

Comment rendre attractive une ville produite par recyclage de l'existant ?

La question du renouvellement de la ville sur elle-même n'est pas nouvelle : dans plusieurs régions de France cette question s'est imposée dès les années 1980 au moment de la déprise industrielle. Plus récemment, face aux objectifs de neutralité carbone et de zéro artificialisation nette fixés pour 2050, la filière de l'aménagement connaît un changement de paradigme et doit remettre la question du recyclage de l'existant au cœur de ses préoccupations. Ainsi, la question du « recyclage » s'impose à nous avec une force et acuité nouvelle, partout en France. Lors de la rencontre du Réseau National des Aménageurs qui s'est tenue le 31 mars dernier, plusieurs élus, urbanistes, aménageurs et promoteurs sont venus partager leurs pratiques pour progresser collectivement face à ces nouveaux enjeux de taille.

Intégrer le projet de « recyclage urbain » dans un récit, un projet de territoire et stratifier la ville sans opposer neuf et ancien

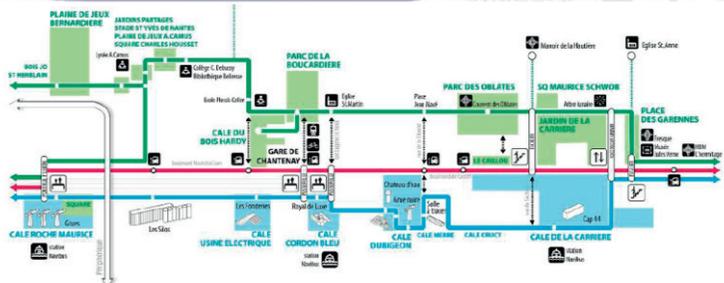
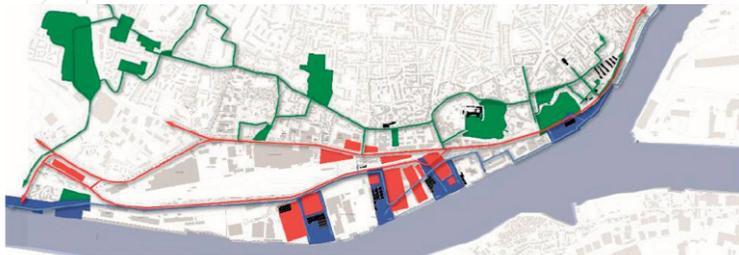
« Quand on fait de l'urbanisme, on se doit d'aimer passionnément l'existant. C'est une imposition absolue qui nous dicte le récit » affirme l'architecte urbaniste Bernard Reichen (agence RR&A). En s'appuyant sur l'histoire des Halles de la Villette, il nous rappelle que l'architecture répétitive propre aux sites industriels ne doit pas être appréhendée comme un espace, mais lue comme une musique, des motifs, des rythmes et leurs déformations.

« Quand on fait de l'urbanisme, on se doit d'aimer passionnément l'existant. C'est une imposition absolue qui nous dicte le récit »

Bernard Reichen (agence RR&A)

À Nantes, le Projet du Bas-Chantenay de 200 hectares porté par la métropole et l'aménageur Nantes Métropole Aménagement en est une parfaite illustration. Situé entre la butte Saint-Anne et la Loire, ce projet vise à développer une attractivité **en s'appuyant ou en développant des lieux emblématiques, tout en les reliant.**

Le premier acte de ce récit trouve une **matérialité dans le jardin extraordinaire** sur le site de la carrière Misery (conception paysagère : Phytolab). Ce lieu, identifié et identifiable, dans l'esprit des Nantais impulse une dynamique forte dans le développement du quartier.



LES PARCOURS ET LE CALES/LES LIENS ET DES LIEUX: UN URBANISME D'INTERACTION © agence RR&A

« Cette musique est essentielle à la vie des êtres humains, ce qui rend toute opération de transformation et de recyclage urbain aussi euphorisante. »

Bien sûr, il ne s'agit pas de contourner l'exigence du résultat, la question du coût et du prix qui sont évidemment essentiels pour les élus et opérateurs de l'aménagement, mais d'**assurer, en tant que concepteur, la continuité du récit** car « nous vivons une révolution, celle de la construction des milieux habités de demain. » Il ne s'agit pas d'opposer neuf et ancien, mais de **concevoir des adjonctions à l'existant pour créer un récit urbain, stratifier la ville dans le temps, avec l'enjeu actuel d'opérer un raccourci temporel.** « Notre génération n'a pas reconstruit la ville sur la ville. Nous avons remis à plat des territoires d'industries où la règle a souvent été la démolition. » Cela va devoir clairement évoluer.



RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE ET RECONSTRUIRE LA NATURE SUR LA VILLE. LE PROJET DU JARDIN MERVEILLEUX © agence RR&A

Le deuxième acte, c'est le **travail d'association du patrimoine (17 hectares de halles) et de la nature**, un couple singulier qui permet de dessiner des paysages nouveaux et insolites qui sont le fruit d'activités humaines et s'emboîtent les uns aux autres. **Il s'agit d'associer le bâti ancien et nouveau pour fabriquer un système dans lequel les usagers se retrouvent.**

Un autre levier fort de création d'attractivité de tissus recyclés est de **développer la ville nature superposée à la ville intense, le tout structuré par un réseau de transports en commun et un réseau piéton.** Sur Montpellier, un projet de territoire « pur ZAN » est en cours d'élaboration sur 288 ha, dans cet esprit. À Nancy, un projet de territoire, à la même échelle, envisage l'avenir en s'appuyant sur une constellation de 10 polarités - y compris sur des délaissés routiers, des terrains privés etc. - reliées par un réseau de transports en commun, en intégrant des « tapis urbains renaturés ». Un réseau viaire apaisé, un réseau de TCSP entre des polarités, un réseau de nature continue, parcourable et structurante sont trois fondamentaux pour recycler et rendre attractif un territoire.

Ce type de démarches portées par des métropoles fabriquent une poésie de l'existant, **une ville stratifiée qui succède à la ville fonctionnaliste.** Pour autant, ces enjeux de réappropriation et de recyclage ne vont pas de soi. Un changement de regard est nécessaire pour **revisiter nos modes de faire et réinterroger nos modèles économiques. Quelque chose entre la « zone d'aménagement » et le diffus est à inventer.** Chaque projet doit dire plus que sa taille et s'inscrire dans un projet de territoire, un récit urbain.

La société évolue plus vite aujourd'hui que les espaces, cela va amener de grands changements dans nos pratiques.

Comment un projet d'aménagement permet de rendre attractif un centre-ville dégradé aux yeux des habitants

Suite à une déception électorale dans les années 2000, la ville de Montpellier prend conscience de la nécessité d'agir sur son centre-ville et de s'investir sérieusement en matière d'aménagement urbain. La collaboration entre les élus et l'aménageur a été et reste indispensable. « À la SERM (*Société d'Équipement de la Région de la Montpellier*), une équipe projet a été formée pour travailler avec les élus et les services de la Ville, main dans la main, dans une opération d'aménagement dédiée nommée « mission Grand Cœur », rappelle Sébastien Pathéron, directeur adjoint de l'aménagement à la SERM.

Les objectifs de l'opération d'aménagement Montpellier Grand Cœur ont été fixés dès son démarrage en 2003 : renforcer l'attractivité de ce cœur de ville en produisant de nouveaux logements de qualité, en dynamisant les commerces et en réhabilitant certains équipements, tout en conservant l'existant historique et patrimonial. L'opération d'aménagement a permis d'activer une panoplie d'outils « offensifs » de prérogative publique de protection et de requalification du patrimoine (ZPPAUP - AVAP, déclaration d'utilité publique de travaux, ORI, révision du secteur sauvegardé...), cela par étapes depuis 2003.

La collectivité et l'aménageur ont ainsi pu préempter des biens afin d'interrompre le phénomène de « marchands de sommeil », restructurer les îlots les plus problématiques, réhabiliter les logements dégradés et produire ainsi une nouvelle offre de logements abordables et de qualité dans le centre. En complément de l'action coercitive, l'aménageur a également accompagné des propriétaires dans leurs projets de rénovation.

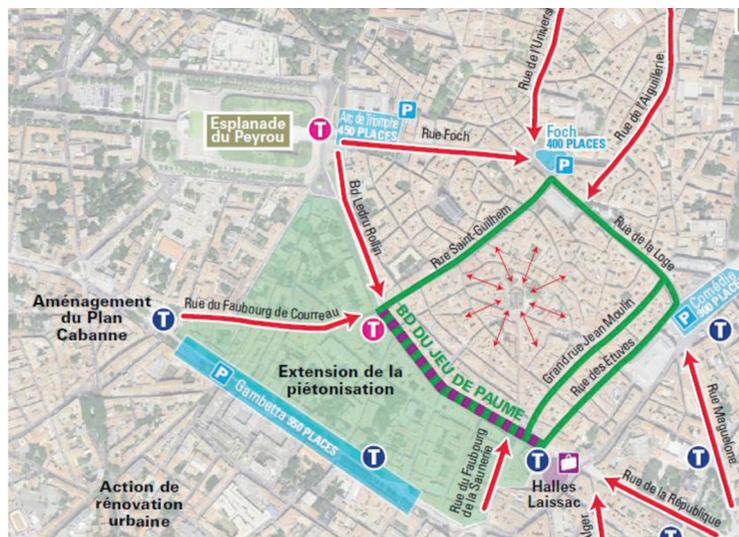
Au-delà de l'**action fondamentale sur les logements anciens**, d'autres actions fortes ont été portées par la collectivité et l'aménageur SERM : **requalification des espaces publics pour en mailler la ville à grande échelle, élargissement de l'armature commerciale à l'échelle métropolitaine et renforcement des commerces de proximité** (évacuation, relocalisation, accompagnement de commerçants), **programmation d'équipements publics structurants, évolution des mobilités**.

Plus de **2 000 logements ont pu ainsi être recyclés et remis sur le marché en 20 ans d'opérations dans le cœur de Montpellier**. Même si cela paraît peu en volume, comparé aux dernières ZAC portées par la SERM en extension maîtrisée, **la dynamique actuelle de Montpellier est étroitement liée à cette vaste opération d'aménagement en recyclage du centre-ville, qui se poursuit encore à l'heure actuelle**. L'équilibre économique de ce type de projet de recyclage repose sur des investissements de la collectivité et des financements publics variés à mobiliser (Anru, Anah notamment). Au-delà de l'ingénierie nécessaire au recyclage (une dizaine d'ETP contre 3 en extension), prendre le temps et les moyens de recycler le centre ont été également possibles grâce à la production de logements en extension maîtrisée en parallèle, afin de couvrir les besoins du territoire.

La gestion des relogements et la régulation des prix ont été maîtrisables. En revanche, **la difficulté principale dans ce type d'opération de recyclage reste d'attirer les propriétaires occupants**, peu enclins à acheter en centre ancien, malgré tous les efforts faits pour être compétitifs face à l'offre en extension.

Comment une opération d'aménagement œuvre à rendre désirable une friche industrielle délaissée et enclavée

Si elles ont longtemps été perçues comme inutiles voire encombrantes, les friches industrielles apparaissent aujourd'hui comme des opportunités et une réponse à la raréfaction du foncier. **Le projet Masurel de recyclage d'une friche de 4 hectares à Tourcoing** en est une parfaite illustration. Cette friche, dont le bâti représente plus de 70 % de la surface, squattée, constituait une véritable enclave et verrouillait le quartier. C'est ce qu'explique Guillaume Hequet, directeur du département aménagement chez Vilogia, pour qui *« la friche génère un effet de déprise à l'échelle du quartier, car il ne s'y passe rien »*.



STRATÉGIE DE REQUALIFICATION DE L'ESPACE PUBLIC, MONTPELLIER GRAND CŒUR

Le modèle économique de l'opération d'aménagement ne permettant pas de transformer l'intégralité des bâtiments, **le parti pris a été d'agir sur ceux qui présentent un intérêt architectural ou qui permettent de conserver la façade urbaine afin de mettre en scène ce patrimoine visible de l'extérieur.** Plus encore, il s'agissait de désenclaver la friche, de l'ouvrir sur son environnement en créant de nouvelles perspectives et des voies piétonnes.

