

POURQUOI?

Face à la flambée immobilière et à la réticence des aménageurs à mixer logements libre et social, les petites villes ne disposent pas de logements accessibles.

POUR QUI?

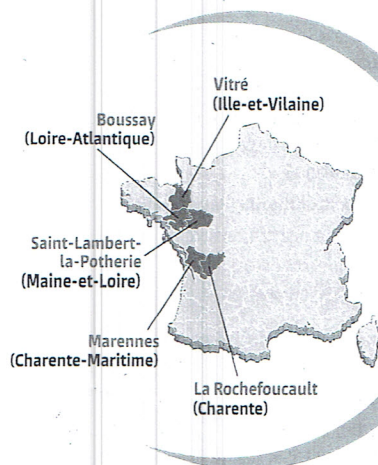
Les communes situées en zone foncière tendue sont aussi confrontées à la difficulté de pouvoir loger convenablement tout type de population.

COMMENT?

La maîtrise d'ouvrage communale est une alternative aux opérateurs privés ou semi-publics qui permet d'offrir des logements adaptés aux revenus des habitants.

Aménagement

La régie communale de plus en plus prisée



Alors que la plupart des opérations d'aménagement sont confiées à des aménageurs privés ou des structures parapubliques à l'instar des sociétés d'économie mixte (SEM), de nombreuses communes font de la résistance. Gilles Gallichet, gérant de l'agence Siam conseils, constate même une montée en puissance de la maîtrise d'ouvrage communale depuis deux ans du fait notamment de la crise économique: «Nombre

d'opérations ne trouvent plus leur équilibre financier ou alors à des coûts prohibitifs pour les éventuels acquéreurs. Dès lors, de moins en moins d'aménageurs privés prennent de risques sur des opérations à faible rentabilité, d'autant qu'ils recherchent des retours sur investissements plus rapides, de l'ordre de cinq à six ans, alors qu'une opération dure souvent plus de dix ans.» Mais Gilles Gallichet met aussi en avant «une nouvelle génération d'élus plus jeunes, motivés et maîtrisant les finances publiques voulant reprendre la main sur l'aménagement de leur territoire, qui estiment que les contrats d'aménagement leur échappent et qu'ils subissent la loi des aménageurs».

Le principal argument des élus communaux choisissant de réaliser une opération d'aménagement en régie est de réduire les coûts de l'immobilier afin de

permettre à tout un chacun de se loger quels que soient ses revenus. Car, contrairement à un aménageur privé ou une SEM, une collectivité n'applique pas de marge et réduit donc de plus de 20% les coûts de sortie des terrains et des logements.

-20%
Telle est l'économie moyenne qu'une commune peut atteindre sur ses logements et lots à bâtir en réalisant une opération d'aménagement en régie. Contrairement à un opérateur privé qui applique des marges, la collectivité construit à prix coûtant.

Un bon moyen également pour maintenir sa population, voire l'augmenter, notamment en ouvrant les programmes aux dispositifs de logement social. «Notre commune perd 200 à 300 habitants par recensement, fait valoir Jean-Paul Mayoux, adjoint aux finances de La Rochefoucauld [2800 hab., Charente], nous gérons en régie la zone d'aménagement concerté

Princesse-et-Donvilliers pour avoir des prix compétitifs, à savoir des terrains compris entre 30000 et 40000 euros, afin d'attirer les primoaccédants et les familles.»

FRAIS DE COMMERCIALISATION RÉDUITS

Pierre Vernot, maire de Saint-Lambert-la-Potherie (2500 hab., Maine-et-Loire), est convaincu que, s'il n'avait pas opté pour la maîtrise d'ouvrage communale, la ZAC La Grande-Rangée aurait été invendable, car les prix des lots libres auraient été 25% plus chers. Sur 7,4 hectares, cette opération de 120 logements, dont la moitié de sociaux (locatifs et accession), offre



La régie communale permet de réelles économies, notamment sur les frais de commercialisation, comme ici à Saint-Lambert-la-Potherie.

SIAMCONSEIL

également des lots à bâtir dont le prix du mètre carré varie de 114 euros pour un terrain de 250 mètres carrés à 138 euros pour les plus grands. «La régie nous a permis de réelles économies sur les frais de commercialisation qui se sont élevés à 22 000 euros pour un budget total de 4,8 millions d'euros, soit environ 0,5% contre 5% classiquement. De plus, la commercialisation rapide, notamment du fait de la mise en place d'un guichet unique à la mairie, a permis de ramener à 1,3% la part des frais financiers (62 000 euros) contre 5 à 6% prévus initialement, soit une économie de 200 000 euros», assure Pierre Vernot.

Cet outil se révèle aussi un bon moyen de maîtriser les coûts de l'habitat en zone tendue à l'instar des communes côtières très prisées. Toute proche de l'île d'Oléron, Marennes (5 600 hab., Charente-Maritime) aménage en régie la ZAC La Marquina. «Pour la première fois, j'ai choisi cette option afin de réaliser une ZAC de 380 logements dont 60% de sociaux (locatifs et accession), non seulement pour que les gens puissent se loger convenablement, mais aussi éviter une succession de lotissements sans cohérence», explique Mickaël Vallet, maire de Marennes (lire p. 42).

Dans certaines communes, il s'agit essentiellement d'une volonté des élus qui refusent systématiquement de confier l'aménagement de leur commune à un opérateur extérieur. «Les privés sont plus soucieux de la rentabilité économique à court terme que du développement de la ville sur le long terme», observe



AVANTAGE

Attirer de nouveaux habitants grâce à des prix de l'immobilier plus compétitifs. Assurer la cohérence de l'ensemble des projets de la ville.



