

Atelier 3 - Synthèse

Mieux financer l'aménagement

Après la période d'euphorie immobilière (où certains ont pensé qu'on pouvait tout faire payer par les promoteurs), puis la période récente caractérisée par de nombreuses opérations plombées, les aménageurs sont entrés dans une nouvelle ère, celle du renouvellement urbain, qui nécessite d'inventer de nouvelles formes de financement, en sachant cependant que l'argent public restera le moteur des projets.

Après s'être demandé si l'atelier avait son utilité, puisque, lors de la séance plénière de la matinée, les élus avaient expliqué que les bons projets trouvaient toujours des financements, Jacques Pernelle a introduit la discussion, préparée par un groupe de travail depuis plus d'un an, en soulignant qu'on sortait d'une " *période frileuse* ". Aujourd'hui, a-t-il ajouté, l'aménagement apparaît plus que jamais comme " *d'essence publique* ".

Car il est " *un investissement sur l'avenir d'une collectivité, qui peut en attendre des retours* ". Pour autant, les aménageurs doivent être en capacité de répondre à une série de questions qui ont scandé le déroulement de l'atelier. Comment les collectivités peuvent-elles intervenir pour qu'une opération puisse se dérouler dans un fonctionnement de marché ? Comment inventer des formes de partenariat, par exemple avec les propriétaires fonciers, pour minorer les coûts de portage ? Comment sécuriser les opérations d'aménagement et gérer le risque financier ? Vers quels outils de gestion prévisionnelle s'orienter en sachant que la pertinence du bilan de ZAC est remise en cause ? Enfin quelle ingénierie financière promouvoir, en s'inspirant des nouvelles techniques mises en œuvre dans d'autres secteurs ?

Pas de mécanisme magique

Si Victor Chomentowski s'est interrogé sur la capacité financière fort inégale des collectivités à faire face aux impératifs du renouvellement de leurs actifs, Vincent Renard a mis en garde contre " *l'attente d'un mécanisme magique résolvant les problèmes de portage de foncier* ". En soulignant les difficultés inhérentes au système des " *participations* ", il a plaidé pour une taxation des plus-values foncières inspirée du modèle allemand.

Dominique Figeat a insisté sur le changement de nature des opérations de renouvellement urbain (durée plus longue, complexité des projets et de la maîtrise d'ouvrage...) qui implique notamment une dissociation de nature entre les différents investissements : " *structurants* " à la charge des collectivités, d'aménagement de proximité (avec des contreparties directes), d'acquisitions foncières et immobilières (offrant des possibilités de partenariat). Marc Gerbier a pu donner en exemple les pratiques de la SEMAPA pour réduire les risques financiers sur l'opération Seine Rive Gauche : formule de révision du prix des terrains cédés au fur et à mesure par la SNCF ; système de " *complément de charge foncière* " avec un promoteur (Capital & Continental).

Une nécessaire transparence

Les travaux de l'Observatoire régional du foncier d'Île de France, présentés par Agnès Charoussat (IAURIF) ont mis en valeur la nécessité de la transparence financière dans l'aide à la décision, les possibilités de " *massification* " (à l'échelle pluricommunale ou par le regroupement de projets) et de la gestion du risque (mécanisme existant du " *rehaussement* ", mécanisme proposé de " *fonds de garantie* " adossé aux collectivités).

Pendant les limites des outils actuels de gestion prévisionnelle comme les CRAC (qui ne

permettent pas de déceler d'éventuelles difficultés) ont été pointés par Aude Debreil. D'autant qu'il paraît nécessaire d'avancer vers la notion de bilan global, sortant des limites géographiques et temporelles des ZAC pour prendre en compte les développements induits. Pour ce qui est d'une " *nouvelle ingénierie financière* ", Déborah Zurkow a présenté les possibilités de la " *titrisation* ", qui nécessitent cependant des flux financiers importants au départ. Autre piste : celle des obligations foncières, contenue dans le projet de loi sur les sociétés de crédit foncier. Dominique Figeat a également évoqué les disponibilités considérables des fonds d'épargne du livret A, gérés par la Caisse des dépôts, dont la récente enveloppe de 10 milliards de prêts reconstruction-démolition ne donne qu'une idée limitée...