



GROUPE N°4 :

DES OUTILS D'AMÉNAGEMENT À FAIRE ÉVOLUER

NOVEMBRE 2013 - JUILLET 2014

SYNTHÈSE DES RÉFLEXIONS



LA VILLE DURABLE
RÉUNIONNAISE
construisons l'île de demain





SOMMAIRE

SOMMAIRE

<i>PRÉSENTATION DU GROUPE</i> _____	1
INTRODUCTION	3
DÉROULEMENT DES SÉANCES DE RÉFLEXION.....	4
1 Le calendrier	4
2 Les participants à ce groupe de travail	5
3 Les réunions de travail	6
<i>DES OUTILS D'AMÉNAGEMENT A FAIRE ÉVOLUER</i>	
<i>Propositions du groupe de travail</i> _____	9
UN PROJET URBAIN AVANT TOUT.....	10
ET DES OUTILS D'AMENAGEMENT AU SERVICE DU PROJET.....	12
1 Quels outils de planification et de droit des sols ?.....	12
2 Quelles procédures d'urbanisme opérationnel ?.....	15
3 Quels acteurs?	16
4 Comment financer l'aménagement ?.....	17
EN CONCLUSION.....	19



PRÉSENTATION DU GROUPE





INTRODUCTION

Le groupe de travail “Des outils d'aménagement à faire évoluer” avait pour objectif de traiter les questions et enjeux suivants :

- Sur quels socles de connaissance et de réflexion l'aménagement est-il aujourd'hui conduit à la Réunion : historique riche de la réflexion territoriale, gouvernance de la connaissance, ressources statistiques et géomatiques existantes ou à créer... De même, quelle culture et quels moyens pour l'évaluation (en continu et in fine) des politiques d'aménagement, y compris celles des déplacements (enquête ménages déplacements) ?
- De la planification à l'aménagement opérationnel, le panel d'outils disponibles est vaste mais l'articulation et la complémentarité entre les démarches sont à améliorer. L'appropriation et la motivation à s'en saisir sont également inégales. Comment rendre efficace l'élaboration et la mise en œuvre ? Il faut aboutir à de nouvelles manières d'élaborer et surtout de suivre dans le temps la bonne réalisation des objectifs, la concordance des décisions successives avec les choix initiaux.
- Opportunité de la nouvelle loi sur le logement et l'urbanisme pour rénover les liens entre État et collectivités, professionnels de l'aménagement. “Service après vote”, cellule de test... Porter à connaissance et attentes véritables des collectivités.
- Assurer une continuité dans le temps de la connaissance des territoires, des compétences techniques, de l'histoire de la genèse des projets...
- Il est souhaitable de conforter la place de

la programmation urbaine dans le processus d'aménagement : comment sensibiliser les acteurs à cette étape souvent négligée ? Quelle articulation avec des documents opposables (notamment OPA dans le cadre des PLU) et les outils d'aménagement (ZAC, PUP).

- Quelle place donner aux documents sectoriels, nécessairement en lien avec l'aménagement mais souvent mal ou peu pris en compte dans les projets (PDU, PLH, carte scolaire...)
- Sur toutes ces questions, quelles sont les démarches et réalisations (SAR, SRIT, projets QDR, Ecocité TCO, projets financés par l'ANRU, certaines RHI...) qui pourraient servir de référence pour une évolution généralisée des pratiques ?

En matière d'économie, deux questions en particulier :

- quels moyens (temps, humain, financier) sont aujourd'hui consacrés à la méthodologie de projet, et quel poids réel dans l'économie de l'aménagement de cette ingénierie ?
- quels niveaux d'association entre les acteurs de l'économie et les acteurs de l'aménagement (enjeux soulevés lors du séminaire : potentiel économique de la ville durable exportable, attentes et impacts des acteurs économique vis à vis de l'aménagement du territoire).



