

LES CAHIERS

→ Ville et renouvellement urbain

**La restructuration
du foncier dans les opérations
de renouvellement urbain**

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

n° **123**

Les collections
d'**Actualités habitat**
Juillet 2008/20€

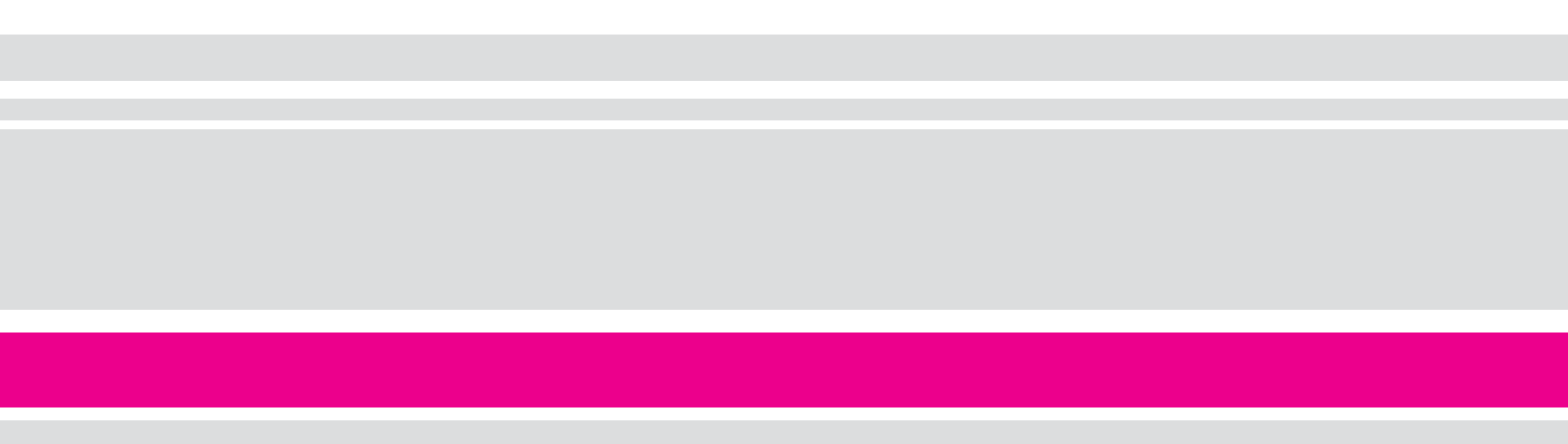
Conception, coordination : Jean Nika, Délégation à l'action professionnelle de l'Union sociale pour l'habitat.

Réalisation : Dominique Durand et Christophe Bastide, Avant-Projet ; Thierry Vilmin, Logiville.

Remerciements à David Debaussart, Cyril Revaud, Jean-Pierre Millet, Christine Bourrigan et l'ADEF pour leur aimable coopération.

Sommaire

Objectifs du guide	3
Introduction	5
Les grands ensembles et le foncier	5
Résidentialisation et déconstruction	6
Principes d'organisation du guide	7
Chapitre 1	
L'état des lieux initial et ses sources	9
1. La propriété foncière	9
2. Diagnostic des voiries et réseaux	18
3. Diagnostic des espaces extérieurs	18
4. Le droit des sols	19
5. Exemples d'état des lieux de l'organisation foncière	20
Chapitre 2	
Impact du projet sur la situation foncière	23
1. Evolution de la propriété foncière	23
2. Evolution des voiries et réseaux	28
3 Evolution des espaces extérieurs	29
4. Adaptation du droit des sols	29
Chapitre 3	
Tâches à effectuer	31
1. Tâches et procédures concernant la propriété foncière	31
2. Tâches et procédures concernant voiries et réseaux	42
3. Tâches et procédures concernant les espaces extérieurs	42
4. Tâches et procédures relatives au droit des sols	43
Chapitre 4	
Diagramme des tâches	45
Glossaire	47
Bibliographie	51
Liste des dernières parutions	55

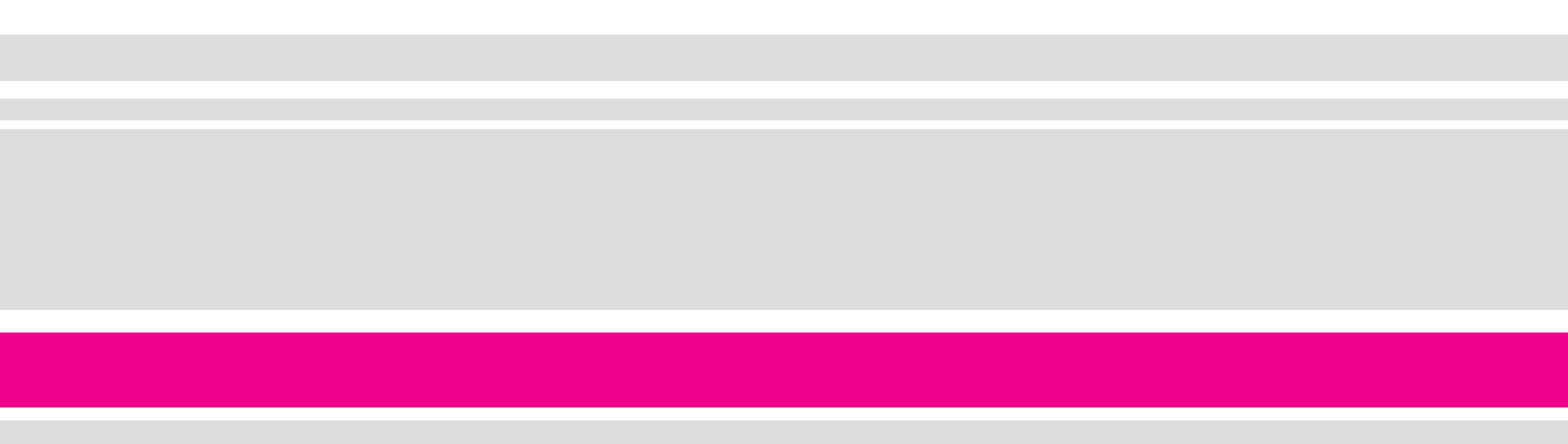


Objectifs du guide

Les communes et les organismes HLM sont maîtres d'ouvrage des projets de renouvellement urbain.

Le but de ce guide est de leur donner une vue d'ensemble des problèmes d'ordre foncier soulevés par la rénovation urbaine pour en détecter les enjeux et pour organiser l'ensemble des tâches à accomplir en relation avec les autres actions de la rénovation urbaine.

Ces maîtres d'ouvrage travaillent avec des partenaires et des maîtres d'œuvre : géomètres, notaires, services fonciers des collectivités territoriales, aménageurs, etc. qui ont une connaissance approfondie des problématiques et des procédures foncières. Il ne s'agit donc pas ici de détailler le métier de ces derniers. Un seul guide de la taille de celui-ci n'y suffirait d'ailleurs pas.



Introduction

Les grands ensembles et le foncier

Les grands ensembles ont été pensés à partir du bâti (lui-même autonomisé par rapport à la voirie), et non pas du foncier, de la trame parcellaire qui avait été effacée¹. Dans le mouvement moderne, issu de la Charte d'Athènes, le foncier urbain est destiné à un usage et une appropriation publics.

Les organismes bailleurs n'ont pas dans leur grande majorité, cherché à être propriétaires de parcelles cadastrées plus larges que l'emprise des bâtiments à laquelle était ajoutée le "tour d'échelle". Au contraire, lorsqu'ils disposaient d'un foncier dépassant le tour d'échelle, ils ont souvent préféré le céder à la collectivité pour qu'elle en fasse l'entretien.

Dissociation entre structure et statut de propriété, d'une part, et usages et responsabilités d'entretien, d'autre part. La complexité des situations locales et des règles de transfert de domanialité publique ont fait que "le plus souvent la pratique recourt à des solutions ne remettant pas en cause l'appropriation des sols et permettant différents partenariats, [...] solutions qui sont parfois en marge du droit"². Mais les solutions trouvées ne sont pas toujours satisfaisantes et des espaces risquent de se trouver en déshérence, contribuant au sentiment d'insécurité, aux dysfonctionnements urbain et social du grand ensemble, et à son image négative.

Autre conséquence, la rigidité de la structure foncière entraîne une rigidité de l'évolution ultérieure du bâti qui apparaît clairement lorsque des cartographies des permis de construire sont dressées : les grands ensembles sont des territoires figés, à la différence du reste de la ville qui est un tissu vivant en perpétuel renouvellement.

Face à ces constats, la tendance expérimentée puis affirmée depuis plusieurs années est de redonner aux grands ensembles une structure parcellaire classique, analogue à celle des autres quartiers de la ville, qui puisse faciliter la substitution des usages du sol dans le temps³. Elle est aussi au passage de clarifier les statuts de propriété afin de bien délimiter les droits et les devoirs de chacun dans l'usage et la gestion des espaces extérieurs.

¹"La restructuration des grands ensembles", Philippe Panerai, Julien Langé, Etudes Foncières n° 88, automne 2000.

²"La gestion des grands ensembles", Catherine Giraudel, Etudes Foncières n° 45, décembre 1989.

³Mangin (David) et Panerai (Philippe), "Projet Urbain", Editions Parenthèses, 1999.

Résidentialisation et déconstruction

Dans les actions de renouvellement des grands ensembles, on observe deux types principaux d'interventions qui affectent le parcellaire : la résidentialisation qui porte sur les immeubles conservés, et la déconstruction qui implique la démolition de bâtiments obsolètes et leur remplacement par des programmes diversifiés, incluant de l'accession à la propriété et du locatif libre, dans le but de promouvoir une mixité sociale ascendante.

Résidentialisation et déconstruction sont en général incluses dans un projet urbain plus large qui poursuit plusieurs objectifs tels que le désenclavement du site, le maillage des voies (suppression des impasses), la substituabilité future des usages des sols par reconstitution d'un parcellaire urbain, dans certains cas, la remise en cause de l'urbanisme de dalle et de la séparation des circulations.

La déconstruction poursuit en outre des objectifs plus spécifiques tels que la diversité sociale et fonctionnelle, et le retour à un urbanisme d'îlot, celui-ci pouvant être plus ou moins ouvert mais étant défini par des alignements d'immeubles le long des voies. Elle comporte aussi un processus de fabrication et de vente de charges foncières, apportant des recettes (quoique souvent marginales) au bilan de la rénovation. Cependant, la valorisation de ces charges foncières est encadrée par l'ANRU, seules celles qui sont revendues à des opérateurs privés l'étant au prix du marché.

La résidentialisation vise à retrouver l'idée d'unité résidentielle par une délimitation physique et juridique des espaces privés, collectifs et publics. Elle est censée garantir une meilleure appropriation de ces espaces par les habitants et une gestion clarifiée. Elle est censée également assurer une meilleure évolutivité du tissu sur une trame parcellaire reconstituée, même si ces évolutions ne sont pas prévues dans l'immédiat. La résidentialisation peut être pratiquée de manière plus ponctuelle, sans faire partie d'un projet urbain d'ensemble.

La résidentialisation participe parfois à la restructuration urbaine lorsqu'elle s'accompagne de démolitions d'immeubles. Celles-ci en effet ne sont pas seulement opérées dans le but de reconstruire des logements diversifiés mais aussi pour assurer un nouveau maillage des voiries et une recomposition des espaces publics.

Sur le plan foncier, déconstruction et résidentialisation peuvent induire des différences de traitement qui seront signalées dans le guide lorsque cela sera nécessaire.

Principes d'organisation du guide

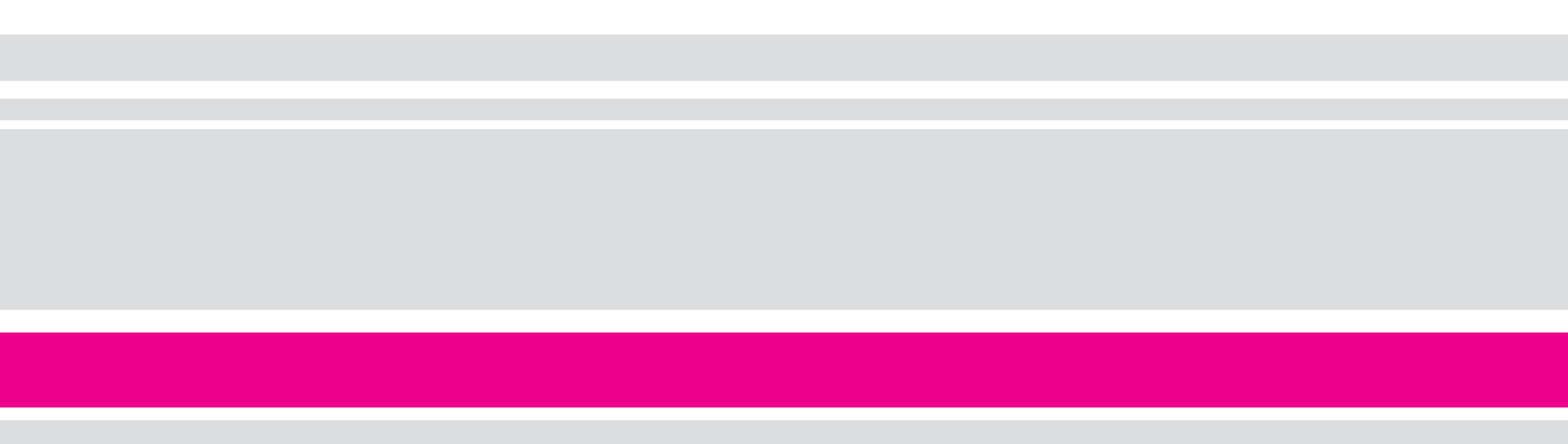
Les sujets traités sont les suivants :

- ❑ Propriété foncière,
- ❑ Voiries et réseaux,
- ❑ Espaces extérieurs,
- ❑ Droit des sols.

Ils sont chaque fois abordés dans le même ordre mais sous un angle différent dans les trois chapitres du guide :

- ❑ Etat des lieux initial (chapitre 1),
- ❑ Impact du projet sur la situation foncière (chapitre 2),
- ❑ Tâches à effectuer (chapitre 3).

Les tâches à effectuer sont ensuite récapitulées dans leurs enchaînements et leurs délais dans un diagramme.



L'état des lieux initial et ses sources

1 - La propriété foncière

1.1 Qui est le propriétaire initial du foncier ?

En pratique, dans une opération de rénovation urbaine, le foncier est réparti entre différents types de propriétaires :

- ❑ Collectivité locale
- ❑ Aménageur, (SEM le plus souvent)
- ❑ Bailleur, public ou privé
- ❑ Copropriété
- ❑ Association ou syndicat de propriétaires

■ Les terrains appartenant à une commune :

Dans la majorité des cas, ce sont les communes qui sont propriétaires de terrains dans des opérations de rénovation urbaine portant sur des grands ensembles (même si ces grands ensembles ont été réalisés à l'origine surtout à l'initiative de l'Etat). D'autres collectivités comme le Département ou la Région peuvent également détenir du foncier, mais il est attaché à des équipements dont ils sont propriétaires (collèges, lycées par exemple).

La particularité du foncier appartenant à une collectivité locale est qu'il ne peut être transféré que sous certaines conditions précises (voir infra).

■ Les terrains appartenant à un aménageur :

Les grands ensembles sont généralement le résultat d'opérations d'aménagement confiées à un aménageur : SEM le plus souvent, organisme de logement social parfois.

Le rôle de l'aménageur consiste à se rendre propriétaire du foncier, à l'équiper puis à le revendre à des constructeurs. Logiquement, au terme de cette action, l'aménageur se retire après avoir rétrocédé les terrains et il est supposé ne pas en conserver. Dans les faits, ce n'est pas toujours le cas.

Il arrive, dans certaines ZAC, que l'opération n'ait jamais été clôturée, si bien que l'aménageur d'origine est resté propriétaire de terrains qui auraient du être rétrocédés à la commune.

■ Les terrains appartenant à un bailleur :

Tous les bailleurs sociaux n'ont pas rétrocédé à la ville les terrains environnant leurs logements. Une grande partie, en particulier les SA HLM, restent propriétaires de ce foncier et, dans certains cas, ont passé avec la commune des conventions d'entretien pour alléger les charges locatives.

Mais quel que soit le cas de figure, les bailleurs restent toujours propriétaires de l'emprise de leurs bâtiments, avec ou sans "tour d'échelle", car juridiquement ils ne peuvent percevoir un loyer pour des logements construits sur un terrain ne leur appartenant pas (sauf dans le cas d'un bail emphytéotique, très peu fréquent en France à l'époque des ZUP).

■ Les terrains appartenant à une copropriété :

Certains terrains appartiennent à des copropriétés. Mais la propriété foncière des bâtiments en copropriété inclus dans les périmètres ANRU est difficilement modifiable car demandant l'accord de l'ensemble des copropriétaires. Il est important de connaître les parcelles en copropriété en début de démarche, et de les communiquer aux concepteurs, car (sauf pour les copropriétés dégradées dont le traitement participe du PRU) il vaut mieux que le schéma d'aménagement évite d'y toucher, sauf à rallonger considérablement le temps de mise en œuvre de la restructuration foncière.

■ Les terrains appartenant à une association ou un syndicat de propriétaires :

Ce cas assez rare est cité pour mémoire.

Il peut s'agir de terrains appartenant à :

- ❑ Une association syndicale
- ❑ Un syndicat de copropriétaires
- ❑ Une association foncière urbaine (L 322.2 du code de l'urbanisme)

L'état des lieux initial et ses sources

1.2 Première source : le service du Cadastre

Le plan cadastral est le seul plan parcellaire à grande échelle couvrant la totalité du territoire et tenu à jour d'une façon permanente.

C'est le document indispensable à tout projet d'aménagement foncier, à toute procédure d'expropriation, à toute étude devant prendre en compte l'implantation ou l'affectation des propriétés.

Le cadastre est en quelque sorte l'état civil des propriétés bâties et non bâties.

Cet outil est géré par le service du cadastre qui est en charge de trois missions principales :

- ▣ **Une mission fiscale** : évaluation des biens fonciers, détermination des bases des taxes foncières ;
- ▣ **Une mission foncière** : identification et description des propriétés, recherche de leurs propriétaires ;
- ▣ **Une mission technique** : établissement et mise à jour du plan cadastral, support direct et indispensable à l'identification et à la description physique de ces mêmes propriétés.

Aux trois missions de base ci-dessus, le service du cadastre ajoute une fonction économique, statistique et documentaire importante qui tient au fait que les données incluses dans la documentation cadastrale intéressent un très grand nombre d'utilisateurs publics ou privés, surtout depuis que l'informatisation de ces données permet la délivrance rapide de masses d'informations concernant les propriétés, tant bâties que non bâties.

Le cadastre n'a pas valeur de preuve ou de titre de propriété. Néanmoins, il constitue une présomption de propriété au bénéfice de celui qui paie l'impôt.

Les données cadastrales peuvent aussi être consultées sans restriction dans le service du cadastre des villes.

Que contient le cadastre ?

La documentation cadastrale se compose du plan et de la documentation littérale.

1. LE PLAN CADASTRAL

D'une manière générale, le territoire de chaque commune est représenté par un document cartographique, décrit ci-après, que l'on dénomme le plan cadastral.

1.1. Les feuilles parcellaires

Le plan cadastral représente graphiquement le territoire communal dans tous les détails de son morcellement en propriétés et en natures de cultures ainsi que certains détails utiles à sa compréhension.

Il est subdivisé en sections et lieux-dits ; suivant les cas, la section comporte une ou plusieurs feuilles parcellaires.

1. Désignation : Chaque feuille parcellaire est désignée par la ou les lettres de sections et, lorsque la section comporte plusieurs feuilles, le numéro de feuille (ex. : A, B1, AD, ZA). Dans les départements d'Alsace-Moselle, la désignation des sections peut être numérique.

2. Échelle : Le plan cadastral est établi aux échelles allant, pour les plus courantes, du 1/5 000 au 1/500 ; d'autres échelles, moins fréquentes, peuvent se rencontrer (1/8 000, 1/250...). Dans tous les cas, l'indication de l'échelle est donnée sur la feuille parcellaire.

3. Éléments figurant au plan : Les limites parcellaires, ainsi que tous les éléments qui s'appuient sur ces limites, telles les limites de communes, de sections, de subdivision de sections, de lieux-dits, et, le cas échéant, les voies de communication et l'hydrographie, sont nécessairement représentées au plan ; en outre, sont figurés au plan les bâtiments et la toponymie ; enfin, sur certains plans peuvent figurer les bornes et les clôtures, les signes de mitoyenneté ainsi que les détails topographiques importants.

4. Représentation des parcelles et bâtiments. Chaque parcelle est représentée par ses limites, celles-ci ayant été levées sur place par les géomètres. Les limites non visibles sur le terrain sont indiquées en fonction des renseignements fournis par les propriétaires. Enfin, toute parcelle reçoit un numéro cadastral attribué par section de telle sorte que la désignation de la section et le numéro cadastral identifient parfaitement chaque parcelle.