L'attractivité de ce site reconverti s'explique également par un **effort sur deux leviers importants: la « renaturation » des espaces publics et privés, passant ainsi de 5 % à 30 % d'espaces végétalisés, et la dédensification du bâti dont les emprises ont été divisées par deux.** Enfin, de façon à **créer une mixité fonctionnelle,** Vilogia a entrepris la **création de nouvelles centralités de quartier par l'implantation de commerces de proximité** qui puissent tout à la fois profiter aux habitants du quartier, mais au-delà, pour les tous les Tourquennois. **Des ambiances variées sont imaginées:** immeubles de grande hauteur avec vues, petits immeubles autour de places, individuel groupé avec jardin très recherché sur le territoire de la MEL.

Le modèle économique de ce type de projets incluant une reconversion de bâti existant repose sur la production de logements neufs. Si Vilogia n'était pas à la fois aménageur et bailleur, l'opération n'aurait pas été tenable économiquement. Par ailleurs, sans projet d'aménagement, aucun opérateur de

« Même sur 4 ha, une mixité et une diversité de programmation sont possibles ! Il faut en effet accepter de ne pas tout maîtriser dans les destinations à l'avance, le projet alimente le projet, l'attractivité en est renforcée »

Guillaume Hequet, directeur du département aménagement chez Vilogia

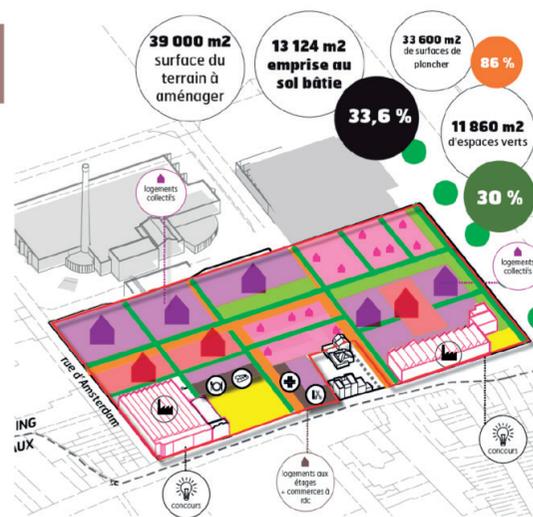
promotion et d'exploitation ne se serait positionné sur le bâti à reconvertir. **L'aménagement apporte une qualité urbaine d'ensemble, qui sécurise et attire les promoteurs et investisseurs.**

Pour **ouvrir le champ des possibles sur ce projet de reconversion,** les équipes ont lancé un appel à idées avec l'intention de former des équipes pluridisciplinaires dotées de concepteurs, de maîtres d'ouvrage, d'exploitants et d'investisseurs. L'intérêt était ainsi de faire naître de ce dialogue compétitif des propositions innovantes parmi lesquelles des halles commerçantes, des salles de sport, des stationnements en silo, des espaces de coworking ou encore des ateliers d'artisanat.

Selon Guillaume Hequet, l'une des conditions du succès de ce projet de reconversion tient au fait que la programmation s'est faite « en marchant » et que le recyclage urbain est vertueux : si le traitement et la végétalisation des espaces publics créent de nouvelles centralités et

forme un écrin vert pour permettre la reconversion du bâti existant, c'est ensuite la transformation de ce bâti qui a apporté de nouvelles destinations à l'échelle de la ville.

DE L'AMONCELLEMENT A LA DIVERSITÉ DE PROGRAMMES



© Vilogia

Certains promoteurs se spécialisent dans le recyclage du bâti, aux côtés de maires volontaristes et d'aménageurs ensembliers

Arnaud Baudel, directeur général développement chez Histoire et Patrimoine, explique que sa structure intègre différents métiers, de réhabilitation, de vente et de gestion intégrées. Selon lui, il convient de **se poser trois questions principales avant d'engager un projet de réhabilitation et reconversion d'un bâtiment à destination du logement.**

La première est relative à la faisabilité technique de reconversion du bâti en logements et de la typologie de logements qu'il est possible d'y créer (classique, seniors, étudiants...). **La seconde est celle de l'attractivité du site, qui est parfois évidente, parfois non!** Le cas de la caserne de Douai illustre bien cette question : l'attractivité n'était pas évidente initialement. **Grâce à une forte volonté politique du maire** pour revitaliser le centre (beffroi, commerces, traitement des espaces publics, voirie, trottoirs), Histoire et Patrimoine a pris le pari d'être à ses côtés, trois ans après la première prise de contact. Les actions et le portage politique fort du maire ont permis d'enclencher un cercle vertueux qui se traduit aujourd'hui par la commercialisation des logements. La dernière question est celle de la commercialisation : trouvera-t-on des acquéreurs même si les logements sont atypiques ?