DÉROULEMENT DES SÉANCES DE RÉFLEXION

1 LE CALENDRIER :

Le groupe de travail s'est réuni quatre fois :

- Réunion de lancement : Lundi 3 février 2014
- Réunion du lundi 3 mars 2014
- Réunion du mercredi 2 avril 2014
- Réunion du vendredi 4 juillet 2014

2 LES PARTICIPANTS À CE GROUPE DE TRAVAIL

Madame ROULAND-BOYER Hélène	S/PREFECTURE de Saint Benoit
Monsieur OBERLE Michel	ARMOS
Monsieur PERSONNE Joël	ARMOS et référent sachant
Monsieur BOSSARD Yves	Rectorat
Monsieur JEAN-PIERRE Philippe	CRI Région
Madame MARIMOUTOU Stésy	Etudiante génie urbain (Master)
Monsieur PILLORE Frédéric	Groupe Territoires Réunion
Monsieur SADOUN Beryl	Mairie de Saint Denis
Monsieur CONTE Dimitri	Mairie de Saint Paul
Madame DESNOT Florence	Mairie du Port
Monsieur HILLAIRET Christophe	Mairie de la Possession
Madame BANGUI Latifah	Mairie de la Possession
Monsieur AGON Pierre	Mairie de Sainte Suzanne
Monsieur BEGUE Boris	CINOR
Monsieur LIAUME Sylvain	TCO et référent territorial
Monsieur DESHAYES Dominique	SEDRE
Monsieur KAUFMANT Thierry	SAFER
Madame GRIMAUD Christel	SEMADER
Monsieur LAURET Julien	SEMADER
Monsieur WUILLAI Eric	CBO Territoria
Monsieur VERGES Maël	CBO Territoria
Monsieur HOARAU Brice	SODIAC
Monsieur DESSE Eric	SPLA Grand Sud
Monsieur ODON Olivier	AD2R
Monsieur ACAMA Fabrice	AD2R
Monsieur LAJOIE Gilles	D2RT
Madame BURY Aurore	Syndicat du sucre
Monsieur RONDEAU Philippe	TOI /SFSR
Monsieur CONDOMINES Laurent	DEAL et référent sachant
Monsieur HUSS Christophe	DEAL/SHLS
Madame CAILLEUX Maryline	DEAL/SCED
Madame BELLOUARD Manuella	DEAL/DIR
Monsieur ARAYE Radji	DEAL
Madame JOFFROY Annie	DEAL
Madame OMBREDANE Eve	DEAL/SADEC
Monsieur PERON Julien	CEREMA
Madame ROUSIC Sandrine	CEREMA
Monsieur ENDERLE Christophe	CEREMA
Monsieur MION Jean François	CEREMA
Madame CLAUDEPIERRE Isabelle	SICLE AB Environnement
Monsieur GRANDVAUX Jean Louis	EPFR et Président du groupe

3 LES RÉUNIONS DE TRAVAIL :

□ Réunion de lancement

Lors du 1er groupe de travail le 3 Février, le CEREMA a présenté les premières pistes de réflexion issues du séminaire qui a réuni les services de l'Etat les 27 et 28 mai derniers.

Il en ressort :

- « *La ville n'est pas en capacité d'offrir une **réponse attractive** (y compris économique) aux actifs qui y travaillent.*

- *Sa capacité intégratrice s'est longtemps **focalisée sur le logement (importance des moyens)** au détriment de l'emploi, mais également au détriment de toutes les autres fonctions de la ville : accès aux services, relation aux « autres », accompagnement social. **Cette prédominance des moyens consacrés à la seule fonction logement** est probablement à mettre en regard avec la place que cette question occupe dans le **débat plus global de la ville** et de sa production, au détriment peut-être d'autres fonctions qui aujourd'hui semblent faire défaut (notamment **commerces et espaces publics**), et pour lesquelles les moyens d'actions semblent plus difficiles à trouver.*

- *Une réponse qui **n'intègre que très peu d'autres éléments qui contribuent à faire la ville** : réseaux et équipements, déplacements, qualité du tissu urbain et architectural.*

- ***Un déficit quantitatif et qualitatif en termes de réseaux collectifs** associés au développement urbain (voiries urbaines, assainissement, réseau électrique, eau potable) qui, outre*

les contraintes propres au contexte réunionnais (pluviométrie, relief, production et distribution électrique, souffre d'un mode de développement non maîtrisé, au coup par coup, jusqu'à devenir aujourd'hui un des principaux facteurs dimensionnant, notamment économiquement, des programmes.