Lorsqu'une même parcelle est exploitée en natures de culture différentes, chaque subdivision (dite "subdivision fiscale"), à l'exception du sol supportant une construction, se distingue par une lettre minuscule (exemple : la parcelle AD 258 comporte une partie en terre et l'autre en verger ; il y aura deux "subdivisions fiscales" : 258-a et 258-b).

Les bâtiments sont figurés par leur emprise ; à l'intérieur de celle-ci sont dessinés des hachures ou des croisillons (pour le plan cadastral informatisé sous format vectoriel, les hachures et les croisillons sont remplacés par un aplat gris). Ils sont identifiés par le numéro de la parcelle sur laquelle ils sont édifiés et par une lettre majuscule inscrite au fichier des propriétés bâties, mais actuellement reproduite sur une minorité de plans, ce mode d'identification étant relativement récent. Ceux construits sur le domaine public reçoivent généralement une désignation de la forme DP/n, "n" étant le numéro de la parcelle la plus voisine. Dans le cas de vastes complexes industriels ou d'habitation, il peut être procédé à une identification particulière. Le parcellaire d'assise est défini par bâtiment ou par zone justiciable d'une concession distincte ; chaque parcelle reçoit alors un numéro dans la section concernée.

1.2. Le tableau d'assemblage

Établi généralement à l'échelle du 1/10 000 environ, il représente le découpage du territoire communal entre les différentes sections ou feuilles ainsi que les principaux détails topographiques (voies, groupes de constructions...) ; il permet ainsi aux usagers d'identifier les feuilles parcellaires où sont situées les parcelles qui les intéressent.

2. LA DOCUMENTATION

La documentation comporte les fichiers fonciers. Un cédérom permet leur consultation.

2.1. Les fichiers fonciers.

Cinq fichiers principaux sont détenus :

→ Fichier des propriétaires d'immeubles : il recense, dans chaque commune, l'identification et l'adresse des personnes physiques et morales redevables des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties.

→ Fichier des propriétés bâties (ou fichier des immeubles) : il répertorie toutes les informations relatives à l'identification des locaux.

→ Fichier des propriétés divisées en lots : il répertorie l'ensemble des informations relatives aux lots.

→ Fichier des propriétés non bâties (ou fichier parcellaire) : il présente, par commune, toutes les informations relatives aux parcelles, aux lots non bâtis et, le cas échéant, aux subdivisions fiscales correspondantes.

→ Fichier annuaire topographique initialisé réduit (FANTOIR) : il a pour objet essentiel de recenser, pour chaque commune du territoire, la désignation en clair des rues, des ensembles immobiliers dont la voirie interne n'a pas reçu de dénomination, des lieux-dits et des pseudo voies (voies ferrées, autoroutes, rivières, canaux, etc.) nécessaires à l'adressage.

Ces cinq fichiers donnent la situation au 1er janvier de l'année.

2.2. La documentation sur cédérom

Le terme communément utilisé de matrice cadastrale désignait les microfiches du relevé de propriété (RP) et les tables d'accès correspondantes (LP, LA, LN) ainsi que des feuillets récapitulatifs concernant les propriétés bâties et non bâties d'une commune.

Depuis 2004, les microfiches cadastrales ont été remplacées par un cédérom qui inclut le logiciel de consultation VisDGI cadastre. Cette consultation s'effectue à partir, notamment, du nom du propriétaire, de son numéro communal ou de l'identifiant de la parcelle ou du local.

La matrice cadastrale est produite annuellement et donne la situation de l'information au 1er janvier de l'année considérée. Cette documentation est principalement utilisée pour renseigner les contribuables lors de la sortie des avis d'imposition.

L'état des lieux initial et ses sources

L'informatisation du plan cadastral

La modernisation des moyens techniques de production et de gestion du plan cadastral est engagée depuis plusieurs années.

L'établissement et la gestion du plan cadastral informatisé sont réalisés selon deux modes numériques, le vecteur et l'image.

Le premier, le mode vectoriel, est alimenté en données informatisées à partir des sources suivantes :

- levés neufs réalisés en mode numérique à l'occasion d'opérations de remaniement cadastral ou d'aménagement foncier ;
- numérisation des planches graphiques, réalisée notamment dans le cadre des conventions passées avec des organismes investis de missions de service public (collectivités territoriales, administrations et gestionnaires de réseaux pour l'essentiel) ;
- numérisation des planches graphiques réalisées en interne par la DGI.

Les feuilles de plan cadastral non concernées par la forme vectorielle ont été dématérialisées sous forme d'images en 2003 et 2004.

Depuis la fin de l'année 2004, la totalité du plan cadastral est gérée en mode numérique, soit sous la forme vectorielle, soit sous forme d'images. La fin des travaux de dématérialisation va permettre la mise en ligne sur Internet de la totalité du plan cadastral, à la fin de l'année 2007.

■ La consultation et la délivrance des documents

Le service du cadastre détient le "plan minute de conservation", qui est mis à jour au fur et à mesure de la connaissance des changements. Le service délivre au public des copies sous forme numérique ou papier et à jour de la dernière situation connue.

Une collection complète est déposée en mairie ; elle est mise à jour annuellement.

Les communes peuvent opter pour une collection numérique ou conserver une collection éditée sur papier selon le procédé retenu pour les reproductions destinées à la vente. Les usagers ont la faculté de prendre connaissance des données du cadastre, soit en consultant les documents, soit en demandant des extraits des registres et des plans.

Toutefois, l'utilisation des renseignements obtenus ne doit pas déroger aux dispositions des lois en vigueur, notamment la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Dans les centres des impôts fonciers, la consultation des plans et de la matrice cadastrale est autorisée à titre gratuit. Cette consultation est réservée en priorité :

- aux contribuables et usagers recensés ou leurs mandataires ;
- aux notaires et géomètres experts.

Dès lors que la consultation porte sur un autre compte que le sien, l'usager est invité à souscrire au préalable un document relatif à la confidentialité des informations qui recueille son identité et l'informe sur les limites d'utilisation attachées aux données consultées ainsi que sur les risques encourus.

En mairie, les documents cadastraux peuvent être consultés gratuitement sous la surveillance et la responsabilité du maire. Cette documentation, mise à jour annuellement par le service du cadastre, comprend les plans et le cédérom VisDGI cadastre. Le public n'est cependant pas autorisé à accéder directement au logiciel de consultation VisDGI et les informations délivrées aux tiers font l'objet d'un engagement de confidentialité du demandeur.

Une édition sur papier de la matrice cadastrale est maintenue provisoirement en sus pour les quelques communes qui ne peuvent pas encore lire ces supports numériques.

La DGI lance la mise en ligne de 600 000 feuilles cadastrales

Le cadastre français, soit 600 000 feuilles, devrait prochainement être mis en ligne. Volumineuse, hétérogène et méconnue, l'information cadastrale sera alors plus accessible via Internet. À terme, le nouveau service sera intégré au portail impots.gouv.fr et devra faciliter l'accès des citoyens à l'information cadastrale.

La consultation des plans sur Internet sera gratuite et n'exigera pas d'identification particulière de l'internaute. En revanche, l'achat impliquera la création d'un compte client et l'utilisation d'un code d'accès. Reste à savoir quelles conditions la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL) posera à cette réalisation.

Toute personne, qu'elle soit ou non propriétaire d'une parcelle sur le territoire de la commune, a le droit d'obtenir communication, sous l'une des formes matériellement possibles, de tout ou partie des plans cadastraux.

Il résulte de la décision du Conseil d'Etat du 12 juillet 1995, M. Altimir, que toute personne tire du principe de la libre communication des documents cadastraux en vigueur depuis la loi du 7 Messidor An II, nonobstant l'abrogation de cette loi, le droit d'obtenir la communication ponctuelle d'extraits d'informations cadastrales sur support papier concernant diverses parcelles de terrain. L'ordonnance n° 2005-650 du 6 juin 2005 a étendu la compétence de la commission à l'application de ce principe en prévoyant au nouvel article 21 de la loi du 17 juillet 1978 que "la commission d'accès aux documents administratifs est également compétente pour connaître des questions relatives à l'accès aux documents administratifs et à la réutilisation des informations publiques relevant des dispositions suivantes : [...] 12° Le titre II du décret n° 55-471 du 30 avril 1955 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre". La CADA considère donc que toute personne, qu'elle soit ou non propriétaire d'une parcelle sur le territoire de la commune, tire de ce principe et de l'article 2 de la loi du 17 juillet 1978 le droit d'obtenir communication, sous l'une des formes maté-

riellement possibles, de tout ou partie des plans cadastraux. De même, tout propriétaire a droit à la communication de l'intégralité des relevés de ses propriétés sous toute forme possible : consultation sur place, délivrance de copie sur papier ou sur cédérom. Enfin, la CADA estime que des tiers tirent aussi de ce principe ancien de la libre communication des documents cadastraux le droit d'obtenir de façon ponctuelle des extraits d'informations cadastrales, alors même que ces informations sont couvertes par le secret de la vie privée protégé par le II de l'article 6 de la loi du 17 juillet 1978. Peuvent être ainsi communiqués à des tiers des relevés ponctuels de propriété comportant, outre le numéro et l'adresse de la parcelle, le nom et le prénom de son propriétaire, le cas échéant son adresse et l'évaluation du bien pour la détermination de la base d'imposition à la taxe foncière, à l'exclusion de toute autre information. Cette communication peut se faire, au choix du demandeur et dans la limite des possibilités techniques de l'administration, sous toute forme, sous réserve qu'elle exclue l'accès du tiers à d'autres informations couvertes par le secret de la vie privée. De plus, il appartient à l'autorité saisie d'une telle demande d'informer la personne que l'éventuelle "réutilisation" de ces informations publiques, au sens du chapitre II de la loi du 17 juillet 1978, doit se faire dans le respect des dispositions de ce chapitre, en particulier de son article 13 relatif à la réutilisation d'informations publiques contenant des données à caractère personnel.

INFORMATION PARCELLAIRE

Impression rapport		Impression parcelaire		Data Export xls		Carte Export xls		Quitter	
ID PARCELLE	ADRESSE	CODE RUE	PROPRIETAIRE	ID PROPRIETAIRE	ADRESSE	CODE POSTAL	COMMUNE	SURFACE	
18033000BC0004	AV DE LA LIBERATION	180333440	OFFICE PUBLIC D'HLM DE BOURGES	18033+00761	0207 RTE DE SAINT MICHEL	18000	BOURGES	1013	
18033000BC0151	RUE LUCIEN D'AMBERT	180333600	OFFICE PUBLIC D'HLM DE BOURGES	18033+00761	0207 RTE DE SAINT MICHEL	18000	BOURGES	902	
Section ↑ n° parcelle	↑ n° parcelle		↑ nom du propriétaire		↑ adresse du propriétaire			↑ surface parcelle	

Un exemple de consultation à l'ordinateur de la matrice cadastrale. Le tableau fourni résulte du croisement de plusieurs tables (ou fichiers) : parcelles, propriétaires, voies et lieux-dits.

L'état des lieux initial et ses sources

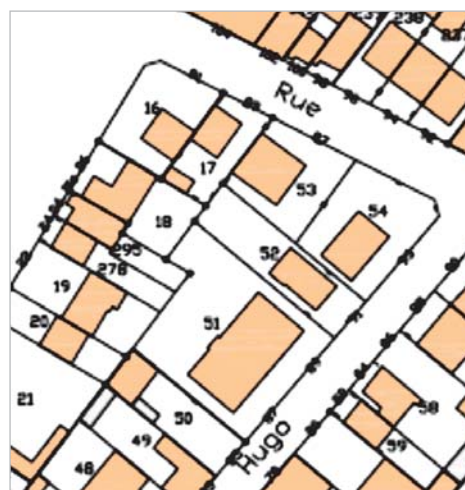
■ L'utilisation du cadastre

L'exemple présenté ci-dessous est caractéristique d'un tissu urbain de la périphérie des villes où se juxtaposent des parcelles d'équipements publics, de petits collectifs anciens, d'habitat pavillonnaire, d'activité, quelques "barres" de logements sociaux avec un petit centre commercial, des opérations d'accession à la propriété des années 70, etc.

Le bâti dur est poché en saumon, le bâti léger (auvent, appentis, etc.) est en gris.



■ Le tissu urbain traditionnel

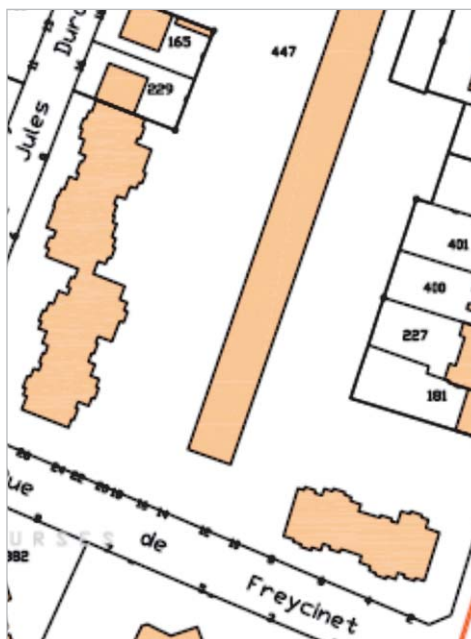


Chaque bâtiment est lié à une unité foncière identifiée (la parcelle) avec un numéro parcellaire et un numéro correspondant à l'adresse postale.

Ces bâtiments peuvent être implantés à l'alignement (limite entre le domaine public et le terrain privé) ou en recul d'alignement (en retrait de la limite avec le domaine public). Dans tous les cas, le bâti a un accès direct et évident au domaine public. Ce domaine public (par exemple, rue Victor Hugo ou place de la République dans les exemples qui suivent) n'est pas cadastré.

De même, le bâti peut être implanté en limites latérale ou de fond de la parcelle, ou être en retrait de ces limites.

■ Les urbanisations récentes



Dans les opérations récentes sur grandes parcelles, la position du bâti est souvent plus libre par rapport aux limites parcellaires que dans les urbanisations traditionnelles. Les bâtiments peuvent être desservis par des voies de statut privé qui sont elles-mêmes sur des parcelles cadastrées (à la différence des voies et espaces publics). Il arrive qu'un bâtiment soit implanté à cheval sur une limite parcellaire. Si les parcelles appartiennent au même propriétaire, il s'agit d'une même unité foncière. Mais on peut aussi rencontrer des cas où le bâti est implanté sur des parcelles appartenant à des propriétaires fonciers différents. Enfin, des bâtiments peuvent aussi être implantés à cheval sur des communes différentes.

Une parcelle a été découpée autour d'un bâtiment, c'est ce que l'on appelle un "tour d'échelle". Cette configuration se retrouve fréquemment dans les grands ensembles. A l'origine, ce type de découpage a pour but de pouvoir dissocier les charges d'entretien du bâti (payées par le bailleur) et les charges d'entretien et d'éclairage des espaces extérieurs (payées par la commune).

Cependant, d'un point de vue réglementaire, ce découpage parcellaire limite fortement les possibilités de renouvellement du bâti sur la parcelle même. En effet, il est probable que les règles du PLU ou du POS (notamment, l'article 6 "Implantation par rapport aux limites séparatives")

ne permettront pas de reconstituer une surface de plancher équivalent à ce qui a été démolli sur cette parcelle initialement réduite au tour d'échelle.



L'état des lieux initial et ses sources

1.3 Deuxième source : la photo aérienne

(la photo ci-dessous correspond au plan de cadastre de la page précédente)



La photo aérienne donne des indications complémentaires au plan de cadastre sur les usages du sol et sur son aménagement (trottoirs, allées piétonnes, plantations, stationnement, aménagement végétal ou minéral, etc.). On peut se procurer les photos aériennes à l'IGN (Institut Géographique National) où elles existent en document papier et sous forme numérique. La forme numérique est très pratique car elle permet de "zoomer" et d'avoir ainsi tous les détails de l'occupation du sol.

Les villes et les DDE possèdent généralement ces documents. L'examen de la planche du cadastre et de la photo aérienne révèle des "distorsions" évidentes entre le statut foncier et l'usage.

Dans cet exemple, on peut remarquer que des voies de statut privé (foncier cadastré) sont en continuité directes avec les rues du domaine public, et donc accessibles à tous.

De même, la place en forme de triangle aménagée côté ouest de la barre réalisée dans les années 1970 apparaît comme un espace ouvert aux usagers extérieurs.

Une partie du bâtiment de l'école maternelle (toiture blanche sur la photo) est construite sur le domaine public de la place de la République.

Ces anomalies ne sont pas uniquement réservées aux quartiers de logements sociaux. Elles sont courantes dans les réalisations récentes sur du foncier communal. La distinction entre le domaine public et le domaine privé de la ville n'est plus toujours faite, souvent parce que les élus ne voient pas la nécessité d'effectuer les procédures de classement ou de déclassement du domaine public.

On peut également accéder à des documents photographiques sur des sites "grand public" tels que Google Earth ou Geo Show 3D qui sont en chargement gratuit.

1.4 Troisième source : le service des Hypothèques

Administrations dépendant du ministère des Finances, les conservations des hypothèques ont une double mission :

▣ **Une mission civile** qui consiste à assurer la publication de tous les droits existant sur les immeubles. Cette mise à jour de la documentation permet de délivrer des renseignements sur la situation patrimoniale des personnes ou la situation juridique des immeubles à toute personne qui en fait la demande ;

▣ **Une mission fiscale** consistant à percevoir au profit de l'Etat et des collectivités territoriales les impôts, droits et taxes exigibles à l'occasion des formalités de publicité.

Tous les actes de vente sont enregistrés dans ce service, ce qui permet de savoir si des hypothèques pèsent sur un bien et diminuent ainsi la garantie qu'il est susceptible d'offrir à un prêteur.

L'identification des biens publiés doit être effectuée par référence au cadastre rénové. Il existe une concordance rigoureuse et permanente entre le fichier immobilier et le cadastre.

1.5 Quatrième source : le service France Domaines

Implanté dans tous les départements, rattaché à la Direction générale de la comptabilité publique, le service France Domaines est un expert foncier incontournable. Les “Domaines” sont susceptibles d’intervenir à deux titres : comme experts des collectivités, comme assistants techniques.

■ Les Domaines comme experts des collectivités

En sa qualité d’expert des collectivités publiques, le service des Domaines est appelé à émettre des avis sur la valeur vénale ou locative des biens immobiliers dans les cas suivants :

▣ Acquisitions ou locations :

L’article L1311-9 du Code général des collectivités territoriales prévoit que, préalablement à toute acquisition immobilière par les collectivités territoriales (et leurs établissements publics) d’un montant égal ou supérieur à 75 000 euros, ou location d’un montant annuel égal ou supérieur à 12 000 euros, les Domaines doivent être consultés sur les conditions financières de l’opération. Notons au passage que les Domaines exercent également le rôle de commissaire du gouvernement auprès du juge de l’expropriation.

▣ Ventes :

Les dispositions des articles L311-8 du Code des communes, l’article 45-I de la loi du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, prévoient que les communes de plus de 2 000 habitants, les départements, les régions et les établissements publics de coopération intercommunale (et leurs établissements), notamment, sont tenus de solliciter l’avis des Domaines avant toute cession d’immeubles et de droits réels immobiliers, quel qu’en soit le montant. En application de l’article L451-5 du Code de la construction et de l’habitation, l’avis des Domaines est requis par les organismes d’habitations à loyer modéré préalablement à leurs acquisitions ou cessions immobilières à l’exception de celles relatives aux opérations entreprises en vue de l’accession à la propriété. Cette disposition s’applique à tous les organismes HLM, publics ou privés.

■ Les Domaines comme assistants techniques des collectivités (décret de 1967)

Pour les acquisitions foncières, et en complément de sa mission d’expert foncier, le service des Domaines peut apporter aux collectivités locales, dans le cadre de mandats d’assistance technique, une assistance supplémentaire dans la réalisation de leurs acquisitions foncières, à l’amiable ou par voie d’expropriation, si elles en font la demande.

■ Comment les Domaines font-ils leurs évaluations ?

De manière générale, les Domaines procèdent par comparaison. Ils recherchent, grâce à leur fichier des extraits d’actes de mutation, des transactions récentes sur des biens similaires et en déduisent, après ajustements, une valeur pour le foncier à estimer.

