

Restructuration foncière dans le cadre du projet de renouvellement urbain

« Le renouvellement urbain, et plus particulièrement les opérations de construction-démolition reposent la question des sols, dans leur capacité d'urbanisation, dans leur structure de propriété et dans leur mode de gestion. Le découpage foncier reprend ainsi sa véritable place fondatrice du tissu urbain ». Ce constat de la SCET (Services, Conseil, Expertises, Territoires) place la question foncière comme un des enjeux du renouvellement urbain. Filiale du groupe Caisse des dépôts, cette société intervient dans le conseil aux collectivités locales et aux sociétés d'économie mixte dans divers domaines dont celui du foncier.

La question foncière est une des préoccupations de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) créée par la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1^{er} août 2003. Pour bénéficier de son soutien financier, les projets de renouvellement urbain (PRU) doivent contenir un plan d'évolution du foncier et des responsabilités de gestion qui en découlent, ainsi qu'un plan de parcellaire avant et après l'opération. Les PRU sont donc l'occasion pour les élus de clarifier la question foncière, longtemps délaissée dans les grands ensembles. Au-delà, le renouvellement foncier permet l'évolution d'un quartier, une meilleure gestion des espaces, et des modes d'intervention publique et privée plus efficaces. La SCET accompagne les collectivités dans ce processus de restructuration foncière nécessaire à la

réussite du projet urbain, comme à Angers où elle intervient dans le cadre du PRU de La Roseraie.

Le quartier de La Roseraie est le dernier grand ensemble réalisé à Angers, à partir de la fin des années soixante. Il se compose de pavillons et de 4 500 logements sociaux où vivent 24 000 habitants. Le quartier accueille une zone d'activité, un lycée professionnel, un centre de tri postal, des espaces verts, des infrastructures sportives et un centre commercial situé au cœur de La Roseraie.

Le projet urbain était déjà lancé par l'Opération de Renouvellement Urbain (ORU) du contrat de ville 2000/2006 d'Angers, car le quartier souffre d'une image négative liée à plusieurs dysfonctionnements : un parc social dégradé par le temps et le manque de réinvestissement d'entretien, un partage et un aménagement des espaces publics mal définis, une circulation interne mal adaptée aux besoins des habitants. Le programme fixe trois objectifs : réduire les inégalités et les risques d'exclusion par une diversification de l'offre de logement, faire du quartier un pôle de vie intégré à l'agglomération, changer l'image du quartier.

La ville confie la conduite du projet urbain à une société d'économie mixte, la Société d'Aménagement et de Rénovation d'Angers (SARA). En 2002, à la suite de marchés de définition, le projet de l'atelier Ruelle est choisi, parmi les propositions des trois équipes pluri-

disciplinaires d'architectes-urbanistes sélectionnées. Il prévoit, entre autres, des réhabilitations, la démolition d'environ 160 logements sociaux (2 immeubles), l'arrivée du tramway, le désenclavement du centre commercial, des résidentialisations, la structuration de trois grands espaces publics, une redéfinition des circulations et du maillage des rues, une nouvelle organisation du stockage et de la collecte des ordures ménagères.

Le PRU de La Roseraie à Angers va profondément bouleverser le quartier pour des décennies, aussi les élus ont-ils pensé que cette revalorisation devait s'accompagner d'une clarification foncière des espaces afin d'en améliorer leur gestion et leur évolution dans le long terme. Après appel d'offres, la ville et la SARA choisissent le groupement constitué par la SCET et le cabinet de géomètre Carré pour accompagner le PRU par un projet de renouvellement foncier afin de le rendre opérationnel. En effet, « *le renouvellement foncier soutiendra les objectifs du PRU, il permet de penser l'urbain en adéquation avec son évolution, ses usages par les habitants et avec sa gestion quotidienne par les bailleurs et la ville* », explique Jean-Damien Guillo, directeur de projets à la SCET.

Les étapes du renouvellement foncier

Avant les propositions de découpage foncier, l'équipe de la SCET réalise trois types de diagnostic qui nécessitent la participation et la mobilisation de l'ensemble des partenaires. Un premier diagnostic, sorte de bilan technique, qui délimite les parcelles, identifie leurs propriétaires, et met en avant les différentes contraintes. Il est appuyé par un plan topographique, avec relevé des réseaux, réalisé par le géomètre expert : le cabinet Carré. La Roseraie compte seize propriétaires différents, dont la ville qui assure une maîtrise foncière de l'ordre de 70 % et six bailleurs de l'ordre de 17 %.