- ***Un découragement palpable de la part des acteurs publics à faire, techniquement et financièrement, la ville.** Au-delà de contraintes bien réelles, par exemple dans le montage financier, ce discours traduit une certaine frilosité dans la promotion de la ville, qui serait forcément perçue comme une contrainte, **un mal nécessaire, et non une solution.** »*

Plusieurs pistes d'actions sont déjà esquissées à l'issue de ce séminaire :

- › « *Réaliser un inventaire des secteurs urbains à requalifier et réaffirmer l'objectif de mixité fonctionnelle de l'outil ZAC,*
- › *Intégrer les jardins / espaces d'agriculture urbaine dans la conception des projets,*
- › *Garantir l'objectif de structuration des territoires des PLU, en déclinaison du SAR, développer les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),*
- › *Renforcer les passerelles entre PLH et outils de planification (SCOT et PLU), faire évoluer leur gouvernance,*
- › *Développer des modes de contractualisation innovants, y compris public-privé, pour le financement des projets,*

- › Dans les outils d'aménagement et de planification : expliciter les limites d'urbanisation et leur fonction, les enjeux de résilience et les potentiels de contribution aux trames vertes et bleues,
 - › Proposer une identification et une hiérarchisation des espaces agricoles, en intégrant la diversité des services qu'ils rendent,
 - › Développer les moyens d'expertises en matière d'aménagement de zones d'aléas moyens,
 - › Déployer éducation et promotion, pour élus et citoyens, en faveur du mode de vie urbain et de comportements induits,
 - › Investir les espaces « portes du Parc » comme interface entre ville et zones naturelles,
 - › Capitaliser et diffuser les pratiques développées dans le cadre de projets financés par l'ANRU,
 - › Développer les démarches de programmation urbaine,
 - › Injecter l'objectif d'évolutivité dans les différents outils actuels de l'aménagement : financement, foncier, PLU...
 - › Faire évoluer les outils de l'habitat pour répondre à la diversité et l'évolution des besoins,
 - › Optimiser la mobilisation des outils de politiques sanitaires et sociales, en associant plus finement leurs acteurs,
 - › Développer, en associant les acteurs économiques, un marketing territorial autour de la ville durable,
 - › Recenser et cartographier les liaisons piétonnes historiques,
 - › Renforcer l'Observatoire des Déplacements, avec comme base la réalisation d'une Enquête Ménage Déplacement à l'échelle de l'île,
 - › Développer une politique d'accueil dans les Hauts, et favoriser les solutions innovantes en matière de mobilité pour ces territoires,
 - › Développer les réseaux TIC et en faire un vecteur performant en faveur des choix de non-mobilité,
 - › Accompagner la création de plateformes logistiques. »
- ☐ Réunion du 3 mars 2014
- La réunion du Lundi 3 mars a permis de replacer la thématique de ce groupe de travail dans un contexte plus général et de préciser qu'il y avait nécessité, avant toute chose, de définir un projet urbain avec des outils d'aménagement et des règles d'urbanisme qui ont vocation à s'adapter à la nécessaire évolutivité dans le temps du projet.**
- ☐ Réunion du 2 avril
- La réunion du Mercredi 2 avril a permis de valider, corriger, compléter et préciser un certain nombre de pistes d'actions pour « construire l'île de demain » .**
- ☐ Réunion du 4 juillet
- La dernière réunion, le 4 Juillet, a permis de valider la liste de propositions ci-après.**





DES OUTILS D'AMÉNAGEMENT À FAIRE ÉVOLUER

Propositions du groupe de travail

UN PROJET URBAIN AVANT TOUT...

