction, bail à réhabilitation : http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/bail-emphyteotique-bail-a-construction-et-bail-a-a568.html*
• *Cession gratuite de terrain http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/cession-gratuite-de-terrain-r20.html*

2. Analyse des leviers d'action génériques

A. LEVIERS FONCIERS

B. LEVIERS RÉGLEMENTAIRES

C. LEVIERS FINANCIERS

DÉFINITION

D'initiative publique, le levier réglementaire s'adresse à l'ensemble des acteurs publics et privés de l'aménagement : propriétaires et opérateurs publics comme privés.

A travers les documents d'urbanisme qu'elle élabore à différentes échelles (SCOT, PLU), la collectivité définit son projet de territoire. Ces documents réglementaires permettent :

• **d'afficher le projet de territoire dans le cadre de l'élaboration du SCoT/PLU/PLUI** composé :

du rapport de présentation ;

du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui est porté à connaissance des acteurs de l'aménagement dans le cadre de la concertation.

• **de mettre en place de mesures incitatives au réinvestissement des villes et bourgs** à destination des acteurs du développement territorial (propriétaires fonciers, opérateurs immobiliers) à travers :

le plan de zonage ;

les règles morphologiques ;

les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

• **de mettre en place des outils prescriptifs** relevant de l'obligation réglementaire.

Leviers réglementaires

Sous-leviers	Affichage du projet politique (SCoT/PLU/PLUI)	Mesures incitatives au réinvestissement du centre-bourg	Mesures prescriptives
Outils	Rapprt de présentation	Plan de zonage	Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)
	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	Règles morphologiques	Opération de Restauration Immobilière (ORI)
	Concertation des acteurs du territoire (habitants, acteurs économiques…)	Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	

MISE EN OEUVRE

1/ AFFICHER LE PROJET DE TERRITOIRE DANS LE CADRE DE L'ÉLABORATION DES DOCUMENTS D'URBANISME

A travers la démarche de planification, la collectivité peut afficher son projet de réinvestissement du centre, et ainsi mettre en valeur le potentiel de densification du tissu existant. Les documents d'urbanisme qui en découlent présentent le projet de territoire à travers l'élaboration de deux pièces majeures :

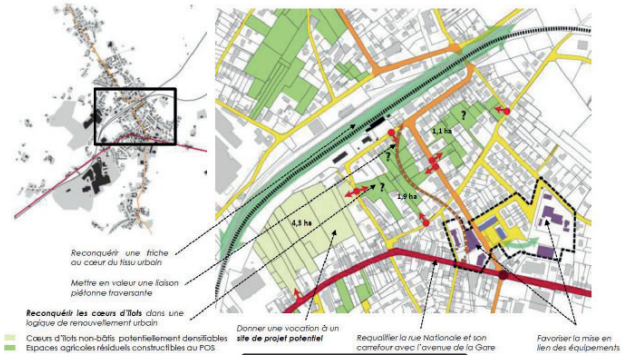
• Le rapport de présentation du SCoT, PLU, PLUI et carte communale

Il s'agit d'un diagnostic qui met en évidence les atouts et faiblesses du territoire, que ce soit sur le plan démographique (attractivité résidentielle, vieillissement de la population…), socio-économique (évolutions des commerces de proximité, emploi), urbain (fonctionnement, offre équipée...) et des formes bâties (bâti remarquable, risques de dégradation du bâti…). Il permet également de réinterroger la vocation des espaces urbains. La finalité du rapport de présentation est de mettre en évidence les enjeux de développement qui nourriront le PADD de ces différents documents (à l'exception de la carte communale, qui ne comporte pas de PADD).

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) renforce le rôle du PLU(i) en matière de promotion du renouvellement urbain et de lutte contre la périurbanisation.
Ainsi, le rapport de présentation du PLU(i) doit désormais analyser les capacités de densification et de mutation des ensembles bâtis, et exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces.

A titre d'exemple, **le rapport de présentation du PLU de Roumazières-Loubert** a mis en évidence les enjeux suivants :
requalifier les cœurs d'îlots du centre-ville ;
reconquérir la rue Nationale comme boulevard urbain et pôle de vie ;
#reconvertir les friches économiques du quartier de la gare.

Plus globalement, le rapport de présentation met en évidence le potentiel de requalification du territoire suivant deux orientations programmatiques : reconquête résidentielle ou usage récréatif et paysager.



Enjeux et potentiels de requalification du secteur Rue Nationale/ Marché couvert/Gare. (Rapport de présentation du PLU de Roumazière-Loubert)

• Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

L'élaboration d'un projet de réinvestissement du centre-ville est un exercice complexe, qui nécessite de mettre en rapport :

les objectifs d'attractivité démographique de la commune au regard du rôle qu'elle joue dans son contexte territorial ;

les disponibilités foncières existantes ;

les enjeux de protection des espaces agricoles et naturels, d'autant plus importants pour les collectivités de type 1 concurrencées par leur périphérie.

L'élaboration du projet de réinvestissement du centre-bourg nécessite ainsi de développer une vision prospective du territoire, tout en prenant en compte les logiques résidentielles et patrimoniales des habitants. La lisibilité du projet de territoire vis-à-vis des habitants est essentielle afin d'identifier une convergence d'intérêts entre la collectivité et les propriétaires. C'est pourquoi la concertation auprès de la population est particulièrement importante à l'étape de l'élaboration du PADD. Réunions publiques, diagnostics en marchant, expositions dans l'espace public, rencontres avec les conseils de quartiers constituent autant de moyens d'interroger les habitants et propriétaires sur leur vision du réinvestissement du centre-ville et centre-bourg.

MISE EN OEUVRE

2/ METTRE EN PLACE DES MESURES INCITATIVES AU RÉINVESTISSEMENT DES VILLES ET BOURGS

Grâce aux outils réglementaires, il est possible d'orienter le développement urbain sans interventionnisme.