Un premier problème, dans les zones urbaines sensibles, est que celles-ci sont souvent “hors marché” : il y a peu ou pas de mutations sur terrains susceptibles de faire références. Un second problème est que la valeur des terrains pour les opérations de promotion privée s’établit en fonction d’un bilan prévisionnel (le “compte à rebours” du promoteur) par rapport au marché immobilier qui est propre à chaque opération. Les Domaines, traditionnellement, n’utilisaient pas cette méthode d’évaluation pour laquelle ils n’ont pas connaissance des éléments de coûts. Ils ne peuvent pas non plus se projeter dans l’avenir comme le fait un promoteur qui prend un risque mais peut toujours faire machine arrière en ne donnant pas suite aux promesses de vente s’il voit que l’opération aura du mal à se commercialiser. Les évaluations en zone urbaine sensible sont donc difficiles à faire et en pratique elles résultent le plus souvent d’une discussion entre la collectivité ou son aménageur et les Domaines⁴. Néanmoins, lorsque les enjeux le nécessitent et lorsqu’il dispose des informations nécessaires, le service des Domaines adapte ses méthodes et met en œuvre, assez couramment, la méthode du compte à rebours ou les méthodes d’analyses financières, notamment celle dite du cash-flow.

⁴Pour les évaluations foncières et immobilières, voir Antoine Bernard, “Evaluation des biens”, Editions du Moniteur, Collection Analyses Juridiques, 11ème édition.

L'état des lieux initial et ses sources

2 - Diagnostic des voiries et réseaux

Un des objectifs de la restructuration foncière est le retour à une organisation urbaine plus "traditionnelle" du quartier, avec les réseaux publics (assainissement, eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) sous des espaces publics et les réseaux privés (par exemple, canalisation de chauffage) sous des propriétés privées.

Même si on ne peut pas toujours procéder à une remise en ordre complète de ces infrastructures dans le cadre du PRU, le projet doit être l'occasion de l'amorcer.

A l'époque de la construction des grands ensembles, les pièces demandées pour les permis de construire étaient plus sommaires qu'aujourd'hui, les entreprises réalisaient leurs propres plans d'exécution en fonction des procédés de construction mis en œuvre et les dossiers des ouvrages exécutés (DOE) n'existaient pas. En conséquence il est parfois difficile de reconstituer les trajets des réseaux enterrés.

Un recensement aussi exhaustif que possible doit pourtant être fait sur les contraintes et servitudes qui peuvent grever le potentiel d'aménagement du foncier. Lorsqu'il est transmis en début d'étude à l'équipe de maîtrise d'œuvre, celle-ci peut en tenir compte dans sa proposition. Même s'il est évident qu'un projet ne peut se concevoir autour des réseaux existants, la prise en compte de leur emplacement peut parfois éviter des dépenses importantes, ultérieurement (par exemple décaler légèrement l'implantation d'une voie nouvelle et/ou agrandir son emprise par un trottoir plus large peut permettre d'avoir des réseaux sur le domaine public sans modifier profondément le projet).

L'implantation des réseaux peut être obtenue auprès des concessionnaires et complétée par les services techniques de la ville et du bailleur. Pour les canalisations de chauffage, il peut être nécessaire de faire réaliser des photos en infrarouge en période de chauffe. Il est également possible de se reporter au diagnostic du réseau de chaleur, s'il existe. L'USH, l'ADEME et l'association AMORCE ont fait établir un cahier des charges type pour de tels diagnostics. Ceux-ci doivent comporter un plan du réseau en annexe.

3 - Diagnostic des espaces extérieurs

Les servitudes et droits d'usage qui sont concrétisés juridiquement doivent être recensés auprès des propriétaires des espaces (service foncier de la commune, bailleurs, société d'aménagement lorsqu'elle est encore propriétaire de terrains, etc.). Dans certains cas, ils ont pu être retranscrits aux Hypothèques.

Mais dans tout quartier, il existe des usages non formalisés juridiquement qui se sont établis avec le temps et qu'on ne peut pas identifier à partir des seuls documents cadastraux. Il arrive en effet, particulièrement dans les ensembles de logements sociaux des années 1960 et 1970, que l'usage ne tienne aucun compte du découpage parcellaire : des chemins se sont développés spontanément sur des terrains qui appartiennent à une commune ou à un bailleur, sans que l'usager ait la moindre idée du propriétaire. Le caractère ouvert et indifférencié des espaces extérieurs a favorisé l'apparition de multiples cheminements spontanés, chaque habitant pouvant s'inventer le sien.

De même pour le stationnement résidentiel, les habitants cherchent à garer leur voiture au plus près de leur logement (l'idéal étant de pouvoir la "surveiller de sa fenêtre"), entraînant souvent des occupations "sauvages" en dehors des aires de stationnement existantes. Seule l'observation visuelle permet de repérer ces usages, par exemple, les lieux de regroupement de certaines catégories de population (les jeunes notamment) qui sont le signe d'un besoin d'espace collectif, les cheminements différenciés selon les catégories (ainsi, des femmes qui empruntent un itinéraire particulier pour échapper au regard des hommes).

Il pourra être tenu compte dans la future organisation du quartier de ces usages observés. Cependant, la résidentialisation, avec privatisation d'une partie des espaces, entraînera un bouleversement de l'inscription spatiale de ces usages. Mais les besoins n'en demeureront pas moins : il faudra les évaluer précisément et il faudra y répondre.

Enfin, le diagnostic doit porter sur l'entretien des espaces extérieurs, la répartition des tâches entre collectivité, bailleurs et autres parties prenantes. Les conventions de gestion, lorsque l'entretien est effectué par une autre entité que le propriétaire du sol, doivent être recensées et analysées dans leur contenu et leur nature juridique.

4 - Le droit des sols

Le droit des sols, c'est-à-dire, les possibilités juridiques de construire attachées à une parcelle, est formalisé dans le plan local d'urbanisme (PLU) ou le plan d'occupation des sols (POS).

Depuis la loi SRU, les PLU remplacent progressivement les POS. Mais ces derniers restent en vigueur tant qu'ils n'ont pas été révisés pour devenir des PLU.

POS et PLU comportent les éléments suivants :

- ▣ un rapport de présentation qui n'est pas opposable juridiquement ;
- ▣ des documents graphiques qui délimitent les différents types de zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles), les emplacements réservés pour équipements ou logement social, les espaces boisés classés, et qui peuvent comporter des plans masses pour certains îlots ou des emprises obligatoires pour les constructions ; ces documents graphiques sont opposables juridiquement ;
- ▣ un règlement par zone qui est également opposable aux tiers (en zone urbaine, un permis de construire conforme au règlement du PLU ne peut pas en principe être refusé).

Les PLU comprennent en outre :

- ▣ un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui présente les intentions générales de la commune en matière d'urbanisme et qui n'est pas directement opposable juridiquement ;
- ▣ et facultativement, des orientations d'aménagement propres à certains quartiers ou secteurs appelés à se transformer ; les opérations de construction doivent être

compatibles avec ces orientations d'aménagement qui ont donc une valeur d'opposabilité juridique (moindre que celle du règlement, toutefois).

Une grande partie des quartiers d'habitat social en zone urbaine sensible ont été construits, soit en ZUP soit simplement en permis de construire, avant l'approbation des premiers POS. Ceux-ci n'ont, le plus souvent, fait qu'entériner une forme urbaine existante en lui laissant plus ou moins de latitude d'évoluer (et souvent moins que plus pour ne pas autoriser une densification supplémentaire de quartiers déjà perçus comme denses). Les ensembles des années 1970 ont en général été aménagés avec la procédure de ZAC qui, avant la loi SRU, générerait son propre droit des sols (le plan d'aménagement de zone était en fait un "mini POS", suivant une procédure parallèle à celle du POS, à tel point que l'on a pu dire que la ZAC était une dérogation encadrée). Une fois ces ensembles terminés, le plan d'aménagement de zone a été le plus souvent intégré tel quel au POS. Les PAZ de cette époque étaient assez peu détaillés sur la forme urbaine pour ne pas bloquer les évolutions de la conception en cours d'opération.

C'est dire que quelle que soit la méthode initiale, ZUP, ZAC, permis de construire, le POS ou le PLU ne comportent que des règles sommaires et génériques pour ces quartiers. Il est sans doute rare d'y trouver des documents d'urbanisme affinés (ou "morphologiques"). Au stade de l'état des lieux, il convient d'examiner dans quelle mesure le règlement permettra l'évolution de la forme bâtie souhaitée pour le projet de rénovation urbaine. Mais ce règlement ne doit pas contraindre le projet lui-même. Le projet doit avoir sa logique propre indépendamment d'un droit des sols qui n'est le plus souvent qu'un héritage historique sans signification. Si nécessaire, le document d'urbanisme fera l'objet d'une modification à l'initiative de la collectivité pour permettre la réalisation du projet retenu.

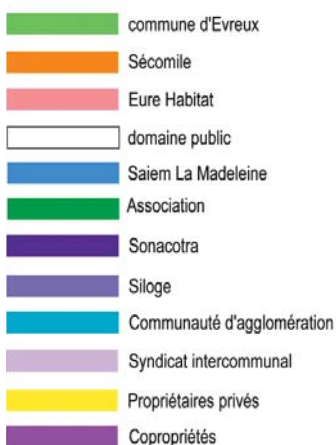
Bien entendu, le POS et le PLU sont consultables dans toutes les communes qui en sont dotées.

L'état des lieux initial et ses sources

5 - Exemples d'état des lieux de l'organisation foncière

Le travail de reconstitution peut être simple si les données ont été régulièrement actualisées.

Mais l'opération peut se révéler plus complexe si on ne s'est pas occupé depuis la cession des terrains du grand ensemble (ZUP ou ZAC) de recomposer un découpage foncier cohérent.



5.1 L'exemple du quartier de la Madeleine à Evreux

Cet exemple est caractéristique de l'état foncier d'une grande opération d'urbanisme (ZUP) dont l'organisation foncière n'a pas fait l'objet d'une redistribution depuis l'origine.

Le **domaine public de la commune** proprement dit (en blanc), correspond strictement à l'emprise des voies dites "primaires" et "secondaires".

En revanche, la **commune a conservé dans son domaine privé** (vert clair) la plus grande partie de la surface construite.

Pour **les constructeurs**, les politiques ont été très diverses :

La SAIEM, société d'économie mixte de construction, a conservé la totalité des terrains sur lesquels ses groupes (bleu clair) sont installés, à l'exception des chaussées.

Eure Habitat (OPAC) n'est propriétaire, que de l'emprise de ses bâtiments (saumon). Dans cette configuration, la reconstruction est quasi impossible.



Sur le plan foncier, cet exemple est éclairant

Si on s'engage dans une transformation de ce quartier (démolitions, reconstructions...), on voit que la SAIEM (bleu clair) peut transformer son secteur construit sans autre contrainte que la voirie existante qui est propriété de la commune.

La situation de Eure Habitat est au contraire totalement contrainte puisque cet organisme n'est propriétaire que de l'emprise stricte de ses bâtiments. Ses possibilités d'évolution sont donc pratiquement nulles si on ne procède pas à une nouvelle distribution des assiettes foncières.

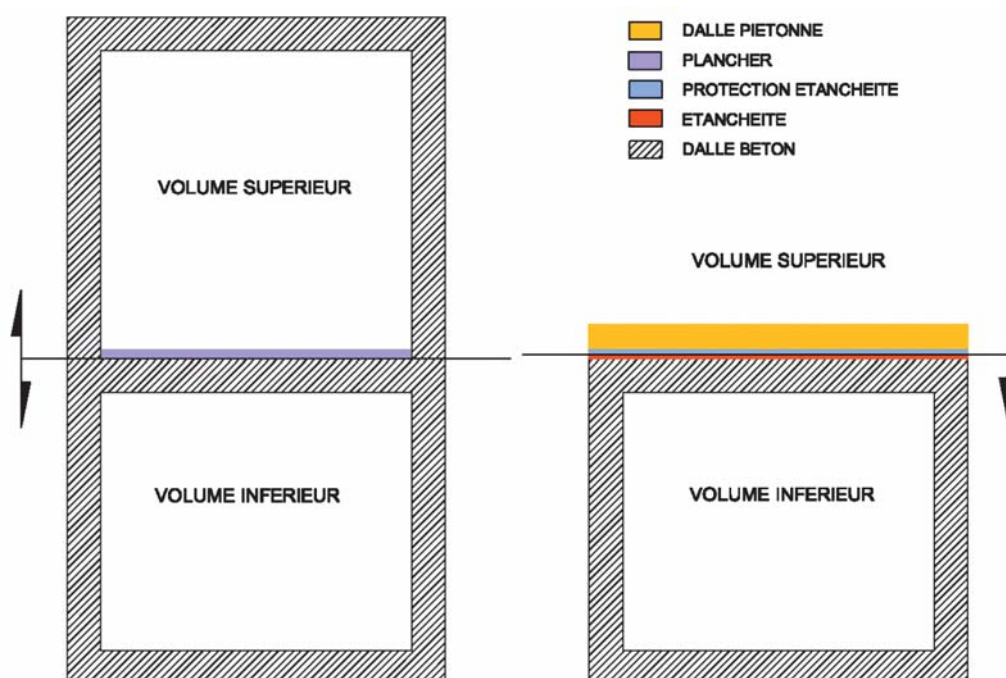
5.2 L'exemple de Val de Reuil (cas de superposition de volumes)

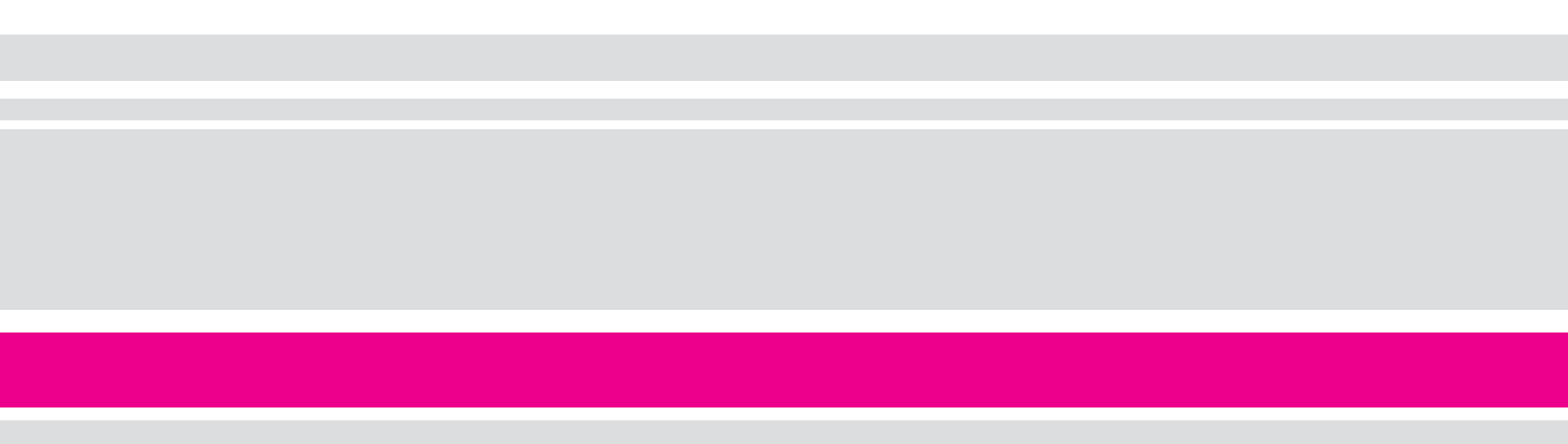
La division en volumes organise un ensemble immobilier complexe en divisant la propriété en lots de volume délimités dans l'espace en trois dimensions, en référence à des plans, des coupes et des cotes NGF. Dans une telle organisation, il n'existe pas de parties communes,

chaque volume est attribué en pleine propriété ce qui exclut l'application du statut de la copropriété. Qui plus est, lorsque certains locaux d'un ensemble immobilier complexe sont des dépendances du domaine public, l'ensemble ne peut être soumis au statut de la copropriété, cette dernière étant incompatible avec la notion de domanialité publique.

Dans ce cas, l'intégralité des éléments de structure (piliers, poutres, dalle de couverture des parkings, etc.) appartient aux propriétaires des volumes dans lesquels ils sont situés. L'application de cette règle conduit aux solutions suivantes :

- ❑ le plancher d'un lot fait partie du volume supérieur constitué par le lot ;
- ❑ quand la dalle de couverture constitue le support d'une rue piétonne, la dalle et son étanchéité appartiennent aux volumes inférieurs ; la protection de l'étanchéité et le revêtement proprement dit appartiennent au volume supérieur. Le propriétaire doit entretenir la dalle de couverture des parkings couverts et de leurs voies de dessertes intérieures, les piliers portant cette couverture et son étanchéité. Sont exclus de l'obligation d'entretien, la protection de l'étanchéité, le revêtement de la rue piétonne et le mobilier urbain.





Impact du projet sur la situation foncière

1 - Evolution de la propriété foncière

1.1 Le nouveau découpage foncier

L'objectif général de la restructuration foncière est d'intégrer le bâti nouveau et de permettre son évolution ultérieure.

Le nouveau découpage doit bien entendu tenir compte des constructions nouvelles envisagées par le projet urbain futur : chaque immeuble doit disposer d'un espace suffisant pour loger son emprise, ses stationnements, sa voirie de desserte...

Mais le nouveau découpage doit aussi préserver la possibilité d'évolutions immobilières futures, de densifications ponctuelles, ou de diversification des fonctions urbaines. Ce dernier exercice est plus complexe car il n'est pas facile d'imaginer des transformations qui peuvent intervenir dans plusieurs années. En tout état de cause, il faut pouvoir faire face à des évolutions mineures (construction de garages par exemple) et progressives, sans avoir à retoucher chaque fois le parcellaire.

Il faut donc combiner à la fois un parcellaire qui ne soit pas trop exigü et un règlement de PLU qui laisse quelques souplesses, sans oublier qu'un PLU peut être révisé ou modifié par la suite.

Si on observe les choix faits à Evreux comme à Orléans La Source, on voit que le "plan d'alignement" dessine des îlots assez larges pour ne pas gêner les évolutions futures.



Sur l'extrait du plan d'alignement ci-contre, les nouveaux îlots (délimités par un trait rouge) englobent plusieurs bâtiments existants, permettant des démolitions partielles (un ou deux immeubles), des reconstructions partielles, des réorganisations.

Dans une première étape, le projet de plan d'alignement a permis de définir des îlots (un îlot est une portion de foncier privé entouré de manière continue par du domaine public).

Un îlot peut être composé d'une seule parcelle appartenant à un même propriétaire (par exemple, le terrain d'une école) ou regrouper plusieurs parcelles appartenant à des propriétaires différents ou à un même propriétaire.

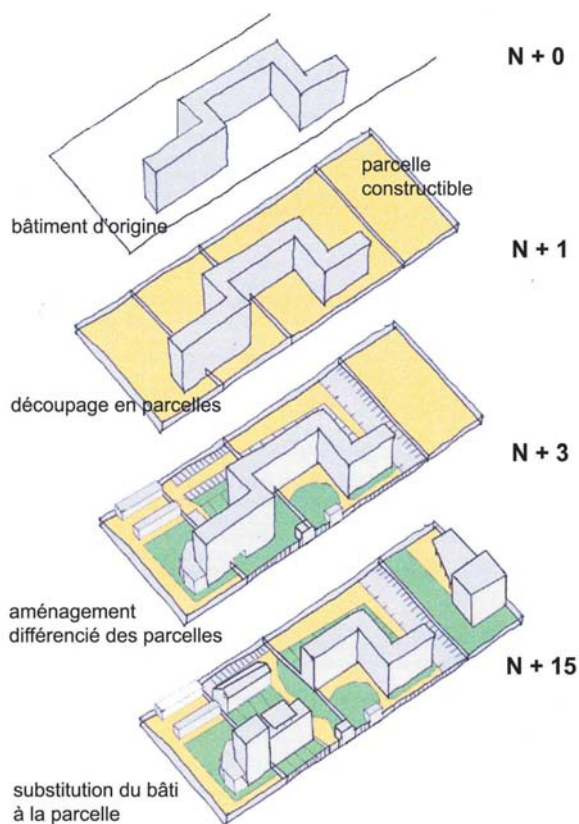
Un des objectifs de la restructuration foncière est aussi de permettre une évolution et un renouvellement du bâti à long terme, au delà des opérations de démolition - reconstruction prévues dans le PRU. Cela suppose d'associer une parcelle de terrain à chaque bâtiment conservé. Ainsi, sera-t-il possible de réaliser dans le futur le remplacement d'un bâtiment par un autre sans remettre en cause l'organisation de l'îlot, ni la position de l'alignement.

Le découpage parcellaire créé doit être fait en fonction de l'ensemble des aménagements prévus. En particulier, dans le cas de la résidentialisation, sa superficie doit être en rapport (si il a été décidé de les y inclure) avec le nombre de places de stationnement résidentiel à créer. Il doit également intégrer la politique de gestion de proximité du bailleur et ses contraintes (accès pour entretien, pour collecte sélective...).

Impact du projet sur la situation foncière

Dans le cas d'un bâtiment très long, un découpage en parcelles permet dans certains cas de le fractionner en entités distinctes avec des aménagements différents et de faciliter une appropriation par les habitants.