« Les outils d'aménagement à faire évoluer » peuvent être de nature différente selon si l'on veut « reconstruire la ville sur la ville », construire une « ville nouvelle » de 10 000 habitants ou un quartier de 500 habitants, ou réhabiliter. . .

Pour cela, il a été rappelé et affirmé que c'est avant tout le PROJET qui doit prédominer. Les outils et les règles doivent être au service du projet et non pas l'inverse. Il y a nécessité de co-construire une vision partagée, un projet entre les collectivités, l'Etat, les acteurs de l'aménagement (publics et privés) et l'aménageur. Cela nécessite de créer un choc de confiance pour rapprocher les acteurs notamment publics et privés avant un choc des procédures. Seule une gouvernance bien identifiée (collectivité et aménageur) avec des référents au bon niveau décisionnel permettra de définir, valider et faire évoluer un Projet qui doit faire rêver et « raconter une belle histoire ». Projet qui devra s'adapter en continu à des besoins en constante évolution et dans une certaine mesure au marché mais qui doit surtout permettre de réaliser une ville attractive et complexe, avec une véritable mixité fonctionnelle de services, bureaux et commerces. La méthode de travail est essentielle : maîtrise d'œuvre renforcée, ateliers permanents, participation et concertation avec les habitants et/ou les voisins, recherche et développement, évolutivité du projet en continu. . .

Il est affirmé que les outils et les procédures tendent à devenir une fin en soi alors qu'il ne faut pas perdre de vue que l'objectif est avant tout de construire demain une ville durable et complexe dans une île préservée. De plus, il ressort qu'une prédominance de la réflexion, des actions et des moyens ont été données au logement. Sans nier l'importance de cette fonction de la ville, les membres du groupe s'accordent sur la nécessité dorénavant de donner une véritable place, tant en terme de réflexion, que de planification, de procédures et d'outils financiers aux autres fonctions pour construire des villes durables et compactes à savoir : les espaces publics, les réseaux, le commerce, l'économie, les transports et déplacements, le patrimoine. . . Enfin, il est rappelé que La Réunion a mis en œuvre des outils innovants tels que la LBU, le FRAFU, les COF, les VEFA. . . qui ont donné des résultats intéressants en matière de politique du logement et de politique foncière. Il convient aujourd'hui d'inventer de nouveaux outils pour les autres fonctions de la ville.

1^{ère} proposition : Elaborer, co-construire et mettre en œuvre des Projets urbains de référence :

- › **Elaborer des Projets de ville « désirable et compacte » avec une programmation urbaine (business-plan) sur une temporalité acceptable (moyen terme) et conditionner les aides financières à la définition et à la mise en œuvre de ce type de projet.**
- › **Définir pour chaque projet une méthode de travail qui permette, d'une part, l'évolutivité du Projet en continu tout en ne bouleversant pas les grandes lignes directrices (invariants) et, d'autre part une véritable concertation et participation des habitants voire des voisins des quartiers environnants.**
- › **Identifier pour chaque Projet une gouvernance adaptée sous maîtrise d'ouvrage de collectivités avec des référents clairement identifiés (aménageur public et/ou privé, collectivité, Etat), une plus grande souplesse (référence à l'époque des contrats de ville) et des pouvoirs décisionnels.**
- › **Intégrer dans la réflexion des projets de ville l'obligation d'une mixité fonctionnelle : services, équipements, réseaux, commerces, patrimoine, économie, transports...**
- › **Réfléchir, à l'image du FRAFU initial, aux dimensions opérationnelles et financières pour réaliser les projets de ville et concevoir que les options de financement conditionneront la faisabilité du projet.**

ET DES OUTILS D'AMENAGEMENT AU SERVICE DU PROJET...

1 QUELS OUTILS DE PLANIFICATION ET DE DROIT DES SOLS ?

Les membres du groupe soulignent que La Réunion, ainsi que les DOM et la Corse, ont la particularité d'avoir un Schéma d'Aménagement Régional qui s'impose aux autres documents d'urbanisme. Toutefois, les autres documents et outils de planification tels que les SCOT, PLU mais aussi les démarches PLH, PDU, AVAP, PPRI, PPRN... s'appliquent aussi au territoire Réunionnais. De plus, le législateur envisage de favoriser la mise en place d'un PLU intercommunal.

Cette structure complexe de documents et outils de planification n'est pas sans poser des problèmes d'articulation et de mise en œuvre opérationnelle, compte tenu notamment des problèmes de gouvernance, de temporalité (durée et complexité d'élaboration des différents

documents d'urbanisme), de complexité, de financement, d'appropriation mais aussi d'interprétation notamment par le juge.

En clair, les membres du groupe s'interrogent sur la question : Est-ce que trop de planification ne tue pas la planification ? Est-ce que cette complexité ne risque pas de bloquer le système et d'avoir des conséquences négatives sur la ville Réunionnaise de demain et la construction d'une île durable ?

2^{ème} proposition : Simplifier et clarifier l'articulation des documents d'urbanisme à La Réunion

- › **A titre expérimental sur le territoire Réunionnais proposer :**
 - › **Soit une suppression d'une échelle de planification : SAR ou SCOT et PLU,**
 - › **Soit un regroupement de plusieurs documents de planification :**
 - › **SAR et SCOT dans un même document, avec une nouvelle gouvernance (Conseil Régional + EPCI + porté à connaissance de l'Etat + décret en Conseil d'Etat),**
 - › **ou SAR et PLU intercommunaux avec une nouvelle gouvernance (EPCI + communes + porter à connaissance de l'Etat).**
- › **Introduire la référence à la notion de projet urbain dans les documents de planification.**
- › **Intégrer, autant que faire se peut et avant adoption, les Plans de Prévention des Risques dans les PLU et de manière plus générale les autres documents et règles d'aménagement pour une meilleure lecture, mise en œuvre et efficacité.**
- › **Simplifier et unifier l'instruction des études d'impact notamment dans le cadre de la réalisation de Zone d'Aménagement Concerté et de manière générale tendre vers un projet = une enquête publique unique.**

De plus, il est souligné que les procédures d'élaboration des documents d'urbanisme mais aussi le passage de la planification à l'urbanisme opérationnel deviennent de plus en plus complexes. Les procédures s'empilent les unes sur les autres, les normes se multiplient, la règle devient menaçante, « l'enflure » des documents d'urbanisme menace, les coûts s'envolent, certains services sont en plein désarroi... mais le marché règne, le contentieux se développe, le juge augmente les indemnités, les dérogations se multiplient, on légifère par voie d'ordonnances... De plus, on constate parfois une prédominance du contrôle, de la norme, du régalien au détriment du développement économique et social.

Compte tenu de ce constat, la ville Réunionnaise semble aujourd'hui se réaliser plutôt par défaut que par utilité. Le projet urbain passe au second plan face à la quincaillerie juridique. Face à ce maquis de procédure, l'articulation entre les différentes échelles et les projets devient de plus en plus difficile. Cela n'est pas de plus sans conséquence sur l'augmentation des délais et les surcoûts induits.

3^{ème} proposition : Accélérer le passage de la planification à l'urbanisme opérationnel

- › **Dans le cadre de la mise en œuvre du choc de simplification lancé par le gouvernement, provoquer, avec le futur facilitateur de projet, un choc d'harmonisation et de clarification des procédures, éventuellement à titre dérogatoire, pour le territoire Réunionnais en renforçant le rôle du porté à connaissance comme document de partage d'informations débattu le plus en amont possible de l'élaboration des documents d'urbanisme.**
- › **Créer, à cette fin, un lieu permanent de débat, de propositions sur la thématique de l'aménagement (faire la ville ensemble) et de la simplification des procédures.**
- › **Mettre en place des lieux de formation continue et des séminaires de partage d'expériences pour les acteurs (notamment services collectivités et Etat) dans le domaine de l'aménagement opérationnel.**

2 QUELLES PROCÉDURES D'URBANISME OPÉRATIONNEL ?

Les membres du groupe constatent que la politique du logement dans les DOM a plutôt tendance à fluctuer en fonction des évolutions législatives et réglementaires que de l'évolution du marché. En effet, en une vingtaine d'année, à La Réunion, nous sommes passés du quasiment « tout privé », grâce aux mécanismes de défiscalisation qui ont permis une production très importante de logements privés pour des catégories moyennes-supérieures et dans une certaine mesure pour des catégories sociales moins favorisées, au « tout public » avec une production aujourd'hui essentiellement de logements sociaux. Ce phénomène de yoyo n'est

pas sans conséquence sur une nécessaire mixité résidentielle et fonctionnelle des villes. La nécessaire alchimie pour faire de la ville est délicate : Comment vendre et louer du logement intermédiaire et de standing à proximité d'une masse importante de logements sociaux ? Comment ne pas succomber à la facilité de réaliser le plus facile au début des grandes opérations à savoir de nombreux logements sociaux en prenant le risque qu'ensuite plus personne ne veuille investir dans le commerce, les logements intermédiaires, l'économie...

4^{ème} proposition: Favoriser une nécessaire mixité résidentielle dans nos villes

- › **Réaliser un inventaire des secteurs urbains à requalifier et réaffirmer l'objectif de mixité fonctionnelle de l'outil ZAC.**
- › **Poursuivre une réhabilitation et une mise aux normes du parc de logements social mais aussi activer un groupe de travail pour proposer des mesures et incitations pour une réhabilitation et une mise aux normes du parc de logements privé.**
- › **Réinvestir le champ de l'urbanisme opérationnel, par la maîtrise publique mais également la négociation avec les opérateurs privés.**
- › **Poursuivre les mesures en faveur du logement social (défiscalisation, VEFA ...) mais aussi retrouver des incitations (notamment plafond incitatif de défiscalisation/métropole, contingentement, priorisation de secteurs urbains, prise en compte de la planification et des projets d'aménagement...) pour la construction de logements intermédiaires pour les classes moyennes afin de répondre aux attentes et favoriser une mixité résidentielle.**

3 QUELS ACTEURS?

Conseil Régional, Conseil Général, EPCI, Communes, Services de l'Etat, SEM, maîtres d'ouvrage sociaux, SPL, Parc national, Conservatoire du littoral, SAFER, CAUE, EPF Réunion, ADIL, AGORAH, Promoteurs... force est de constater que ne sont pas les acteurs qui manquent en matière d'aménagement du territoire... mais une clarification de qui fait quoi ? Avec quels financements ? Sur quel territoire ? Sous peine de confusion, complexification, rallongement de délais, concurrence malsaine, et surcoûts. Depuis plusieurs années, les services de l'Etat se réorganisent pour clarifier le rôle de

chacun, les prochaines lois de décentralisation devraient permettre (en tout cas nous l'espérons) de mieux répartir les compétences et les financements entre chaque collectivité. Toutefois, un grand chantier reste à ouvrir notamment sur le territoire Réunionnais : comment mieux organiser des complémentarités entre les bailleurs sociaux, entre les Sociétés Publiques Locales d'Aménagement et les bailleurs sociaux, entre le privé et le public ? De plus, comment peut-on demander à un bailleur social d'assumer un risque sur ses fonds propres pour une opération à caractère social

5^{ème} proposition : Clarifier le rôle des acteurs

- › **Institutionnaliser une conférence des acteurs pour mieux organiser les complémentarités entre chacun, les domaines de compétence, les lieux d'intervention et, pour éventuellement, proposer des avancées législatives tant au niveau national qu'Européen (concession d'aménagement notamment...).**

4 COMMENT FINANCER L'AMÉNAGEMENT ?

L'ensemble du groupe s'accorde sur la nécessité de mettre l'accent sur la réalisation de réseaux d'aménagement mais aussi la construction d'équipements publics. La prise en charge de tous les aménagements et équipements à réaliser est de la responsabilité d'une multiplicité de collectivités et de partenaires multiples. Dans une économie contrainte avec des budgets de plus en plus difficiles à équilibrer et des attentes qui ne cessent de croître, l'équation est difficile. L'AGORAH, en 2012, dans son étude sur le financement de l'aménagement, proposait 8 axes de réflexion pour relancer l'aménagement opérationnel :

- › Accompagner les communes dans une démarche de projet urbain par un financement,
- › Poursuivre et encourager une politique active d'acquisitions foncières,
- › Abonder le FRAFU afin de programmer de nouvelles opérations (Feder, EPCI ...),
- › Construire un dispositif d'aides complémentaires qui permette un financement global de l'aménagement et une cohérence de l'action sur le long terme,
- › Financer collectivement l'enjeu du renouvellement urbain sur des sites prioritaires (public-privé),
- › Construire des lieux de vie pour tous, des quartiers équipés, lieux du lien social (dispositifs d'accompagnement),
- › Simplifier les procédures (guichet unique/opération d'aménagement, souplesse des dispositifs),
- › Faire de l'aménagement opérationnel une des priorités des interventions financières des collectivités (financements spécifiques).

Dans ce contexte, la question que l'on doit se poser c'est : Comment financer des sommes que l'on imagine importantes ?

6^{ème} proposition : Financer l'aménagement et les équipements publics

- › **Capter une partie significative des plus-values des propriétaires initiaux pour financer les coûts de l'urbanisation et affecter précisément ces ressources fiscales pour de l'aménagement opérationnel.**

Et/ou éventuellement

- › **Faire contribuer spécifiquement les propriétaires au coût de l'urbanisation ?**
- › **Taxer les constructions nouvelles pour financer les coûts de l'urbanisation ?**
- › **Mettre chaque réalisation à la charge de ceux qui l'utilisent... avec facturation du service rendu... et « bons d'achat » pour les plus pauvres ?**

De plus, l'essentiel des financements, aides publiques et incitations fiscales sont fléchées prioritairement vers la construction de logements sociaux ce qui incite tout naturellement l'ensemble des acteurs de l'aménagement à concentrer leurs efforts sur cette seule thématique au détriment de l'objectif initial pour construire des villes durables à savoir : les espaces publics, les réseaux, le commerce, l'économie, les transports

et déplacements, le patrimoine... et une nécessaire mixité résidentielle. De même le logement social occupe une place prépondérante dans la collecte de l'épargne liée à la défiscalisation et « l'effectif des logements sociaux programmés dans les DOM a progressé, grâce à ce dispositif, en 2011, de près de 70 % par rapport à la moyenne constatée des années 2006 à 2009 »

7^{ème} proposition : Evaluer et adapter les mesures fiscales pour construire des villes durables

- › **Mettre en place, à La Réunion, un Groupe de travail chargé d'évaluer l'impact des mesures de défiscalisation en regard de la production de la ville.**
- › **Mesurer l'impact du postulat « les opérations d'aménagement doivent être à risque des aménageurs » : surcoût ? (couverture du risque), de la qualité urbaine (projet urbain et responsabilité de la collectivité), dissociation entre public, finances et orientations...**



EN CONCLUSION...

Institutionnaliser un Groupe de décision (Etat, collectivités, aménageurs publics et privés...) pour :

- › **Définir une méthode et des moyens pour l'élaboration et la mise en œuvre de projets urbains,**
- › **conditionner les aides financières à la définition et à la mise en œuvre de ce type de projet,**
- › **décider de la mise en œuvre de tout ou partie de ces mesures,**
- › **affiner les moyens opérationnels pour atteindre les objectifs,**
- › **évaluer périodiquement les résultats.**

EPF Réunion
7 rue André Lardy Bât A Le Moulin
97438 Sainte-Marie

Directeur de la publication :
Jean-Louis Grandvaux
www.epf-reunion.com

© / juin 2014 - Synthèse Livre Blanc
Groupe de travail « Des outils d'aménagement à faire évoluer »

Conception graphique : AGORAH
Réalisation : EPF Réunion

Les droits de reproduction (textes, cartes, graphiques,
photographies) sont réservés sous toutes formes.