• Le plan de zonage du PLU/PLUI

Il identifie les zones urbaines constructibles (zones U), les zones d'urbanisation futures (AU) et les zones à préserver (A et N). Dans les communes périurbaines et rurales au marché détendu, le mode de développement prédominant est l'extension urbaine sur du foncier agricole en zone AU, moins cher et plus facile à aménager. Pour inciter à la réalisation d'opérations denses en centre, plus complexes du point de vue foncier et du montage économique, il est important de modérer les surfaces constructibles en extension, et de mettre en valeur le potentiel foncier localisé dans le tissu urbain existant.

Cette stratégie est à mener à plusieurs échelles (communale et supra-communale) afin d'afficher une cohérence en matière d'aménagement du territoire, limitant ainsi la concurrence territoriale en la matière.

La loi ALUR réaffirme le constat d'un manque d'optimisation des potentialités foncières localisées au sein du tissu existant du fait du surdimensionnement des zones A Urbaniser en extension. C'est pourquoi elle renforce l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU (zones non équipées destinées à l'urbanisation future). Pour toute ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, le PLU doit désormais faire l'objet d'une modification avec délibération motivée, ou d'une révision dans le cas de zones datant de plus de neuf ans.

• Le règlement du PLU

Rédiger les articles de manière à pouvoir jouer sur la hauteur, l'emprise bâtie, l'implantation par rapport aux limites parcellaires et le stationnement afin d'encourager une densification dans la dentelle du centre-bourg et d'équilibrer l'opération, tout en encadrant les gabarits des futurs projets. La collectivité doit s'accorder de la souplesse pour ne pas bloquer la diversité des solutions de densification.

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrites dans le PLU

Elles permettent de définir les principes d'aménagement futur à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier, que ce soit en termes de fonctions ou de formes urbaines. Elles peuvent prendre la forme de schéma d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics » (L.123-1-4 du code de l'urbanisme).

Le PLU de Grand Poitiers a inscrit la nécessité de renouveler la ville sur elle-même dans son PADD. Il a également développé les conditions de mise en oeuvre de ce renouvellement en une OAP thématique. Celle-ci décrit les objectifs, les modalités, puis les principes généraux des opérations selon le type de tissu urbain existant dans laquelle elle s'insère.

ZOOM
Articuler procédure opérationnelle, procédure de désignation d'un opérateur et procédure d'adaptation des documents d'urbanisme
Ces procédures sont totalement indépendantes : il est ainsi possible de désigner un opérateur pour un projet non conforme au PLU. Des conditions suspensives sont alors prévues dans le contrat entre la collectivité et l'opérateur.
La collectivité doit tenir compte de la longueur des procédures. L'organisation d'une consultation de promoteur peut s'étendre sur plus d'un an. Par ailleurs, le projet du dossier de consultation peut ne pas être conforme au PLU. Il s'agit donc d'articuler, en fonction des contraintes de rapidité de mise en œuvre, les différentes procédures, de définir des invariants et des marges d'ajustement.

ZOOM
L'incitation à plus de renouvellement urbain suite aux opérations d'aménagement étudiées
A Coulon, l'opération de la Rue du Marais s'est avérée être une réussite tant sur le plan urbain que sur le plan de la satisfaction des résidents. De ce fait, la collectivité souhaite désormais identifier les dents creuses densifiables dans le tissu constitué et limiter les surfaces ouvertes à l'urbanisation en extension. Pour ce faire, elle profitera de la futur révision de son PLU.

MISE EN OEUVRE

3/ METTRE EN PLACE DES DISPOSITIFS SPECIFIQUES

• Dispositifs réglementaires pour sauvegarder le patrimoine bâti

De nombreux villages et villes picto-charentaises misent sur la valorisation du patrimoine bâti et paysager pour relancer l'attractivité résidentielle et touristique de leurs centres urbains. La requalification des espaces publics, la réhabilitation du patrimoine culturel et religieux, ou encore la labellisation en tant que « Ville et pays d'art et d'histoire » ou « Petite cité de caractère » contribuent à promouvoir la dynamique d'investissement privé dans la réhabilitation du patrimoine bâti.

Les Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP – Ex ZPPAUP) et les Secteurs Sauvegardés posent un cadre réglementaire en vue de la mise en valeur harmonieuse du patrimoine à l'échelle d'un quartier ou d'une ville.
L'objectif principal de l'AVAP est ainsi d'encadrer les projets architecturaux et urbains, afin de s'assurer qu'ils n'altèrent pas la qualité patrimoniale des bâtiments. Au sein d'un périmètre d'AVAP, les travaux de construction/démolition/modification de l'aspect des immeubles sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
L'AVAP favorise une restauration respectueuse de l'unité architecturale d'un secteur, en définissant des règles d'implantation et de volumétrie, ou encore en prescrivant l'utilisation de matériaux. Ces règles sont annexées au document d'urbanisme en vigueur.

L'instauration de Secteurs Sauvegardés permet de garantir la conservation, la restauration et la mise en valeur d'un périmètre d'intérêt patrimonial à travers l'élaboration de règles d'urbanisme spécifiques (le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur), qui se substitue au Plan Local d'Urbanisme.

Afin d'inciter des investisseurs à engager des travaux de restauration patrimoniale, les outils réglementaires de l'AVAP et du Secteur Sauvegardé, combinés à une Déclaration d'Utilité Publique, permettent aux propriétaires et futurs acquéreurs de logements locatifs localisés dans un immeuble ancien et faisant l'objet d'une restauration complète, de bénéficier du dispositif de défiscalisation Malraux (réduction d'impôt du coût des travaux de restauration de 22% dans les ZPPAUP et de 30% dans les Secteurs Sauvegardés, étalée sur la durée des travaux, pendant quatre ans maximum).
Ainsi, la conjonction entre un dispositif d'ordre réglementaire et un autre d'ordre fiscal peut encourager l'intervention d'opérateurs immobiliers spécialisés dans la valorisation patrimoniale, à l'image de l'opération du carmel à Niort.