Le deuxième diagnostic porte sur les usages. Il est réalisé par l'équipe de la SCET après plusieurs visites du quartier avec les gardiens d'immeubles, les services techniques de la ville, les professionnels du contrat de ville. Il permet de comprendre le fonctionnement du quartier, de déterminer la partition de l'usage privé ou public des différents espaces, de repérer les cheminements piétonniers qui traversent les îlots résidentiels.

Enfin, le dernier diagnostic recense l'ensemble des acteurs de la gestion du quartier, leurs tâches, leurs modalités d'intervention, leurs secteurs d'intervention et leurs coûts ou moyens mis en œuvre. Forte de ces trois diagnostics, la SCET met en évidence, par des données objectives, les inadéquations entre la propriété, la gestion et l'usage des espaces.

L'étude montre des distorsions importantes, les bailleurs, par exemple, entretiennent beaucoup d'espaces qui ne leur appartiennent pas. Pour une bonne appréhension du sujet, la SCET établit alors une hypothèse de répartition foncière sur la base des usages actuels, avec ses conséquences sur les modalités de gestion. Les acteurs réagissent, adhèrent ou désapprouvent cette nouvelle répartition mais mesurent bien l'enchaînement usage/propriété/gestion. Cet éclairage sur les dysfonctionnements affine l'orientation des éléments de programme du PRU.

Cette expertise qui dans un premier temps appelle aux débats, permet d'adapter le projet urbain, de lui donner une valeur de programme, en provoquant des arbitrages sur la redéfinition des propriétés et les missions de gestion de chacun. Car elle est aussi conséquente d'un réaménagement des charges pour la ville et les bailleurs. Pour Jean-Damien Guillo, « *l'objectif est de rendre avec la lisibilité du territoire, la responsabilité de chacun, et que les habitants sachent s'ils sont dans un espace public géré par la collectivité ou privé géré par leur*

bailleur ». La concertation de tous les partenaires permet de trouver des solutions adaptées aux sites et usages. Par exemple, un des cheminements empruntés par les collégiens chaque jour passe à travers un terrain à vocation privée résidentielle. Vu la configuration des lieux, il a été proposé de laisser ouvert le passage de jour sans perturber des habitudes, mais de pouvoir le fermer la nuit. Pour les résidentialisations et en particulier pour la réponse à la gestion et au parking des ajustements progressifs amèneront à préférer, pour certaines résidences, des marquages symboliques de l'espace privé, plutôt qu'une clôture hermétique.

Le foncier, outil de valorisation d'un territoire

Le renouvellement foncier s'inscrit comme un élément à part entière du projet urbain. Pour la SCET, il apporte des éléments fondamentaux au PRU : une refonte des pratiques et des usages, une nouvelle définition des espaces publics et des espaces privés, un remodelage de la structure viaire, une capacité de construction (équipements, logements et services), une stratégie d'évolution du quartier. Pour valoriser un territoire à long terme, il faut une vision évolutive du foncier ; c'est pourquoi la SCET raccroche

le découpage foncier à la création d'îlots urbains. Le nouveau parcellaire privé ne doit pas être autant de « bulles privatives » autour des bâtiments existants, laissant comme résiduel l'espace public. La constitution d'un espace public pérenne, laissant la place à un parcellaire organisé en îlots urbains, est l'enjeu du plan foncier. Mais la SCET veille à reconstituer des parcelles correspondant à des entités autonomes et viables qui donnent une capacité future d'évolution immobilière. Ainsi, si un bailleur souhaite construire un local à vélo, il lui faut un terrain suffisant. Pour ce faire, les parcelles doivent être larges et ne pas se mélanger pour une gestion plus simple, donc plus efficace.

Le PRU de La Roseraie est encore en cours d'élaboration. La SCET préconisera la marche à suivre mais c'est la SARA qui conduira la mise en œuvre du renouvellement foncier. Elle se traduira par un remembrement à l'amiable précédé de négociations conduites dans le cadre d'une commission de renouvellement foncier à laquelle participent les partenaires concernés. La contractualisation entre le bailleur et la ville sur le foncier ne sera effective qu'après la concrétisation des travaux d'aménagement.

SCET
54, avenue de la Victoire
BP 70143
59444 Wasquehal Cedex
Tél. 03 20 43 86 04
Fax 03 20 47 38 36
Site : www.scet.fr

Mots clés (indexation DPH) : AMÉNAGEMENT FONCIER, RÉNOVATION URBAINE.

Fiche réalisée le 23/11/2004
