

AGORAH

AGENCE POUR L'OBSERVATION DE LA RÉUNION,
L'AMÉNAGEMENT ET L'HABITAT.

| www.agorah.com |



OBSERVER, PLANIFIER, AMÉNAGER

Séminaire

« *Les dispositifs d'aide à la construction
&
la fabrication de la ville* »



Le jeudi 23 septembre s'est tenu un séminaire sur « *Les dispositifs d'aide à la construction et la fabrication de la ville* ». L'AGORAH a saisi l'opportunité du passage de Monsieur Patrice Vergriete pour réunir divers partenaires engagés dans la construction de la ville de demain. Etaient conviés au séminaire les acteurs de l'aménagement et des politiques urbaines de La Réunion. Les intervenants ont chacun exposé leur expérience, leur action dans le domaine de la construction de la ville. Monsieur Patrice Vergriete a conclu la rencontre en exposant les différents points de sa réflexion qu'il conduit dans le cadre d'une recherche sur les dispositifs d'aide fiscale à l'investissement locatif et plus particulièrement sur leurs effets sur la production matérielle de la ville et la gouvernance urbaine à l'Ecole des Ponts ParisTech. Sa réflexion fera l'objet d'une publication fin décembre, début janvier 2011. Nous envisageons une présentation de l'étude finale courant 2011 par son auteur.

Étaient réunis autour de Monsieur Patrice Vergriete, les participants suivants :

- Laurent Condomines –DDE
- Claude Payet – Conseil Régional
- Patrice Marcel –ANRU-Ravine Blanche
- Michel Oberlé – ARMOS
- Philippe Jean-Pierre –AGORAH
- Clency Henriette – AGORAH

Participaient à cette rencontre, des professionnels de l'urbanisme des collectivités, de sociétés d'aménagement, des responsables de services de l'Etat, des étudiants et l'ensemble du personnel de l'agence.

Les principaux points soulevés par les intervenants.

Le directeur de l'Agorah, ouvre la séance en rappelant les objectifs que poursuit l'agence en organisant ce type de rencontre. L'AGORAH est un outil pour négocier avec le futur. Elle offre aux décideurs une capacité renforcée à construire l'avenir durable de La Réunion, en articulant son action autour de deux objectifs :

- Produire des travaux d'observations et d'analyses territorialisées de hautes valeurs ajoutées sur l'aménagement du territoire.
- Être le centre de ressources, d'accompagnement et d'animation des réseaux professionnels de l'aménagement et de l'urbanisme

C'est dans le cadre de ce deuxième objectif qu'est organisé ce séminaire.

Il rappelle également les enjeux autour de la problématique du logement et de la construction de la ville par les différents dispositifs d'aides mis en place depuis de nombreuses années. Il évoque également la question de l'adéquation de l'offre, la demande et les capacités de plus en plus en décalage des ménages pour accéder à un logement.

Monsieur Clency Henriette, situe les différentes interventions par rapport à celle de Monsieur Patrice Vergriete qui clôtura le séminaire avant un débat avec la salle.

La première intervention est faite par Monsieur Laurent Condomines, représentant la DDE. Il est question des actions qui sont mises en œuvre par l'Etat. Il souligne les caractéristiques spécifiques des besoins en matière de logement à La Réunion : près de 25 000 foyers en attente d'un logement social, la nécessité de construire 9000 logements par an dont 5000 logements sociaux, (donc des besoins plus sociaux qu'en Métropole), une production insuffisante, une programmation en logements sociaux insuffisante, ne répondant pas à la demande.

Il rappelle les différentes aides mise en place pour la construction : subvention de la construction et souligne l'engagement de l'Etat à La Réunion, soit 85 M€ (590M€ pour la Métropole), à travers le FRAFU, les opérations de RHI et l'ANRU.

Pour conclure son exposé, il expose les principaux enjeux de l'Etat en matière de politique de logement pour La Réunion. (Cf document en annexe).

Le représentant du Conseil Régional, Monsieur Claude Payet rappelle l'importance du SAR en tant qu'outil de planification encadrant l'aménagement du territoire de la Réunion. Il fait état de certaines modifications actuellement en cours au niveau du document. Il apporte des éléments sur l'armature urbaine et les objectifs poursuivis en matière de densification et de la maîtrise du foncier dans le futur document. Il donne également des éléments de calendrier concernant la procédure du Schéma d'Aménagement Régional et annonce la tenue prochaine d'une réunion de la commission d'élaboration du SAR. Les dispositifs d'aide doivent contribuer à la réalisation des objectifs définis par le futur SAR.

Dans son intervention, Monsieur Patrice Marcel, de l'ANRU, présente les grandes caractéristiques du secteur et précise le cadre général de la convention ANRU de la Ravine Blanche, signée le 19 octobre 2007. Il rappelle les principes fondateurs du projet qui se déclinent ainsi : (ré) accrocher le quartier au centre ville et à sa façade maritime, réinsérer le quartier dans la trame viaire de la ville, créer une mixité urbaine et sociale, mettre à niveau les équipements publics....Il met l'accent sur la nécessité d'appréhender le projet dans toutes ses dimensions.



Pour Monsieur Jean-Paul Dauber de la SIDR, la dimension temporelle est également à prendre en compte. Il parle du temps de la décision, de la conception, de la réalisation et du temps de la gestion et de la question de la gouvernance du projet.



Monsieur Michel Oberlé de l'ARMOS, intervient en faisant l'historique des différents dispositifs mis en œuvre au cours de 25 dernières années. Il constate une « érosion » de l'efficacité. Il note également une dispersion et une certaine complexité des dossiers. Il met l'accent sur un nombre de paramètres essentiels à la compréhension de la problématique du logement : la rapidité à laquelle se construit la Réunion, le déficit autant en moyen financier qu'humain, une insuffisance de maîtrise d'ouvrage structurée et l'absence de soutien aux collectivités.



L'intervention de Monsieur Patrice Vergriete dans son introduction donne le cadre général de sa réflexion sur les dispositifs d'aide fiscale à l'investissement locatif et plus particulièrement sur leurs effets sur la production matérielle de la ville et la gouvernance urbaine, recherche qu'il mène au sein du laboratoire de l'Ecole des Ponts ParisTech.

Il situe les dispositifs de défiscalisation dans un processus historique avec comme point de départ en 1970/1980 une rupture dans l'action de l'Etat, faisant place à davantage à une logique privée. Cette

tendance s'est accélérée dans les années 1990 avec un désengagement de l'Etat et une orientation vers les acteurs publics. L'Etat macro-régulateur renvoie à la gouvernance locale. Il évoque la traduction de ce processus en terme de gouvernance : d'une logique planificatrice, d'une logique régulatrice vers une logique libérale.

Dans la logique planificatrice, la collectivité locale est en force, elle maîtrise le foncier. Elle contrôle.

Dans la logique régulatrice, la collectivité n'a pas la capacité de contrôler, ni d'imposer.

Il met en perspective les jeux des acteurs et l'évolution dans les modes opératoires des investisseurs : de la vente de logements vers la commercialisation des produits fiscaux. Monsieur Patrice Vegriete analyse la typologie des investisseurs dans le cadre de la défiscalisation avec un glissement « une démocratisation » vers la catégorie moyenne. Il en résulte une standardisation des produits, une gamme identifiable.

D'autres points sont soulevés par notre invité :

- Qui va être bénéficiaire de cette dernière vague ?
- La question de l'inflation foncière générée par la demande
- Comment réarticuler les grands outils avec les principes de développement durable ?
- Quelle architecture pour demain (allusion à la standardisation) ?

En conclusion, l'orateur identifie plusieurs points importants :

- La défiscalisation n'est un facteur isolé et est à comprendre dans sa globalité
- La question de la responsabilité des collectivités locales
- Le rôle de l'Etat comme régulateur, ayant la responsabilité de la cohérence dans ses décisions
- La défiscalisation, facteur macro-économique ou productrice de logements, emplois
- Comment relever les défis qualitatifs ?
- Quel acteur pour assurer la régulation ?

- La question de la conditionnalité des aides publiques

Pour tous ces points évoqués parfois sous la forme d'interrogations ou de pistes de réflexion, Monsieur Patrice Vergriete nous fixe rendez-vous à une prochaine rencontre pour la présentation des conclusions de son étude.



Réactions

Madame Valérie-Anne Serviabile de l'Agorah, apporte des informations complémentaires sur le prix du loyer à la Réunion à savoir une difficile adéquation de l'offre et de la demande. Madame Sabine Rivière intervient pour rappeler la place qu'occupent les ZAC dans la construction de la ville à La Réunion.

Lors du débat, les participants interviennent pour rendre compte de difficultés à atteindre les objectifs en matière de logement, tant les besoins sont importants. Ils témoignent de difficultés à faire financer les opérations d'aménagement et regrettent la rareté des moyens financiers dédiés à cet effet.

Monsieur Francis Mody de la commune de Saint-Benoît abonde dans le même sens en affirmant que l'urgence conduit à faire la ville par le logement, quand la ville n'est pas seulement une affaire de logement. Il s'interroge sur un possible outil pour créer la ville. Il pense que la Réunion peut être source de proposition pour la mise en place d'outils financiers pour créer la ville. Il pense qu'il y a aussi matière à débattre sur l'idée associant « gestion libérale à l'absence de gestion ». Un participant s'est également interrogé « Quelle culture politique locale ? ».

La question de la gouvernance a été posée. Revenant sur l'intervention de Monsieur Patrice Vergriete sur le mode de gouvernance de type libérale, un intervenant s'est exprimé pour dire que non seulement il ne le souhaitait pas mais qu'on ne peut pas l'accepter à La Réunion, compte tenu du contexte.



Conclusion

Le débat s'est poursuivi autour d'un cocktail convivial. Il a été ainsi possible grâce à la disponibilité du principal intervenant de continuer la discussion de manière informelle. Ainsi beaucoup ont souligné le niveau des différentes interventions et souhaitent voir se renouveler ce type de séminaire.

Rendez vous est pris pour 2011 et la présentation finale de l'étude de Monsieur Patrice Vergriete.