Le découpage de l'îlot en parcelles permet aussi d'identifier les parcelles potentiellement constructibles. Il peut s'agir d'entités foncières laissées libres par la démolition de bâtiments ou de terrains dont on n'a pas forcément l'emploi dans le cadre de l'aménagement des unités résidentielles. Dans ce dernier cas il est important de faire coïncider la future limite parcellaire avec un mur de refend du bâtiment d'origine de manière à pouvoir éventuellement n'en démolir qu'une partie.



Remarque : Cet exemple est théorique. Il présuppose qu'à l'avenir la démolition reconstruction s'opérera bien selon la limite du mur de refend.

1.2 La séparation des domanialités publique et privée par le plan d'alignement

Dans le projet de renouvellement urbain, tel qu'il est généralement soumis à l'ANRU, le schéma de cohérence donne les orientations spatiales de la réorganisation du quartier mais la réorganisation foncière, même si elle y figure le plus souvent, reste à l'état de principe, ce qui est normal à ce stade. Elle sera ensuite affinée jusqu'à la mise en œuvre opérationnelle.

Le plan d'alignement détermine le statut public ou privé du sol et engage la collectivité locale à prendre en charge l'entretien, la gestion, la sécurité, l'éclairage, etc., du sol public. C'est un document de nature juridique qui met en évidence le statut de la propriété du sol et non les usages futurs envisagés. Il est rare, dans les dossiers ANRU, d'avoir des plans distincts pour les propositions de statut du sol et celles d'usage du sol.

En ce qui concerne la voirie, qu'elle soit préexistante ou à créer pour remailler et désenclaver le quartier, il est généralement admis par tous les partenaires qu'il s'agira, à terme, d'un sol de statut public. Pour les pieds d'immeubles, le statut futur du sol est généralement privé. Mais il faut aussi préciser le statut des espaces "collectifs" compris entre la voirie et les pieds d'immeubles de types jardins, terrains de jeux ou stationnement résidentiel.

Pour clarifier la situation foncière future, il convient de réaliser en préalable un plan d'alignement dont le seul objet est de préciser le statut du sol - public ou privé - et de fixer la limite - l'alignement - entre ces deux statuts. Ce plan doit être fait sur l'ensemble du quartier, même s'il est évident qu'il devra être adapté au cours de la mise en œuvre du projet.

L'alignement n'est pas forcément la limite d'implantation des bâtiments (existants ou futurs). Réglementairement, les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement ou en recul d'alignement (cf. article 6 des POS/PLU). La limite peut être matérialisée (bâtiment, clôture, haie vive, etc.) ou non. L'important est de savoir où elle se trouve car elle est la base des futurs échanges fonciers.

La réalisation du plan d'alignement demande, en préalable, d'avoir une idée précise de l'organisation future de

l'ensemble des espaces publics du quartier, en particulier du maillage des rues.

En règle générale, dans un premier temps, un plan d'alignement précis mais encore "à négocier" est réalisé sur la base du schéma d'aménagement initial. Il positionne et dimensionne l'emprise globale des rues, boulevards, avenues, mails, places, carrefours, etc. existants ou à créer. L'objet d'un plan d'alignement n'est pas de définir en détail les aménagements des espaces publics mais de fixer les limites de l'ensemble des sols qui seront gérés et entretenus par la collectivité.

C'est pourquoi l'approbation du plan d'alignement par les partenaires du projet est essentielle. Elle demande des négociations et souvent des adaptations du schéma d'aménagement initial.

Lorsque les partenaires sont d'accord sur le futur statut foncier de tous les espaces non bâtis - en particulier celui des espaces collectifs et des espaces de stationnement résidentiel - un plan d'alignement quasi "définitif", mais encore ajustable à la marge, peut être arrêté.

La relative imprécision que l'on rencontre souvent sur le positionnement exact des réseaux (en particulier les réseaux de chauffage) demande en revanche de ne pas faire réaliser le document d'arpentage par un géomètre et les échanges fonciers avant les travaux d'aménagements. Se laisser la possibilité de pouvoir élargir ou rétrécir de quelques centimètres l'emprise d'une voie au moment du chantier permet de gérer des imprévus dans l'emplacement exact des réseaux, et peut ainsi éviter de grever, à terme, les terrains de servitudes pour l'entretien.

La Madeleine à Evreux

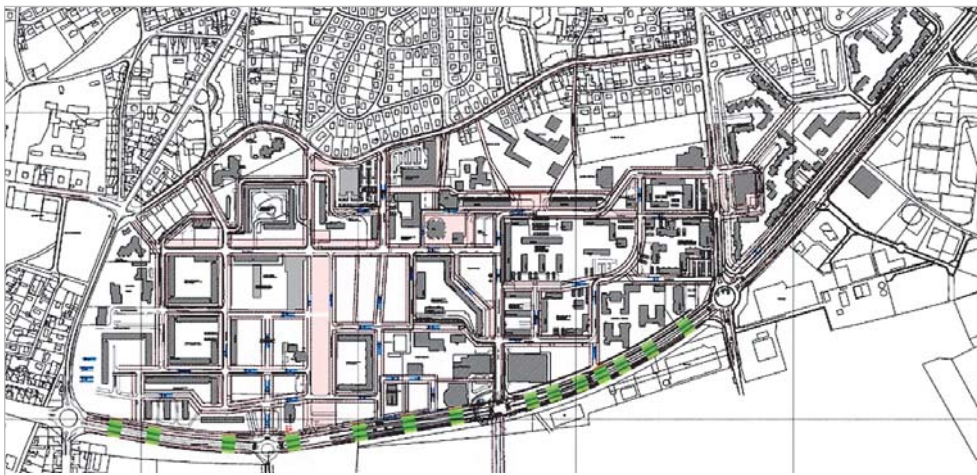


Schéma d'aménagement réalisé par le maître d'œuvre (François Brun)



Projet de plan d'alignement sur l'ensemble du quartier réalisé à partir du schéma d'aménagement. Ce plan est à ce stade un support de la discussion entre la ville et les bailleurs. Il ne correspond pas forcément aux options définitivement arrêtées, en particulier pour le statut des emprises de stationnement résidentiel. En blanc, le domaine public. En saumon, les propriétés privées. En rouge, le foncier qui deviendra constructible lorsque les démolitions auront été réalisées.

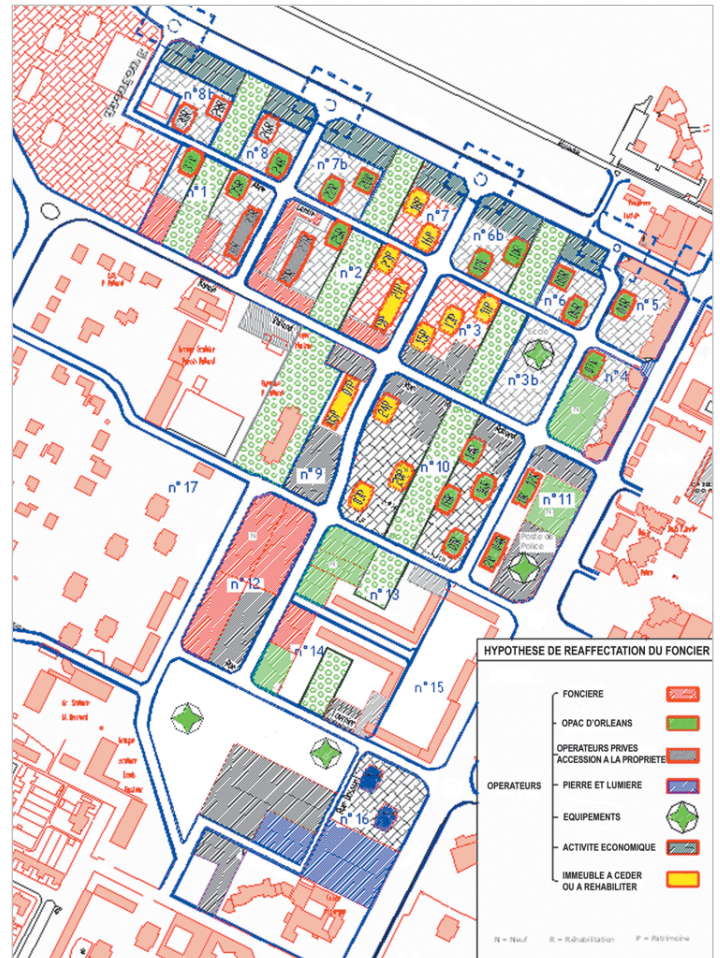
Impact du projet sur la situation foncière

Orléans - La Source



Foncier d'origine

Dans la proposition d'aménagement (dessin de droite), le plan d'alignement (trait bleu) et le plan des futurs usages du sol sont superposés. On distingue bien la proposition de remaillage du quartier par la création de nouvelles voies publiques et, entre les nouvelles voies, la création de larges mails plantés, également de statut public.



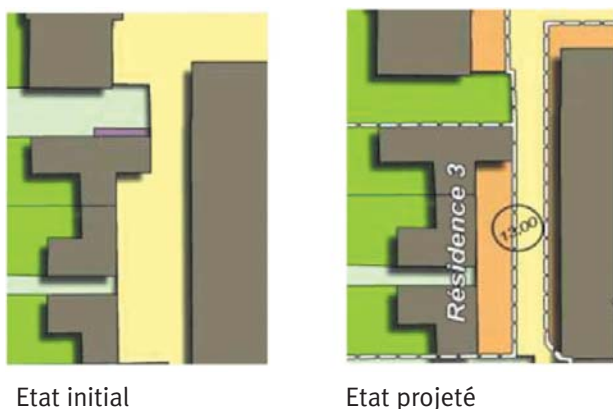
Plan d'alignement

Ce plan ébauche aussi le futur statut de la propriété foncière privée, par exemple en rouge les terrains de la Foncière Logement, en vert l'OPAC d'Orléans, en gris les opérateurs privés pour de l'accèsion à la propriété (lots à construire).

Les étoiles vertes indiquent l'emplacement de futurs équipements.

Ce plan est un support à l'information et à la concertation avec les habitants. Ses principes ont été admis par l'ensemble des partenaires.

Proposition de résidentialisation partielle de la dalle piétonne et impact sur la propriété foncière à Val de Reuil



Les pieds d'immeuble sont privatisés (en orange) et l'emprise de la circulation piétonne (en jaune) est réduite. La proposition de résidentialisation fait appel à un redécoupage de l'espace à une échelle inférieure au parcellaire d'origine. Cet aménagement induit la création de nouveaux volumes. Dans ce cas, la solution adoptée est de déclasser les volumes nouvellement créés.

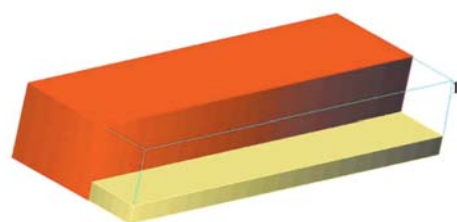


Schéma division en volumes : état initial

Le volume 1 constitue le cube d'air initial incluant la dalle piétonne, en jaune (domaine public de la ville appartenant au volume supérieur, cf. schéma en &1.5.2.).

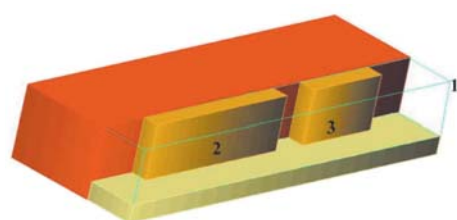


Schéma division en volumes : état projeté

Au sein du volume (1) initial, on a créé deux nouveaux volumes (2) et (3) destinés à être déclassés dans le domaine privé de la commune. Ils constituent les zones d'usage privatif.

La commune de Val de Reuil souhaitant garder la maîtrise de l'ensemble de la dalle (ouvrage structurant de la ville), il a été nécessaire d'envisager une solution alternative à une simple cession des nouveaux volumes créés.

L'établissement de baux emphytéotiques a été proposé par le cabinet de géomètre pour concilier l'intérêt de la commune et des propriétaires concernés par l'aménagement. Mais le domaine public d'une commune étant inaliénable, l'établissement des baux emphytéotiques demande, en préalable, d'avoir déclassé les volumes (2) et (3) dans le domaine privé de la commune. A l'échéance du bail (pouvant être conclu pour une période de 18 à 99 ans), la commune pourra reprendre ses droits sur les parcelles concernées ou renouveler le bail.

Face aux délais imposés par la procédure de déclassement, une solution transitoire a été étudiée afin de pouvoir commencer les travaux tout en assurant une procédure juridique fiable. Elle consiste à établir des autorisations d'occupation temporaire du domaine public, et notamment la permission de voirie.

La permission de voirie est un acte administratif unilatéral conférant à une personne le droit d'occuper privativement une dépendance du domaine public affectée à l'usage de tous. Elle stipule dans ses clauses les prérogatives du propriétaire, les règles de responsabilité et de sécurité du chantier.

La demande de permission de voirie fait l'objet d'une instruction. La demande est faite par le pétitionnaire sur un formulaire fourni par le service voirie de la ville.

Impact du projet sur la situation foncière

2 - Evolution des voiries et réseaux

2.1 Les voiries

La nouvelle trame viaire constitue un point d'appui essentiel pour organiser le nouveau découpage du foncier.

La voirie primaire : celle qui permet la traversée du quartier et son raccordement aux quartiers qui l'entourent, sera presque toujours à classer dans le domaine public de la Ville (ou parfois dans celui de l'établissement public de coopération intercommunale). Il en sera de même des espaces publics majeurs (places, squares, stationnements publics liés à ces emprises).

A l'opposé, la voirie de desserte finale des immeubles ou des bâtiments et les stationnements résidentiels qui lui sont liés devraient figurer dans le domaine foncier des propriétés ainsi desservies : immeubles d'habitation, équipements, commerces...

Entre les deux, la voirie qui était qualifiée de secondaire, c'est-à-dire la voirie maillée qui relie les îlots à l'intérieur d'un même quartier, aura le plus souvent le statut de voirie communale.

On doit cependant considérer que cette classification n'est pas un dogme. D'autres considérations peuvent entrer en ligne de compte pour décider du statut final de ces espaces.

Par exemple, la voirie tertiaire, qui dessert les immeubles et le stationnement de proximité était souvent à l'origine en impasse ce qui ne lui donnait pas vocation à être classée dans la voirie communale. La tendance est désormais, de plus en plus, à supprimer les impasses et à reconnecter ces voies pour permettre une circulation plus aisée. Dès lors, rien ne s'oppose à ce que ces voies entrent dans la voirie communale.

A l'inverse, la résidentialisation peut aboutir à des choix différents en incluant le stationnement de proximité et sa voirie de desserte dans les espaces privés.

2.2 Les réseaux

Les réseaux ont généralement été implantés selon des logiques purement techniques et/ou économiques (tracé le plus court) et on peut aussi bien les trouver sous des voies publiques ou privées que traversant des espaces publics ou privés.

A priori, ce sont les réseaux souterrains qui risquent de poser le plus de problèmes : réseaux d'eaux usées et d'eaux vannes, réseaux de gaz et d'électricité.

Idéalement, il faut parvenir à superposer trois trames :

- ❑ la trame urbaine (voies, emprises des équipements, des bâtiments...),
- ❑ la trame foncière (qui est aussi celle du statut des propriétés : propriété privée, domaine privé de la commune, domaine public),
- ❑ la trame technique des réseaux.

Lorsque, après restructuration foncière, des réseaux publics sont sous du foncier privé, on a le choix entre un déplacement de ces réseaux pour les mettre sous du domaine public, ou la création d'une servitude de passage.

En revanche, lorsque des réseaux privés (par exemple une canalisation de chauffage) passent sous du domaine public après restructuration foncière, en théorie il faut obligatoirement les déplacer car le domaine public ne peut pas être grevé de servitudes.

D'où la nécessité de connaître précisément l'emplacement de tous les réseaux en amont de la phase projet afin que le maître d'œuvre puisse en tenir compte dans les propositions d'aménagement ou prévoir le coût souvent important des dévoiements de réseaux.

3 - Evolution des espaces extérieurs

L'un des objectifs de la rénovation urbaine est de donner un statut clair et lisible aux espaces. En effet, auparavant la dérive de ces espaces tenait souvent à un statut flou : espaces de proximité pour les résidents ou espaces publics urbains ouverts à tous ? Ce statut flou ne facilitait pas l'appropriation par les usagers et se répercutait sur l'entretien : sur des espaces non respectés, l'entretien est plus lourd et de ce fait moins soigné que pour des espaces appropriés.

La rénovation urbaine clarifie le statut des espaces sur le triple plan de la propriété juridique (reconstitution d'un parcellaire), de l'appropriation et de l'entretien. Les espaces publics, voies, places, squares, trames vertes, sont dans le domaine public de la commune, sont ouverts à tous, et sont entretenus par la commune. Les espaces privés (résidentialisés) appartiennent aux bailleurs ou aux copropriétés et sont entretenus par leurs propriétaires. Enfin, les espaces individuels (jardinets privatifs) sont mis à disposition des résidents en pied d'immeuble sous conditions de bon usage.

De manière générale, il faut distinguer la notion psychologique "d'appropriation" de celle juridico-économique de "privatisation".

Les servitudes et droits d'usage ayant une traduction juridique sont à redéfinir.

Le statut de chaque type d'espace est visuellement matérialisé, soit par des clôtures (qu'elles soient "en dur" avec des murets ou des grilles, ou végétales, comme les haies), soit simplement par des matériaux et végétaux distincts.

4 - Adaptation du droit des sols

Le document d'urbanisme local (PLU ou POS) a déjà été analysé dans la phase de diagnostic. Il convient maintenant d'examiner dans quelle mesure le projet s'inscrit dans des règles du POS et du PLU, règles qui, rappelons-le, n'avaient le plus souvent été édictées que pour reconnaître un état existant.

Les règles de hauteur (article 10) et d'emprise au sol (article 9) ainsi que le coefficient d'occupation des sols (article 14) définissent l'enveloppe du volume bâti.

Mais il faut aussi prendre en compte les règles qui régissent la position des bâtiments dans la parcelle :

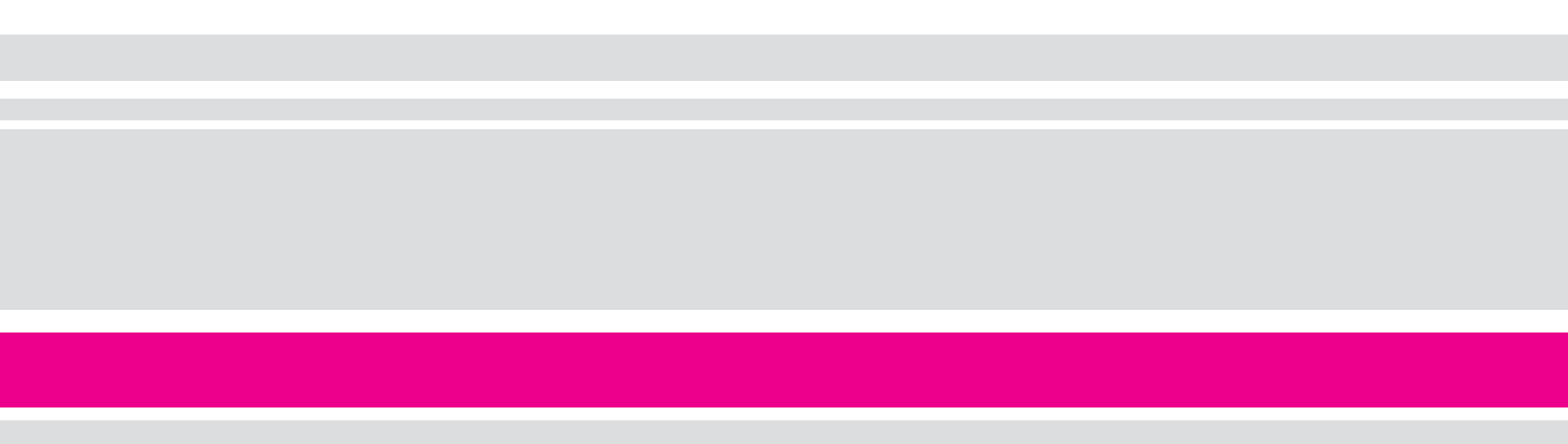
- ❑ article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- ❑ article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- ❑ article 8 : Implantation des constructions sur une même propriété.

Ces trois règles peuvent aboutir à limiter sensiblement la constructibilité sur des parcelles mal conformées.

Par ailleurs, la règle 13, Espaces libres et plantations, peut aussi réduire la constructibilité, par exemple en imposant une proportion d'espaces en pleine terre.

Enfin, les normes de stationnement fixées à l'article 12 sont aussi à examiner dans le cas de la résidentialisation bien que le Code de l'urbanisme dans son article L.421-3 stipule qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif social.

En tout état de cause, le parcellaire nouveau doit être induit par le projet et non par les règles existantes du POS ou du PLU qui lui sont antérieures, sauf éventuellement si de simples ajustements à la marge des parcelles prévues permettraient d'économiser une procédure de modification du PLU et de gagner ainsi du temps. Ce sera au PLU de s'adapter au projet.



Tâches à effectuer

1 - Tâches et procédures concernant la propriété foncière

1.1 Le choix de la procédure d'aménagement : ZAC, lotissement, ou sans procédure ?

Lorsque la rénovation urbaine implique une réorganisation foncière assortie de travaux de viabilisation et d'équipement, deux méthodes ou procédures principales peuvent être utilisées :

- ▣ le lotissement ;
- ▣ la zone d'aménagement concerté (ZAC).

Notons cependant que lorsque la situation foncière est assez simple et qu'il suffit de diviser en deux quelques parcelles constructibles, il est possible de réaménager hors procédure. Les divisions en deux donneront lieu à déclaration préalable mais sans qu'il soit nécessaire de demander un permis d'aménager (qui est exigible à partir de trois lots). De même, les divisions de terrains du domaine privé de la commune pour des espaces communs (éventuellement, après déclassement du domaine public), ne donneront pas lieu à lotissement car celui-ci ne s'applique qu'aux parcelles destinées à accueillir des bâtiments.

ZAC et lotissement ont une utilité lorsque la restructuration foncière est conséquente, notamment lorsqu'il faut fabriquer des lots équipés (ou "charges foncières") en vue de les vendre à des opérateurs privés et publics. Le choix entre lotissement ou ZAC est aussi lié à la "topographie" du PRU : un seul secteur constituant une unité foncière à diviser et équiper pour le rendre constructible ou plusieurs secteurs dans un périmètre de PRU plus vaste.

■ Le lotissement

Le lotissement (comme l'association foncière urbaine) est essentiellement une procédure de division foncière (quand le nombre de lots est supérieur à deux) accompagnée d'une viabilisation des terrains. Il s'inscrit dans des

dispositifs mis en place unilatéralement par la commune tels que PLU, programme d'aménagement d'ensemble (PAE), participation pour voies et réseaux (PVR), taxe locale d'équipement (TLE), secteur à pourcentage de logements locatifs (article L.123-2 d/ issu de la loi ENL), etc.

Le lotissement en lui-même n'est pas habituellement l'objet d'un contrat d'aménagement entre la collectivité et l'aménageur, à la différence de la ZAC concédée⁵. Mais on peut imaginer une concession d'aménagement sans procédure ZAC comportant dans son périmètre un lotissement conduit par le concessionnaire ou tout autre propriétaire.

Le lotissement doit être réalisé par le ou les propriétaires du terrain. Si le propriétaire est la commune, celle-ci peut en confier la réalisation en mandat à un opérateur.

Si les dispositifs unilatéraux, notamment le PLU, sont déjà en place, la procédure de lotissement peut être assez rapide : le délai d'instruction est de trois mois, porté à cinq mois lorsque le projet donne lieu à enquête publique ou lorsqu'il est soumis à l'avis de services, autorités ou commissions disposant d'un délai supérieur à un mois pour se prononcer. Le lotissement en lui-même ne donne pas lieu à obligation de concertation.

Le PLU peut être complété par un règlement propre au lotissement, document de droit public qui permet de préciser les règles du PLU sur un certain nombre de points comme l'aspect extérieur des constructions. Cependant, ce règlement doit être conforme au PLU. Il ne peut pas, par exemple, diminuer les densités autorisées. Il remplace en quelque sorte le cahier des charges de cession en ZAC pour imposer des prescriptions particulières aux constructeurs qui feront l'acquisition des lots constructibles.

⁵En théorie, il semble qu'un lotissement puisse aujourd'hui être concédé.

En pratique, pour les opérations complexes, comprenant plusieurs îlots et devant se dérouler sur une période longue, la procédure de ZAC est plus adaptée.

Par ailleurs, le droit et la jurisprudence européens ne s'encombrent pas du débat franco français sur ZAC et lotissement : l'opération ne peut être concédée que si la rémunération de l'aménageur est constituée de façon substantielle par les résultats de l'exploitation (la vente des lots équipés). Sinon, il s'agit d'un marché de travaux.

Tâches à effectuer

Le lotissement peut aussi être assorti d'un cahier des charges, document de droit privé, assimilable à un règlement de copropriété, qui régit la vie en commun des colotis. Il est surtout utile dans les lotissements de maisons réalisées par des particuliers. Ce document a moins de raison d'être en rénovation urbaine, sauf lorsque le souci de diversification de l'offre de logement "sur site" a conduit à réaliser des lots libres pour maisons.

Le lotissement comporte également une dimension de protection du consommateur (afin que les lots soient suffisamment équipés au moment où l'acquéreur voudra faire construire) justifiée dans son application la plus courante qui est de fabriquer des terrains à bâtir pour des acquéreurs de maisons individuelles, mais qui peut avoir moins de signification pour la rénovation urbaine (hormis le cas de lots libres évoqué au précédent paragraphe): les lots ne peuvent être vendus avant l'obtention de l'arrêté de lotissement et l'exécution des prescriptions imposées au lotisseur par cet arrêté, c'est-à-dire, avant la réalisation des travaux de viabilisation. Cependant, le Code de l'urbanisme, article R.315-33, alinéas a/ et b/ permet de commercialiser les lots avant les finitions (le a/) ou même avant les travaux (le b/) mais à condition de produire une garantie financière d'achèvement des travaux.

Avant le décret du 5 janvier 2007, le dépôt d'une demande d'autorisation de lotir supposait que le pétitionnaire ait fait l'acquisition de l'ensemble des terrains ou qu'il dispose d'un titre des propriétaires l'habilitant à construire sur les parcelles concernées, celles-ci devant former une unité foncière d'un seul tenant. Depuis l'entrée en vigueur du décret (1er octobre 2007), la demande d'autorisation de lotir, devenue permis d'aménager, peut être faite pour plusieurs propriétés à la fois (mais toujours d'un seul tenant, contrairement à la ZAC). Cette dernière disposition rend la procédure d'association foncière urbaine de remembrement sans utilité sauf lorsqu'il faut contraindre une minorité de propriétaires d'accepter le remembrement (AFU dite "autorisée", cas sans doute peu probable en rénovation urbaine).

Lorsque le nombre de lots destinés à des constructions est égal ou supérieur à cinq, une association syndicale de gestion doit être créée pour recevoir la propriété des

espaces communs et assurer leur entretien, en attendant un éventuel transfert dans le domaine communal.

Sans avoir les performances de la ZAC à cet égard, le lotissement comporte quelques souplesses. Le parcellaire n'a pas à être figé dans la demande de permis d'aménager: il est possible de concevoir un lotissement "à la carte". Le lotisseur peut aussi répartir la SHON constructible comme il l'entend entre les différents lots. La demande doit toutefois indiquer le nombre maximal de lots, la SHON maximale constructible, et l'emplacement des équipements collectifs dans le plan de composition.

En outre, selon l'article R.123-10-1 nouveau, les règles édictées par le PLU s'appliquent à la totalité du terrain d'assiette du lotissement, et non lot par lot. Cela se conçoit bien pour l'application du COS ou de la règle de superficie minimale pour construire mais la question est plus délicate pour d'autres règles comme celles de prospect: en l'absence de jurisprudence sur ce point, il est prudent d'appliquer la règle lot par lot.

Notons que lorsque les projets de division parcellaire et de construction sont réalisés simultanément, un permis de construire groupé valant division peut être obtenu. Et depuis la réforme du permis de construire, la demande d'autorisation peut être déposée conjointement par plusieurs propriétaires ou constructeurs. La procédure de lotissement (appartenant à la catégorie des permis d'aménager depuis la réforme) peut ainsi être économisée. Le lotissement est limité aux cas où il s'agit de diviser un terrain pour en vendre ou attribuer des lots à des personnes qui demanderont ultérieurement des permis de construire distincts.

■ La zone d'aménagement concerté

Comme le lotissement, la ZAC permet le découpage foncier et la fabrication de lots constructibles viabilisés ("charges foncières"). A cet égard, elle présente des performances supérieures à celles du lotissement mais au prix d'une lourdeur procédurale un peu plus grande.

La ZAC peut être concédée à un aménageur et, à ce titre, faire l'objet d'un contrat, le traité de concession.

Mais au passage, il faut souligner une caractéristique importante de la ZAC, celle d'être une opération d'ensemble, par opposition aux opérations ponctuelles telles que permis de construire ou lotissement. Cette notion a été

définie par la jurisprudence, notamment suite à l'arrêt du Conseil d'Etat du 20 juillet 1993 "Commune de Chamonix" : La ZAC doit correspondre à un effort d'organisation sur une portion significative du territoire communal, ou à une combinaison complexe d'occupations diverses de l'espace, ou à une volonté de bonne insertion dans le tissu urbain.

Cette dimension d'aménagement significatif induit une procédure plus longue : concertation, puis dossier de création, dossier de réalisation, désignation de l'aménageur, enquête publique, modification éventuelle du PLU.

■ La ZAC comme procédure de restructuration foncière et d'aménagement

En matière foncière, la ZAC est plus souple que le lotissement : elle peut être créée avant toute acquisition de terrains et son périmètre n'est pas obligatoirement d'un seul tenant. Il peut être multisite, c'est-à-dire, comporter plusieurs unités foncières disjointes dans l'espace. En revanche, la ZAC prévoit une protection des propriétaires en place qui peuvent délaisser leurs biens et ainsi obliger la collectivité ou son aménageur à les acquérir. Il est donc prudent d'exclure les copropriétés des périmètres de ZAC si la collectivité n'a pas l'intention de racheter les appartements. En effet, le périmètre de la ZAC peut aussi comporter des "trous".

L'intérêt de la ZAC par rapport au lotissement est également de faciliter la vente des terrains équipés (les "charges foncières") aux promoteurs : il n'est pas obligatoire d'avoir réalisé les travaux pour les céder aux constructeurs. Ceux-ci sont en général des professionnels et il n'est pas nécessaire d'organiser leur protection comme dans le cas des particuliers acquéreurs de lots pour maisons individuelles. Cet avantage de la ZAC explique que cette procédure soit parfois préférée au lotissement et retenue pour des opérations menées en régie par la collectivité, sans concession à un aménageur. Les parcelles peuvent être découpées au fur et à mesure de leur affectation (voir en encadré l'exemple du PRU d'Orléans La Source). La vente de charges foncières en amont des travaux sécurise la commercialisation et allège la trésorerie de l'opération (bien que cet aspect ait généralement peu d'impact en PRU où la vente de charge foncière est le plus souvent marginale).

Les terrains équipés sont revendus avec un cahier des charges qui doit être approuvé par la collectivité. Celle-ci conserve donc un droit de regard sur des prescriptions particulières qui complètent celles du PLU. Ces prescriptions peuvent être adaptées à chaque parcelle, à la différence du règlement de lotissement qui reste générique.

■ La ZAC comme contrat avec un aménageur

Un des avantages de la ZAC concédée est de donner une base à la relation avec un aménageur, distinct de la collectivité, à qui va être confiée la mission de restructuration foncière et de rééquipement du quartier. Elle est en effet une procédure de nature contractuelle, le traité de concession d'aménagement définissant les obligations réciproques de la collectivité et de l'aménageur. Les dispositifs sont mis en place en fonction du projet de la ZAC et non a priori : le PLU peut être modifié pour incorporer le plan d'aménagement de la zone, le bilan de la ZAC prévoit le financement des équipements internes et externes, éventuellement sous forme de participations à verser à la collectivité (la ZAC est, avec le PAE et la PVR, un moyen de financer les équipements avec un meilleur rendement que la TLE, mais cet attribut de la ZAC a peu d'intérêt en rénovation urbaine), le traité de concession définit le programme de logements et sa répartition entre libre, locatif social, accession aidée, etc. L'aménageur peut également se voir déléguer la préemption et l'expropriation.

Depuis la loi du 20 juillet 2005, il n'y a plus de différence entre aménageur public et aménageur privé vis-à-vis du type de concession. Mais la désignation de l'aménageur doit être faite à l'issue d'une mise en concurrence sauf lorsque l'aménageur (par exemple, une société d'économie mixte ou un OPAC) est considéré comme "in house", c'est-à-dire, contrôlé par la collectivité concédante comme l'un de ses propres services et exerçant l'essentiel de son activité au profit de cette collectivité. Cependant, la notion de "in house" est d'interprétation de plus en plus limitative, et en particulier, ne s'applique pas en principe aux sociétés d'économie mixte qui par définition impliquent des participations privées à leur capital. Les aménageurs publics suffisamment étoffés en personnel compétent pour la rénovation urbaine ne sont pas, le plus souvent, dans la configuration du "in house" :

Tâches à effectuer

leur actionnariat est diversifié entre plusieurs niveaux de collectivités territoriales et partenaires privés et ils tendent à intervenir sur des aires de plus en plus larges, notamment pour justifier et maintenir la compétence de leurs équipes. Donc même avec un aménageur public local, la mise en concurrence risque d'être formellement obligatoire.

En pratique, en rénovation urbaine, l'aménageur sera le plus souvent de statut public ou semi-public car, d'une part, l'aménagement en zone urbaine sensible n'est pas rentable en termes de vente de charges foncières (ne reste que la rémunération des missions de l'aménageur) et de ce fait n'intéresse guère les opérateurs privés et, d'autre part, la collectivité souhaitera sans doute avoir son mot à dire par rapport à la gestion interne de l'aménageur. Elle sera en effet amenée à financer au départ (conjointement avec les aides de l'ANRU et d'autres collectivités territoriales) le déficit prévu de l'opération (celle-ci comportant en général très peu de recettes foncières) et à garantir les emprunts ou assurer les avances de trésorerie (ce qui revient à assumer les déficits ultérieurs non prévus) et aussi parce que la rénovation est un processus continu dans lequel les habitants sont associés en permanence à la conception et à la définition du contenu du programme (choses qu'un opérateur privé pourrait plus difficilement accepter).

■ Les implications et interrogations sur la notion de concession en PRU

Une jurisprudence récente de la Cour de justice des communautés européennes, l'arrêt "Auroux" du 18 janvier 2007, est venue préciser la notion de concession et en même temps montrer ses limites pour la rénovation urbaine. En effet, dans certains cas, une concession d'aménagement risque d'être requalifiée en marché de travaux et dans cette éventualité le concessionnaire perd les souplesses attachées à la notion de concession, notamment en ce qui concerne la soumission au code des marchés publics, souplesses appréciables, voire indispensables quand il s'agit de conduire des opérations aussi complexes que les projets d'aménagement urbain.

Les textes et la jurisprudence européenne rappellent que - par définition même de la concession - la contrepartie

des travaux pour le concessionnaire doit provenir, pour une part significative de "l'exploitation de l'ouvrage", ce que l'on peut interpréter, dans le cas d'une concession d'aménagement ou de travaux, principalement par la vente de "charges foncières". A ce droit d'exploiter l'ouvrage doit aussi correspondre un certain risque économique pris par le concessionnaire.

La jurisprudence européenne indique également que - faute de recettes d'exploitation substantielles et de prise de risque par l'aménageur -, si les ouvrages réalisés répondent simplement "à des besoins précisés par la personne publique pour remplir une fonction économique ou technique" (conception extensive de la maîtrise d'ouvrage publique), ils relèvent de la catégorie des marchés de travaux et non des concessions. Et ceci quel que soit l'opérateur ou aménageur qui en mène la réalisation, privé ou public.

En rénovation urbaine, pour que la notion de concession puisse être maintenue, il faudrait donc que la vente de charges foncières représente une part suffisante de la rémunération du concessionnaire. C'est d'ailleurs aussi le sens de l'article R.300-11, issu du décret du 31 juillet 2006 : le régime des concessions s'applique aux cas où "...le concessionnaire est rémunéré substantiellement par les résultats de l'opération d'aménagement". Si le contenu du programme consiste principalement en réalisations d'équipements ou d'espaces publics à la demande de la collectivité et que la fabrication de charges foncières n'a qu'une dimension accessoire, il existe donc un risque de voir la concession requalifiée en marché de travaux. Il en va de même si la totalité du risque financier est assurée par le concédant, par exemple au moyen d'une garantie des emprunts. Le concessionnaire deviendrait dans ce cas un simple mandataire (et serait soumis au code des marchés publics) ou - selon les termes mêmes de l'arrêt "Auroux" - un "entrepreneur" dans un marché qualifié "de travaux".

En attendant qu'une clarification s'opère par alignement de la législation française sur la jurisprudence et le droit européens, il existe donc une marge d'incertitude juridique par rapport aux concessions d'aménagement en général, et plus particulièrement à celles qui s'appliquent aux programmes de rénovation urbaine.

La comparaison ZAC lotissement

Thème	Lotissement	ZAC
Notion d'aménagement	Pas de notion d'aménagement d'ensemble, le lotissement est considéré comme une opération ponctuelle.	Notion d'aménagement : portion significative du territoire communal, ou complexité de l'occupation de l'espace, ou volonté de bonne insertion dans le tissu urbain.
Aménageur	Pas de notion d'aménageur dans le cadre même de la procédure. Mais possibilité de déléguer la conduite de l'opération en mandat si la commune est propriétaire du sol.	Notion d'aménageur auquel est concédé la réalisation de la ZAC par le traité de concession.
Aménageur	Pas de notion d'aménageur dans le cadre même de la procédure. Mais possibilité de déléguer la conduite de l'opération en mandat si la commune est propriétaire du sol.	Notion d'aménageur auquel est concédé la réalisation de la ZAC par le traité de concession. Mise en concurrence avant désignation (sauf si "in house").
Périmètre	Acquis en totalité par le lotisseur, ou accord des propriétaires. Unité foncière d'un seul tenant.	Périmètre pouvant être créé avant acquisitions (mais droit de délaissement pour les propriétaires). Possibilité de ZAC "multisite".
Droit des sols	Le lotissement s'inscrit normalement dans un droit des sols préexistants.	Le PLU peut être modifié pour incorporer le plan d'aménagement de la zone.
Prescriptions particulières	Règlement de lotissement.	Cahier des charges de cession visé par la collectivité.
Financement des équipements	Le lotisseur réalise les VRD. Les contributions aux équipements publics induits doivent être prévues dans un programme d'aménagement d'ensemble (PAE) ou à défaut la TLE s'applique.	La ZAC définit les contributions aux équipements publics. Dans ce cas, elle est alternative à la TLE.
Mixité sociale	Les obligations de mixité sociale peuvent être définies unilatéralement par la collectivité grâce à l'article L.123-2 d/ (loi ENL).	La répartition du programme entre les différentes catégories de logements est définie dans la concession d'aménagement.
Conditions de vente des terrains équipés	Viabilisation réalisée (ou garantie financière de bon achèvement).	Pas d'obligation d'avoir réalisé les infrastructures.
Gestion des espaces communs	Obligation de créer une association syndicale de gestion à parti de cinq lots destinés à des constructions.	Gestion urbaine ordinaire.

Tâches à effectuer

Orléans La Source : Un exemple de restructuration foncière en ZAC

Parmi les raisons de retenir la procédure de ZAC pour le PRU d'Orléans La Source, figure en bonne place ses performances en restructuration foncière.

La rénovation urbaine s'opère à partir d'un projet initial constitué et réfléchi. Ce n'est pas un projet qui se construit principalement au fur et à mesure de son avancement. Toutefois,

la ZAC permet de créer des parcelles cadastrées au fur et à mesure des besoins et de l'avancement des travaux sans être contraint par un parcellaire totalement figé à l'avance. Sur le terrain, l'implantation précise des constructions, des réseaux, des voies, des espaces verts et des équipements nécessite des ajustements continus et il est appréciable de conserver une souplesse dans la fixation des limites parcellaires. Dans une opération de renouvellement urbain, il n'est pas toujours possible d'attendre la fin de l'opération pour procéder à des divisions foncières, s'il y a des mutations entre les propriétaires d'origine, l'aménageur et les futurs opérateurs. Ce n'est donc qu'à la fin du PRU que le parcellaire définitif se révélera, quand tous les éléments physiques auront été disposés sur (ou sous) l'espace du périmètre de rénovation. Ainsi le parcellaire ne contraint pas a priori le projet, il est simplement un constat réalisé a posteriori de l'occupation de l'espace. Cette liberté de définir le parcellaire progressivement en fonction des besoins s'inscrit cependant dans le PLU qui a été modifié selon le projet initial pour définir des îlots et des emprises de voies et d'espaces publics (le plan d'aménagement de zone).

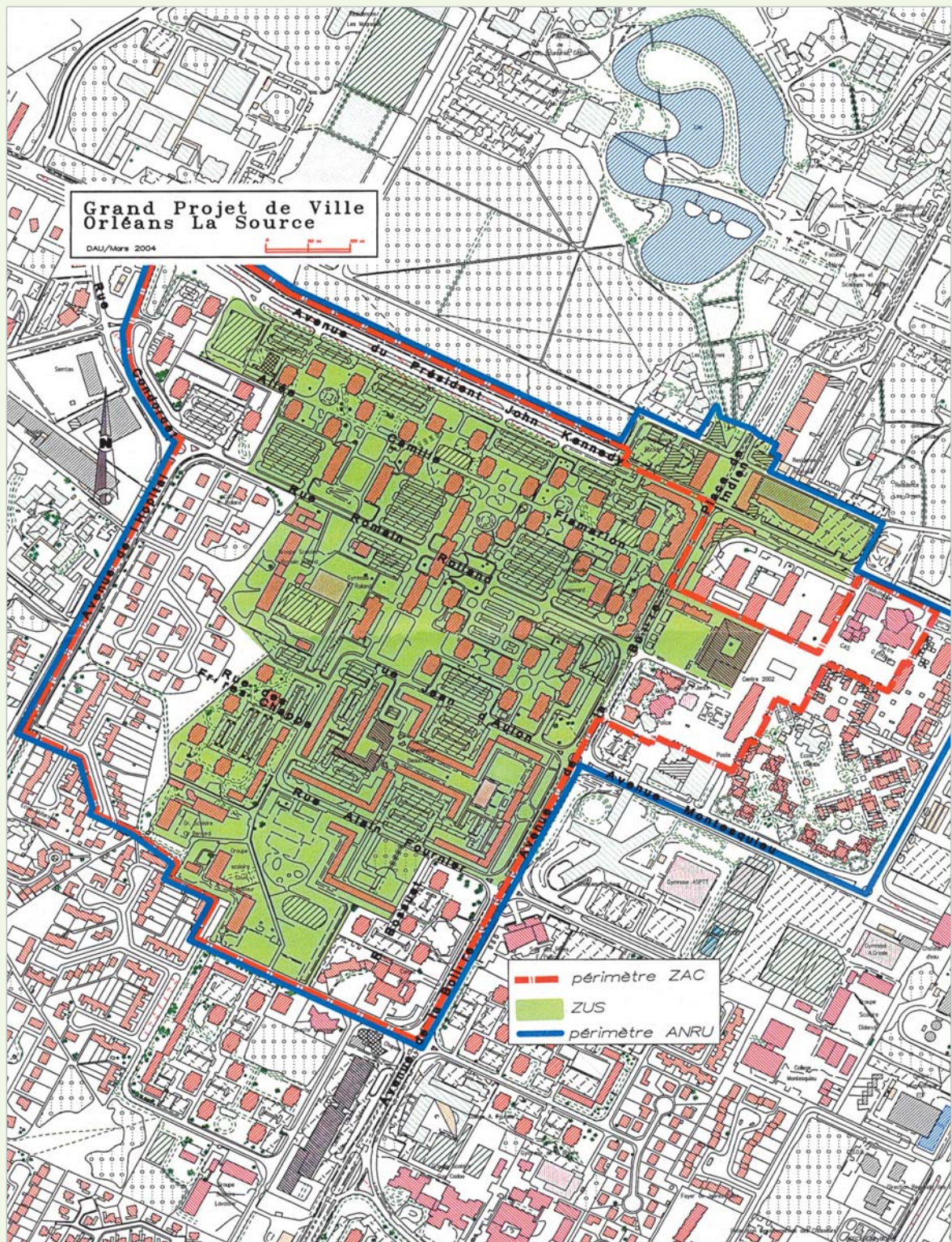
L'aménagement a été confié à la SEMDO par convention publique d'aménagement en 2003. La ZAC elle-même a été créée début 2004 et la convention ANRU signée fin 2004. Le fait que le même élu soit à la fois président de l'OPAC d'Orléans, principal bailleur, président de la SEMDO, et premier maire adjoint à l'urbanisme d'Orléans, assure un portage politique solide du projet de rénovation urbaine.

La ZAC occupe la plus grande partie du périmètre ANRU mais sans le recouvrir totalement. Ont en effet été laissés à l'écart les secteurs qui ne feront pas l'objet de réaménagement significatif. En revanche, la ZAC dépasse le périmètre de ZUS (fixé en fonction de critères sociaux) car elle englobe des secteurs d'habitat individuel ou collectif privés dont le système viaire sera modifié pour faciliter les accès au quartier.

Une DUP a été prise sur l'ensemble de la ZAC. En réalité, seuls les deux centres commerciaux à démolir pourront faire l'objet d'expropriation pour les derniers lots qui n'auront pas pu être acquis à l'amiable.

Le PLU a aussi été modifié pour admettre le projet car ses dispositions antérieures ne permettaient que de reconstruire le bâti dans les mêmes gabarits et sur les mêmes emprises et ne permettaient pas de clôturer les espaces résidentialisés. Il était en effet nécessaire de se détacher de l'ancien plan d'aménagement du secteur afin de pouvoir mener à bien la restructuration de la trame urbaine. La création d'un nouveau zonage a permis de réorganiser le parcellaire au travers d'un projet de constitution d'îlots urbains bordés de voies publiques, incluant une clarification du statut des espaces.

Dans le périmètre de ZAC, la majorité des immeubles appartenait à l'OPAC d'Orléans qui n'en avait plus que le tour d'échelle puisqu'il avait cédé les espaces extérieurs à la Ville dans les années 1990 pour qu'elle en prenne en charge l'entretien. Pour réaliser le projet, la Ville a recédé tous ces espaces extérieurs à la SEMDO, après déclassement pour ceux qui pouvaient être assimilés à son domaine public, sans déclassement pour son domaine privé. Les voies publiques existantes n'ont pas été transférées - parce qu'elles restent en circulation le temps du projet - bien que la SEM, en tant que concessionnaire, ait vocation à intervenir dessus. L'OPAC a cédé les emprises démolies à la SEMDO à un prix estimé (de manière un peu théorique) par les Domaines.



Tâches à effectuer

La SEMDO s'est ainsi retrouvée propriétaire de la majorité des surfaces du secteur ANRU. A partir de cette masse, elle a fabriqué ensuite des parcelles cadastrées pour les terrains vendus à des promoteurs privés, pour les espaces résidentialisés autour des immeubles réhabilités ou reconstruits, pour les espaces publics et les supports d'équipements. La vente de "charges foncières" (terrains équipés avec droits à construire) à des promoteurs privés ne représente qu'environ 5% du total des recettes du bilan. Le reste résulte de la participation de la Ville d'Orléans, et des subventions et apports de l'ANRU, des collectivités ou d'autres partenaires.

A l'issue de la restructuration foncière, le statut des espaces sera clair : ils seront soit du domaine public, soit de l'espace privé appartenant aux bailleurs ou aux copropriétés. Il n'y aura plus d'entre deux, c'est-à-dire, ces espaces ouverts à tous, à la fois urbains et de voisinage, dépendances du domaine public de la commune, entretenus par elle, mais en réalité faiblement appropriés par leurs usagers.

Les parcelles résidentialisées ont été aménagées par la SEM avant d'être remises à la disposition de l'OPAC. Les autres bailleurs (trois ESH) résidentialisent eux-mêmes leurs immeubles qui dans certains cas l'étaient déjà de facto (grilles ou haies, parfois partiellement closes, entourant les immeubles). Ils améliorent la qualité de ces espaces, leur confirment leur vocation privative, permettant ainsi à leur patrimoine de s'aligner sur le niveau de réalisation du PRU. L'ensemble du parc social du secteur ANRU sera ainsi résidentialisé.

La réalisation des équipements de superstructure, médiathèque, complexe sportif, groupe scolaire, maison des associations, a parfois été d'abord confiée en mandat à la SEMDO puis réintégrée dans la convention publique d'aménagement. En effet, les élus souhaitaient qu'une même entité mène à bien l'aménagement du quartier et la réalisation des équipements pour s'assurer à la fois de leur bonne insertion dans les espaces extérieurs réaménagés et d'une gestion financière plus claire et plus efficace du projet d'ensemble.

La ZAC avait été créée après la désignation de l'aménageur. Aujourd'hui, l'obligation de mise en concurrence impliquerait que la ZAC soit créée avant, ou à tout le moins, que les études aient été suffisamment avancées pour constituer le dossier de consultation des candidats aménageurs. Cependant, dans le cas de ces grands projets, il est souhaitable qu'un aménageur professionnel soit associé aux études, ou les conduise, de manière à vérifier leur opérationnalité. Cet aménageur devrait donc être mandaté en amont, avec mise en concurrence pour le mandat de conduite d'étude. Mais avec le risque que certains estiment la concurrence faussée du fait de la connaissance initiale du dossier par cet opérateur.

Fiche signalétique du PRU d'Orléans La Source

Parc social de 2500 logements dont 70% appartiennent à l'OPAC d'Orléans

- ❑ 517 démolitions,
- ❑ Environ 320 constructions sur site dont 150 accession, 90 locatifs libres par la Foncière, 80 reconstructions en PLUS CD,
- ❑ 437 logements sociaux reconstitués hors site,
- ❑ 1200 logements réhabilités,
- ❑ 1800 logements résidentialisés,
- ❑ 2 kilomètres de voiries supplémentaires créées (maillage du quartier),
- ❑ Grands équipements structurants : complexe sportif, médiathèque, maison des associations, nouveau groupe scolaire.

1.2 Classements et déclassements du domaine public, cessions

■ Classement et déclassément du domaine public

Le domaine public d'une commune comporte deux catégories :

1. Le domaine public de voirie (rue, boulevard, avenue, place, etc.) qui n'est pas cadastré, et qui est inconstructible et inaliénable ;
2. Le domaine public pour équipement public (groupe scolaire, terrain de sport, etc.) qui est cadastré et affecté à un usage public déterminé (l'usage public d'un jardin n'est pas le même que l'usage public d'un stade).

Les procédures de classement sont différentes selon qu'il s'agit de classer une parcelle privée (ou fraction de parcelle) dans le domaine public de voirie (catégorie 1) ou dans le domaine public affecté à un usage particulier (catégorie 2).

De même, les procédures de déclassément sont différentes selon qu'il s'agit de vendre une partie du domaine public en catégorie 1 ou une partie du domaine public en catégorie 2.

Il est donc indispensable de définir, en préalable, la destination précise du sol et son usage. C'est le corollaire à toute opération de classement ou de déclassément d'un bien foncier.

Durée d'une procédure de classement ou de déclassément

Lorsque le projet est arrêté et que les partenaires ont trouvé un accord sur les ventes / acquisitions à réaliser, la durée d'une procédure de classement ou de déclassément est d'environ 6 mois sans enquête publique (lorsque le terrain acquis ou cédé appartient ou est destiné à devenir du domaine public hors voirie).

Il faut compter un mois supplémentaire lorsqu'il y a obligation d'enquête publique (domaine public de voirie).

■ Le transfert de propriété entre propriétaires privés

Cession de terrains par une SEM à des organismes HLM ou des promoteurs privés par exemple. Ce type de cession ne présente pas de particularité, contrairement aux cessions impliquant une collectivité publique.

■ La division en volume (superposition de propriétés publiques et privées)

Qu'elle comporte ou non une juxtaposition de domaine public et de propriétés privées, la division en volumes⁶ présuppose :

- ❑ l'établissement d'un état descriptif de division en volume,
- ❑ l'élaboration d'un cahier des charges qui définit les servitudes grevant les volumes divisés,
- ❑ la constitution d'une association syndicale ou d'une association foncière urbaine entre les différents propriétaires pour gérer l'ensemble immobilier.

L'état descriptif de division en volume contient tous les éléments permettant l'identification tridimensionnelle des volumes créés :

- ❑ les références cadastrales,
- ❑ les numéros des lots volumétriques,
- ❑ la surface des lots volumétriques,
- ❑ l'identification du droit de propriété : droit de tréfonds, volumes ou droit de superficies⁷
- ❑ les niveaux inférieurs et supérieurs du droit de propriété,
- ❑ éventuellement les noms des futurs propriétaires.

Le cahier des charges de la division en volumes, appelé "cahier des règles d'usage et d'habitation" (pour le distinguer du cahier des charges de lotissement), règle l'organisation juridique de l'ensemble immobilier et définit les rapports entre les propriétaires de volumes immobiliers avant et après l'achèvement des travaux.

⁶Un exposé plus détaillé de la division en volume est fait dans le Mémento de l'opérateur urbain (à paraître) dont sont extraits les éléments figurant ici.

⁷Le droit de tréfonds est le droit de propriété perpétuel qui s'exerce sur l'espace situé au-dessous des ouvrages sans l'imitation de profondeur. Le droit de superficie correspond au droit de propriété perpétuel qui s'exerce sur l'espace situé au-dessus du sol sans limitation de hauteur.

Tâches à effectuer

Il contient :

- ❑ la description du terrain et les origines de propriété des parties cadastrales supportant la division en volume,
- ❑ le nombre et le contenu des volumes créés,
- ❑ les servitudes réciproques reliant les différents volumes,
- ❑ la répartition des charges d'entretien, de gestion et de réparation,
- ❑ les modalités d'utilisation des volumes et équipements collectifs, ainsi que les règles de sécurité et de gardiennage.

L'association regroupant les propriétaires de volumes a pour vocation :

- ❑ de veiller à ce que les propriétaires et les occupants des volumes respectent les prescriptions du cahier des charges (servitudes, entretien des constructions...),
- ❑ d'assurer l'entretien, la gestion et la reconstruction des équipements communs,
- ❑ de se voir transférer la propriété des biens à usage collectif,
- ❑ d'acquérir un immeuble ou des droits immobiliers indispensables à son fonctionnement.

Cette organisation entre les propriétaires peut prendre la forme d'une association syndicale libre (ASL) ou d'une association foncière urbaine (AFU). Dans les ensembles immobiliers complexes, l'organisation en volumes cohabite souvent avec la copropriété, certains bâtiments inclus dans les volumes étant soumis à ce statut. La gestion est donc compliquée par la coexistence d'une association de propriétaires avec un ou plusieurs syndicats de copropriétaires. Cette situation n'ayant pas été prévue par les textes régissant les ASL, il en résulte une situation peu satisfaisante pour le fonctionnement des grands ensembles. En revanche, pour les AFU, la coexistence avec la copropriété est prévue par la loi. L'AFU paraît donc plus adaptée pour les projets de rénovation urbaine lorsque ceux-ci comportent des divisions en volume.

Déroulé d'une procédure de classement

Un organisme HLM (ou un autre propriétaire privé) vend une partie de son foncier à la ville pour création de voirie ou pour création d'équipement public (jardin public, école, etc.). Ce cas se rencontre lorsque de la voirie privée devient de la voirie publique, lorsqu'il y a création (ou prolongement) de voirie pour remailler/désenclaver le quartier, ou encore lorsqu'il s'agit de créer un square, un terrain de jeux public, etc. sur du foncier appartenant à l'organisme.

En préalable :

- ❑ Projets d'aménagement et de restructuration foncière approuvés par les partenaires (l'affectation du terrain cédé doit être connue).
- ❑ Estimation des Domaines (obligatoire même lorsque le propriétaire cède le terrain à l'euro symbolique car le conservateur des hypothèques est rémunéré sur la valeur vénale du terrain).

Puis :

1. Réalisation d'un document d'arpentage (D.A.) par un géomètre afin de définir précisément les limites de la division (bornage). Le document d'arpentage fixe le nouvel alignement.
(Dans une procédure de classement, les frais de géomètre sont à la charge de la collectivité.)
2. Transmission du document d'arpentage au service du cadastre qui affecte un numéro de parcelle à chaque division projetée pour en permettre la vente (numéro provisoire si la destination du terrain cédé est de la voirie, numéro définitif si la destination du terrain cédé est à usage d'équipement public).
3. Délibération du Conseil d'Administration de l'organisme HLM pour décision de cession du terrain et délibération du Conseil Municipal pour décision d'achat.
4. Cession du terrain devant notaire et signature de l'acte de vente.
5. Publication au service des hypothèques.
Commence alors la procédure de classement proprement dite.

Cas n°1

La parcelle acquise par la ville est destinée à devenir du domaine public de voirie (catégorie n°1) :

- ❑ Obligation d'une enquête publique de classement (15 jours) ;
- ❑ Avis du commissaire enquêteur ;
- ❑ Délibération du conseil municipal qui prononce le classement de la parcelle dans le domaine public de voirie de la ville ;
- ❑ Transmission (à nouveau) au service du cadastre pour classement dans le domaine public de voirie de la ville. Le numéro qui a été affecté provisoirement à la parcelle pour permettre la vente (cf. supra) est supprimé (le domaine public de voirie n'est pas cadastré).

Cas n°2

La parcelle acquise par la ville est destinée à du domaine public pour équipement public (catégorie n°2) :

- ❑ Pas d'enquête publique ;
- ❑ Délibération du Conseil Municipal qui prononce le classement de la parcelle dans le domaine public (pour équipement public) de la ville ;
- ❑ Le numéro affecté préalablement à la parcelle par le service du cadastre (cf. supra) devient définitif.

Déroulé d'une procédure de déclassement

La commune vend une partie de son domaine public de voirie (non cadastré) ou de son domaine public pour équipement public (cadastré) à un organisme HLM. C'est souvent le cas lorsqu'il y a reconstitution foncière pour création d'unités résidentielles lorsque la ville est propriétaire des espaces de proximité entourant le bâtiment et le bailleur n'a que le "tour d'échelle".

En préalable, comme pour une procédure de classement :

- ❑ Projets d'aménagement et de restructuration foncière approuvés par les partenaires.
- ❑ Estimation des Domaines.
- ❑ Réalisation d'un document d'arpentage (D.A.) par un géomètre afin de définir précisément les limites de la division (bornage).

- ❑ Transmission du document d'arpentage au service du cadastre qui affecte un numéro de parcelle à chaque division.
- ❑ Délibération du Conseil d'Administration de l'organisme HLM pour décision d'achat du terrain et délibération du Conseil Municipal pour décision de vente.

Puis :

- ❑ Le Maire prend un arrêté de désaffectation (pour signifier publiquement que le terrain cédé par la ville n'a plus son usage d'origine).

Cas n°1

Le terrain cédé par la ville appartient à l'origine au domaine public de voirie (catégorie n°1) :

- ❑ Obligation d'une enquête publique de déclassement (15 jours) ;
- ❑ Avis du commissaire enquêteur ;
- ❑ Délibération du conseil municipal qui prononce le déclassement de la parcelle ; Le bien est sorti du domaine public (de voirie) de la ville ;
- ❑ Transmission (à nouveau) au service du cadastre s'il y a regroupement dans une même unité foncière (même propriétaire) de la parcelle publique cédée et d'une autre parcelle, et affectation d'un seul numéro à cette parcelle.

Cas n°2

La parcelle cédée par la ville appartient à l'origine à du domaine public cadastré (catégorie n°2) :

- ❑ Pas d'enquête publique ;
- ❑ Délibération du Conseil Municipal qui prononce le déclassement de la parcelle ; Le bien est sorti du domaine public de la ville ;
- ❑ Transmission au service du cadastre pour regroupement dans une même unité foncière de la parcelle cédée et de la parcelle "tour d'échelle", et affectation d'un seul numéro à la nouvelle parcelle.

Tâches à effectuer

2 - Tâches et procédures concernant voiries et réseaux

Lorsque, après restructuration foncière, des réseaux publics se retrouvent sous du foncier privé, le choix est entre un déplacement de ces réseaux pour les mettre sous du domaine public, ou la création d'une servitude de passage.

En revanche, lorsque des réseaux privés (par exemple une canalisation de chauffage) passent sous du domaine public après restructuration foncière, en théorie il faut obligatoirement les déplacer car le domaine public ne peut pas être grevé de servitudes.

D'où la nécessité de connaître précisément l'emplacement de tous les réseaux en amont de la phase projet afin que le maître d'œuvre puisse en tenir compte le plus possible dans les propositions d'aménagement.

3 - Tâches et procédures concernant les espaces extérieurs

Les servitudes et droits d'usage ayant une traduction juridique doivent être adaptés en fonction du nouveau parcellaire, ou supprimés s'ils n'ont plus lieu d'être.

La mise en concordance de la propriété juridique et de l'appropriation clarifie la responsabilité des tâches d'entretien. Les conventions d'entretien de l'époque antérieure ne seront sans doute pas reconduites. Les espaces publics, sur domaine public de la commune, relèveront du droit commun et du dispositif de gestion municipale des espaces publics urbains. Les espaces privés seront désormais gérés par les bailleurs ou les copropriétaires.

Cependant, lorsque des dispositifs (comme l'arrosage automatique) sont partagés entre les espaces urbains gérés par la ville et les espaces résidentiels gérés par les bailleurs, de nouvelles conventions pourront être mises en place.

Pour les bailleurs, la résidentialisation signifie souvent l'obligation d'étoffer, voire de constituer, des compétences en jardinage et gestion d'espaces résidentiels, soit en les cherchant à l'extérieur, soit en formant leur personnel. Le fractionnement des espaces induit par la résidentialisation peut entraîner un changement d'échelle dans les surfaces et les méthodes d'entretien : celles-ci deviennent alors moins extensives et plus intensives. Selon un paradoxe bien connu, les exigences des habitants augmentent à mesure que la qualité de leur cadre de vie s'accroît. Il en résulte a priori des coûts d'entretien plus élevés pour le bailleur. Mais l'appropriation favorise aussi des économies : moins de vandalisme, moins de squat dans les parties communes. La mise en regard des coûts et des prestations sur des surfaces bien identifiées facilite aussi la cogestion avec les habitants dans une transparence des coûts de gestion : ils savent désormais pourquoi ils payent un entretien et peuvent mesurer directement les effets de celui-ci.

Les instances de cette cogestion doivent être mises en place, par exemple, sous forme de comités de résidents. Des personnels et ou des actions d'accompagnement doivent être prévus pour aider les habitants à s'approprier les espaces résidentialisés. Ainsi, certains organismes HLM établissent-ils des "chartes de voisinage"⁸ pour chaque unité résidentielle, précisant les droits et les devoirs de chacune des parties, les locataires et le bailleur, notamment vis-à-vis des espaces extérieurs privatisés.

Des décisions doivent être prises sur le degré d'ouverture ou de fermeture de la résidence : type de clôture, installation de digicodes, d'interphones, de lecteurs de badges ?

La mise en place de la gestion des parkings appelle une attention particulière. En général, dans les unités résidentielles, le nombre de parkings est inférieur au nombre de voitures des résidents. Le trop plein pourra stationner le long des voies publiques. Mais il faut réglementer l'attribution et l'usage du contingent de places privatives :

⁸Voir "La résidentialisation en questions", Ville de Grenoble, CERTU, 9 rue Juliette Récamier, 69456, Lyon.

numéroter les emplacements, définir un nombre de places par foyer, désigner les locataires prioritaires (personnes âgées, handicapés, etc.), envisager éventuellement un stationnement payant à l'année ou au mois, ou encore imaginer une rotation dans les droits d'usage (parfois difficile à faire respecter).

4 - Tâches et procédures relatives au droit des sols

Depuis la loi SRU, la procédure de ZAC ne génère plus le droit des sols spécifique de l'ancien plan d'aménagement de zone (PAZ). Elle est rentrée dans le droit commun du PLU. Il n'y a donc plus de différence à cet égard pour un PRU, qu'il soit en ZAC ou non. Dans les deux cas, la situation est la même par rapport au PLU.

Cependant, en ZAC, le PLU peut intégrer les éléments traditionnels du PAZ : la localisation des espaces publics et des équipements, la surface hors œuvres nette (SHON) dans chaque îlot en fonction de la destination des bâtiments.

En général, une modification, et non une révision qui est plus lourde, suffit pour ajuster le droit des sols du PLU au projet de rénovation urbaine. En effet, le PRU ne change pas le plus souvent "l'économie générale" du PLU. Il est également rare qu'il implique le déclassement d'un espace boisé ou d'une zone naturelle, ou qu'il comporte des risques graves de nuisances. D'autre part, il est probable ou même certain que, au stade de l'élaboration du PLU, le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) aura prévu le futur PRU, au moins dans ses intentions et ses grandes lignes.

Bien entendu, si le PLU est en cours d'élaboration, il convient d'en profiter pour y intégrer le PRU. Cependant, l'élaboration du PLU est souvent longue et il peut être nécessaire de procéder à une modification du POS en vigueur sans attendre que la révision de celui-ci en PLU ait abouti. La durée d'une modification du PLU (ou du POS) est d'environ six mois.

Le déroulé simplifié d'une modification du PLU

- Délibération du conseil municipal indiquant les motifs d'intérêt général justifiant la modification.
- Notification de la délibération au préfet.
- Etude du projet de modification (un bureau d'étude ayant éventuellement été désigné entre temps pour assister la commune).
- Notification du projet aux personnes publiques.
- Arrêté d'enquête publique (15 jours minimum de publicité).
- Enquête publique (au moins un mois).
- Rapport du commissaire enquêteur (un mois).
- Approbation de la modification par le conseil municipal.
- Transmission au préfet.
- Publicité.

La modification devient exécutoire (le nouveau droit des sols est opposable).

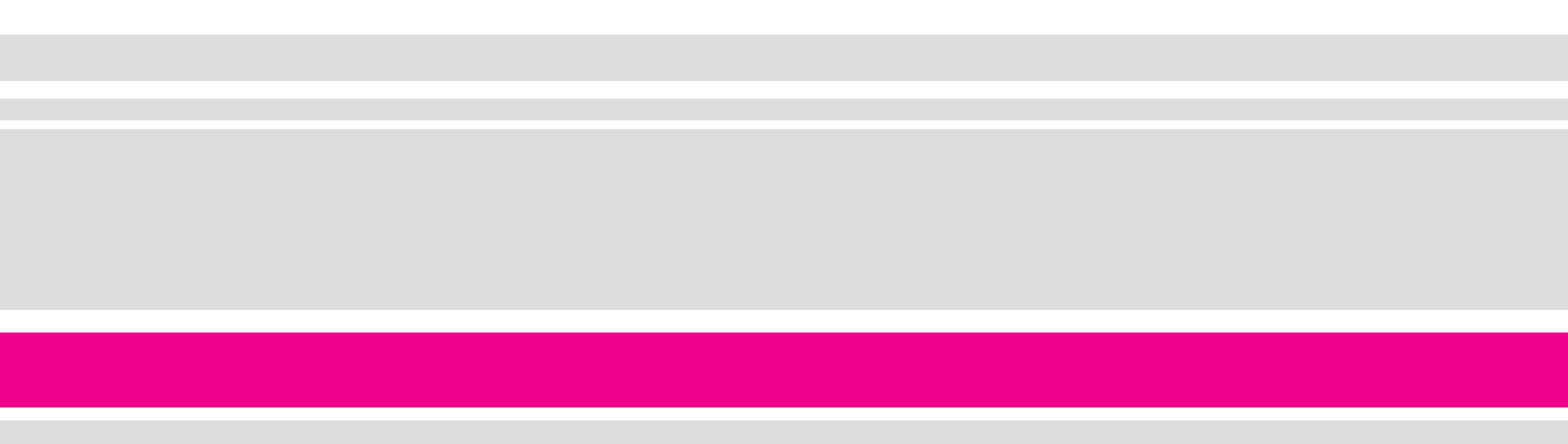
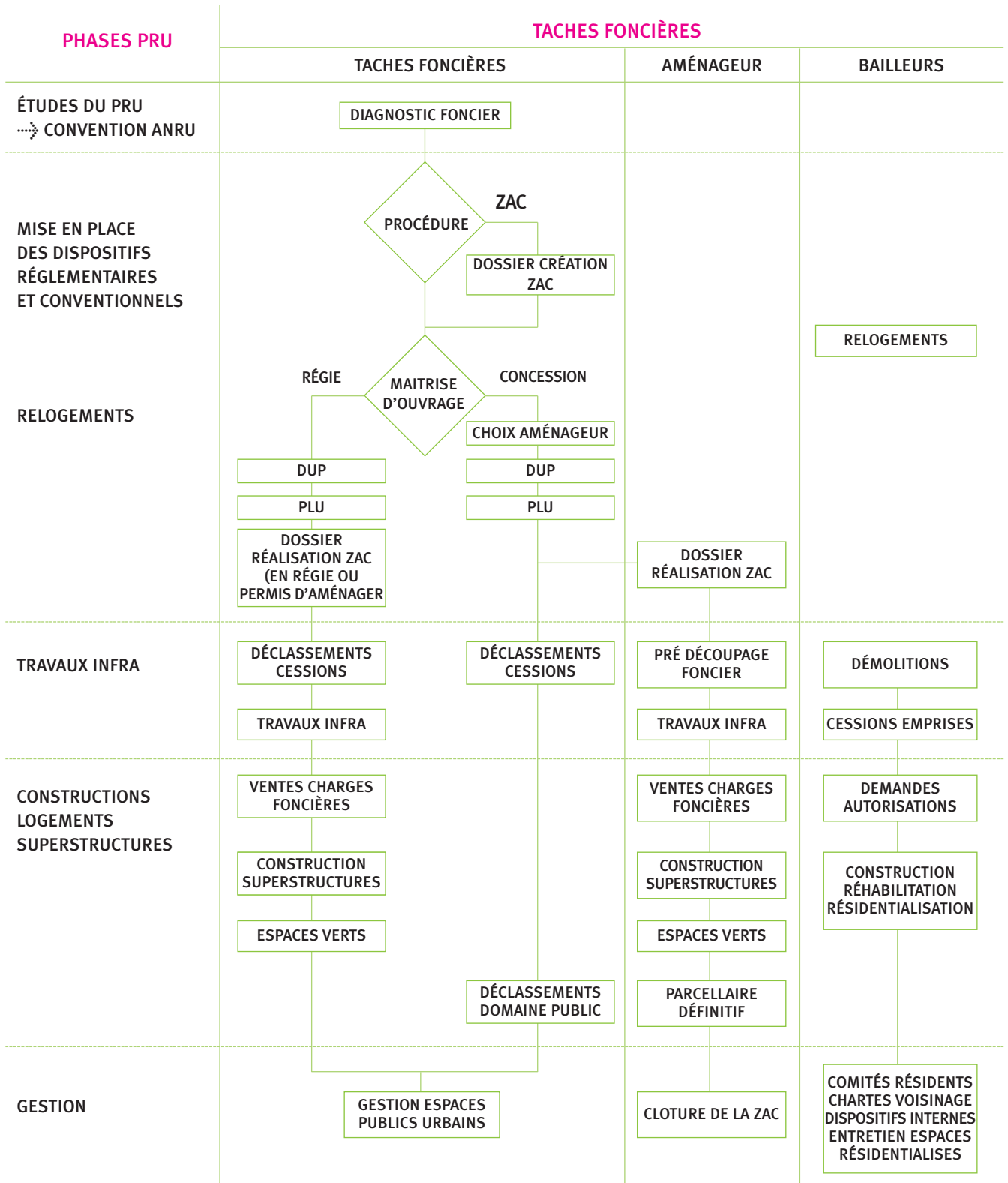
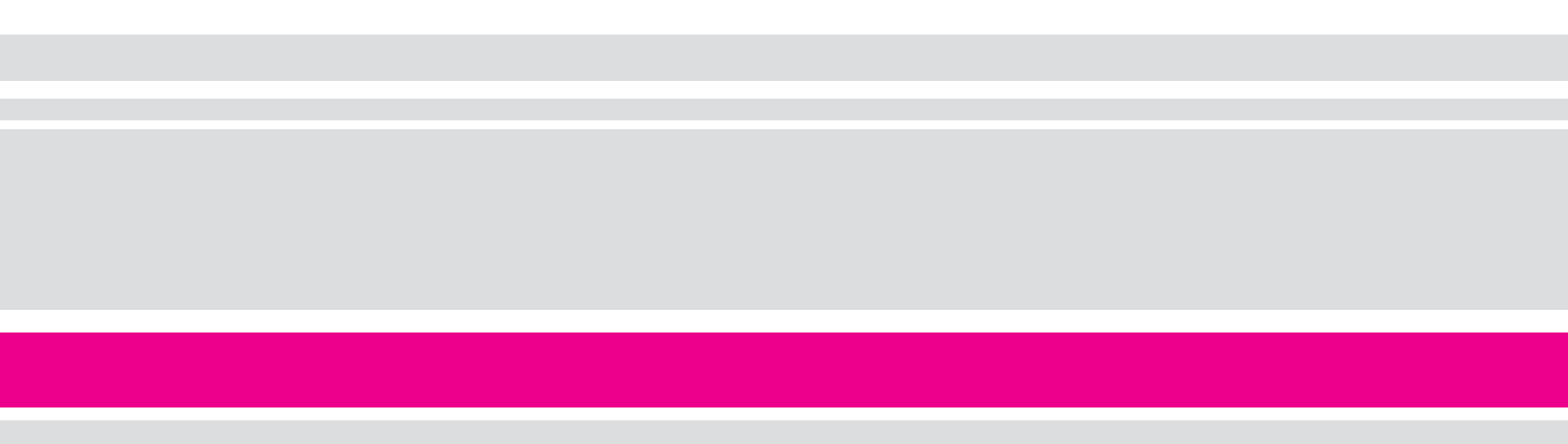


Diagramme des tâches





Glossaire

ALIGNEMENT

Etudes foncières⁹

Limite séparative des terrains riverains avec une voie publique. Un règlement d'urbanisme peut exiger que les bâtiments soient construits "à l'alignement", ou soient au contraire implantés en respectant un certain recul par rapport à cet alignement.

Historiquement, les prescriptions d'alignement ont été les plus anciennes formes d'urbanisme réglementaire, puisqu'on les voit instituées sous forme de documents dans certaines villes dès le XVII^e siècle. L'alignement est déterminé par le plan local d'urbanisme. En l'absence de PLU, la collectivité publique responsable de la voirie peut en fixer l'alignement par une décision unilatérale (le plan d'alignement).

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Etudes foncières

Location à long terme d'un terrain. Certains de ces baux peuvent prévoir que tout ou partie des "loyers" seront versés à leur "valeur capitalisée" dès la signature du bail. On se rapproche alors d'un système de "vente à durée limitée".

Une clause du bail prévoit précisément dans quelles conditions doit être remis le terrain en fin de bail, ainsi que le sort réservé aux installations, plantations, constructions réalisées par le locataire (remise du terrain nu ou indemnisation après expertise des travaux réalisés par le locataire).

En droit français, lors de l'abolition des droits féodaux, la durée maximale de tous les baux a été fixée à 99 ans. En droit anglais, il n'y a pas de durée maximale (on cite des baux de 999 ans).

BORNAGE

Etudes foncières

Délimitation contradictoire des limites d'un terrain réalisée soit à l'amiable entre voisins, soit par voie judiciaire en cas de conflit. Le bornage amiable n'obéit à aucune règle particulière. Il suppose seulement le consentement des parties, mais une fois adopté, il leur est opposable.

Il n'y a pas de bornage lorsque la limite de propriété est constituée d'un ruisseau, d'une route, d'un mur, etc. En France, il ne peut y avoir de bornage qu'entre deux propriétés privées (ou appartenant au domaine privé d'une collectivité publique). La délimitation du domaine public obéit, elle, à des règles de droit public.

CHARGE FONCIERE

Prix de revient du support foncier rapporté au m² de surface de plancher (généralement à la SHON). Ce prix comprend la somme versée au propriétaire et aussi les frais de géomètre, d'acte, d'intermédiaire, d'éviction, les taxes et participations, les dépenses techniques de mise en état du terrain pour le rendre constructible physiquement (démolitions, dépollution, reprises en sous-œuvre...) et pour le viabiliser. Dans le jargon des professionnels, acheter ou vendre une "charge foncière" signifie acquérir ou commercialiser un terrain équipé, constructible juridiquement et restructuré pour avoir une forme adaptée à son utilisation, mais dont le prix est exprimé par m² de plancher.

DELAISSEMENT (DROIT DE)

Droit pour un propriétaire de requérir auprès de la collectivité le rachat de son bien lorsque celui-ci se trouve dans un périmètre de déclaration d'utilité publique, de ZAC, de droit de préemption (DPU ou ZAD), ou de servitude pour équipement ou pour mixité sociale. En cas de désaccord sur le prix, celui-ci est fixé comme en matière d'expropriation. Si la collectivité renonce à acquérir le bien, la servitude tombe.

⁹Les définitions provenant d'Etudes Foncières sont parues dans la rubrique "Les mots du foncier" du numéro 93 (septembre - octobre 2001) au numéro 105 (octobre 2003) de la revue.

Glossaire

DOMAINE PRIVE D'UNE COLLECTIVITE PUBLIQUE

Etudes foncières

Ensemble des terrains et des bâtiments qui sont la propriété d'une collectivité publique mais qui pourraient aussi bien être la propriété d'une personne privée et qui peuvent être vendus, par opposition à ceux du "domaine public" qui sont incessibles.

DOMAINE PUBLIC

Etudes foncières

Ensemble des terrains et bâtiments dont l'appropriation privée est interdite parce qu'ils remplissent une fonction d'utilité publique (voies de communication, voies d'eau, bord de mer, équipement public, etc.). (...)

Les biens du domaine public sont "inaliénables" (ils ne peuvent pas être vendus) et "imprescriptibles" (ils ne peuvent pas être appropriés par "prescription acquisitive"). En pratique, rien n'empêche de vendre un bien du domaine public pourvu qu'on commence par lui faire subir une procédure de "déclassement" prouvant qu'il n'a plus de fonction d'utilité publique et qui permet alors de le faire passer dans le "domaine privé" (cas d'une route dont le tracé aurait été modifié).

GRAND ENSEMBLE

Pierre Peillon

Le terme de grand ensemble apparaît avant guerre, en 1935, sous la plume de l'architecte Marcel Rotival. Il prend ensuite une connotation administrative et technico-économique, lorsqu'en 1951 Eugène Caudius-Petit ministre de la reconstruction et de l'urbanisme fait autoriser un programme de 10 000 logements en "constructions normalisées", dont le cadre de réalisation sera le "grand ensemble du secteur industrialisé".

La définition que l'on peut donner est celle d'immeubles de grandes proportions - tours et barres - dans leur large majorité composés de logements locatifs sociaux, édifiés de façon très rapide entre 1955 et 1975, selon les méthodes répétitives de la construction industrialisée, généralement à l'écart de la ville dite "classique" ou "ordinaire", et en rupture avec ses modes de composition.

ILOT

"C'est la plus petite unité de l'espace urbain, entièrement délimitée par des voies" (P. Merlin et F. Choay, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Puf, Paris, 1996).

Un îlot est un ensemble de parcelles (cadastrée) délimité de manière continue par de l'espace public (non cadastré). Il existe aussi des îlots du recensement définis par l'INSEE selon une méthode homogène sur l'ensemble du territoire national. Il s'agit d'espaces délimités par des voies de circulation, parfois par des limites administratives ou des barrières naturelles.

PARCELLE

Portion de terrain de même nature ou utilisation et de même propriété foncière. Unité cadastrale de base.

PLAN DE DECOUPAGE PARCELLAIRE

Un plan de découpage parcellaire consiste à découper un îlot en plusieurs entités foncières.

PUBLICITE FONCIERE

Universimmo.com

Elle sert à garantir le droit des tiers lors d'une vente, avant celle-ci pour ceux qui s'étaient fait attribuer des sûretés sur le bien par le vendeur, et après la vente à ceux qui pourraient acquérir des droits sur le bien vendu par le vendeur (vente du même bien à plusieurs acquéreurs).

La publicité foncière s'effectue auprès du bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble concerné par une vente.

Le Conservateur vérifie la régularité formelle des actes qui lui sont fournis. Le bureau des hypothèques tient un registre des actes de transfert et un registre des inscriptions de privilèges et hypothèques, ainsi que le fichier immobilier, lui-même constitué de fiches personnelles, de fiches d'immeubles, et de fiches parcellaires.

Le fichier immobilier et le fichier cadastral sont tenus en parfaite concordance par le jeu des formalités.

SERVITUDES

Etudes foncières

Ensemble de contraintes juridiques qui limitent les usages qu'un propriétaire peut faire de son terrain. On distingue les servitudes de droit privé qui résultent de la configuration des lieux (servitudes de passage, ...) ou des conventions passées entre propriétaires voisins (servitude de cour commune), et les servitudes de droit public ou "servitudes administratives" qui sont imposés à tous les propriétaires en vertu d'une loi ou d'un règlement au bénéfice de l'intérêt général. Toutes les servitudes foncières constituent des droits réels: elles sont liées au terrain et se transmettent avec lui, sans pouvoir être attachées à la personnes du propriétaire (...)

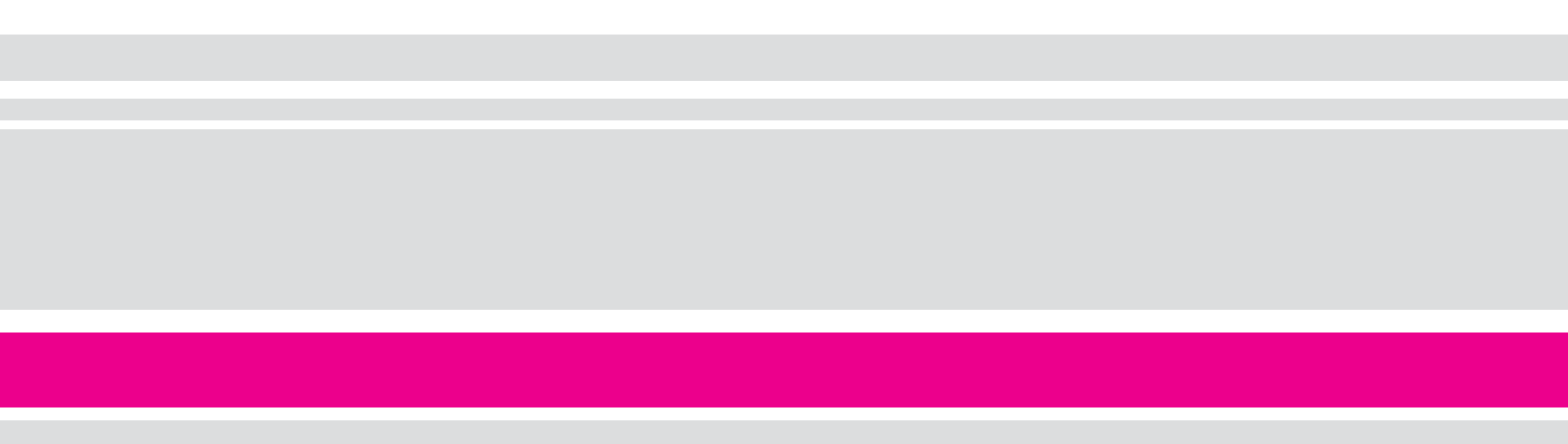
TREFONDS

Etudes foncières

L'espace souterrain (le tréfonds) est censé appartenir au propriétaire du sol, même si l'Etat possède un droit exclusif d'exploiter ou de faire exploiter les richesses minières. Lorsqu'une collectivité publique décide de réaliser une infrastructure souterraine qui passe dans le sous-sol des propriétés privées et non pas seulement sous des voies publiques (cas du RER), elle est donc obligée d'exproprier le tréfonds. L'indemnité d'expropriation est estimée sur la base de la valeur du terrain affectée d'un taux d'abattement qui augmente en fonction de la profondeur de l'ouvrage.

