

SARL ATLAS

109 bis Rue Jules Charpentier - 37000 TOURS

Tél : 02 47 36 20 21 – Fax : 02 47 36 92 36

OPERATIONS D'AMENAGEMENT :
LA DEMARCHE DE PROGRAMMATION, DE MONTAGE FINANCIER ET DE DIALOGUE PARTICIPATIF

PROGRAMME DE FORMATION

➤ Journée 1

Thème : La démarche de programmation - 1 journée

➤ Objectifs

Cette 1^{ère} journée de formation de l'équipe du CAUE 14 doit permettre aux techniciens de se familiariser avec la problématique du conseil en aménagement auprès des collectivités locales en matière d'aménagement.

Ils devront au terme de cette journée :

- Avoir appréhendé la logique d'ensemble.
- Avoir compris les interactions entre les différentes questions qui fondent l'acte d'aménager.
- Avoir acquis une sensibilité suffisante aux divers volets de la maîtrise d'ouvrage pour accompagner les élus dans leur réflexion.
- Etre en capacité de rédiger des cahiers des charges de consultation pour le recrutement d'une équipe d'AMO.

➤ Supports

La formation sera structurée sur la base d'un ouvrage que le formateur vient de publier : « **aménager en territoire péri urbain : pièges et démarche** ».

Elle sera illustrée d'un grand nombre de cas concrets issus de l'expérience récente du formateur sur une cinquantaine de dossiers d'aménagement.

➤ Compréhension

Le formateur soumettra en fin de journée un questionnaire individuel simple pour vérifier la bonne compréhension des items développés.

SIRET : 438 350 308 00021 - TVA intracommunautaire : FR 14438350308

SARL au capital de 7 800 Euros – RCS de TOURS n° 438 350 308

SARL ATLAS

109 bis Rue Jules Charpentier - 37000 TOURS

Tél : 02 47 36 20 21 – Fax : 02 47 36 92 36

➤ Thèmes abordés dans la journée

Les cinq premières questions, dites fondamentales, vont conduire les élus communaux à FONDER l'acte d'aménager. Ce sont successivement les questions du...

- **POURQUOI ?** Question du fondement, des motivations... répondre à cette question nécessite de la part de l'équipe municipale de réfléchir aux besoins fondamentaux de la population, à la vision stratégique de la place (actuelle et future) de la commune dans son grand environnement et aux grands équilibres (entre logements - équipements - commerces et services et la préservation des espaces non bâtis - agricoles ou naturels).
- **POUR QUI ?** Question qui renvoie à la définition des cibles et des besoins. Des entreprises ou des particuliers ? Construire pour des ménages aux moyens limités dans une optique sociale forte ou construire pour simplement accueillir de nouveaux résidents désireux d'habiter la commune ?
- **COMBIEN ET DU PHASAGE ?** Ce thème aborde la question de l'importance du programme, de son adéquation aux moyens de la commune et aux équipements. Quelle quantité de nouveaux habitants les élus pensent-ils pouvoir accueillir chaque année pour répondre aux besoins sans déstructurer les équilibres existants ?
- **COMMENT ?** Thème plus complexe, la question du comment renvoie nécessairement à la philosophie du développement urbain communal. Quelle image ai-je de ma commune et des projets qui lui correspondent le mieux ? Quelles modalités techniques, architecturales, environnementales seront les mieux adaptées à cette philosophie communale ?
- **OU ?** La réponse à cette dernière question, cruciale s'il en est, doit être apportée au regard des éléments du projet posés en réponse aux quatre premières questions et non comme un préalable. Dans cette optique, le site retenu devra correspondre aux données morphologiques et urbaines d'une part et être dimensionné de manière à permettre de réaliser le programme souhaité, d'autre part.

Les cinq dernières questions ont comme objectifs de vérifier la faisabilité et d'envisager les modalités de mise en œuvre adaptées à la stratégie communale dessinée sur la base des réponses aux cinq premières questions. Précisons également que les réponses données aux dernières questions doivent permettre de remettre, éventuellement, en cause la stratégie communale.

SIRET : 438 350 308 00021 - TVA intracommunautaire : FR 14438350308

SARL au capital de 7 800 Euros – RCS de TOURS n° 438 350 308

SARL ATLAS

109 bis Rue Jules Charpentier - 37000 TOURS

Tél : 02 47 36 20 21 – Fax : 02 47 36 92 36

Ces dernières questions sont les suivantes :

- **QUELLE FAISABILITE FINANCIERE ?** Le projet de la commune est-il équilibré ? Ou tout du moins est-il adapté aux moyens et à la capacité d'investissement de la collectivité ?
- **QUEL CADRE ET QUELS ENJEUX FISCAUX ?** La fiscalité générée par l'opération permettra-t-elle à la commune de financer les équipements d'accompagnement, cette fiscalité pouvant être celle, propre à l'opération ou celle, générale, des taxes locales dont le produit devient aujourd'hui la seule ressource de la collectivité.
- **QUELLE PROCEDURE ET QUEL PHASAGE ?** ZAC, permis de construire ou d'aménager ? Adaptation réglementaire ou non ? Conduite linéaire des procédures ou élaboration conjointe ? Questions essentielles qui conditionneront, on le verra plus avant, les délais de mise en œuvre du projet.
- **QUEL STATUT DE MAITRISE D'OUVRAGE ?** Les élus entendent-ils confier la réalisation à un opérateur concessionnaire ? Ou pour des raisons de maîtrise financière, sociale ou qualitative, souhaitent-ils en garder le contrôle dans le cadre d'une régie communale ? Question vitale pour le développement du projet.
- **QUELS ACTEURS ET PARTENAIRES ?** Privés, semi-publics, aménageurs, lotisseurs, constructeurs de maisons individuelles, promoteurs, macro lotisseurs, etc. ? La réflexion sur la qualité des futurs partenaires du développement communal nécessite une phase d'initiation importante que les conseils de la commune devront être en capacité de proposer aux élus.

SIRET : 438 350 308 00021 - TVA intracommunautaire : FR 14438350308

SARL au capital de 7 800 Euros – RCS de TOURS n° 438 350 308

SARL ATLAS

109 bis Rue Jules Charpentier - 37000 TOURS

Tél : 02 47 36 20 21 – Fax : 02 47 36 92 36

➤ Journée 2 : matin

Thème : le montage financier des opérations d'aménagement - ½ journée

➤ Objectifs :

- Permettre aux techniciens du CAUE 14 de comprendre le montage financier d'une opération d'aménagement.
- Leur donner une culture suffisante pour pouvoir engager le dialogue avec les élus locaux et participer aux entretiens avec des opérateurs, le cas échéant.
- Leur permettre d'intégrer la réalité financière dans le développement des projets.

➤ Supports :

- Le formateur proposera une analyse de la structure d'un bilan d'une opération d'aménagement type en examinant successivement les postes de dépenses puis les recettes.
- En 2^{ème} partie de la demi-journée, il présentera plusieurs bilans d'opérations différentes de manière à réaliser l'importance de la maîtrise de l'approche bilanciale.

➤ Développement

1. Estimer et suivre les dépenses

- 1) Le foncier
- 2) Les travaux
- 3) Les honoraires d'étude
- 4) Les honoraires de réalisation

2. Les recettes

Préambule : Qu'est-ce qu'une charge foncière ?

- 1) Le social
- 2) La primo accession : sociale et maîtrisée
- 3) L'accession libre
- 4) La fiscalité

SIRET : 438 350 308 00021 - TVA intracommunautaire : FR 14438350308

SARL au capital de 7 800 Euros – RCS de TOURS n° 438 350 308

SARL ATLAS

109 bis Rue Jules Charpentier - 37000 TOURS

Tél : 02 47 36 20 21 – Fax : 02 47 36 92 36

➤ Journée 2 : après-midi

Thème : le dialogue participatif dans les opérations d'aménagement - ½ journée

➤ Objectifs :

- Appréhender les apports de la participation, ainsi que les risques liés.
- Détenir des repères pour intégrer un dialogue participatif dans la conception d'un projet d'aménagement et en fixer le cadre.
- Permettre aux agents du CAUE d'accompagner les collectivités dans la mise en place d'un dialogue participatif en identifiant les phases où ce dialogue peut se nouer et en aidant à la consultation des prestataires.

➤ Supports :

- Le diaporama de formation présentera les fondements théoriques d'une démarche participative illustrés de nombreux exemples de dialogues menés dans le cadre de l'activité de Siam Conseils.

➤ Développement

1. Le dialogue participatif : définitions et objectifs

- a. Définitions et distinctions des modalités d'échanges avec la population
- b. Les attendus du dialogue participatif
- c. Les écueils possibles

2. Une approche structurée du dialogue

- a. La temporalité
- b. Les sujets du dialogue
- c. Les participants
- d. La transparence du dialogue et le rôle des élus

2. Les clés de l'animation d'un dialogue participatif

- a. Les compétences à mobiliser
- b. Les 3 étapes de la participation : sensibilisation – réflexion – restitution
- c. La formalisation des apports du dialogue participatif