La caserne de Caux, Douai, état projeté
© Histoire & Patrimoine

L'activation de leviers fiscaux liés à la protection du patrimoine est souvent nécessaire à la faisabilité d'un projet, puisque les coûts d'intervention sont en moyenne de 3 500 euros/m², souvent supérieurs au marché (1 000 à 1 500 €/m² supérieurs à une opération classique de démolition et reconstruction).

Arnaud Baudel a enfin insisté sur le rôle de l'aménageur sur des sites d'ampleur, à l'instar de l'ancienne chocolaterie Meunier à Noisiel. **Même lorsque le territoire est attractif, ce type de projet de réhabilitation peut être enclenché grâce à une complémentarité de métiers réunis autour de l'aménageur, qui agit comme un véritable lien entre la collectivité et les opérateurs privés.**

Par ailleurs, sur des territoires où l'attractivité n'est pas évidente, une opération d'aménagement constitue le gage d'une véritable action d'ensemble et peut amener des opérateurs à parier sur l'avenir du territoire et s'y impliquer.

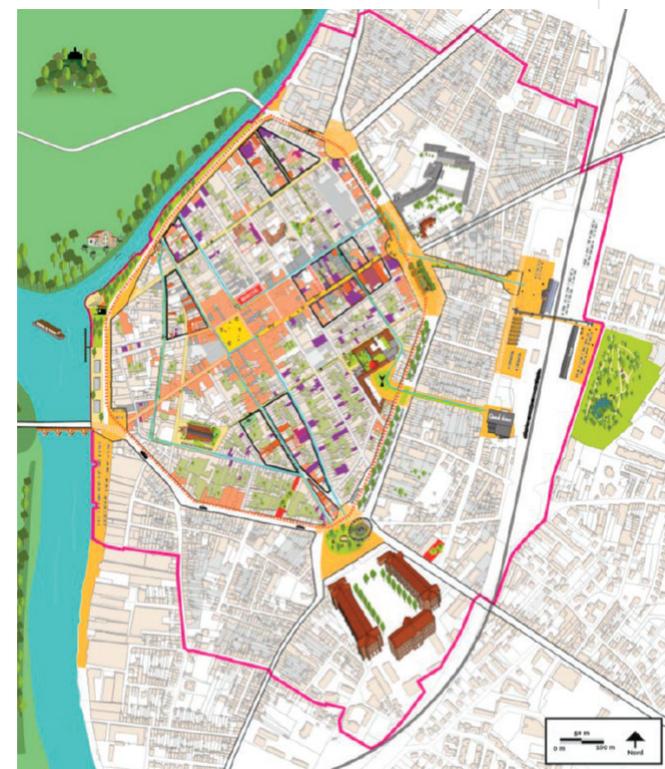
Zoom sur les villes moyennes : l'aménagement urbain, un outil puissant pour créer une attractivité, revitaliser et faire face à la complexité du recyclage urbain

Jean Guiony, directeur adjoint du programme Action Cœur de Ville de l'ANCT, présente des dynamiques vertueuses de villes moyennes, comme Angoulême, qui ont fait le choix d'aménager. Il rappelle en effet qu'**en quelques années, un passage d'une politique immobilière à une politique d'aménagement est observable. Un changement d'échelle est en effet nécessaire pour agir en villes moyennes, y compris pour amener des aménités en centre-ville.** Le CGEDD a estimé le déficit des opérations d'aménagement qui seraient nécessaires sur les villes moyennes. Au-delà des financements déjà apportés qui en couvrent presque la moitié sur 10 ans (notamment par l'apport des EPF), les fonds friches et les fonds de restructuration du commerce doivent être pérennisés. Les EPF accompagnent déjà 50 % des sites ACV. En complément de leur rôle crucial, les dynamiques observées par les villes outillées d'une EPL d'aménagement sont positives.

La question de l'échelle d'aménagement et des outils à disposition, à plus forte raison lorsqu'un projet ambitieux de réhabilitation d'un centre ancien est engagé, se pose à tout élu décideur. **Libourne**, ville de 25 000 habitants se situe à 20 minutes la gare Saint-Jean à Bordeaux, bénéficiant d'une localisation privilégiée en bord de Dordogne et dotée d'un patrimoine viticole prestigieux. Pourtant, **en 2014, les élus font le constat d'une forte vacance commerciale, de fermetures de services publics et d'un déclin démographique particulièrement marqué dans le centre.**

Le réveil de la ville, explique Jean-Philippe Le Gal, adjoint délégué au projet urbain « Libourne 2025 », s'est opéré en inscrivant la ville dans le récit de son histoire, en construisant un environnement agréable et désirable aux yeux des habitants, afin qu'ils soient fiers de leur ville.

À partir d'un **diagnostic croisé** (espaces publics, habitat, mobilités, reconquête commerciale), qui a constitué un fondamental, un **plan guide programmatique** traduit spatialement a ensuite constitué l'outil le plus efficace afin d'**importer des méthodes d'aménagement urbain dans cette ville moyenne.**



PLAN GUIDE
PROGRAMMATIQUE
© Direction du projet
urbain de Libourne, Incité

Avec l'appui de l'ANCT et de la Banque des territoires, des dispositifs Action Cœur de Ville, **la collectivité a ainsi pu engager une concession d'aménagement**, en empilant des outils sur un périmètre resserré pour que la revitalisation fonctionne, soit clairement et rapidement visible. **Les élus de Libourne sont convaincus que le regroupement des compétences et des outils dans les mains d'un unique acteur aménageur favorisent l'efficacité de l'action**, inscrite ainsi dans un contrat et dans le temps long, visible politiquement. L'aménageur tiers présente également l'avantage de casser les modes de fonctionnement néfastes en vase clos sur le territoire. Cela implique évidemment un fort portage politique des élus et un pilotage.

Un peu plus au sud de la France, **la ville de Grasse** est connue pour ses arômes, la cosmétique et les biotechnologies. **Son centre historique médiéval a connu plusieurs effondrements d'immeubles. Jérôme Viaud, maire de la ville revient sur les prémises du projet de réaménagement du centre ancien** : « *Nous avons traversé des situations compliquées en matière d'habitats. En réponse, au-delà de l'action sur l'immobilier, nous avons souhaité tisser des partenariats forts avec l'établissement public foncier et investir les autres défis en matière de mobilités, de commerces et d'espaces publics pour créer des liens au-delà des objets immobiliers. Nous nous sommes appuyés sur l'histoire de la ville, le déjà-là. Le programme action cœur de ville nous a permis de mettre en ordre des démarches qui paraissaient éparses, de construire une stratégie urbaine générale et de présenter un projet cohérent aux yeux des partenaires et des habitants.* »

Plusieurs lignes de forces composent ce projet de territoire : **l'action de recyclage du centre ancien par plusieurs phases d'aménagement urbain depuis 2003 ; la restructuration totale du quartier Martelly de 2,5 hectares** qui jouxte avec l'implantation de nouvelles activités commerciales, de nouveaux logements et stationnements ; **l'affirmation du caractère universitaire de la ville** par la construction de la plus grande

médiathèque des Alpes Maritimes qui sera donnée à l'enseignement supérieur et la livraison, pour 6 millions d'euros de travaux, d'une nouvelle antenne universitaire dans un ancien palais de justice à l'abandon.

Grasse mise sur le développement d'une offre singulière, qui la différencie de Nice, Antibes et Cannes. Les élus travaillent aussi sur les hameaux et sur la réindustrialisation au sud de la ville avec l'EPF sur des friches.

Comme à Libourne, Grasse a travaillé dès le départ à la parcelle, et a défini un **plan guide qui sert de référentiel commun aux services et rassure les investisseurs. Elle s'est appuyée dès les années 2000 sur son EPL d'aménagement.**



GRASSE : PRU EN COURS DE FINALISATION

L'élu et l'aménageur: un attelage performant pour revitaliser une ville moyenne

Sur le projet d'aménagement de Libourne, la ville a fait le choix de ne pas créer sa structure d'aménagement, mais de profiter de l'expertise de l'aménageur métropolitain bordelais, déjà fortement spécialisé en revitalisation de centre-ancien. Cela est également une occasion de créer des échanges politiques entre la métropole et la ville moyenne, afin de progresser ensemble à l'avenir.

L'aménageur Incité mobilise ainsi sur Libourne une équipe constituée d'un architecte du patrimoine, d'un urbaniste, d'un spécialiste du commerce et d'un spécialiste des déplacements. Cet opérateur a réalisé l'étude globale à l'échelle fine de l'îlot, préalable à la définition de la concession d'aménagement. Cette étude constitue une étape fondamentale à ne pas négliger. Ce travail très fin à l'îlot permet des allers-retours précieux entre la ville et l'aménageur pour calibrer l'opération d'aménagement et construire sa soutenabilité

financière, en anticipant les risques et aléas sur lesquels rester vigilants dans la durée, ensemble, en co-responsabilité ville / aménageur.

Côté ville de Libourne, les agents ont travaillé à une échelle très fine pour identifier, au terme de plus de 2 000 visites, les habitats insalubres du centre ancien. Ces données collectées à la parcelle (signalements, permis de diviser, autorisations de travaux) sont riches d'enseignements et sont en permanence croisées avec celles de l'aménageur afin de dresser le portrait le plus fidèle du territoire, et agir de manière concertée.

Suite à l'étude multi-thématiques, la concession d'aménagement a été définie et lancée. **L'aménageur Incité y porte différentes missions coercitives et incitatives, en articulation avec ce que la ville porte sur ce même périmètre, comme en dehors** (permis de louer, de diviser, lutte contre l'habitat indigne...). Parmi les objectifs de la concession: 500 à 1 000 logements réhabilités, dont plus de 300 avec accompagnement public (100 en ORI, 75 en recyclage, 150 en OPAH RU). **Des équipes projet au sein de la collectivité et au sein de l'aménageur travaillent main dans la main, en miroir et de manière désilotée.**

Dans le montage financier d'une telle opération, « l'énergie conjointe et le dialogue permanent entre la collectivité et de l'aménageur ont permis d'aller chercher le soutien et des financements de l'État, du Département ou de la Région », précise Benoît Gandin, directeur général d'Incité. **Que les financements soient conditionnés au fait d'avoir déjà défini un projet d'une part, et ne soient pas pluriannuels d'autre part, constitue une réelle difficulté pour les villes et aménageurs.**

Si la logique d'attractivité du centre ancien est bien engagée, **il convient également de contrebalancer la hausse des prix du foncier** et une éventuelle gentrification par des outils propres tels que la servitude de mixité sociale. « Nous avons mis en place un dialogue performant et constant avec les bailleurs et l'aménageur. **En tant qu'élu, mon rôle est de serrer les boulons, car il est difficile, sur le temps long, d'orienter la politique du logement.**

DES OUTILS COMPLEMENTAIRES



L'OPAH RU : inciter, faciliter, accompagner les propriétaires

- Une prospection au fil de l'eau pour toucher le maximum de porteurs de projets et ciblée sur certains secteurs stratégiques ou problématiques spécifiques
- Un conseil aux projets et aux travaux, une aide à l'élaboration du plan de financement, un montage des demandes de subventions

- 6M € de subventions publiques
- Des dispositifs d'aides fiscales : De Normandie, Malraux, Cosse, déficit foncier

L'ORI : garantir des programmes globaux de travaux

- Un processus qui garantit la réalisation et la qualité des travaux
- Un accompagnement des propriétaires tout au long de la procédure



LE RECYCLAGE : produire des opérations exemplaires et régler des situations bloquées

- Pour produire une offre diversifiée et différenciante de l'offre existante
- Un processus qui garantit la faisabilité opérationnelle des projets et leur qualité

- 6M € d'acquisitions
- 1,5 M € de travaux préparatoires
- 5,2 M € de commercialisation

Il faut garder un rythme soutenu, c'est ce que nous faisons en demandant à l'aménageur d'engager successivement trois déclarations d'utilité publique », insiste Jean-Philippe Le Gal. La ville ne se résume pas à ce terrain de jeu de 1 km², il faut « **choquer** » sur ce périmètre en « **y mettant le paquet** », **y compris par des préemptions rapides**, et travailler la porosité avec le reste de la ville.

L'articulation entre l'aménagement et la planification est aussi essentielle pour s'inscrire dans le temps long: le PLUi s'est doté du volet habitat afin d'orienter de façon concrète et sur les dix prochaines années la politique en la matière.

Parmi les difficultés rencontrées, **la rétention et l'enjeu de régulation foncière face à laquelle le binôme ville-aménageur doit adopter une posture de fermeté** pour garantir la réussite globale de l'opération. **Le duo ville – aménageur travaille à livre ouvert, et s'est doté d'une grille de risque, notamment afin de tenir le foncier et le bilan dans le temps.** La ville et l'agglomération ont investi 5,5 millions d'euros sur 10 ans pour cette politique d'aménagement. Si collectivités et opérateurs pouvaient **anticiper les appels à projet et bénéficiaire de financements pluriannuels**, cela soutiendrait fortement le travail accompli localement sur des objectifs à 10 ans.

La ville de Grasse s'appuie quant à elle sur sa SPL d'aménagement, Pays de Grasse Développement. Ce duo articule plusieurs dispositifs (QPV, PSMV, ANRU, fonds de restructuration des locaux d'activité) répondant chacun à un objectif, à la tête desquels Action Cœur de Ville constitue le « chapeau ». Le rôle du plan guide est alors de fournir un référentiel commun à tous les services.

« La maîtrise d'ouvrage de la restructuration est assurée par la SPL, pour rassurer des promoteurs qui craindraient de le prendre en charge, ce que nous comprenons. Ces opérations ne pourraient pas sortir sans l'aide financière de l'ANRU, d'Action Logement, de la Banque des territoires... Un tel outil d'aménagement est long à créer mais très puissant ensuite. Aujourd'hui, notre SPL inspire la SPLA-IN qui se crée à Marseille. »

Yann Clerc, chef de projet Action cœur de Ville à la SPL Pays de Grasse Développement

La SPL intervient dans le cadre d'une concession sur un travail de long terme et a pour missions la maîtrise foncière, le relogement, les études et la maîtrise d'ouvrage des travaux de restructuration « lourds », tandis que le bailleur ou futur preneur est chargé de la finalisation et de la commercialisation. À l'échelle de l'îlot, la SPL a ainsi réussi le défi du remembrement des logements dégradés dans une trame très resserrée et dense (250 habitants / hectare), tout en garantissant un prix de sortie aligné sur le marché. Si le premier PRU s'est attelé à rénover les logements, l'enjeu réside désormais dans le traitement des espaces publics. **Sans SPL et sans financement public, les opérateurs ne viennent pas faute de faisabilité et de rentabilité immédiate.**

Concernant le foncier, les élus et opérateurs des deux villes partagent la vision qu'il faut s'atteler à évaluer le foncier dégradé comme tel, à **tenir l'action non spéculative** sur l'ensemble de la chaîne (propriétaire, Domaines, notaires...), à exiger une solidarité des acteurs entre projets « difficiles » en centre et « faciles » en périphérie via des permis multisites, à mettre en œuvre des outils de contrainte comme le permis de louer, etc. Au-delà des réponses techniques, les élus ont également un rôle à jouer pour faire prendre conscience aux citoyens que la spéculation foncière aura des conséquences directes sur leurs enfants.

👉 **L'ensemble des supports du colloque, et bientôt les actes, seront disponibles sur le site du RNA:** <http://www.reseanationalamenageurs.logement.gouv.fr/ma-du-jeudi-31-mars-2022-faire-avec-l-existant-a196.html>

Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature
Direction de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages

Soutenu
par



**LIBERTÉ
ÉGALITÉ
FRATERNITÉ**