INCONVÉNIENT

Disponibilité des élus et des services techniques pour suivre l'opération qui nécessitera une subvention d'équilibre.

Jean-Pierre Lebry, adjoint chargé du foncier, de l'environnement et des travaux de Vitré (17 200 hab., Ille-et-Vilaine). «Opter pour la régie communale permet de mieux maîtriser sa politique de l'urbanisme, qu'il s'agisse de la répartition des logements sociaux sur la ville, de la gestion économe de l'espace, des liaisons douces, de la densité avec des lots plus petits et même de la qualité. Ainsi, les promoteurs adoptent ces mêmes principes sur leurs opérations», assure-t-il. Vitré réalise en régie la ZAC des

Ormeaux comprenant 600 logements dont près de 60% de sociaux (locatifs et accession) et 45% de collectifs et individuels groupés.

RIVALITÉ AVEC LES PROMOTEURS PRIVÉS

A Boussay (2 700 hab., Loire-Atlantique), si Gérard Esnault, maire depuis 2008 et élu municipal depuis trente-deux ans, consacre par «passion» une grande partie de son temps à l'urbanisme de sa commune, il entend aussi lutter contre des opérateurs privés ☹☹☹

●○○ qui «achètent des terrains 43 euros le mètre carré pour les revendre le double un an plus tard». Et pas question de faire appel à la Sela, la société d'économie mixte départementale. Vitré non plus n'utilise pas les services de la société d'aménagement et de développement d'Ille-et-Vilaine, car «une SEM n'assure pas un suivi de l'opération au quotidien contrairement aux services techniques de la ville», explique Christine Orhant-Jouault, du service de l'urbanisme de Vitré, qui voit également comme avantage à la régie communale le fait que «la ville porte le projet de sa conception à sa commercialisation». De plus, les services techniques municipaux à la manœuvre conçoivent des infrastructures et choisissent des équipements en fonction de leur gestion future dont ils auront la charge.

Tout n'est pas simple pour autant. Jean-Pierre Lebry pointe du doigt la difficulté de rivaliser avec les promoteurs privés lors de l'acquisition de foncier: «Afin de contourner ce problème, nous passons par une déclaration d'utilité publique, puis des expropriations. Nous avons été contraints de porter le prix du mètre carré à 6,30 euros contre 3 euros auparavant, ce qui

TÉMOIGNAGE

«Un instrument de régulation du marché immobilier»



MICKAËL VALLET, maire de Marennes (5 600 hab., Charente-Maritime)

«La maîtrise d'ouvrage communale permet de sortir des maisons à 160 000 euros, notamment, sur la ZAC La Marquina. Pas question d'y implanter des commerces ni des cabinets médicaux, car le centre-bourg doit rester le lieu de sociabilité. Si l'opération de 6,3 millions d'euros reçoit une subvention de 1,8 million, c'est pour pouvoir y maintenir une coulée verte en réduisant la taille des parcelles. La régie communale est aussi un instrument de régulation du marché immobilier.»



L'EXPERT

PASCALE POIROT, présidente du Syndicat national des aménageurs lotisseurs

«La collectivité doit-elle assumer le risque financier d'une opération?»

«Est-ce bien le rôle d'une collectivité territoriale d'assumer le risque financier d'une opération d'aménagement dans un contexte économique très contraint? J'en doute. De plus, la majorité de ces opérations en régie nécessitent une subvention d'équilibre. C'est ce qui justifie la marge de l'aménageur privé qui, ainsi, se prémunit contre le risque financier de l'opération, mais également les mauvaises surprises découvertes parfois à l'issue des études ou lors des travaux. Je ne constate pas de retour à la régie communale, mais une appétence croissante des communes pour la société publique locale d'aménagement, car elles espèrent améliorer leur budget avec la marge récupérée sur les opérations.»

permet toutefois de sortir sur la ZAC La Roncière des lots à construire à 110 euros le mètre carré contre 140 à 150 euros avec les promoteurs privés.»

SUBVENTION D'ÉQUILIBRE

Dans la plupart des cas, les collectivités doivent faire appel à une assistance à maîtrise d'ouvrage pour surmonter les écueils techniques. Gérard Esnault reconnaît avoir dû s'adjoindre les services de Siam conseils afin de mener à bien la ZAC L'Ardillais, une opération de près de 200 logements. Malgré ce coup supplémentaire, il prévoit d'équilibrer son opération de 3,7 millions d'euros, ce qui n'est pas toujours le cas.

De fait, certains choix politiques (taux de logements sociaux, coulée verte, etc.) impliquent de subventionner l'opération, mais tant à La Rochefoucauld qu'à Saint-Lambert-la-Potherie et à Marennes, les élus assument le déficit. Mickaël Vallet compte sur «l'apport en fiscalité locale nouvelle pour compenser en dix ans la subvention de 1,8 million d'euros». Si la régie communale est garante de plus de transparence sur les transactions foncières et les conditions de raccordement aux réseaux, elle nécessite toutefois de pouvoir compter sur les ressources de la commune. A Marennes, outre le directeur général des services et le directeur des services techniques et de l'urbanisme, l'adjoint à l'urbanisme est personnellement impliqué dans le suivi «au quotidien» de la ZAC La Marquina. «Choisir de réaliser une opération en régie nécessite d'avoir un véritable pilote financier en interne, alerte Jacky Nioche, adjoint aux finances de Saint-Lambert-la-Potherie. Sinon, on prend le risque d'avoir d'importantes dérives.» ● Fabienne Proux