• Mesures coercitives pour lutter contre l'habitat indigne à destination des propriétaires

Le maire ou, le cas échéant, le président d'EPCI compétent en matière d'habitat disposent d'un pouvoir de police leur permettant de prescrire par arrêté de péril la réparation ou la démolition d'un immeuble dont l'état est susceptible de compromettre la santé et/ou la sécurité publique.

La loi ALUR fait émerger l'intercommunalité comme l'échelon pertinent en matière de lutte contre l'habitat indigne, en confiant aux EPCI compétents en matière d'habitat les prérogatives spéciales détenues par les maires (arrêté de péril notamment) et par le préfet (pouvoir de police sur les locaux insalubres, etc).

Au sein d'une politique globale de restauration et de mise en valeur du patrimoine bâti, la collectivité peut mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, incitant les propriétaires privés à effectuer des travaux d'aménioration de leur logement, soutenus par des financements de l'Anah. L'OPAH peut devenir OPAH-Renouvellement Urbain si elle est inscrite dans un projet urbain global, comprenant un volet d'aménagements urbains et un volet social, ou OPAH-Revitalisation Rurale pour les bourgs ruraux.

Pour les «points durs» résistant à l'incitation, la collectivité peut mettre en oeuvre des opérations coercitives d'éradication de l'habitat insalubre, privées ou publiques, parfois complexes :
- **en Opération de Restauration Immobilière (ORI)**, qui permet à la collectivité de prescrire aux propriétaires d'immeubles dégradés des travaux de restauration ou de réhabilitation au sein d'un périmètre délimité par une déclaration d'utilité publique restauration immobilière, sous peine d'expropriation.
Cette procédure a été mise en oeuvre à Niort sur 21 immeubles dégradés.
- **en Opération d'Aménagement (OA)**, par laquelle la collectivité acquiert les propriétés d'un îlot d'immeubles, qu'elle restructure ou donne à restructurer à un opérateur suite à un appel à projets (comme la galerie du donjon à Niort).
- **en opération de Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable-ORI (THIRORI)**, par laquelle la collectivité peut acquérir et effectuer une réhabilitation lourde d'immeubles, puis de logements, dans un objectif de mixité sociale.
- **en opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)**, par laquelle la collectivité acquiert et démolit des immeubles insalubres irrémédiables pour la création de logements, dans un objectif de mixité sociale. La réhabilitation lourde de ces immeubles est cependant envisageable dans certaines conditions patrimoniales.
Ces deux derniers types d'opération sont réalisés avec le soutien technique et financier de l'Anah.

LEVIERS RÉGLEMENTAIRES IDENTIFIÉS DANS LES ETUDES DE CAS

Les sites étudiés s'inscrivent tous dans des collectivités disposant de documents d'urbanisme de type PLU. Le levier réglementaire a été mobilisé de différentes manières :

• Le recours aux mesures réglementaires qui incitent au renouvellement urbain en amont (dites «incitatives»)

Cerizay a identifié préalablement le foncier densifiable en centre-ville dans le cadre du plan de zonage. Par ailleurs, la collectivité a entrepris la modification du plan de zonage. Le classement du foncier de l'ancien Bricomarché a changé, passant de la zone UC à la zone UA afin de favoriser la densification résidentielle du foncier.

Niort a élaboré une AVAP qui a indirectement favorisé l'opération de réhabilitation du Carmel et du parc attenant. Les outils de défiscalisation associés à ce type d'opération ont eu pour effet d'attirer les investisseurs spécialisés dans les opérations de valorisation patrimoniale et ont agit en faveur du renouvellement du centre-ville.

Pour l'opération menée dans le quartier de La Genette à **La Rochelle**, la collectivité a encouragé le promoteur à augmenter la densité de son opération par le biais d'une mesure inscrite dans le POS, le « bonus Logement Locatif Social » permettant d'augmenter le COS de 20% sous réserve de produire 23% de LLS. Le bonus «performance énergétique» a également permis une majoration de 20% du COS.

• Le recours aux mesures réglementaires qui s'adaptent au projet de renouvellement urbain (dites «réactives»)

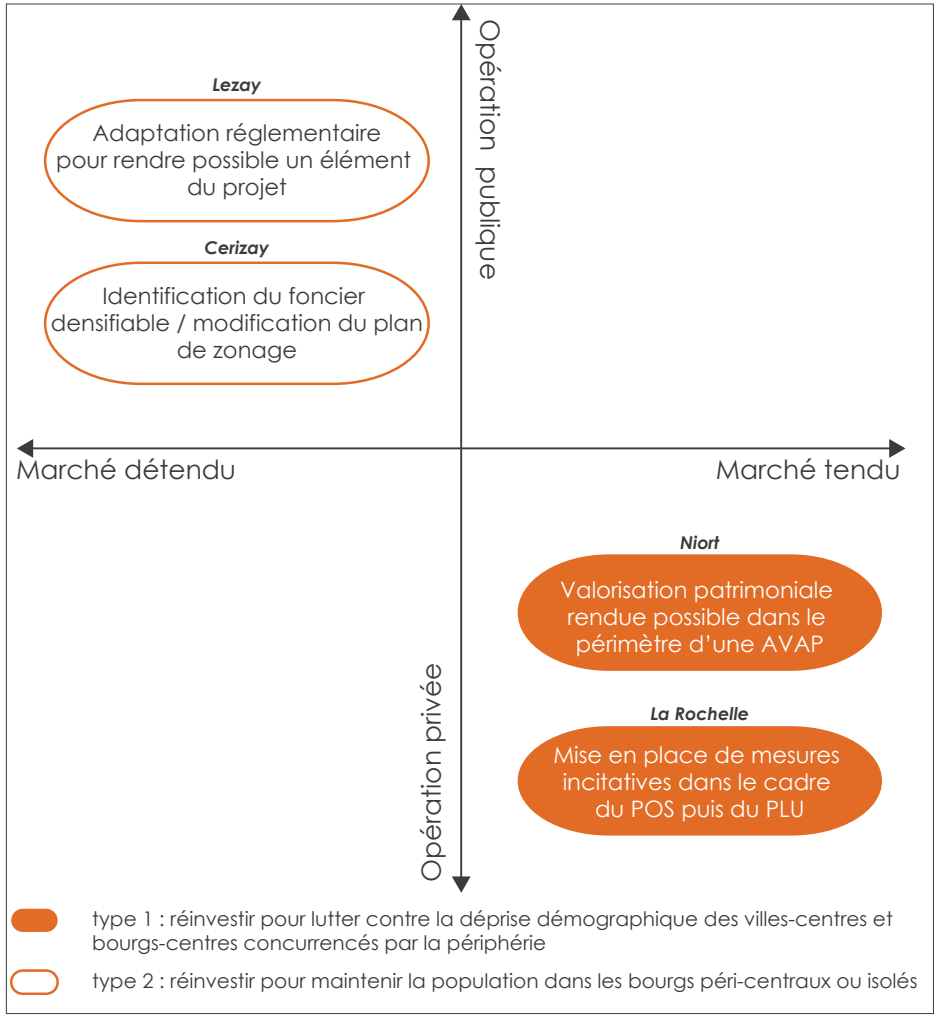
Lezay : le règlement du PLU a été modifié pour rendre possible l'aménagement des toitures végétalisées au moment de la phase pré-opérationnelle du projet.

SITES ANALYSES				Levier Réglementaire			
				Mesures incitatives			Mesures réactives
				Plan de zonage	Dispositifs réglementaires	Orientation d'Aménagement et de Programmation	Articuler les procédures : opérationnelle ; adaptation des documents d'urbanisme
La Rochelle	La Genette	*Reconquête de friche*	*logements*				
Niort	Centre-ville	*Reconquête du centre-ville*	*Logement - commerces*				
Niort	Carmel	*Valorisation patrimoniale*	*Logements*				
Niort	Parc du Carmel	*Valorisation patrimoniale*	*logements*				
Roumazières-Loubert	OPAH-RR	*Résorption habitat insalubre*	*logements*				
Roumazières-Loubert	Bois d'Etienne	*Reconquête de friche*	*logements*				
Châtellerault	Ancien hôpital	*Reconquête de friche*	*équipements*				
Coulon	Rue du Marais	*Reconquête de friche*	*logements*				
Lezay	Le Moulin du Marais	*Reconquête de friche*	*équipements*				
Cerizay	La Herse	*Démolition-Reconstruction*	*logements*				
Cerizay	Bricomarché	*Reconquête de friche*	*logements*				
SITES COMPLEMENTAIRES							
Beblenheim	Centre-ville	*Valorisation patrimoniale*	*Hôtel*				
La Jarne	Continuité du centre-bourg	*Reconquête de friche*	*logements*				

Etudes de cas phase A

Cas complémentaires

Quel outil réglementaire a été mobilisé au regard du type d'opération (public ou privé) dans les cas étudiés ?



La mobilisation du levier réglementaire peut concerner des opérations publiques ou privées.

• Les leviers réglementaires au service d'une opération publique

Les outils réglementaires peuvent faciliter les opérations de renouvellement urbain et de densification, pour des programmes résidentiels, d'équipements ou commerciaux. La modification du zonage peut notamment inciter à la densification des opérations d'aménagement comme à Cerizay.

• Les leviers réglementaires au bénéfice d'une opération privée

La mise en oeuvre de dispositifs réglementaires de type AVAP (Niort) ou encore l'élaboration de mesures incitatives dans le cadre du POS ou du PLU (La Rochelle) favorisent l'investissement privé dans un contexte de marché tendu.

AUTRE EXEMPLE PICTO-CHARENTAIS D'ACTION RÉGLEMENTAIRE EN FAVEUR DU RENOUVELLEMENT URBAIN

La Jarne (2 400 hab - 17) _ Mesure incitative dans le PLU_ **Orientation d'Aménagement et de programmation pour encadrer la reconversion d'un hangar agricole à l'abandon**

Mise en contexte et Projet

La commune a défini une OAP pour encadrer la reconversion d'un ancien entrepôt aujourd'hui à l'abandon, situé en continuité du tissu existant.

Utilisation de l'outil

L'OAP définit les principes de desserte de la parcelle connectée à la route principale pour désenclaver un îlot dont le développement était jusque là peu maîtrisée du fait d'une urbanisation pavillonnaire diffuse. Ce principe de desserte permet également d'anticiper un éventuel développement urbain au nord. Elle encadre par ailleurs la programmation résidentielle du site, en identifiant un potentiel d'environ 20 logements, et en définissant une densité minimale de 20 logements à l'hectare, dont 24 % de logements sociaux.

OPÉRATION EXEMPLAIRE HORS POITOU-CHARENTES

Beblenheim (984 hab - 68) _ Plan Local d'Urbanisme incitatif _ **Accompagnement de l'EPF Alsace pour revitaliser la centralité d'une communauté de communes alsacienne**

Mise en contexte et Projet

La commune de Beblenheim a connu un doublement de sa superficie bâtie depuis le milieu du XXe siècle malgré la diminution de sa population. Dans le contexte d'une reprise démographique, la révision du Plan d'Occupation des Sols a été l'occasion pour la commune de Beblenheim d'identifier les opportunités et les contraintes de son développement urbain. Les orientations stratégiques ont été définies en cohérence avec le SCOT et le projet collectif qu'il traduit pour le développement équilibré du territoire :

• Limiter les zones d'extension urbaine, dans un souci de préservation du vignoble et de protection vis à vis des aléas naturels ;

• Favoriser l'évolution des espaces bâtis existants, afin de créer une nouvelle offre résidentielle répondant aux besoins des jeunes ménages et des personnes âgées, tout en préservant l'identité du village.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Les outils et pratiques de maîtrise du foncier

A travers le Plan Local d'Urbanisme, la commune définit les conditions du développement urbain vis-à-vis des propriétaires fonciers et des opérateurs. Les réunions publiques ont permis d'associer en amont les habitants à cette démarche de planification.

Le diagnostic du PLU a permis de mettre en évidence le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine existante.

La concertation sous forme de groupes de population a été l'occasion d'inciter les propriétaires à la valorisation de leur foncier, à travers notamment la reconversion des bâtis agricoles sous-occupés et la mobilisation des dents creuses.

La modulation des règles d'implantation, de hauteur et d'emprise permettent d'encadrer de façon fine le gabarit des constructions nouvelles, et peut également favoriser la densification pavillonnaire.

C'est aussi en utilisant le levier supplémentaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation que la commune s'est donné les moyens d'orienter plus précisément et de manière plus qualitative l'évolution des îlots mutables.

POUR ALLER PLUS LOIN

- *CERTU, Fiches outils «PLU - OAP» : http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Les_Orientations_d_Amenagement_et_de_Programmation_cle73b29a.pdf*

- *CERTU, Fiches outils «Planification» : http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/planification-r1.html*

- *CEREMA, Fiches outils sur le PLU intercommunal : http://www.territoires-ville.cerema.fr/plui-et-intercommunalite-r285.html*

- *GRIDAUH : Fiches juridiques sur l'écriture des PLU : http://www.gridauh.fr/comptes-rendus-de-travaux/ecriture-des-plu/*

- *DREAL Poitou-Charentes : « Les SCOT en Poitou-Charentes – Etat des lieux au 31 décembre 2012 » : http://www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr/publication-dreal-les-scot-en-poitou-charentes-a2834.html*

- *DREAL Poitou-Charentes : « Disponibilités foncières pour l'habitat dans les documents d'urbanisme – 2007 » : http://www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr/foncier-r214.html*

- *DREAL Poitou-Charentes : Etudes sur l'évolution de l'urbanisation, les formes urbaines et le renouvellement urbain dans la région : http://www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr/formes-urbaines-et-renouvellement-urbain-r1876.html*

2. Analyse des leviers d'action génériques

A. LEVIERS FONCIERS

B. LEVIERS RÉGLEMENTAIRES

C. LEVIERS FINANCIERS

DÉFINITION

Les leviers financiers sont mobilisés afin d'équilibrer le bilan de l'opération. L'équilibre peut être atteint en ayant recours aux outils classiques du financement, mais également par ajustement du programme. Le programme défini à l'amont pourra en effet être amené à évoluer au cours de la définition du projet afin d'équilibrer le bilan.

Les leviers financiers classiques permettant de réaliser une opération d'aménagement sont les suivants :

• Les leviers relevant de la collectivité
L'opération de renouvellement urbain est assez fréquemment précédée d'une phase de maîtrise foncière et donc d'un portage financier qui peut, à la demande de la collectivité, être assuré par l'Etablissement Public Foncier (EPF). La collectivité décide de la part de son implication dans l'opération, en fonction de celle qu'elle accorde aux opérateurs, aménageurs ou constructeurs. Ainsi, un aménageur pourra ne se voir confier qu'une partie des travaux d'équipement public, le reste étant pris en charge directement par le budget de la collectivité. Ces répartitions sont fondées sur l'histoire de l'opération et sur la capacité de chacun des acteurs à utiliser au mieux des moyens financiers.

Les collectivités disposent de **dispositifs spécifiques** pour atteindre l'équilibre d'opération :
Lorsque tout ou partie du foncier a été préalablement acquis par la collectivité, le prix de cession à l'opérateur dépendra des capacités et besoins financiers réciproques de l'opérateur et de la collectivité. En fonction du projet, l'opérateur déterminera par le compte à rebours « sa charge foncière admissible », laquelle constituera la base de la transaction foncière, indépendamment du prix d'acquisition du terrain par la ville (surtout si cette acquisition est ancienne).

 # Transférer le foncier à titre gracieux au bailleur, souvent acquis par la collectivité depuis plusieurs années et donc déjà supporté par les budgets antérieurs de la collectivité.
Ce moyen permet d'attirer les aménageurs publics à même de garantir la sortie de l'opération dans des communes de petite taille disposant de peu de resssources propres ;

Leviers financiers

Sous-leviers	Relevant des collectivités	Relevant des organismes publiques (Etat, établissements publics, agences sous tutelle de l'Etat), **collectivités territoriales**
Outils	Portage foncier éventuellement assuré par l'Etablissement Public Foncier (EPF)	Participation à des études préalables (Expertises de la CDC, de la CCI, de l'EPF)
	Répartition entre budget propre et budget des opérateurs	Dispositifs de défiscalisation (Malraux, Censi-Bouvard, Loueur Meublé Non Professionnel)
	Mesures incitatives : fiscales, réglementaires	Aides financières pouvant être accordées dans le cadre de projet d'aménagement classique ou exceptionnel
	Transfert gracieux du foncier par la collectivité au bailleur	
	Apport d'avances remboursables	

 # Verser des avances remboursables pour soulager la trésorerie de l'opération en cas de recours à une Société d'Economie Mixte (SEM).

 # Au niveau du cadre juridique, la collectivité peut inciter à la mise en place de dispositifs de défiscalisation (loi Malraux, secteurs de TVA à 5,5% au lieu de 20%, ….). Les cas d'utilisation de ces possibilités restent cependant très limités dans le cadre des petites opérations de renouvellement urbain dans des centre-bourg.

• Les leviers dont peut bénéficier la collectivité de la part des organismes publics (Etat, collectivités, associations)
Par ailleurs, la collectivité territoriale peut être accompagnée dans son projet par les organismes publics :
 # Au niveau des études préalables qui permettent de mesurer la viabilité technique et financière des projets. L'accompagnement est ainsi d'autant plus important que les communes de petite taille disposent de peu de moyens.

La collectivité peut ainsi faire appel à des expertises, dont certaines sont gratuites ou peu onéreuses, auprès de la caisse des dépôts, de la chambre de commerce et d'industrie, de l'établissement public foncier, du conseil en architecture, urbanisme et environnement..

 # Par des aides financières (prêts, subventions) qui peuvent être accordées notamment par l'Etat (l'EPF, la Caisse des dépôts et consignations), les collectivités territoriales (le Conseil régional, le Conseil départemental, l'agglomération, ...) dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain classiques, en fonction de leurs priorités de soutien, ou pour des opérations atypiques (sélection à un appel à projet, ouvrant droit à des aides exceptionnelles d'ingénierie et de travaux).

MISE EN OEUVRE

Les leviers financiers peuvent être mobilisés à trois moments clés de la mise en oeuvre :

1/ LEVIERS FINANCIERS POUR RÉALISER LES ÉTUDES PRÉALABLES

L'implication des collectivités locales dans la définition des projets urbains – et donc dans leur rôle de maître d'ouvrage à ce stade - a été accrue par la législation du fait :

de l'obligation de recourir à des mises en concurrence pour le choix de concessionnaire d'opération d'aménagement. La collectivité doit définir son projet de manière suffisamment précise pour que tous les candidats soient mis sur un pied d'égalité ;

de l'accroissement des procédures de concertation à engager dès le lancement des études.

Les collectivités peuvent financer tout ou partie de ces études grâce à leur budget d'investissement (expertises de la CDC, CCI, EPF, ANAH). Elles peuvent également utiliser à cet effet une part de la dotation du fonds de compensation de la TVA, comme cela s'est produit à Châtellerault. En revanche, les subventions de l'Etat sont assez réduites. Le recours au financement par le budget de la collectivité va donc souvent s'imposer. La collectivité inscrira alors certaines études en budget d'investissement.

2/ LEVIERS FINANCIERS POUR ACQUÉRIR LE FONCIER

Il s'agit des acquisitions relevant du portage foncier, avant engagement opérationnel.

Le levier financier principal est celui qui est apporté par l'Etablissement Public Foncier. Il permet de procéder à une acquisition foncière qui impactera le budget de la collectivité territoriale quelques années plus tard, au moment du rachat du terrain par la collectivité.

3/ LEVIERS FINANCIERS POUR AMÉNAGER

L'ajustement du programme au fil de la définition du projet constitue indirectement un des premiers leviers financiers. Un nouvel équilibre programmatique au regard des niveaux de charges foncières ou encore une adaptation du plan des espaces publics pourra faire l'objet d'ajustements afin de se rapprocher de l'équilibre budgétaire.

Les collectivités ont également la possibilité, dans certains cas, de placer l'opération dans un cadre juridique pouvant autoriser la perception d'un certain nombre d'aides (subventions de l'Etat en matière de RHI ; de l'Anah en matière d'OPAH), aide de l'Ademe pour les sites pollués.

POINT DE VIGILANCE
Anticiper les risques sur le plan opérationnel
•Limiter le risque de déséquilibre budgétaire des collectivités
En cas de maîtrise d'ouvrage de l'opération assurée par la collectivité, l'ensemble des dépenses et recettes figurent dans le budget communal en tenant compte de l'obligation d'équilibrer le budget annuel de fonctionnement. Pour limiter les risques de déséquilibre budgétaire, la collectivité peut avoir recours à un maître d'ouvrage délégué (aménageur). Pour des opérations de plus petite taille, des mécanismes de répartition des maîtrises d'ouvrage sont parfois mis en oeuvre ; il s'agit de répartir entre la collectivité et l'aménageur certains travaux, comme ceux de mise en état des sols et ou des réseaux.

•Le risque du déficit d'opération
Les opérateurs (promoteurs, bailleurs) prennent un risque au moment de l'acquisition du foncier. En effet, le montant de leur prix d'acquisition admissible pour équilibrer l'opération (compte à rebours) est souvent inférieur au prix de revient du terrain pour la collectivité, ce qui peut générer un déficit d'opération. L'opérateur pressenti peut donc ne pas accepter de s'engager dans une opération qui deviendrait déficitaire. Ceci étant, il est difficile de donner une valeur à des terrains apportés par la collectivité à l'opération (prix d'acquisition, prix d'acquisition indexé, valeur vénale ?)
La collectivité dispose tout de même de marges de manœuvre pour réduire le déficit prévisionnel de l'opération, notamment en matière de régles d'urbanisme (autoriser une augmentation de densité pour réduire son «déficit apparent»), de fiscalité (exonérer certaines constructions de la Taxe d'Aménagement, ce qui peut réduire les recettes de son budget) ou encore d'ajustement programmatique.

LEVIERS FINANCIERS IDENTIFIÉS DANS LES ETUDES DE CAS

Les collectivités ont eu recours à un ou plusieurs dispositifs de financement pour rendre possible les opérations d'aménagement :

- **Dispositif financier singulier dans le cas d'opération privée réalisée dans les collectivtés de type 1**

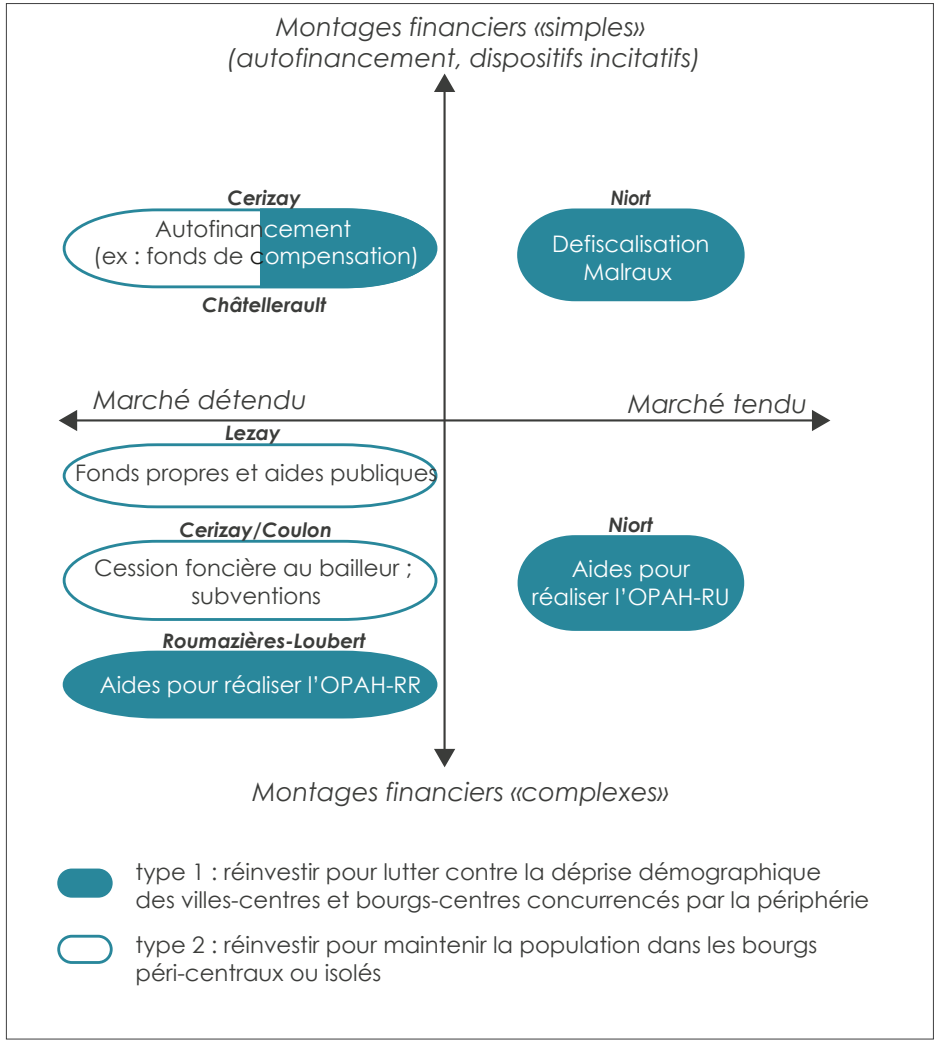
A La Rochelle comme à Niort (opération du Carmel et du Parc), les dispositifs réglementaires ou fiscaux incitatifs ont favorisé l'investissement d'opérateurs privés.

- **Dispositifs financiers combinés dans le cas d'opération d'aménagement publique réalisée par des collectivités relevant du type 1 ou 2**

Pour l'ensemble des opérations menées par des collectivités et/ou des bailleurs et/ou des investisseurs privés (Châtellerault), le recours à des sources de financement multiples a été indispensable.

SITES ANALYSES				Levier financier dont disposent les collectivités…							
				… pour réaliser les études préalables		…pour acquérir le foncier			… pour aménager		
				Auto-financement	Aides de la part d'institutions publiques	Auto-financement	Aide au portage	Dispositifs fiscaux incitatifs	Auto-financement total ou partiel par la collectivité (réseaux, infra…)	Favoriser l'investissement de tiers par des dispositifs incitatifs	Aides des institutions publiques
La Rochelle	La Genette	*Reconquête de friche*	*logements*								
Niort	Centre-ville	*Reconquête du centre-ville*	*Logement - commerces*								
Niort	Carmel	*Valorisation patrimoniale*	*Logements*								
Niort	Parc du Carmel	*Valorisation patrimoniale*	*logements*								
Roumazières-Loubert	OPAH-RR	*Résorption habitat insalubre*	*logements*								
Roumazières-Loubert	Bois d'Etienne	*Reconquête de friche*	*logements*								
Châtellerault	Ancien hôpital	*Reconquête de friche*	*équipements*								
Coulon	Rue du Marais	*Reconquête de friche*	*logements*								
Lezay	Le Moulin du Marais	*Reconquête de friche*	*équipements*								
Cerizay	La Herse	*Démolition-Reconstruction*	*logements*								
Cerizay	Bricomarché	*Reconquête de friche*	*logements*								

Quels sont les dispositifs financiers identifiés dans les cas étudiés ?



La nature des opérations, la capacité des communes à investir et le type de marché immobilier engendre des montages financiers plus ou moins complexes :

• Montages financiers simples

La part des collectivités dans le financement des opérations de renouvellement urbain est essentielle. Les ressources financières conjoncturelle (Châtellerault) ou structurelle (taxe professionelle à Cerizay) ont pour une grande part financé les opérations de renouvellement urbain. Ces modes de financement ne sont pas exlusifs. La recherche de fonds complémentaires (subventions) a souvent été indispensable pour boucler les montages financiers.

• Montages financiers complexes

Ils concernent pour l'essentiel les opérations menées dans des secteurs détendus des communes de type 2.

POUR ALLER PLUS LOIN

• Caisse des dépôts : http://www.caissedesdepots.fr/le-groupe/organisation/les-metiers-de-la-caisse-des-depots.html

• Collectivités locales : http://www.collectivites-locales.gouv.fr/fonds-compensation-taxe-sur-valeur-ajoutee-fctva#

• Le levier institutionnel détaillé en 1.C qui décrit les types d'accompagnement des organismes institutionnels en matière de financement des opérations.

• *Se référer à la première partie du document pour avoir davantage de détails sur les montages financiers des opérations analysées.*

LES PARTENAIRES EN RÉGION POITOU-CHARENTES, DONT L'ACTION PARTICIPE À L'ÉQUILIBRE FINANCIER DES OPÉRATIONS

La Région et les Conseils Départementaux

• *Région Poitou-Charentes : Guide des aides et des appels à projets : http://www.poitou-charentes.fr/services-en-ligne/guide-aides*
• *Conseil Départemental de Charente : Guide des aides aux communes et EPCI : http://www.lacharente.fr/developpement-local-environnement/aides-aux-territoires/aides-aux-communes-et-epci/*
• *Conseil Départemental de Charente-Maritime*
• *Conseil Départemental des Deux-Sèvres : Plaquette des aides aux territoires*
• *Conseil Départemental de la Vienne : Programme d'aides aux communes*

Les services et agences de l'Etat en Poitou-Charentes

• *Les DDT(M) 16,17, 79, 86*
• *L'Anah*
• *La Caisse des Dépôts et Consignations Poitou-Charentes*
• *ADEME Poitou-Charentes*

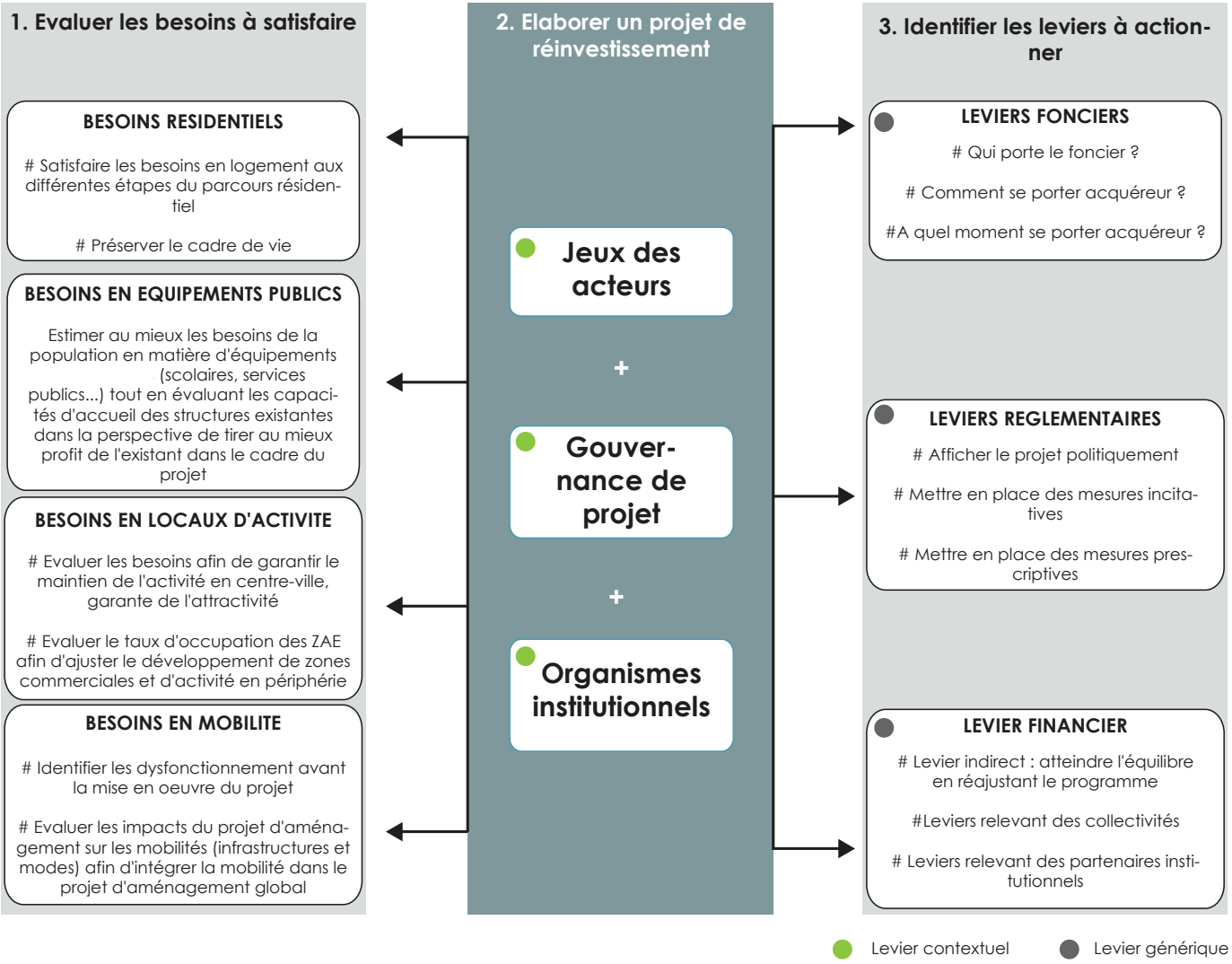
Les chambres consulaires

• *Chambre des Métiers et de l'Artisanat Poitou-Charentes*
• *Chambre de commerce et d'industrie : CCI Poitou-Charentes*
• *Réseau des CCI locales : CCI Angoulême, CCI Cognac, CCI des Deux-Sèvres, CCI Poitiers, CCI La Rochelle, CCI Rochefort-Saintonge,*

L'Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes

3. SYNTHESE

Comment préparer au mieux le projet de réinvestissement des villes et bourgs ?



L'analyse de cas de réinvestissement de villes et bourgs en Poitou-Charentes a permis de mettre en évidence une batterie de leviers de différentes natures. Mis en musique, ils assurent la réussite du projet.

Il est néanmoins apparu comme une évidence que le levier essentiel à la réussite du projet de renouvellement urbain demeure l'implication des acteurs locaux, et en particulier des acteurs politiques. Auteurs de la politique d'aménagement, ils sont les mieux placés pour connaitre les besoins de leurs citoyens (2). Au regard de ces beosins, ils définissent et impulsent le projet de réinvestissement (1). Le programme constitutif de ce projet permettra enfin de mettre en évidence les leviers à actionner afin de le mettre en oeuvre (3).

Les acteurs locaux disposent ainsi de nombreux leviers garantissant la mise en oeuvre pré-opérationnelle et opérationnelle des projets de réinvestissement des centres.

Glossaire

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie

ANAH : Agence National pour l'Amélioration de l'Habitat

AVAP : Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

CCI : Chambre de Commerce et de l'Industrie

CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

DPU : Droit de Préemption Urbain

EPF : Etablissement Public Foncier

FPI : Fédération des Promoteurs Immobiliers

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmtion

ORI : Opération de Restauration Immobilière

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLU : Plan Local d'Urbanisme

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SEM : Société d'Economie Mixte

ZAD : Zone d'Aménagement Différée