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.



Bibliographie

Loi d'orientation pour la ville. 15 questions sur les programmes de référence. Quartiers d'urbanisation récente BAFFERT (Ph.) dir.; PELLIARD (P.) dir.

Paris, MELT, 1993.- 32p. (Réalisé par les sous directions des politiques nationales d'aménagement et de l'urbanisme local - Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme - avec la contribution de la Direction de l'Habitat et de la Construction)

Cet ouvrage fait le point sur l'élaboration des programmes de référence instaurés par la loi d'orientation pour la ville (LOV). Il est question: du champ d'application (quartiers d'urbanisation récente et requalification des quartiers marginalisés ou en voie d'exclusion); de la spécificité du programme de référence au sein des outils de l'aménagement urbain; de l'adaptation de l'outil à l'échelle locale et à la question de la propriété foncière. Il est traité aussi des acteurs et partenaires (Etat, commune, habitants), de la démarche de concertation, de la méthode d'élaboration et de suivi du plan. La dernière partie documentée propose des éléments pour la requalification et la composition spatiale des grands ensembles d'habitat social.

Cote : CDU 27865

FRANCE. MINISTERE DE L'EQUIPEMENT. DHUHC, CETE DE L'OUEST, CETE NORD - PICARDIE T

Renouvellement urbain et mutabilité des tissus constitués.

Paris-La Défense : METLTM-DGUHC, 2004.- 104 p., graph., cartes, tabl., glossaire

Ce document vise à proposer à ses utilisateurs un ensemble de repères, de références et de préconisations consultables selon les besoins aux différentes étapes de leur démarche d'observation. Il présente et justifie tout d'abord la démarche d'observation, décrit les différentes manières d'observer à chaque étape d'un projet et comment mettre en oeuvre un système d'observation, puis les diverses formes de représentations (instantanées ou dynamiques). La problématique du renouvellement urbain et de la mutabilité des tissus constitués est

ensuite analysée et décomposée en plusieurs aspects: identification des secteurs à enjeux, veille sur les secteurs à enjeux, politiques publiques. Pour chacun de ses aspects, plusieurs questions sont traitées, par exemple: quels sont les secteurs dévalorisés, en cours de dévalorisation ou à risque? Quel est leur degré de mutabilité? Comment évoluent les processus de valorisation ou de dévalorisation? Quels sont les résultats des opérations de renouvellement urbain?

Réhabiliter les quartiers sur dalle.

CDC CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Les cahiers pratiques du renouvellement urbain, n°3, août 2004, 71 p.

La rénovation des grands ensembles et quartiers d'habitat social construits à partir des années soixante est devenue pour beaucoup d'entre eux une nécessité. Dans ces quartiers, la situation foncière est souvent figée depuis l'origine, par l'absence de découpage parcellaire qui en permettrait l'évolution. Vécu comme une charge de gestion plutôt que comme un patrimoine à développer, le foncier constitue pourtant un potentiel d'évolution urbaine important.

Ce guide réalisé conjointement par la Caisse des dépôts et l'Union sociale pour l'habitat, montre à travers une série d'expériences, comment la mutation des grands ensembles est possible dès lors que l'on regarde le foncier comme un élément moteur de la rénovation.

Acheter le foncier pour renouveler la ville

Marc SAUVEZ

Etudes foncières, n°99 (septembre octobre 2002), p. 29-31.

Pour l'auteur, dans les quartiers à marché déprimé, il n'y a pas de politique de renouvellement urbain possible, sans une stratégie de portage foncier préalable mise en place longtemps à l'avance. Cela suppose de considérer qu'une politique de revalorisation foncière n'est pas assimilable à une "spéculation" condamnable, mais constitue bien l'objectif de la démarche.

Bibliographie

Les espaces libres, atouts des grands ensembles

Hélène HATZFELD, Yves MOUTTON

Revue Urbanisme, n°351 (novembre décembre 2006), p. 32-36.

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rénovation urbaine, réflexions sur les espaces libres autour des grands ensembles.

Les grands ensembles : points de repères historiques

Pierre PEILLON

Actes de la journée organisée par le centre de ressources Politique de la Ville en Essonne, le 1^{er} décembre 2005

Le lapin du renouvellement urbain

Olivier PIRON

Etudes foncières, n°100 (novembre décembre 2002), p. 36-37.

A propos de la valeur des terrains dans le cadre du renouvellement urbain.

L'offre foncière en renouvellement urbain

Pierre NARRING

Etudes foncières, n°107 (janvier février 2004), p. 4

Série de proposition de contributions du renouvellement urbain à l'offre foncière.

Renouvellement urbain... à tout prix

Didier CORNUEL

Etudes foncières, n°104 (juillet août 2003), p. 20-21.

Selon l'auteur, la politique qui se confirme, d'un gouvernement à l'autre, de destruction massive des logements sociaux, n'a rien à voir avec la volonté de renouvellement urbain dont elle se réclame. Elle est la conséquence des dérèglements provoqués par une gestion anti économique du parc social.

Le renouvellement urbain dans le quartier d'habitat social : enjeux et débats

FORS-Recherche sociale (Paris), 2005, 119 p.

L'ensemble des textes qui composent cette publication se propose de décrypter les processus à l'oeuvre et les logiques qui gouvernent les opérations de renouvellement urbain dans le cadre de l'ANRU, et en établit un premier bilan contrasté. Au sommaire : Le renouvellement urbain pour quel projet social ? par Didier Vanoni / Rénovation urbaine, relogement et recompositions territoriales, par Christine Lelévrier / La rénovation urbaine : le renouvellement de la politique de la ville ?, par Sylvie Le Guennec / L'ANRU au risque de l'évaluation (quoi, quand), par Christophe Robert / Inventer un projet d'habitat réellement alternatif pour les quartiers en difficulté, par Damien Bertrand / L'impact de l'ANRU sur la nature des projets de renouvellement urbain, par Jean-Didier Laforgue / Analyse comparée des quarante premiers projets soumis à l'ANRU, par Albert Amar.

La revalorisation du foncier dans les projets de rénovation urbaine : étude sur les projets de rénovations urbaines des Hauts-de-Garonne, agglomération bordelaise

Fabrice CABREJAS

Mémoire de DESS "Habitat et politiques d'aménagement", Université de Toulouse Le Mirail, 30 p

Au sommaire : Mécanismes fonciers et logiques de marché / Les conditions de développement d'un marché foncier / Les limites de l'étude et les enjeux autour de la rénovation urbaine.

Disponible bibliothèque PQA (Pays et Quartiers d'Aquitaine), centre de ressources régional sur le développement territorial

Les procédures opérationnelles d'intervention - Droit et politiques de Renouvellement urbain

Bruno SCHMIT, urbaniste

Les Cahiers du GRIDAUH - n°10 - 2004

Les espaces du renouvellement urbain

Jean-Pierre BROUANT, maître de conférences à l'université Paris I Panthéon-Sorbonne, chargé de recherche au GRIDAUH

Les Cahiers du GRIDAUH - n°10 - 2004

La résidentialisation en questions

Sous la coordination de la Ville de Grenoble et du CERTU, édité dans la collection Débats par le CERTU, 9 rue Juliette Récamier, 69456 Lyon

De la cité à la "résidence", repère pour la résidentialisation

Union Sociale pour l'Habitat, janvier 2004

Evaluation des biens

Antoine Bernard, Editions du Moniteur, Collection Analyses Juridiques, 11ème édition.

L'ouvrage de référence pour les estimations foncières et immobilières.

La gestion des grands ensembles

Catherine Giraudel

Etudes foncières, n°45, p. 7-10

Lors de la création des grands ensembles, on a voulu faire table rase de la contrainte foncière et du parcellaire. Paradoxalement, la situation d'appropriation arbitraire des terrains qui en est résulté provoque aujourd'hui de graves difficultés de gestion de l'espace et des imbroglios juridiques que l'auteur met en évidence.

Revalorisation foncière des quartiers d'habitat social

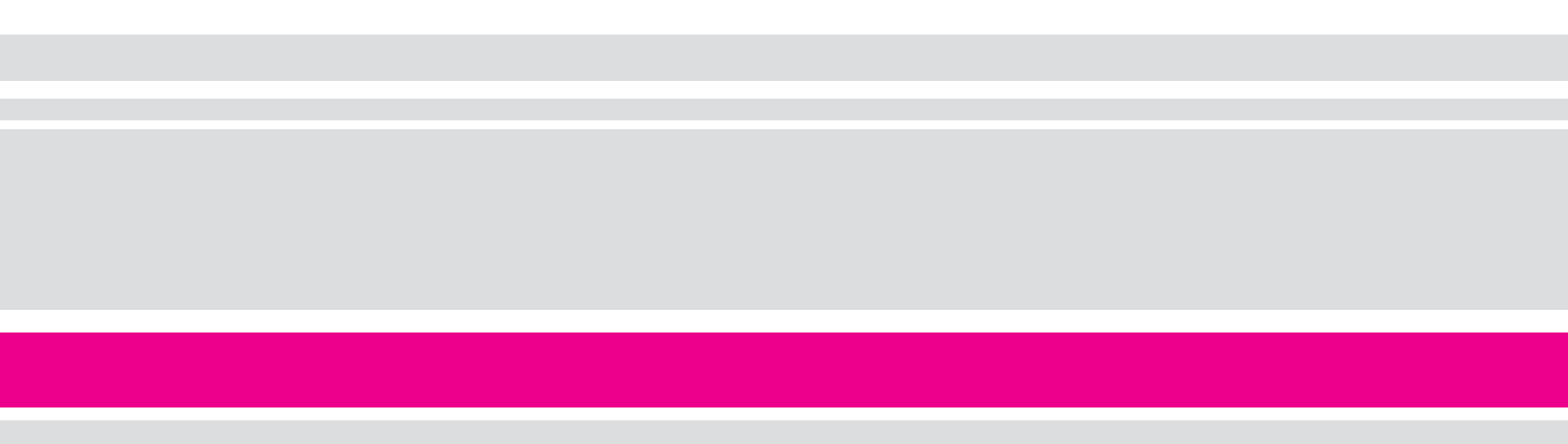
Les cahiers pratiques du renouvellement urbain^{°3}, Caisse des Dépôts et Consignations, Union Sociale pour l'Habitat. Ce guide montre à travers une série d'expériences comment la mutation des grands ensembles est possible dès lors que l'on regarde le foncier comme un élément moteur de la rénovation.

La restructuration des grands ensembles

Philippe Panerai et Julien Langé

Etudes foncières, n°88, p. 6-10

Comment profiter des démolitions pour refabriquer de la ville, en commençant par l'organisation d'un véritable parcellaire urbain qui structure l'espace, qui marque le passage du privé au public pour permettre une réappropriation, et qui rende enfin possible l'évolution progressive du quartier.



Liste des dernières parutions

Plus de 100 titres déjà parus. Certains sont épuisés ; les autres peuvent être commandés (différents tarifs*) auprès de la direction des Activités promotionnelles – Éditions de l'Union sociale pour l'habitat - 14, rue Lord-Byron - 75384 Paris Cedex 08 - Tél. 01 40 75 52 63 - Mél : genevieve.decaluwe@union-habitat.org

Les Cahiers

- 57 Contrat-type : nettoyage - septembre 1999
- 58 Contrat-type des portiers d'entrée d'immeuble - octobre 1999
- 59 Recommandation sur l'application de la loi contre l'exclusion - novembre 1999 - **Épuisé**
- 60 Les troubles de voisinage - États des lieux et pratiques Hlm - mars 2000
- 61 Hlm et gestion urbaine de proximité dans les contrats de ville - mars 2000 - **Épuisé**
- 62 Contrat-type : entretien des chauffe-eau, chauffe-bains et chaudières murales à gaz - septembre 2000
- 63 Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000 - janvier 2001 - **Épuisé**
- 64 Les organismes Hlm et la communication Internet / Intranet - mars 2001
- 65 Hlm et Gestion urbaine de proximité - Améliorer la vie quotidienne des habitants - juin 2001
- 66 Cadre de CCAP applicables aux marchés passés par les Sociétés privées d'Hlm - juin 2001
- 67 Mise en place d'un plan d'entretien, éléments de réflexion et d'orientation - juillet 2001
- 68 Les choix sur le patrimoine, méthode d'investissement et de gestion - juillet 2001 - **Épuisé**
- 69 Le Qualimo - Management de processus de réalisation opérationnel en locatif - octobre 2001
- 70 Hlm et agglomération - octobre 2001
- 71 Cadre de contrat pour les missions de contrôle technique - décembre 2001
- 72 MULO en acquisition-amélioration - juin 2002
- 73 La gestion du risque lié aux légionelles dans l'habitat - juillet 2002
- 74 Faisabilité commerciale et foncière en acquisition-amélioration - septembre 2002
- 75 Installation d'équipements d'émission et de réception de réseaux de télécommunications - novembre 2002
- 76 Les déchets de chantier - décembre 2002
- 77 Parc privé existant ou ancien : pourquoi et comment intervenir - mars 2003
- 78 Le recours aux sociétés privées de prévention et de sécurité - cahier des charges-type - septembre 2003
- 79 Les constats amiante - Cadre général et contrats-type de mission de repérage - septembre 2003
- 80 Villes et quartiers - Les chartes de voisinage - décembre 2003
- 81 La communication, vecteur de la qualité - février 2004
- 82 Logements-foyers pour personnes âgées : la relation propriétaire gestionnaire - mars 2004
- 83 Guide de l'enquête de satisfaction : perception de la qualité du service rendu dans l'habitat social - mars 2004
- 84 Les cessions en bloc de patrimoine locatif social : un outil d'aide à la décision - mai 2004
- 85 Guide pratique et déontologique de recours à la vidéosurveillance par les bailleurs sociaux - juillet 2004
- 86 Les "mondes sociaux" des organismes du logement social - octobre 2004
- 87 Gestion de proximité : évolutions et tendances - octobre 2004
- 88 Dématérialisation des procédures d'appel d'offres - novembre 2004
- 89 Les pratiques d'achat en logement social : mise en œuvre du code 2004 des marchés publics - janvier 2005
- 90 Contrat-type de coordination de la sécurité et de la protection de la santé - janvier 2005
- 91 Les organismes Hlm et le mandat de gestion d'immeubles : proposition de convention - février 2005
- 92 Les logements-foyers pour personnes âgées dans la stratégie patrimoniale - février 2005
- 93 La technologie du télérelevage appliquée à la gestion de l'eau en habitat collectif - avril 2005
- 94 Gestion d'un immeuble voué à la démolition : préparer et accompagner le projet - juin 2005
- 95 L'entretien de la ventilation mécanique contrôlée sanitaire - juillet 2005
- 96 Aide à la mise en place d'un contrat d'entretien et de réparations des ascenseurs - septembre 2005
- 97 Prendre en compte la gestion et les usages dans les projets de renouvellement urbain - septembre 2005
- 98 Prendre en compte le vieillissement et le handicap dans les interventions sur le patrimoine - septembre 2005
- 99 Relogement et rénovation urbaine - novembre 2005

Liste des parutions

- 99b** Les aspects juridiques du relogement - mai 2007
- 100** Le PLH : enjeux pour l'habitat social et rôle des organismes Hlm - novembre 2005
- 101** La délégation des aides à la pierre, outil de la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat - décembre 2005
- 102** Aide à l'entretien des aires de jeu - février 2006
- 103** L'accès et le maintien dans le logement des personnes ayant des difficultés de santé mentale - mars 2006
- 104** L'ouverture des marchés de l'énergie pour les organismes de logements sociaux - avril 2006
- 105** L'accès au foncier : comprendre, proposer, agir - juillet 2006
- 106** Bilan de quelques opérations de résidentialisation dans le cadre de projets urbains - septembre 2006
- 107** Décentralisation et politiques locales de l'habitat - octobre 2006
- 108** Guide de mise en place du contrôle technique périodique en ascenseur - novembre 2006
- 109** Guide de sensibilisation à la communication des projets de rénovation urbaine - décembre 2006
- 110** Le nouveau régime d'impôt sur les sociétés des organismes de logement social - avril 2007
- 111** Le dossier de diagnostic technique - mai 2007
- 112** Communication : approches, pratiques et tendances - juin 2007
- 113** La gestion des quartiers en chantier - juillet 2007
- 114** Améliorer l'accessibilité du parc existant - juillet 2007
- 115** Stratégie énergétique : comment définir une réponse globale sur le parc existant ? - novembre 2007
- 116** Projets de gestion de site et certification Qualirésidence(s) - novembre 2007
- 117** Gérer les copropriétés : savoir-faire et valeur ajoutée des organismes Hlm - décembre 2007
- 118** Vente des logements locatifs des organismes Hlm à personne physique : points-clés et recommandations - décembre 2007
- 119** Entreprendre ou poursuivre l'amélioration du service aux habitants : la mobilisation francilienne - janvier 2008
- 120** Les démarches collectives d'engagements de service en Bretagne et Pays de la Loire - février 2008
- 121** Accéder à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain - mars 2008
- 122** Les projets de résidentialisation : points de vigilance et recommandations - juillet 2008

Les Guides

- Le guide de l'aménagement et de la réduction du temps de travail dans les organismes - mars 1999
- Le guide de la fonction médiation dans les organismes Hlm - février 2000
- Le guide de la fiscalité Hlm - Tome 3 - Accession à la propriété, régime des travaux - mai 2000
- Le guide des études de marché : un outil d'aide à la décision de développement d'une offre locative sociale - février 2001
- Le guide de la gestion prévisionnelle des ressources humaines : repères pour l'action - novembre 2001
- Le guide du recrutement des personnels de terrain : agents de proximité, gardiens d'immeuble - novembre 2001
- Élaborer des procédures de gestion de la demande et d'attribution de logements - Version actualisée au 1^{er} janvier 2002 - février 2002
- Le guide des logements-foyers pour personnes âgées. Quelles adaptations, pour quel avenir? - mars 2002
- Le guide de la fiscalité Hlm - Tome 4 - Les impositions liées à la détention et la location d'un immeuble - mars 2002
- Le rôle des organismes de logement social dans les PLH - mars 2003
- Guide des observatoires de l'habitat : la participation des organismes de logement social - mars 2003
- Guide évaluation des contrats de ville - juin 2003

* Tarifs des Guides, prix unitaire TTC franco

Guides 1995 à 2000 : 22,87 €

Guides 2001 : 24,39 € - 2002 : 25 € - 2003 : 26 €

* Tarifs des Cahiers, prix unitaire TTC franco

Du n° 5 au n° 50 : 15,09 €

Du n° 51 au n° 62 : 16,01 €

Du n° 63 au n° 71 : 16,77 €

Du n° 72 au n° 76 : 17 €

Du n° 77 au n° 80 : 17,50 €

A partir du n° 81 : 20 €



La collection des Cahiers d'Actualités habitat

**Une gamme de couleurs pour repérer
les différents thèmes de la collection :**

- Communication : rose
- Droit et fiscalité : saumon
- Etudes et documents : prune
- Maîtrise d'ouvrage : orange
- Politiques locales de l'habitat : bleu ardoise
- Patrimoine : rouge
- Ressources humaines : vert
- Social / Habitants : jaune
- Ville et renouvellement urbain : bleu
- Qualité et services : turquoise
- Accession sociale, vente Hlm, copropriétés : céladon

Dès la parution d'un nouveau cahier, un exemplaire est adressé gracieusement à chaque organisme. Pour tout numéro supplémentaire, veuillez retourner le bon de commande à la direction des Activités promotionnelles – Editions de l'Union sociale pour l'habitat, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08.
Mél : genevieve.decaluwe@union-habitat.org.

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

LES REVUES

14, rue Lord Byron • 75384 Paris Cedex 08

Tél. : 01 40 75 78 00 • Fax : 01 40 75 79 83

www.union-habitat.org



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT