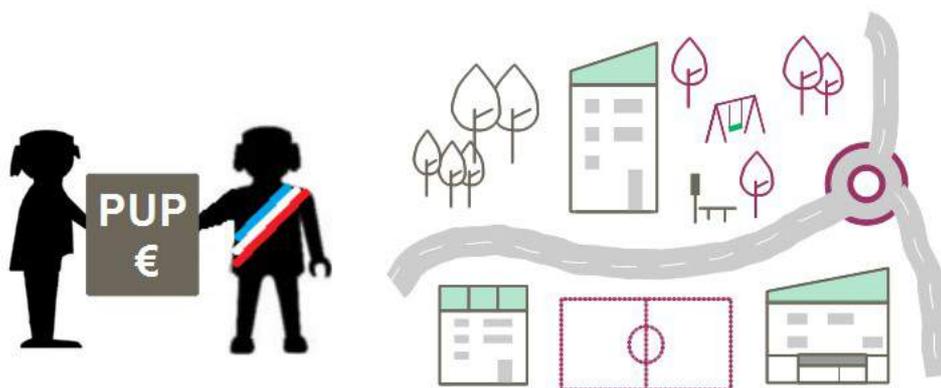


Le Projet Urbain Partenarial (PUP)

Synthèse de la journée d'échanges et d'informations
sur le PUP du 7 mars 2017 à Aix-en-Provence



*Une journée organisée par la DREAL PACA
en collaboration avec le CVRH d'Aix-en-Provence*



INTRODUCTION

Au premier semestre 2016, le chantier régional sur les filières de production de logements animé par la DREAL PACA a rassemblé de nombreux acteurs publics (collectivités, services de l'Etat), opérateurs et spécialistes du logement autour des enjeux de la production de logements, de leurs freins, et des pistes d'action possibles.

L'intérêt de poursuivre ces échanges entre acteurs publics et privés du logement pour développer une véritable culture commune, et le besoin de diffuser la connaissance sur les procédures d'urbanisme opérationnel, les métiers de l'aménagement, et les outils en faveur du logement, ont invité la DREAL PACA et le CVRH d'Aix-en-Provence à développer un cycle de journées d'échanges et d'informations, ouvertes à tous les acteurs régionaux du logement.

Après une première journée sur la Procédure Intégrée sur le Logement le 15 novembre 2016, la DREAL PACA et le CVRH ont organisé une journée sur le Projet Urbain Partenarial le 7 mars 2017. Cette rencontre a réuni près de 70 participants, majoritairement des services techniques des collectivités et des services de l'Etat, mais également des opérateurs (promoteurs, organismes Hlm, aménageurs, etc.) et des experts (agences d'urbanisme, CAUE, Cerema).

Le présent compte-rendu reprend à la fois le contenu des présentations de façon synthétique, et restitue les échanges, et notamment les questions qui ont été posées tout au long de la journée. La présentation de Guillaume Fauvet et Jean-Marc Petit, [en ligne](#) sur le site de la DREAL PACA et sur lequel ce compte-rendu prend appui, peut être consultée en complément.

INTERVENTIONS à la journée sur le PUP du 7 mars 2017 à AIX-EN-PROVENCE

Matin

PRINCIPES DU PUP & RETOURS D'EXPERIENCES

Guillaume Fauvet, chargé d'études foncier et aménagement, Cerema
Jean-Marc Petit, avocat associé, ADAMAS

- * **Le financement des équipements**
 - Entre pratiques et principes réglementaires
 - Quelques cas de jurisprudence sur des actions en restitution
- * **Qu'est-ce que l'outil PUP ?**
 - PUP « simple » et « périmètre de PUP »
 - Comparaison avec la taxe d'aménagement majorée
- * **Application du PUP : présentation de différents cas de figure**
 - PUP d'opportunité, PUP de réajustement, PUP négocié
- * **Quels sont les points de discussion lors de la négociation d'un PUP ?**

Après-midi

EXEMPLES REGIONAUX

- * **L'accompagnement de l'EPF dans le montage opérationnel d'un PUP à Lambesc (13)**
Mélanie Nicoud, chargée de mission à l'EPF PACA
- * **L'implication d'un bailleur social dans un PUP pour l'opération écoquartier d'une petite commune (Volonne, 04)**
Fabien Vaissière, chef de projets, Habitations de Haute-Provence
- * **PUP et organisation de la maîtrise d'ouvrage publique**
Sabrina Bernard, responsable Urbanisme, Ville de Plan-de-Cuques
- * **Retours d'expériences dans les Alpes-Maritimes**
Damien Assadet, chef du service ville et urbanisme durables, DDTM06

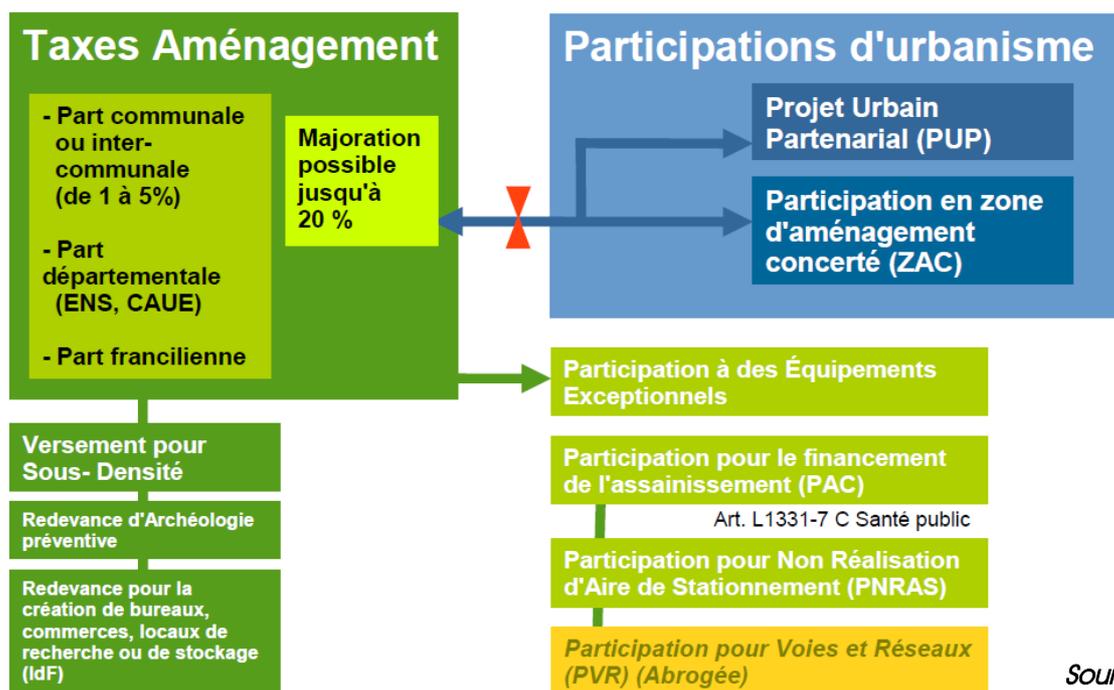
A / Modalités de financement des équipements et PUP

• Ce que dit la loi : droit commun et contributions dérogatoires

Le principe de financement des équipements est relativement simple dans le droit commun :

- s'il s'agit d'équipements publics (qui répondent à des besoins plus larges que ceux d'une seule opération), il revient à la collectivité locale de les financer et de les réaliser ;
- s'il s'agit d'équipements propres à l'opération (qui répondent aux besoins propres de l'opération), c'est au bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme de les prendre en charge.

La loi autorise des contributions ou participations aux équipements publics de façon dérogatoire à travers des taxes et autorisations d'urbanisme, qui sont reprise dans le schéma ci-dessous :



Les participations susceptibles d'être demandées aux opérateurs doivent s'appuyer sur les grands principes suivants :

- **principe de causalité** : la réalisation des équipements publics doit être générée par l'opération, et les équipements doivent lui être nécessaires ;
- **principe de proportionnalité** : la participation demandée à l'opérateur doit être à la hauteur de l'usage que l'opération va avoir de l'équipement ;
- **principe de non cumul** : les modalités de financement d'un même équipement ne peuvent pas se cumuler (on ne peut pas faire payer plusieurs fois l'équipement) ;
- **principe de non enrichissement** : la collectivité ne peut pas faire de bénéfices sur le régime des participations ;
- **principe de légalité** : possibilité d'avoir recours au contentieux en cas d'illégalité et de demander la restitution des sommes versées (ou correspondant à des travaux réalisés).

Textes de référence :

- Code de l'urbanisme L 332-15 / L332-6 et L336-6-1
- Réforme de la fiscalité de l'aménagement
- Loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010

• Pratiques observées ... ou comment comprendre l'intérêt du PUP

Force est de constater que certaines pratiques de financement d'équipements publics, notamment avant l'arrivée du PUP, étaient dans l'illégalité la plus totale sans pour autant que les personnes responsables en soient conscientes : un rond-point réalisé par un aménageur à la demande de la collectivité dans le cadre d'un nouveau lotissement, une voirie de desserte prise en charge par un promoteur, etc.

Jean-Marc Petit présente quelques cas d'actions en répétition. Parmi elle, l'exemple d'un opérateur qui, après avoir réalisé un bout de voirie desservant ses lots (voirie destiné à desservir également un secteur d'urbanisation future et correspondant à un emplacement réservé du POS), demande remboursement du coût des travaux à la commune, ce que cette dernière refuse.

L'évolution des différents jugements dont fera l'objet cette affaire permet de bien mettre en lumière l'argumentation finale retenue, et révèle les principes fondateurs de financement d'équipements publics.

Dans un premier temps, le tribunal administratif donne raison à la commune, prenant appui sur le fait que ces travaux n'ont pas été exigés par la commune. Cependant, la cour administrative d'appel annulera la décision du tribunal administratif :

- le fait que la commune ait exigé ces travaux ou que l'opérateur les ait réalisés de son plein gré n'a pas à être pris en compte dans le jugement ;

- le profil d'équipements publics (et non d'équipements propres) est confirmé par la nature des équipements et leurs caractéristiques : dans ce sens, il convient d'établir dans quelle proportion ces équipements excèdent les besoins propres afin d'exiger de la collectivité le coût des prestations excédentaires.

Enfin, le conseil d'Etat devant lequel cette affaire est finalement portée, annulera le jugement de la cour d'appel : la collectivité, qui a délivré l'autorisation de lotir où était annexé le programme des travaux de la voirie, a ainsi autorisé l'opérateur à réaliser les équipements. Or, elle ne pouvait faire supporter, même pour partie, le financement de cet équipement public à l'opérateur.

La commune est donc condamnée à rembourser l'opérateur, avec des taux d'intérêt majorés.

Cet exemple, qui se déroule avant la création du projet urbain partenarial, montre bien les différends qu'il peut y avoir sur la prise en charge d'équipements publics de façon équitable entre une collectivité et un opérateur, et illustre le risque de l'action en répétition.

Les cas de contentieux pénal sont plus rares, où la collectivité demande sciemment à un opérateur de réaliser des équipements publics ou de verser des sommes qui sont manifestement en dehors des cas légaux de participation (délit de concussion).

B / Le PUP : un outil appliqué à une opération

• Qu'est-ce que le PUP ?

Le Projet Urbain Partenarial est issu de l'art. 43 de la loi Molle du 25 mars 2009. Il s'agissait alors d'une convention unique. C'est en 2014 que le PUP peut également faire l'objet d'une zone ou d'un périmètre imposés devant faire l'objet de plusieurs conventions (Cf. ci-dessous C).

Le PUP a été pensé comme un outil permettant de mettre en convergence l'intérêt d'un opérateur (ou plusieurs) qui souhaite réaliser une opération mais a besoin pour cela d'équipements publics, et d'une collectivité qui adhère au projet proposé par l'opérateur mais ne peut assurer seule le financement des équipements publics nécessaires. Le PUP propose alors un outil financier pour contractualiser un accord entre la collectivité et l'opérateur impliquant une participation de ce dernier aux équipements publics. Le PUP permet à la fois d'assurer le montage financier des opérations et de sécuriser juridiquement le mode de financement des équipements publics. Il propose aussi une alternative à des outils complexes comme la ZAC, qui ne se révèle pas toujours adaptée.

- Le PUP permet de **participer au financement des équipements publics induits par une opération d'aménagement et de construction**. La participation de l'opérateur se justifie par des principes de nécessité (les équipements sont nécessaires à l'opération) et de proportionnalité (l'opérateur y participe à hauteur de l'usage des équipements que son opération en retire). Les équipements publics concernés peuvent être des équipements d'infrastructures ou de superstructures, à l'intérieur ou en dehors du périmètre de l'opération.
- Il s'agit d'une **convention librement négociée et facultative**, qui peut être d'initiative publique ou privée. Elle est signée par la collectivité qui a la compétence en matière d'urbanisme, et par un ou plusieurs acteurs privés (opérateurs et/ou propriétaire foncier). L'Etat est signataire dans certains cas minoritaires (exemples des périmètres d'opérations d'intérêt national).
- Le PUP n'est possible que dans les communes qui disposent d'un document d'urbanisme (PLUi, PLU, POS, plan de sauvegarde), et ne peut être contracté que pour des projets dans les zones U ou AU des PLU.
- Le PUP génère pour l'opérateur une exonération de la taxe d'aménagement pendant une durée maximum de 10 ans.

• **Ce que le PUP n'est pas ...**

Le PUP n'est pas constitutif d'une procédure d'urbanisme opérationnel ! La convention qui régit l'accord financier entre la collectivité et les partenaires privés est complètement dissociée des procédures d'urbanisme opérationnel. Elle n'ouvre aucun droit à construire.

La convention de PUP doit précéder la délivrance des autorisations d'occupation du sol (et a priori le dépôt de permis également).

Le PUP n'est pas une concession d'aménagement : la convention ne peut pas prévoir la réalisation d'équipements publics par le co-contractant.

• **Contenu d'une convention**

Le PUP est un dispositif contractuel qui repose sur la signature d'une convention entre la collectivité, le ou les porteurs de projets (aménageurs, promoteurs...), et éventuellement le ou les propriétaires concernés.

Cette convention fixe le programme des équipements publics, leurs modalités de financement et leurs conditions de réalisation.

La collectivité et l'opérateur négocient librement la participation de l'opérateur au financement des équipements publics, mais doivent pouvoir justifier de la méthode suivie pour estimer dans quelle proportion l'opération bénéficie des équipements publics réalisés. Le paiement de la participation de l'opérateur peut s'effectuer en une seule fois ou faire l'objet d'un échelonnement.

Éléments constitutifs de la convention :

- l'objet de la convention ;
- les partis à la convention ;
- le périmètre de la convention de PUP ;
- la liste des équipements financés et le coût prévisionnel pour chaque équipement ainsi que le coût total ;
- les modalités et les délais de réalisation des équipements publics ;
- le montant et la forme de la participation à la charge du bénéficiaire de permis d'aménager ou de construire ;
- les délais de paiement ;
- la période d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement.
- les conditions suspensives à l'exécution de la convention ;
- les garanties conventionnelles réciproques ;
- les modalités d'établissement d'avenants éventuels.

• **Quelle forme peut prendre la participation de l'opérateur ?**

La participation de l'opérateur est détaillée, pour son montant et ses modalités de versement (le plus souvent en numéraire), dans la convention. Il peut également se faire sous la forme d'un apport foncier. Cette possibilité offerte par le PUP peut être intéressante quand, par exemple, la collectivité recherche un terrain afin de réaliser les équipements publics nécessaires. Cet apport foncier arrive alors en déduction du montant total de la participation.

Cet apport foncier peut tout aussi bien concerner un foncier bâti ou non bâti. Cependant, l'apport ne peut en aucun cas se faire sous forme de travaux : on veillera donc bien, lorsqu'il y a un apport foncier bâti, à ce que le bâti ait été construit avant signature du PUP. Ces cas un peu spécifiques doivent faire l'objet d'une attention bien particulière pour assurer leur sécurité juridique.

• **Comparaison avec la taxe d'aménagement majorée (TAM)**

La réflexion sur le PUP invite, dans tous les cas de figure, à comparer cet outil avec la taxe d'aménagement majorée.

Les communes ont effectivement la possibilité de majorer la taxe d'aménagement « classique » (1 à 5%) jusqu'à 20 % : cette participation peut alors atteindre des montants importants, parfois supérieurs à ce que peut offrir la participation de l'opérateur dans le cadre d'un PUP. Les deux outils n'ont cependant ni les mêmes modalités, ni le même régime, et leur comparaison mérite d'être bien approfondie au cas par cas.

- La taxe d'aménagement majorée est imposée par la collectivité, et ne repose pas sur un dispositif contractuel : il n'y a pas de négociation possible sur les niveaux de participation.
- La taxe d'aménagement majorée peut s'appliquer sur toute zone (et non seulement en zone U et AU comme le PUP)
- La collectivité qui institue la taxe d'aménagement majorée n'est pas nécessairement celle qui est compétente en matière de PLU, contrairement au PUP ;
- La taxe d'aménagement majorée s'applique à retardement (il faut l'instituer avant le 30 novembre pour qu'elle soit effective l'année civile suivante), tandis que le PUP est exécutoire dès sa signature et les formalités de publicité faites.
- La taxe d'aménagement majorée ne peut s'appliquer que pour les projets d'une certaine taille : elle doit être justifiée par des travaux substantiels d'équipements publics, rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles attendues dans le secteur ;
- Tous les projets de construction ne sont pas forcément concernés par la taxe d'aménagement majorée (les bâtiments de l'Etat ou des collectivités, ou encore les projets de logements sociaux PLAI, sont par exemples exonérés) , tandis que le PUP peut être conclu avec tout opérateur ;
- La taxe d'aménagement majorée s'impose de façon égalitaire à tout profil d'opérations (bureaux, logements, commerces, etc. dès lors qu'ils ne sont pas exemptés), alors que le PUP peut permettre des traitements différenciés selon les destinations ;
- La taxe d'aménagement majorée est plafonnée à 20 %, sous réserve de la proportionnalité du produit de la taxe aux besoins du secteur ;
- La taxe d'aménagement majoré n'a pas de durée de vie limitée, tandis que l'exonération de la taxe d'aménagement prévue dans le PUP ne peut aller au-delà de 10 ans ;
- La collectivité perçoit les sommes liées à la taxe d'aménagement majorée environ 1 à 2 ans après le PC, contrairement au PUP qui peut permettre l'immédiateté des ressources (le paiement de la participation est négocié dans la convention et peut être phasé dans le temps).



Plusieurs collectivités peuvent-elles être signataires d'un PUP ?

La question peut se poser notamment quand le programme d'équipements publics se réfère à différentes maîtrises d'ouvrage publiques (équipement communal et équipement d'intérêt communautaire, par exemple).

Le principe est que c'est la collectivité qui a la compétence P.L.U. qui signe le PUP, charge à elle de reverser à d'autres collectivités concernées la participation du PUP qui leur revient (convention de reversement). Des conventions de PUP spécifiques existent avec plusieurs collectivités signataires.

Par ailleurs, le PUP peut prévoir que la participation soit directement versée au maître d'ouvrage des équipements publics même s'il ne s'agit pas de la collectivité signataire.

Un PUP peut-il proposer des participations différentes selon la nature des projets ? (commerces, logements, etc.)

Oui à condition que cela soit justifié. Par exemple, on peut imaginer que des commerces participent de façon plus élevée au financement de places de stationnement qu'une opération de logements : il faut alors le préciser et le justifier pour pouvoir rendre compte de cette différence. Par contre, il est déconseillé de faire des distinctions entre logement social et logement libre (on ne peut pas prévoir des régimes différents pour des besoins qui a priori sont les mêmes).

Peut-on exonérer un bailleur social de sa participation dans le cadre d'un PUP ?

C'est difficile (voir ci-dessus). D'autres dispositifs peuvent aider le bailleur à parvenir à atteindre un équilibre économique pour son opération, mais dans le cadre d'un PUP, cela induirait un risque contentieux réel.

Peut-on faire évoluer une convention de PUP ?

C'est un dispositif contractuel : si les deux parties sont d'accord pour le faire évoluer, au regard d'un contexte qui aurait changé, c'est effectivement possible. Il peut y avoir autant d'avenants que nécessaire (certains exemples d'opérations complexes en sont à leur vingtième avenant).

Comment articuler ZAC et PUP, quand un opérateur en dehors de la ZAC va bénéficier des équipements de la ZAC ?

Ce cas est plutôt rare mais a priori il n'y a pas de problème d'articulation :

- la ZAC contribue proportionnellement en fonction de ses besoins ;
- l'opérateur en dehors de la ZAC va verser au titre du PUP une participation pour ces mêmes ouvrages à hauteur de ses propres besoins.

Le fait qu'ici les équipements publics soient réalisés par le concessionnaire de la ZAC ne pose pas problème.

Un point de vigilance cependant : cela ne peut se faire que si les équipements n'ont pas été déjà réalisés quand le PUP est signé.

Peut-on faire un PUP dans une ZAC pour financer un équipement dans un périmètre de ZAC qui n'avait pas été prévu au départ ?

Il est préférable et plus simple de faire une modification de ZAC et de signer une convention de participation.

Peut-on contractualiser un PUP en zone STECAL ?

Non, car les STECAL sont des secteurs des zones A et N. Il faut prévoir un autre dispositif de financement.

Doit-on indiquer des montants HT ou TTC dans les conventions ?

Généralement le calcul de la participation se fait à partir de montants d'équipements hors taxe (mais la prise en compte de montants TTC apparaît possible en l'état de la jurisprudence). La participation est nette de taxe.

Peut-on imposer à l'opérateur un prix de sortie au m² dans le cadre d'un PUP ?

Ce n'est pas l'objet du PUP : en le dénaturant, on risque de le fragiliser. Il est préférable que l'entente entre une collectivité et un opérateur sur des prix de sortie se fasse dans le cadre d'une convention distincte. Le PUP peut faire référence à un accord de ce type, mais ne pas inscrire directement l'engagement de l'opérateur dans les dispositions du PUP.

C / La zone de PUP : un outil appliqué à un périmètre

Ce deuxième outil vient prolonger l'outil PUP « à convention unique » : la zone de PUP est issue de l'art. 165 de la loi ALUR du 24 mars 2014.

Effectivement, le premier outil PUP limité à une opération a montré certaines limites, notamment pour envisager le financement d'équipements publics dans une vision plus large, portant à la fois sur un périmètre plus important et dans un calendrier plus étendu. Il posait même problème en cas d'équipements à faire financer par des opérations successives.

Ce nouvel outil permet ainsi « aux collectivités compétentes de répartir dans un périmètre le financement d'un même programme d'équipements publics par le biais de conventions de PUP, concomitantes ou successives, que toutes les opérations bénéficiaires auront l'obligation de conclure. » (Cerema).

La zone de PUP est liée à la signature d'un premier PUP (pour que les bases soient fiabilisées). **Elle oblige tout aménageur intervenant dans la zone définie de signer un PUP et de participer au financement des équipements à proportion de l'usage qui en sera fait.**

Une zone de PUP est établie pour une durée maximale de 15 ans.

La mise en œuvre d'une zone de PUP s'instaure par délibération de la collectivité compétente et définit :

- le périmètre : la zone de PUP englobe nécessairement tous les terrains, U ou AU, bénéficiaires des équipements publics concernés ;
- le programme des équipements publics de la zone ;
- les modalités de partage de son coût entre les différentes opérations.

A retenir : le PUP convention unique (loi Molle) et la zone de PUP (loi ALUR) sont deux outils différents :

- le PUP convention unique permet de financer les équipements d'une opération unique (qui peut être réalisée par un ou plusieurs opérateurs)
- une zone de PUP peut être instituée pour financer des équipements publics sur un périmètre où il y aura opérations successives et plusieurs conventions

?

Une commune a un projet déjà défini sur une zone 1AU. Elle envisage de développer de nouveaux projets d'urbanisation sur la zone 2AU qui est à côté, et a déjà chiffré le montant des travaux pour les équipements publics qui serviront à ces deux secteurs.

Elle envisage donc de faire une zone de PUP qui s'appliquera à la fois au projet déjà défini en zone 1AU, et sur le futur projet en zone 2AU. Mais elle n'a aucune visibilité sur ce qui sera fait en zone 2AU (pas de programme à ce jour). Comment faire pour établir la répartition des participations dans la zone de PUP ? Peut-on se baser sur la surface du terrain ?

Le dispositif de la zone de PUP oblige la collectivité à avoir une stratégie d'anticipation. Par ailleurs, cela est légitime car avant de pouvoir chiffrer les équipements publics (réseaux, voirie...), il faut pour bien les dimensionner avoir en tête l'usage qui en sera fait.

Le fait de baser la répartition sur la surface de terrain semble peu pertinente, et difficilement justifiable (un petit terrain avec un projet dense peut justifier des besoins plus importants qu'un terrain plus grand).

Aussi, il est dans ce cas conseillé de poursuivre les études sur la zone 2AU pour émettre des estimations en surface de plancher, et proposer une répartition qui s'appuie sur des hypothèses plausibles au moment de la création de la zone de PUP. Si les choses évoluent, on pourra alors changer la donne pour l'élaboration de la 2ème convention de PUP (sans pour autant faire évoluer le premier PUP).

Dans le cas précédent, peut-on établir la participation liée à la première opération en fonction du montant des équipements qui auraient été nécessaires pour satisfaire uniquement ces besoins (par rapport au montant réel des équipements effectivement prévus) ?

Ce raisonnement peut être satisfaisant pour l'opérateur, mais pas forcément pour le juge : car celui-ci ne raisonnera que par rapport à la proportionnalité des besoins (qui ne reflète pas forcément la proportionnalité proposée par cette méthode).

Une zone de PUP apparaît-elle dans le PLU ?

Le périmètre de PUP doit effectivement apparaître à titre d'informations dans les annexes du PLU (cela n'engage pas de révision, une simple mise à jour suffit).

Une parcelle qui est à cheval entre une zone A et une zone U fait l'objet d'une zone de PUP. (même si le projet ne s'implante que sur la partie en zone U). La zone de PUP peut-elle intégrer dans ce cas une partie de zone A ?

Il est conseillé de ne pas inclure la partie en zone A dans la zone de PUP.

Le fait que la zone de PUP ait une durée de vie limitée (15 ans) ne peut-elle pas poser problème pour les permis qui arriveront après ?

Effectivement. Une astuce peut être de faire un périmètre de taxe d'aménagement majorée par dessus la zone de PUP : il y aura exonération de la TA pendant la période des 15 ans, et la TA majorée s'appliquera ensuite.

D / Différents contextes d'utilisation du PUP et de la zone de PUP

Les quelques années de recul depuis la création du PUP en 2009 permettent de porter un regard qualitatif sur les différents contextes d'utilisation qui ont amené au choix de cet outil. On peut ainsi distinguer quelques grandes catégories qui marquent la façon dont le PUP a été mobilisé.

- **Le PUP utilisé comme un simple outil financier**

Dans ces cas de figure, la collectivité utilise le PUP dans une logique d'opportunité, et de façon généralement peu anticipée. Cette situation n'en est pas pour autant illégitime : un contexte particulier (problème technique, erreur d'estimation...) peut par exemple remettre en cause le profil des équipements publics initialement prévus et leurs modalités de financement, et forcer la collectivité à trouver une solution rapide pour ne pas suspendre les projets en cours.

Une négociation avec les opérateurs qui ont l'intention d'intervenir sur le territoire et qui vont bénéficier de ces équipements peut alors aboutir à définir une participation de leur part à hauteur de leurs besoins, dans le cadre d'un PUP. Cet outil, qui peut être mis en place rapidement, peut permettre de débloquer certaines situations, et satisfaire également les porteurs de projet qui désirent avant tout réaliser leur opération.

- **Le PUP, volet financier d'une négociation entre public et privé**

Le PUP est dans ces situations le support d'une négociation sur le projet de construction en lui-même.

→ **Le cas du PUP de « réajustement », ou l'aboutissement d'un compromis**

L'exemple de Coudoux (13) symbolise ce cas de figure. L'opération, déjà engagée, connaît des difficultés imprévues, et le programme des équipements publics (et leur montant) s'en trouve également changé. Le PUP qui engage une discussion sur la participation aux équipements publics va également être l'occasion de renégocier le contenu de l'opération en elle-même, afin que chacun puisse y trouver un intérêt économique acceptable.

Le PUP de « réajustement » permet de s'accorder sur des contreparties qui puissent satisfaire tout le monde, et qui peuvent porter sur des aspects de financements mais aussi de programmation ou de règles d'urbanisme. Une densité plus importante accordée par la collectivité, ou une dérogation sur certaines prescriptions (nombre de place de stationnements, hauteur de bâti, etc) peuvent souvent être des points de négociation efficaces, à condition qu'ils soient justifiés au regard du contexte de l'opération et ne nuisent pas à son aspect qualitatif.

→ Le cas du « PUP négocié », ou le symbole d'une démarche d'urbanisme de projet

La négociation se fait alors généralement en amont et porte autant sur le projet que sur les modalités de financement des équipements publics.

L'exemple cité est celui de l'EcoQuartier les passerelles de Cran Gevrier (74), où le projet s'est construit par démarches itératives au fil des négociations entre la collectivité et l'opérateur : le promoteur a fait évoluer son projet pour l'inscrire dans les volontés de la collectivité, et cette dernière a également fait des concessions pour que le projet corresponde à un équilibre économique acceptable. Le financement des équipements publics n'est finalement qu'un aspect de la négociation, mais il n'est pas moindre : dans l'exemple cité, ce sont 80 % du coût des équipements qui ont été pris en charge par l'opérateur.

Bien souvent, le PUP peut permettre à une collectivité de faire valoir ses intentions dans une opération d'aménagement portée par un opérateur privé, au-delà de ce qu'elle peut inscrire dans son PLU. C'est un outil qui peut s'avérer pertinent pour une commune qui n'a pas les moyens ni la volonté de s'engager dans un portage en propre d'une opération, ou dans le montage d'une ZAC.

--

Nous avons moins de recul sur la zone de PUP, relativement récente et qui suscite encore de nombreux questionnements. Néanmoins, des contextes variés peuvent justifier le recours à un tel outil, traduisant différentes intentions de la collectivité.

- **La zone de PUP « forcée »**

La collectivité met en place cet outil de façon unilatérale pour répartir équitablement la charge des équipements publics entre tous les opérateurs d'un même projet. C'est un moyen rapide d'imposer une participation aux équipements publics à des propriétaires fonciers qui ont l'intention de développer un projet.

- **La zone de PUP d'anticipation**

C'est le cas typique où la collectivité souhaite assurer un retour sur investissement des équipements publics qu'elle réalise aujourd'hui et qui serviront à des opérations futures (en zone 2AU par exemple, comme dans les exemples évoqués lors de la journée).

Ceci dit, cet outil ne sera réellement efficace que si les opérations projetées sortent dans les 15 ans à venir.

- **La zone de PUP de renouvellement urbain**

Une zone de PUP peut également se justifier en zone U déjà équipée, dès lors que des opérations importantes de renouvellement urbain imposent de renforcer les équipements publics.

E / Quelles sont les points de négociation centraux dans la négociation d'un PUP ?

La discussion sur le contenu d'un PUP peut s'avérer parfois plus longue que prévu, même pour un projet « classique », pour s'entendre sur les différentes dispositions qui apparaîtront. Il est en tout cas important d'y passer du temps : l'écriture de la convention traduit le compromis public/privé qui a été trouvé sur le projet, et conditionne la sécurité juridique du PUP et la faisabilité économique de l'opération.

Les deux premiers points (participation et durée d'exonération) relèvent du contenu minimum d'une convention de PUP. Les autres sont facultatifs, mais sont importants et figurent souvent dans les conventions.

- **La participation de l'opérateur au financement (obligatoire)**

Concernant la participation, la négociation porte à la fois :

→ **sur les montants de la participation :**

La négociation va s'appuyer sur la liste des équipements publics à réaliser, leur maître d'ouvrage, et leurs coûts ; mais aussi sur la part financée par le « privé » (qui correspond à ses besoins) et la part restant à la charge du « public ».

Même s'il n'existe pas une seule méthode pour établir la part de chacun, l'argumentation choisie doit être approuvée par les différentes parties et doit pouvoir être justifiée.

Ce point est central mais n'est pas pour autant celui qui pose le plus de problème : la collectivité appuie généralement son argumentation sur des études techniques, et l'opérateur sur ses capacités à financer. Chacun connaissant les limites de l'autre et les règles du jeu imposées par le PUP, la définition d'un montant acceptable économiquement et respectant les principes de participation aux équipements publics ne fait généralement pas l'objet de débat prolongé.

→ **sur la nature de la participation :**

Effectivement, cette participation peut être liée à un règlement financier, ou correspondre en totalité ou en partie à un apport foncier de la part de l'opérateur.

→ **sur les délais de règlement :**

Ce point-là fait généralement l'objet de nombreuses discussions, le PUP apportant beaucoup de souplesse dans l'échelonnement des paiements.

La collectivité peut y voir une opportunité de préfinancement, afin d'accéder immédiatement à des ressources pour lancer le programme d'équipements (ce que la taxe d'aménagement, par exemple, ne lui permet pas). Généralement, cette participation sera échelonnée dans le temps, en fonction du planning de réalisation de l'opération (calendrier MM/AAAA) ou de ses dates clés (achat du terrain, obtention des permis, etc.).

- **La durée d'exonération de la taxe d'aménagement (obligatoire)**

Cette exonération est centrale dans le choix de l'outil, mais ne fait généralement pas l'objet de grande négociation : la durée d'exonération est bien souvent fixée à son plafond, c'est-à-dire 10 ans.

- **La description du projet de l'opérateur**

La description du projet est importante car elle peut aller au-delà des prescriptions déjà imposées dans le PLU. La collectivité peut effectivement saisir l'opportunité du PUP pour faire valoir ses idées concernant le programme, les typologies, etc. La discussion porte à la fois sur la vision de la collectivité de l'opération qu'elle voudrait voir se réaliser, et sur les limites de l'action de l'opérateur.

Peuvent également être inscrits à ce niveau l'adhésion de l'opérateur à certaines chartes (maîtrise des prix, construction durable, etc.).

- **Le destinataire des participations**

Le destinataire des participations est par défaut le signataire du PUP, qui reverse ensuite aux autres maîtres d'ouvrages publics s'il y en a. La convention peut également stipuler des versements directs au profit des maîtres d'ouvrages concernés. Une commune peut être associée à ces points de discussion, même pour un PUP signé par une intercommunalité : on voit de nombreuses conventions tripartites où elle est également signataire.

- **L'éventuelle actualisation des montants de participation**

Sur ce point, la convention peut prévoir une indexation classique (sur des index type BT01, etc.), mais aussi

des modalités de réévaluation en fonction des dépenses réelles.

Généralement, cette possibilité d'actualisation en fonction des dépenses réelles sera plafonnée (limitée à x % du montant prévisionnel).

- **Les éventuelles garanties financières**

La collectivité peut demander à l'opérateur différentes formes de garantie (garantie bancaire, de maison mère, etc.). Cette clause est cependant loin d'être systématique et génère des coûts pour les opérateurs.

- **Le calendrier opérationnel**

Ce point n'est pas négligeable, pour les deux parties : l'opérateur souhaite généralement avoir une visibilité sur la réalisation des équipements publics (quand il vend son opération, il vend aussi l'environnement et donc les équipements publics nécessaires), et inversement, si la collectivité s'engage à réaliser des équipements, elle veut avoir une visibilité sur le calendrier de sortie de l'opération du promoteur.

Les rédactions sont ici diverses, proposant un calendrier engageant les parties sur la réalisation des travaux.

A ce calendrier peut être associé celui de transactions foncières liées au projet. On a vu que le foncier pouvait faire partie de la participation de l'opérateur, mais il peut également être de façon distincte acheté par la collectivité ; inversement l'opérateur peut avoir besoin d'acheter un foncier auprès de la collectivité pour pouvoir réaliser son opération.

La convention peut alors spécifier le déroulement de ses actions foncières qui feront l'objet de contrats séparés (promesses/ventes).

- **Dispositifs de sanction et de pénalités en cas de retard**

La convention peut spécifier des montants de pénalités par mois de retard ou par trimestre pour chacune des deux parties, si elle ne respecte pas ses engagements dans le calendrier établi dans la convention de PUP.

En cas de réalisation des équipements publics, certaines clauses vont jusqu'à stipuler que la collectivité garde tout ou partie de la participation de l'opérateur si celui-ci ne réalise pas son opération ou toutes les constructions prévues.

Quoi qu'il en soit, ces pénalités s'appliquent cependant sans préjudice des indemnités qui peuvent être prononcées dans les tribunaux, en cas de contentieux.

- **La mise en place d'instances de suivi (COPIL / COTECH)**

L'espace de discussion à l'occasion de la rédaction d'une convention de PUP peut aboutir à l'instauration d'une instance de suivi (comité de pilotage, comité technique) de l'opération, rassemblant élus, opérateur(s), et maître(s) d'oeuvre.

- **Cas de restitution de la participation**

Il peut être spécifié certaines clauses si jamais les espaces publics ne sont pas réalisés, même si ces cas-là renvoient souvent à des contentieux.

- **Avenants et clauses de revoyure**

Une convention de PUP peut faire l'objet d'avenants. Ce sera le cas, par exemple, si l'opérateur transfère ses droits à bâtir à un autre interlocuteur, mais aussi si d'autres événements viennent modifier le contexte initial d'élaboration du PUP.

Convention-type

Les conventions doivent être adaptées à chaque situation.

Un exemple de convention PUP est disponible sur le site de l'association des maires de France :

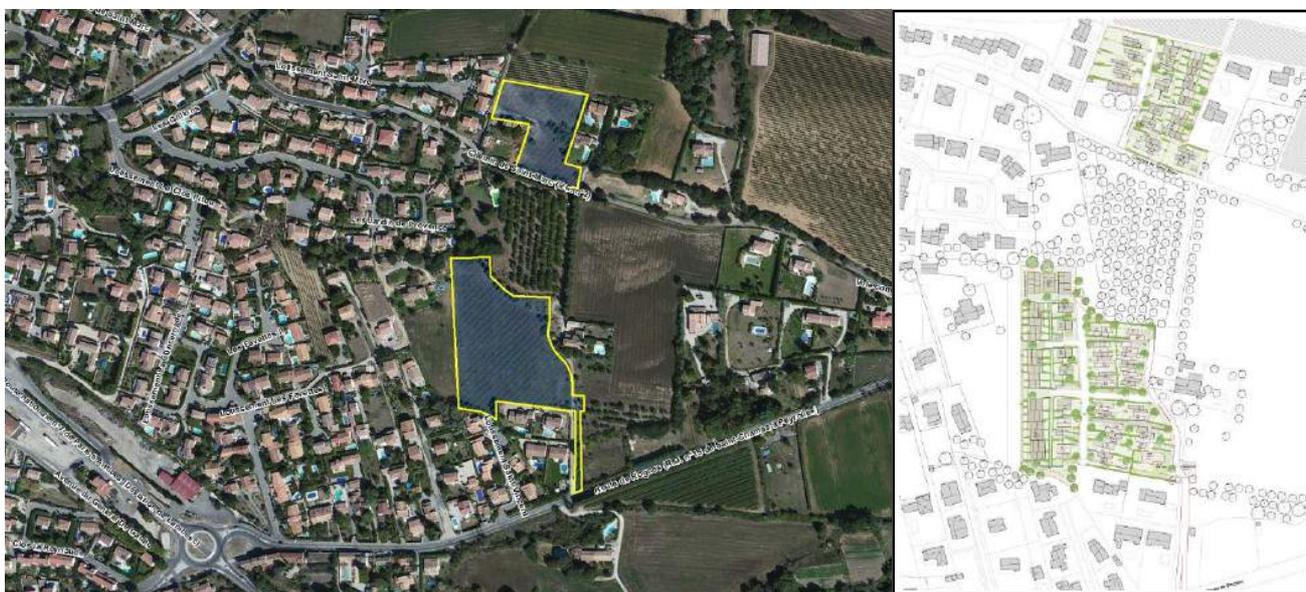
http://www.amf.asso.fr/document/index.asp?DOC_N_ID=9997&TYPE_ACTU=

F / Quelques exemples de PUP en PACA

- **L'accompagnement de l'EPF dans le montage opérationnel d'un PUP à Lambesc**

Mélanie Nicoud, chargée de mission à l'EPF PACA, nous présente un exemple de PUP mené à Lambesc, dans les Bouches-du-Rhône. Même si l'EPF n'est qu'un intermédiaire dans le montage opérationnel des projets, il apporte une véritable ingénierie technique et financière dans les outils proposés, tels que le PUP : cet accompagnement peut être particulièrement précieux dans les petites communes.

L'opération du Moulin Neuf, qui est ici présentée, se situe dans la commune carencée de Lambesc. Elle concerne deux îlots, d'une surface totale de 1,9 ha : le premier a été acquis à l'amiable, mais le deuxième a fait l'objet d'une préemption en révision de prix contestée, et d'une évaluation par les domaines suite à la saisine du juge d'expropriation défavorable pour l'EPF.



Le raccordement de ces îlots est problématique, avec une estimation des travaux à 3,2 M€ : un coût particulièrement élevé au regard des moyens de la collectivité. La taxe d'aménagement à 5 % ne permet pas de les financer de façon suffisante, et la commune ne souhaite pas mettre en place de taxe d'aménagement majorée.

L'EPF lance une consultation d'opérateurs pour faire du logement (105 logements dont 35 logements sociaux), sur la base d'un PUP. L'offre de Pitch Promotion, associé au bailleur social ICF, est retenue. Cet opérateur propose trois options possibles dans la mise en œuvre du PUP :

- une première option qui vise le raccordement des deux îlots ;
- une deuxième option qui ne propose le raccordement que d'un seul îlot (un des îlots exige plus de 1000 mètres linéaires de réseau, ce qui augmente fortement les coûts) ;
- une troisième alternative qui consiste à demander une servitude auprès d'un propriétaire foncier entre les deux îlots afin de raccourcir la longueur des réseaux.

Ces 3 options indiquent à chaque fois des montants de participations différents.

L'entente passée avec l'opérateur se base sur la 3ème possibilité, en fixant un délai maximum d'obtention de l'accord avec le propriétaire foncier concerné.

Finalement, l'accord avec le propriétaire foncier a été obtenu dans les temps : le coût des équipements publics en est fortement réduit. Le PUP, initialement estimé par l'EPF à 800 000 €, passe à 450 000€.

La convention précise l'échelonnement de la participation de l'opérateur :

- 30 % au démarrage des travaux
- 30 % 12 mois après
- 40 % à la fin.

Le programme des équipements publics est détaillé : il comprend, outre la VRD, une crèche, un parc et un palais des sports. La participation de l'opérateur à chaque élément du programme d'équipements est précisée. L'exonération de la taxe d'aménagement porte sur 7 ans.

Aujourd'hui, la phase opérationnelle suit les dispositions du PUP. Les permis de construire sont aujourd'hui délivrés et purgés de tout recours ; la vente des terrains aura lieu d'ici le mois de juin ; la commune s'implique dans la réalisation des travaux.

Tout le monde, du côté de l'opérateur comme de la collectivité, est satisfait du terrain d'entente trouvé pour la convention de PUP, et les engagements semblent jusque là pleinement respectés dans la phase opérationnelle.

- **L'implication d'un bailleur social dans un PUP pour l'opération écoquartier d'une petite commune (Volonne, 04)**

Fabien Vaissière, chef de projets à Habitations de Haute-Provence (HHP), fait part de la participation du bailleur social qu'il représente à un PUP avec la commune de Volonne, dans les Alpes-de-Haute-Provence.

Cet organisme participe au projet d'écoquartier de la commune à travers deux opérations :

- une résidence pour personnes âgées
- une opération classique de logements sociaux.

Les autres éléments du programme sont des équipements publics : création d'un réseau de chaleur, modification d'un carrefour, réalisation d'une maison de santé, extension de la crèche, aménagements piétons, extension du réseau électrique, réalisation de places de stationnement.

Deux conventions de PUP ont été établies entre le bailleur et la collectivité, pour chacun des projets de HHP (aucun autre opérateur n'intervient sur le projet).



Ces PUP sont nés d'une discussion amont entre la collectivité et HHP sur la mise en place de l'écoquartier : il y a eu une véritable co-construction du projet d'ensemble. C'est dans ce climat de confiance et d'urbanisme de projet que les deux parties ont abouti à la rédaction de ces deux PUP.

La comparaison avec une taxe d'aménagement majorée ne justifie pas forcément l'intérêt économique du PUP, mais à travers le PUP, le bailleur a souhaité marqué son implication dans ce projet « vitrine » (labellisation EcoQuartier et Quartier Durable Méditerranéen). Par ailleurs, si la participation du bailleur représente environ 10 % du montant total des équipements publics en moyenne, les sommes restent raisonnables.

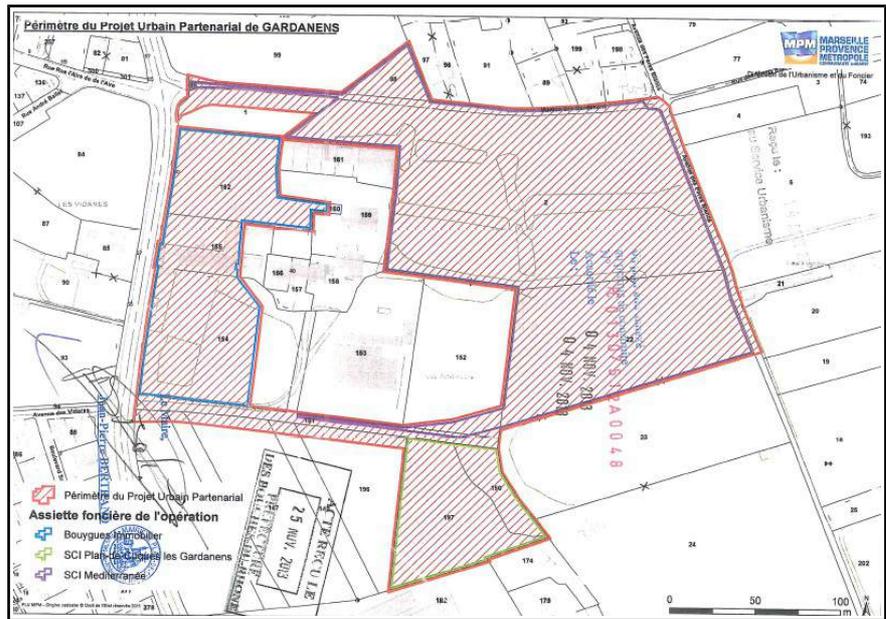
La collectivité a par ailleurs joué le jeu en modifiant son document d'urbanisme pour exonérer l'opérateur de places de stationnement sur une partie de son projet.

- **PUP et organisation de la maîtrise d'ouvrage publique (ville de Plan-de-Cuques)**

Sabrina Bernard, responsable de l'urbanisme à la ville de Plan-de-Cuques, fait part de son retour d'expérience sur la mise en place d'un PUP concernant une opération importante de 386 logements dans

une zone à urbaniser mixte, et impliquant 3 opérateurs.

Le PUP a été signé par Marseille Provence Méditerranée (compétence urbanisme), la commune (maîtrise d'ouvrage sur la partie éclairage public et espace vert), et les 3 opérateurs concernés, à la suite de deux ans d'échanges. Les discussions autour du PUP ont eu lieu à l'occasion du passage du POS à un PLU : le règlement de la zone a donc été débattu avec les aménageurs en vue de sortir le projet.



Le passage à la phase opérationnelle a cependant posé d'énormes difficultés.

Un défaut de coordination de l'opération d'ensemble, couplée à des lacunes dans la mise en œuvre des différents projets, a eu des conséquences malheureuses :

- absence de coordination dans le phasage de l'opération (démarrage simultané de tous les travaux)
- différences topographiques importantes entre le projet de l'opérateur et l'espace public (absence de plans de recollement), nécessitant de revoir les accès ;
- erreur d'implantation d'un des projets immobiliers, obligeant d'une part à empiéter sur des terres agricoles et d'autre part à supprimer le stationnement public.

Outre les modifications importantes qui ont dû être gérées en temps réel sur le périmètre de l'opération par la commune (et qui mettent en défaut, par exemple, l'accessibilité PMR et cyclable de la voirie), cette dernière se voit aujourd'hui dans l'obligation de créer de nouvelles places de stationnement pour répondre au changement de programmation du projet.

L'avenant à la convention initialement passée avec les opérateurs multiplierait leur participation par deux.

Cet exemple met le doigt sur certains points de vigilance dans le recours au PUP comme dans toute opération : **la coordination et le suivi à la fois sur le plan technique (plan de recollement), réglementaire (suivi des règles d'implantation) et organisationnel (phasage) est central** dans l'articulation des différents projets (projets des opérateurs et projets des équipements publics). En outre, ceci doit non seulement apparaître dans la convention, mais nécessite un suivi particulièrement rigoureux dans la phase opérationnelle.

L'ambiguïté des rôles, ici, entre l'intercommunalité qui est le principal signataire public du PUP de par ses compétences en matière d'urbanisme, et la commune qui accueille le projet sur son territoire, a également contribué, semble-t-il, à la confusion dans le pilotage de l'opération d'ensemble.

• Retours d'expérience de la DDTM06

Le recours au PUP semble relativement fréquent dans les Alpes-Maritimes, et notamment sur le périmètre de l'OIN Plaine du Var qui compte une dizaine de PUP signés (le préfet de département est alors signataire). Damien Assadet, chef du service ville et urbanisme durables de la DDTM06, en tire plusieurs enseignements.

- Dans les pratiques, **on constate le plus souvent que le montant de la participation du PUP est négocié à partir d'un rétro-bilan** (quelle somme chacun peut-il avancer au regard de l'équilibre de son opération), et non de l'estimation proportionnelle des besoins de l'opération dans l'usage des équipements publics. Ceci n'empêche pas de faire apparaître, dans la rédaction de la convention, une argumentation cohérente par rapport à la réglementation.

- **La comparaison avec la taxe d'aménagement majorée nécessite un calcul approfondi.** Dans la plupart des projets dont on a connaissance, on s'aperçoit que la participation au PUP correspond en moyenne à une taxe d'aménagement majorée à 7 ou 8 %. Ce n'est donc pas forcément l'aspect financier quantitatif qui l'emporte, car dans ce cas-là c'est bien souvent la TAM qui l'emporte.
- Le PUP est un outil efficace, mais on constate que **bien souvent il « précipite l'aménagement »**. On est généralement dans le cas d'un PUP d'opportunité, où on a besoin d'intervenir sur un coup qui va partir, de débloquer les choses rapidement. On ne doit pas pour autant négliger tout l'intérêt d'avoir un document d'urbanisme bien pensé, qui projette une vision claire des projets à venir.
- **L'évolutivité des PUP, et la mise en place de zone de PUP, font encore peur aux élus !**
De nombreuses collectivités sont encore réticentes à se lancer dans des zones de PUP, là où il serait pourtant pertinent d'en faire, et s'inquiètent des conséquences sur le risque contentieux : comment faire si l'évolution fait que la participation du premier PUP se révèle trop élevée ? La question de la ventilation des répartitions quand les projets à venir sont encore mal définis pose problème.
- **Le PUP n'est pas nécessairement adapté aux opérations importantes.** Une zone de PUP ne doit pas être trop étendue et/ou s'inscrire dans des délais de réalisation trop importants : après, on rentre dans des projets beaucoup trop délicats à gérer. Les réflexions en cours sur un PUP qui intégrerait une trentaine de parcelles induisent en outre d'autres enjeux (étude d'impact, concertation, révision du PLU...).

G / Quels enseignements et points de vigilance retenir ?

- **Le PUP permet d'aller vite, mais ne remplace pas une ZAC ou la révision d'un PLU. Il ne doit pas désengager la collectivité d'un PLU bien ficelé !**

Le PUP, s'il peut engendrer des discussions complexes, est un outil exécutoire dès sa signature et les formalités de publicité. Il permet donc, sur certains projets, de mettre en place rapidement les exigences de faisabilité opérationnelle et économique d'une opération, débloque des situations tout en s'appuyant sur un compromis public/ privé où chacun y gagne.

Cependant, l'aménagement ne peut reposer sur l'unique mobilisation d'outils tels que celui-ci. Toute la réflexion mise en œuvre dans un PLU solide, avec la mise en exergue des enjeux locaux prioritaires, la rédaction de son règlement, la direction de ses orientations d'aménagement, etc. : ce sont l'ensemble de ces éléments, s'ils sont suffisamment clairs et adaptés, qui guident, avant tout, les projets d'aménagement d'un territoire.

- **Une question à se poser : le PUP est-il l'outil le plus adapté ?**

Les différents exemples ont montré que le PUP ne semblait pas adapté aux projets d'envergure ou trop complexes par leur programme ou par la multiplicité d'acteurs qu'il fait intervenir. Le profil des petits projets (quelques îlots seulement concernés, des enjeux en matière d'aménagement raisonnables, etc) semble plus approprié.

Par ailleurs, il semble incontournable de se poser la question des autres outils mobilisables, notamment :

- la comparaison avec la taxe d'aménagement majorée pour la question du financement des équipements (quel outil est le plus avantageux ? Quel est le pour et le contre dans les intérêts de la collectivité et de l'opérateur?)

- l'éventualité de passer par un outil d'urbanisme opérationnel dès lors que l'opération le mériterait. C'est notamment le recours à une ZAC qui peut se poser, dès lors qu'une opération d'aménagement est importante, complexe, et nécessite une articulation fine des projets entre eux. Ce volet foncier est également important (capacité de la collectivité à « porter » le foncier, avec un autre opérateur, le cas échéant).

- **Une ingénierie publique nécessaire dans la mise en place des PUP**

Beaucoup d'exemples ont ciblé des petits projets au sein de petites collectivités. Néanmoins, l'accent a été mis à chaque fois sur l'importance pour la collectivité de disposer d'une ingénierie pour la mise en place et la négociation du PUP. Si le PUP peut être présenté comme un outil simple et rapide, sa rédaction et sa négociation peuvent s'étendre sur plusieurs mois et porter sur des points qui auront une réelle incidence dans la mise en œuvre opérationnelle, dans l'équilibre économique global, ou dans les impacts juridiques induits.

Par ailleurs, l'esprit du PUP qui rejoint les principes d'un urbanisme négocié suppose que les discussions entre la collectivité et l'opérateur se fassent dans un climat de confiance et d'égalité, ce qui signifie que chaque partie dispose d'une ingénierie suffisante (argumentation technique, juridique, économique) pour pouvoir faire valoir ses droits et comprendre ceux de l'autre. Un chiffrage sérieux des équipements publics préalablement à la convention est bien entendu indispensable.

- **Qui joue le rôle de l'aménageur ? L'enjeu d'une coordination opérationnelle dans le recours à un outil financier**

Le PUP n'est pas un outil d'urbanisme opérationnel : il prend cependant appui sur un projet d'aménagement qui implique à la fois la réalisation d'équipements publics et la mise en œuvre de projets de construction. En cela, il doit nécessairement, même si le projet apparaît simple, envisager la question de la coordination globale des chantiers. Le choix de ne pas avoir d'aménageur impose de se mettre d'accord de façon détaillée et engageante sur les conditions opérationnelles de réalisation des projets, et la gestion de leur interface (recollement, articulation des îlots, interface avec l'espace public, etc.). La collectivité a certainement, à ce titre, une grande responsabilité.

Par ailleurs, la mobilisation d'un PUP avec une concession d'aménagement hors ZAC est un sujet à approfondir.

ANNEXES

LISTE DES PARTICIPANTS à la journée du 07/03/2017

NOM	Prénom	Structure
ALBERTINI	Jean-Paul	DDTM2B
ALLEGRE	Michel	Métropole Nice Côte d'Azur
ANDEOL	Bruno	DDT05
ASSADET	Damien	DDTM06
BAILET	Maël	DDTM06
BEQUIE	Clara	Aix Marseille Provence
BEREZIAT	Adrien	MAP
BERNARD	Sabrina	Ville de Plan-de-Cuques (13)
BIAU	Géraldine	DREAL PACA
BONFILS	Nicolas	Métropole Aix Marseille Provence
DESPLATS	Valentine	CAUE13
BRISMONTIER	Sylvie	DDTM06
CAMPREDON	Julia	Métropole Nice Côte d'Azur
CHABERT	Claire	Métropole Aix Marseille Provence
COLOMBE	Laurence	Toulon Provence Méditerranée
DIDER DE SAINT AMAND	Audrey	DDT84
DUCREUX	Sophie	Métropole Aix Marseille Provence
ESPINOSA	Alain	DDTM2B
EXERTIER	Rémi	Métropole Nice Côte d'Azur
FLACHERE	Catherine	DDT04
GALIEZ	Vincent	Ville Le Muy (83)
GARIBBO	Patrick	Agence d'urbanisme du Pays d'Aix
GAY	Sandrine	Métropole Aix Marseille Provence
GRANDJACQUET	Laurent	DDTM13
GUEDON	Nelly	Ville de Vedène (84)
HUGUET	Gilles	DDTM2B
JAMET	Astrid	DDTM13
JEANNIN	Pierre	Cabinet URBALISE Conseil
JINADOU	Christine	Erilia
LAPONCHE	Agnès	Ville Le Muy (83)
LAURON	Mathieu	Métropole Aix Marseille Provence
LEGER	Philippe	DDT05
LESACHE	Alexandre	Agence d'urbanisme du Pays d'Aix
LOTT	Emmanuelle	CAUE13
LOUNI	Farugia	Promologis
LOUPIAS	Elodie	Ville de La Fare-les-Oliviers (13)
MARCHAL	Laetitia	DDTM2B
MARTIN	Isabelle	Edelis
MERCIER	Patricia	Var Habitat
MOUTIN	Pierre	PM Consultant
NECAS	Béatrice	DDTM06
NICOUD	Mélanie	EPF PACA
PELOUX	Yann	Pitch Promotion
PERRET	Emilie	Cerema
PETILLON	Marie	Ville de Forcalquier (04)
PETITPAIN	Luc	DREAL PACA
PEYRON	Aude	CEREMA
POULAIN	Marie	Agglomération CASA (06)
PROVOST	Cécile	Métropole Nice Côte d'Azur
RICHAUD	Jean-Pierre	Géomètre expert
RISCATTO	Marion	Métropole Aix Marseille Provence
ROMERO	Elisa	Ville de Marseille (13)

SANTARELLI	Nathalie	Ville de La Ciotat (13)
SANTONI	Alexandra	DDTM2B
SIMEONE	Alain	DDTM13
SIMON	Carine	Ville de Marseille (13)
SIMON	Chantal	DDT84
SIMONINI	Philippe	Métropole Aix Marseille Provence
TEELUCK	Estelle	Métropole Aix Marseille Provence
THIERCY	Dominique	DDT04
TROADEC	Anne-Marie	Logirem
VAISSIERE	Fabien	Habitations de Haute-Provence
VAN	Magali	EPF PACA
VAUTRIN	Brigitte	DREAL PACA
VERNET	Jean-Louis	Pays d'Aix Habitat
VIC	Laurence	Ville de Fuveau (13)
VILLANTI	Catherine	Var Habitat
VILLEVIELLE	Dominique	Ville de Saint Mitre les Remparts

EN SAVOIR PLUS

... sur le PUP :

« Financer les équipements publics et négocier le projet urbain - Le projet urbain partenarial (PUP) », FAUVET G., MENEZ F., CROZIER D. (coord), Editions du Cerema, 2017

... sur le chantier régional sur les filières de production de logements PACA dans lequel s'est inscrit cette journée sur le PUP :

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/chantier-regional-sur-les-filieres-de-production-r2110.html>

REALISATION

Brigitte Vautrin, chargée de mission au service Energie Logement de la DREAL PACA et en charge du chantier régional sur les filières de production de logements, a organisé le programme de la journée et rédigé le présent compte-rendu.

L'organisation logistique de la journée a reposé sur **Christian Cabrier**, chef de projet au CVRH d'Aix-en-Provence.

Le contenu de ce compte-rendu s'est appuyé dans sa première partie sur les présentations de **Guillaume Fauvet** et **Jean-Marc Petit**, qui ont été les référents « techniques » de cette journée, et qui ont contribué à la relecture du présent document.



Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Adresse postale : 16, rue Zattara – CS 70248 – 13331 Marseille cedex 3

Adresse physique : 36 Boulevard des Dames – 13002 Marseille

Tél : 04 88 22 61 00

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr>